

Einwohnergemeinde Lüscherz

Teilrevision Baureglement (BMBV)

BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT

(BNR)

21. Juli 2025

Genehmigung

Legende:

Ergänzung aufgrund BMBV

~~Streichung aufgrund BMBV~~

Materielle Änderung

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
I. Geltungsbereich	4
II. Nutzungsvorschriften	5
III. Bauvorschriften	7
IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	10
A. Allgemeine Vorschriften	10
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes	13
V. Schutzgebiete und -objekte	14
VI. Gefahrengelände	16
VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen	17
Anhang I Zonen mit Planungspflicht	
Anhang II Definitionen und Messweisen	
Anhang III Übersicht über die historischen Verkehrswege; Inventarkarte IVS	
Anhang IV Liste der in Kraft stehenden Überbauungsordnungen	
Anhang V Liste der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar	

Abkürzungsverzeichnis

BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung abrufbar unter www.sta.be/belex/d/
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts abrufbar unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 BSG 721.0
BauV	Kant. Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch BSG 211.1
KWaG	Kant. Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kant. Waldverordnung BSG 921.111
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NschG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 BSG 732.11
SV	Stassenverordnung vom 29. Oktober 2008 BSG 732.111.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210

I. Geltungsbereich

Sachlich	Art. 1 ¹ Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Lüscherz umfasst kommunales Planungs-, Bau- und Umweltrecht ¹ . ² Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, auf baubewilligungsfreie nur innerhalb von Schutzgebieten ² .
Räumlich	Art. 2 Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
Spezialordnungen	Art. 3 Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor, soweit sie ausdrücklich davon abweichen ³ .
Übergeordnetes Recht	Art. 4 ¹ Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor. ² Übergeordnetes relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.
Verhältnisse zwischen öffentlichem und Privatrecht	Art. 5 Die Vorschriften des BNR sind zwingend und es kann mit privaten Vereinbarungen nur davon abgewichen werden, sofern eine solche Möglichkeit vorgesehen ist ⁴ .

¹ Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen (geltende ÜO's; Anhang IV), Abwasserreglement

² Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 2 und 3 BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b Abs. 1 und 2 BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 67 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG. In Schutzgebieten und ausserhalb der Bauzone können auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 BewD).

³ S. Liste im Anhang IV

⁴ S. Art. 17 BNR

II. Nutzungsvorschriften

- Art. 6**
- Wohnzone (W) ¹ Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.
- ² Zulässig sind zudem nicht störende Kleinbetriebe, sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, welche mit ihren Auswirkungen die Wohnnutzung nicht stören ⁵.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II ⁶.
- Art. 7**
- Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA) ¹ Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und damit verträglich, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten ⁷.
- ² Zulässig sind Nutzungen wie
- Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie nur mässige Auswirkungen verursachen;
 - traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe ⁸.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III ⁹.
- Art. 8**
- Mühlezone (MZ) ¹ Die Mühlezone ist Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in anderen Zonen nicht zugelassen sind.
- ² Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal sind zulässig.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV ¹⁰.

⁵ Als nicht störende Auswirkung betrachtet werden kann insbesondere ein Verkehrsaufkommen DIV von ca. 30. (Der durchschnittliche Tagesverkehr, DIV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.) In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw. Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, erfolgt abstrakt. Es genügt, dass der Typ Bauvorhaben an sich in der Wohnzone störend wirkt um als nicht zonenkonform zu gelten. Ob es im konkreten Einzelfall tatsächlich stören würde, bleibt unbeachtlich.

⁶ Art. 43 LSV

⁷ Für die Beurteilung der Zonenkonformität gilt der Kommentar zu Art. 6 Abs. 2 analog

⁸ Als mässige Auswirkungen betrachtet werden kann insbesondere ein DIV von ca. 250; der durchschnittliche Tagesverkehr, DIV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.

⁹ Art. 43 LSV

¹⁰ Art. 43 LSV

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) "Campingplatz"

Art. 9

¹ Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF "Campingplatz" sind für Passanten- und **Ferien**Residenzplätze bestimmt¹¹.

² Neben Zellen, Wohnwagen, Mobilhomes und dgl. sind die für den Betrieb erforderlichen Bauten wie Sanitäranlagen, Kiosk, Buvette, Geräte- und Büroräume sowie Wohnraum für an den Standort gebundenes Personal zulässig.

³ Eine feste Wohnsitznahme ist in der ZSF "Campingplatz" nicht zugelassen.

⁴³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II¹².

Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN)

Art. 10

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig¹³:

- | | | |
|---|--|---------------------|
| A | Mehrweckanlage, Schulen, Turnhalle, Wohnun- gen, Verwaltung, Heizzentrale für Fernwärmeverbund, Werkhof etc. | ES II ¹⁴ |
| B | Friedhof | ES II |
| C | Schützenhaus | ES III |
| E | Schulhäuser | ES II |

Grünzonen

Art. 11

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Grünflächen dienen der Freihaltung des Dorfbaches und des westlichen Dorfeingangs.

² Es sind keine Bauten zulässig.

Bauernhofzonen (BHZ))

Art. 12

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone¹⁵.

² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III¹⁶

Landwirtschaftszone (LWZ)

Art. 13

¹ In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts¹⁷.

² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III¹⁸.

¹¹ Als **Residenzen-Ferienresidenzen** gelten Zelte, Wohnwagen, Mobilhomes und dgl., welche **für eine** auf Dauer **angelegt sind, den Raum äusserlich erheblich verändern etc. (Art. 1a BauG). von mehr als 6 Monaten eingerichtet werden sollen (Art. 29 Bst. c BauV). Residenzen-Ferienresidenzen** sind baubewilligungspflichtig.

¹² ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

¹³ Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. Art. 16 BNR

¹⁴ ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

¹⁵ Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen Art. 24 ff RPG, Art. 40 ff RPV und Art. 81 ff BauG entsprechen.

¹⁶ Art. 43 LSV

¹⁷ Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

¹⁸ Art. 43 LSV

Zonen mit Planungspflicht ZPP

Art. 14

Die Rahmenbedingungen für den Erlass einer Überbauungsordnung in den ZPP 1 - 3 sind im Anhang 1 festgelegt.

III. Bauvorschriften

Art. 15

Baupolizeiliche Masse

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn/Arbeits-, Mühle- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Mindest- resp. Höchstmasse in Meter:

Zone		GT	GL	GH ¹ Fh tr ¹⁾	GGH ² Fh gj ²⁾	kGakA	gGagA
WI	Wohnen	12.00	15.00	4.00	8.00	5.00	8.00
WII	Wohnen	-	2015.00	6.50	10.50	5.00	8.00
WAI	Wohnen/Arbeiten	-	30.00	8.00 ^{1) 4)}	14.00	5.00	5.00
WAI ¹⁹	Wohnen/Arbeiten	-	30.00	6.50	10.50	5.00	8.00
MZ	Mühlezone	-	30.00	7.50 ³⁾	11.50 14.00	5.00	5.00
BHZ	Wohnen/Ökonomie	-	30.00	8.00 ⁴⁾	14.00	5.00	5.00
LWZ	Die Dimensionen der zonen- und nicht zonenkonformen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund der anwendbaren Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt.						

- 1) Werden im 1. Vollgeschoss Erdgeschoss Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die Gebäudehöhe Fassadenhöhe Fh tr entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.
- 2) Talseits erfolgt auf die zulässige Gebäude Fassadenhöhe Fh tr und Fh gj- und Gesamtgebäudehöhe ein Zuschlag von 1.00 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.

³⁾ Für Silobauten gilt eine Höhe von max. 12 m.

⁴⁾³⁾ Landwirtschaftliche Silos 10 m

- Abkürzungen²⁰:
- GL = max. Gebäudelänge
 - GH Fh tr = max. Gebäudehöhe Fassadenhöhe Fh traufseitig
 - GGH Fh gj = max. Fassadenhöhe Fh giebelseitig Gesamtgebäudehöhe
 - gGagA = mind. grosser Grenzabstand
 - kGakA = mind. kleiner Grenzabstand
 - ÜZ = max. Überbauungsziffer

¹⁹ Eingefügt am 24. Januar 2011

²⁰ Definitionen und Messwesen s. Anhang II

Zone (ZSF)
„Campingplatz“

² In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen "Campingplatz" gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Zonen ZSF	GL	GLFh tr	GGHFh gi	gGagA	kGakA	ÜZ ²¹
Be- triebs- bauten	15.00	6.50	-	8.00	5.00	-
	-	-	3.00	1.50*	0.50	60%

* Gegenüber Grundstücken in benachbarten Bauzonen 3.00 m und gegenüber der Uferschutzzone gemäss Uferschutzplan mind. 1.50 m²².

Abkürzungen²³

- GL = max. Gebäudelänge
- GHFh = max. Gebäudehöhe
- GGHh = max. Gesamtgebäudehöhe
- gGagA = mind. grosser Grenzabstand
- kGakA = mind. kleiner Grenzabstand
- ÜZ = max. Überbauungsziffer

Art. 16

Grundzüge der
Überbauung und
Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

ZöN	Gestaltung Bauten	Gestaltung Aussenraum
A	Neubauten entsprechend den baupolizeilichen Vorschriften der Zone WAJ ²⁴ , wobei die Gebäudelänge frei ist.	Aussensportanlagen, Aufenthaltsbereiche, Abstellplätze
B	Bestehend / keine Neubauten	Erweiterung entsprechend bestehender Friedhofsanlage
C	Schützenhaus bestehend	Aussensportanlagen; Aufenthaltsbereiche; Abstellplätze
E	Baupolizeiliche Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA ²⁵	Schulhausplatz mit zweckmässiger Möblierung

Art. 17

Grenzabstand
a) Allgemein

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei der Gebäudeabstand zu wahren ist.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Bei fehlender Dienstbarkeit oder Vereinbarung erfordert ein Näherbau eine Ausnahmegewilligung²⁶.

⁴ Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die

²¹ Definition Überbauungsziffer s. M. 96 BauV

²² Uferschutzplan vom 23. Februar 1998

²³ Art. 15 BNR

²⁴ Art. 15 BNR

²⁵ Art. 15 BNR

²⁶ Art. 26 oder 28 BauG

nachfolgenden Vorschriften.

Art. 18

- b) Mindestabstände
aa) ~~Hauptbauten-~~
~~Hauptgebäude~~ ~~Hauptbauten~~-~~Hauptgebäude~~ halten gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände²⁷ ein.

Art. 19

- bb) ~~Unbewohnte-~~
~~Klein- und Anbauten~~ ~~Baubewilligungspflichtige unbewohnte~~ Klein- und Anbauten²⁸ wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 2 m²⁹.

Art. 20

- cc) ~~Bewohnte Klein-~~
~~und Anbauten~~ ~~Bewohnte Klein- und Anbauten~~ wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 3 m³⁰.

Art. 20

- cc)dd) ~~Unterirdische-~~
~~Bauten~~~~Unterniveau-~~
~~bauten, unterirdi-~~
~~sche Bauten~~ und
Tiefbauten ¹ Gegenüber nachbarlichem Grund wahren
- ~~unterirdische Bauten~~~~Unterniveaubauten~~ oder ~~Bauteile~~~~unterirdische~~
~~Bauten~~,
 - Autoabstellplätze,
 - baubewilligungspflichtige Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbio-
tope und dgl.

in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m³¹.

² Fusswege, Hauszufahrten und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Art. 21

Grenzabstand von Zonengrenzen Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.

Art. 22

- Gebäudeabstand ¹ Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- ² Gegenüber ~~Bauten~~~~Gebäuden~~, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes³².

²⁷ Art. 15 BNR; Definition s. Anhang II Ziff. 7.

²⁸ Definition und Abmessungen s. Anhang II 1.2.

²⁹ Art. 69 Abs. 3 BauG Fassung vom 28. Januar 2009. Baubewilligungsfreie Klein- und Anbauten s. Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD, BSG, Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1: Definition Klein- und Anbauten s. Anhang II Ziff. 1

³⁰ ~~Abmessungen s. Anhang II Ziff. 1.3~~

³¹ Art. 69 Abs. 3 BauG. Baubewilligungsfreie Schwimmbecken etc. s. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD. Definition s. Anhang II Ziff. 1.34

³² Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 8

Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken	<p>Art. 23 Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken wahren Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen, etc.) einen Abstand von wenigstens 3 m³³.</p>
Strassenabstände	<p>Art. 24 1 Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten und Anlagen folgende Abstände³⁴:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegenüber Kantonsstrassen mind. 5.00 m - gegenüber Gemeindestrassen mind. 3.605-00 m - gegenüber Fuss- und Radwegen mind. 3.00 m. <p>2 Längs Strassen der Detailerschliessung Gemeindestrassen und Fuss- und Radwegen wahren Klein- und Anbauten³⁵ einen Abstand von mind. 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p>

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Grundsatz	<p>Art. 25 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Stellung, Proportionen, Material und Farbgebung so auszubilden, dass zusammen mit dem Bestehenden eine gute Gesamtwirkung entsteht. Besonders strengen Anforderungen unterstehen Bauten und Anlagen, welche im äusseren Dorfbild in Erscheinung treten oder in der inneren Dorfstruktur eine prominente Lage einnehmen.</p> <p>2 Der Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes richtet sich nach besonderen Vorschriften³⁶.</p>
Gebäudestellung	<p>Art. 26 1 Längs der Strassen sind Bauten vorbehältlich Abs. 2 parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.</p> <p>2 In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.</p> <p>3 Im Interesse einer harmonischen Eingliederung in die Umgebung kann die Baupolizeibehörde eine abweichende Gebäudestellung gestatten.</p>

³³ Messweise s. Anhang II Ziff. 11

³⁴ Messweise s. Anhang II Ziff. 9.

³⁵ Messweise s. Anhang II Ziff. 9.

³⁶ Art. 39 ff BNR

Kellergeschoss
Untergeschoss

Art. 27

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Kellergeschoss darf im Mittel aller Fassaden den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen³⁷.

Farbgebung

Art. 28

Die Verwendung auffälliger Farben (z.B. rein weiss) oder Farbkombinationen an Fassaden ist untersagt.

Dachgestaltung
a) Form

Art. 29

¹ Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walmdach oder mit einem Satteldach mit versetzten Dachflächen einzudecken.

² Die Dachneigung beträgt wenigstens 15³⁰° und höchstens 45°.

³⁴ Auf Klein- und Anbauten sind Dächer mit einer Neigung von höchstens 30° gestattet.

⁴ Bewohnte Gebäudeteile mit max. einem Vollgeschoss und mit den maximalen Fassadenhöhen $F_{h\ tr}$ 3.0 m und $F_{h\ gi}$ 4.50 m sowie einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m² können Flach- oder Pultdächer aufweisen.

b) Gestaltung

Art. 30

¹ Bei Satteldächern mit versetzten Dachflächen beträgt der Versatz höchstens 0.90 m³⁸.

² Die Dächer weisen allseitig einen Vorsprung von wenigstens 0.80 m auf.

²³ Die Dächer dürfen seitlich nicht herabgezogen werden.

c) Material und
Farbe

Art. 31

Die Verwendung glänzender, rostender, auffälliger oder sonst wie störender Bedachungsmaterialien ist untersagt.

d) Dachaufbauten /
Dacheinschnitte

Art. 32

¹ Dachaufbauten, wie Gauben, Lukarnen und Dachflächenfenster, können je Dachfläche zusammengerechnet auf 50 % der Länge des obersten Vollgeschosses angebracht werden.

² Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von mindestens 1 m³⁹.

³ ~~Dacheinschnitte sind nicht gestattet.~~ Im Ortsbildschutzperimeter und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über

³⁷ Graphische Darstellung im Anhang II Ziff. 4.2

³⁸ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 6

³⁹ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 5

dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

Dacheinschnitte sind im Ortsbildschutzperimeter nicht zulässig.

- Art. 33**
Dachausbau
Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.
- Art. 34**
Umgebung in Wohnzonen
¹ In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen, wobei die für Zufahrt, Haus- und Garageneingänge, bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ungedeckte Terrassen benötigte Flächen davon ausgenommen sind.
² Der Gebäudeumschwung kann nicht als offene, gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.
- Art. 35**
Umgebungsgestaltung
¹ Die Modellierung des Terrains und die Oberflächengestaltung sind so auszuführen, dass ein harmonischer Übergang zum Nachbargrundstück entsteht.
² Zufahrten, Haus- und Garageneingänge, Autoabstellplätze und ungedeckte Terrassen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.
³ Werden Bäume, Hecken oder Büsche gepflanzt, sind **mehrheitlich** standortheimische Arten zu verwenden.
- Art 36**
Stütz- und Futtermauern
a) gegenüber nachbarlichem Grund
¹ Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind **ausser bei Garageneinfahrten** nicht gestattet.
² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie **gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen in der Tiefe um mindestens 1.50m gestaffelt werden**⁴⁰.
- Art. 37**
b) Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen
¹ Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.50 m nicht übersteigen.
² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens 2 Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren⁴¹.
³ An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffelung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen⁴².
⁴ Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vorhanden ist, **ansonsten** gegenüber dem Gehwegrand, einen Abstand von 0.50 m zu wahren.

⁴⁰ Messweise s. Anhang II Ziff. 10.1; vgl. auch Art. 79 h EGZGB

⁴¹ Graphische Darstellung s. Anhang II Ziff. 10.2

⁴² 43 VSS-Norm SN 640090b

B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

1. Baudenkmäler

Art. 38

Schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler, sowie ausserhalb der Bauzone auch die geschützte Baugruppe Gurzelen⁴³.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht⁴⁴.

2. Ortsbildschutzperimeter

Art. 39

Grundsatz

¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des historisch, wertvollen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.

² Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzugliedern.

³ Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

Art. 40

Baupolizeiliche Masse als Richtwerte

¹ Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse als Richtwerte.

² Sie sind an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen⁴⁵.

³ Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt⁴⁶.

Art. 41

Erweiterte Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters die den minimalen Grenz- und Gebäudeabstand unterschreiten, können unter der Einhaltung der zulässigen baupolizeilichen Bestimmungen der Höhen F_h t_r und g_i sowie der Gebäudelänge GL umgebaut, erneuert und im Sinne der erweiterten

⁴³ vgl. Liste im Anhang V; K-Objekte sind im Zonenplan als Hinweis aufgeführt.

⁴⁴ Art. 10 b und 10 c BauG: Veränderungen an schützenswerten und innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gelegenen schützenswerten Baudenkmälern müssen im Baubewilligungsverfahren der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorgelegt werden. An Baudenkmälern, welche entsprechend Art. 13 ff Denkmalpflegegesetz (DPG; BSG 426.41) mit Vertrag oder Regierungsratsbeschluss unter Schutz gestellt worden sind, können Veränderungen nur mit Zustimmung (Verfügung oder Amtsbericht) der kantonalen Denkmalpflege vorgenommen werden (Art. 17 DPG). Sind die Baudenkmäler vor dem 1.1.2001 unter Schutz gestellt worden, erfolgt die Zustimmung immer mit Verfügung (Art. 32 Abs. 2 DPG).

⁴⁵ Als Messstab gelten die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens

⁴⁶ Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kant. Denkmalpflege (Art. 10 c) Abs. 1 BauG).

Besitzstandsgarantie an ihrem ursprünglichen Standort abgerissen und wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Brandschutzvorschriften. Innerhalb der vorgeschriebenen öffentlichen Strassenabstände ist die Zustimmung der Strasseneigentümer erforderlich.

² Mit der nachbarlichen Zustimmung können zudem bestehende Bauten unter Einhaltung der Bestimmungen gemäss Art. 41 Abs. 1 aufgestockt werden.

- Art. 42**
- Dachform ¹ ~~Hauptbauten~~ Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern von mind. 30° und max. 45° Neigung einzudecken.
- ² Auf An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.
- Art. 43**
- Dachgestaltung/-material ¹ Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln roter oder brauner Farbe zu bedecken.
- ² Sie haben allseitig einen Dachvorsprung von 0.80 m aufzuweisen.
- ³ Sie dürfen nicht seitlich herabgezogen werden.
- Art. 44**
- Dachaufbauten und dgl. ¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gut in die Dachflächen einzupassen⁴⁷.
- ² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- Art. 45**
- Geschosszahl Hauptgebäude haben zwei Vollgeschosse, ~~ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss~~, aufzuweisen⁴⁸.

V. Schutzgebiete und -objekte

- Art. 46**
- Fliessgewässer und Bielersee ¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen⁴⁹:
- a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - a.c. Gewässernutzung
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer und den Bielersee ist im Zonenplan Gewässerraum mit Gewässerraumkorridoren (überlagernde Zone) festgelegt.
- ³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und

⁴⁷ Massgebend für Mass und die Anzahl Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist einzig die gute Einpassung in die Dachfläche.

⁴⁸ Definition s. Anhang II Ziff. 4.1

⁴⁹ Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.⁵⁰

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁵¹

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.⁵²

⁶ Der im Zonenplan / Überbauungsplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Art. 46a

Gewässer-
entwicklungsraum

¹ Die Ausscheidung des Gewässerentwicklungsraums dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen.⁵³

² Im Gewässerentwicklungsraum gelten folgende Bestimmungen:

- a. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- b. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. WBG bewilligt werden.
- c. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie.

Art. 47

Hecken /
Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt⁵⁴.

² Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches,

⁵⁰ Vgl. Art. 39 WBV und Art. 48 WBG

⁵¹ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut - im Planerlassverfahren das AGR

- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

⁵² Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

⁵³ Wo ein Gewässerentwicklungsraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

⁵⁴ Art. 27 NschG

abschnittweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen⁵⁵ - ist untersagt⁵⁶.

³ Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die regulatorischen Abstände zu wahren⁵⁷.

- Art. 48**
Archäologie ¹ Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.
² Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- Art. 49**
Historische Verkehrswege Die historischen Verkehrswege mitsamt ihren Kleinstrukturen sind ungeschmälerert zu erhalten⁵⁸.

VI. Gefahrenkarte

- Art. 50**
Gefahrengebiete
a) Grundsatz ¹ Der Zonenplan Gefahrengebiete Perimeter A bezeichnet die Gefahrengebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung; der Zonenplan Gefahrengebiete Perimeter B die Gefahrengebiete mit noch nicht bestimmter Gefahrenstufe.
² Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei⁵⁹.
³ Bei Gebieten mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller auf die Gefährdung hingewiesen.
- Art. 51**
b) Gefahrengebiete erheblicher Gefährdung (rot) In Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.
- Art. 52**
c) Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung (blau) ¹ In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.
² Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn

⁵⁵ Art. 16 Abs. 2 NschV: Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten.

⁵⁶ Art. 27 NschG; Ausnahmegesuche beurteilt der Regierungsstatthalter/ die Regierungsstatthalterin; Art. 27 Abs. 3 NschG; Art. 13 NschV

⁵⁷ Art. 23 BNR

⁵⁸ Übersicht über die historischen Verkehrswege, Inventarkarte IVS im Anhang III

⁵⁹ Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt, Kreis III

- aa) Grundsatz die für das Bauvorhaben, seiner Zufahrt und Umgebung zur Gefahrenabwehr von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.
- Art. 53**
- bb) Besondere Massnahmen ¹ In durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung sind keine ~~Kellergeschosse~~ ~~Untergeschosse~~ zulässig.
- ² Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass eine Überflutung eines ~~Kellers~~ ~~Untergeschosses~~ mit baulichen oder technischen Massnahmen ausgeschlossen werden kann.
- ³ Die Oberkante des fertigen ~~Bodens~~ ~~vom~~ ~~des~~ ~~1. Vollgeschosses~~ ~~Erdgeschosses~~ liegt wenigstens auf der Höhe der Kote **431.30 m ü.M.**
- Art. 54**
- d) Gefahrengebiet geringer Gefährdung (gelb) ¹ In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.
- ² Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung⁶⁰.
- Art. 55**
- e) Gefahrengebiete noch nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) In Gebieten noch nicht bestimmter Gefahrenstufe gemäss Zonenplan der Gefahrengebiete Perimeter B sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und u.U. die erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 56**
- Inkrafttreten ¹ Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement mit seinen Anhängen I und II, dem Zonenplan und dem Zonenplan Gefahrengebiete (Perimeter A und B) tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- ² Die Änderung des Baureglements und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- Art. 57**
- Aufhebung von Vorschriften ¹ Mit Inkrafttreten werden aufgehoben
- der Zonenplan und das Baureglement vom 9. Dezember 1993;
 - Überbauungsplan Seestrasse -Süd vom 21.12.1985

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom 19. April 2022 bis 18. Mai 2022

Kantonale Vorprüfung vom 15. Dezember 2022

Publikation im Amtsblatt vom 15. März 2023 (1. öffentliche Auflage)
vom 28. Mai 2025 (2. öffentliche Auflage)

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 17. März 2023 (1. öffentliche Auflage)
vom 30. Mai 2025 + 6. Juni 2025 (2. öffentliche Auflage)

Öffentliche Auflage vom 20. März 2023 bis 18. April 2023 (1. öffentliche Auflage)
vom 2. Juni 2025 bis 1. Juli 2025 (2. öffentliche Auflage)

Einspracheverhandlungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. Juni 2023 und 21. Juli 2025

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 12. Juni 2023

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 25. Juli 2025

Namens der Einwohnergemeinde Lüscherz


Olivier Grimm

Gemeindepräsident


Bernadette Haussener

Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin 

Lüscherz, den *16.9.2025*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

14. April 2026

Beatrice Aebi



Einwohnergemeinde Lüscherz / Bau- und Nutzungsreglement

Anhang I:

Zonen mit Planungspflicht (Grundeigentümergebundene Festlegung)

Nr. Bezeichnung	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung (AZ)	Gestaltungsgrundsätze	
				Bauten	Aussenräume
ZPP Nr.1 "Hafen"	<ul style="list-style-type: none"> Eingliederung von Bauten und Anlagen in Dorfbild und Uferlandschaft Gestaltung des Uferbereich zu öffentlichem Platz Festlegen von Massnahmen des Hochwasserschutzes 	Wohn- und Arbeitszone WA (Art. 7 BNR)	Gebäudelänge max. 30 m Gebäudehöhe Fassadenhöhe Fh tr max. 6.50 m	<ul style="list-style-type: none"> Gegenüber seeseitiger Parzellengrenze Mindestabstand für Hochbauten: 15 m Gegenüber westseitiger Strassenzufahrt Mindestabstand: 2.50m 	<ul style="list-style-type: none"> Zufahrt von Westen ohne Beanspruchung Uferweg Offenlegung Dorfbach soweit nicht Querung für Zufahrten und Zugänge erforderlich
ZPP Nr. 2 "Rebenweg"	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung des westseitigen Siedlungsrandes Schaffung einer Fusswegverbindung zur Riedmatte 	Wohnzone W (Art. 6 BNR)	Gebäudelänge max. 18 m Fassadenhöhe Fh tr Gebäudehöhe max. 6.50 m Fassadenhöhe Fh gi Gesamtgebäudehöhe max. 10.50 m	<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude liegen innerhalb der seeseitig verlängerten Zonengrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Gliederung mittels Grünzonen Sammelplatz für Kehricht
ZPP Nr. 3 "Seestrasse"	<ul style="list-style-type: none"> Einpassung von Gebäuden/Bauten in starke Hanglage 	Wohnzone W (Art. 6 BNR)	Gebäudelänge max. 25.0 m Fassadenhöhe Fh gi Gebäudehöhe max. 13 m ab Seestrasse	<ul style="list-style-type: none"> Grenzabstand südlich: mind. 5 m Strassenabstand: mind. 2.50 m Haupt-, Hauptgebäude, Klein- und Anbauten nur mit Flachdächern 	<ul style="list-style-type: none"> Umgebungsgestaltung angepasst an Hanglage und Überbauung.

Einwohnergemeinde Lüscherz / Bau- und Nutzungsreglement

Anhang II: Definition und Messweisen (Grundeigentümergebundene Festlegung)**Inhaltsverzeichnis**

1.	Gebäude, Klein- und Anbauten, etc. (Art. 18 + 19 BNR)	21
2.	Gebäudelänge (Art. 15 BNR)	23
3.	Fassadenhöhen (Art. 15 BNR)	24
3.1	Fassadenhöhe tr	24
3.2	Fassadenhöhe gi	24
4.	Geschosse (Art. 45 BNR)	26
4.1	Vollgeschoss	26
4.2	Untergeschoss	26
4.3	Dachgeschoss	26
5.	Dachaufbauten (Art. 31 BNR)	27
6.	Satteldach mit versetzten Dachflächen (Art. 30 Abs. 1 BNR)	26
7.	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 15 und 17 ff BNR)	28
7.1	Kleiner Grenzabstand (kA)	28
7.2	Grosser Grenzabstand (gA)	28
8.	Gebäudeabstand (Art. 22 BNR)	29
9.	Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum (Art. 81 SG; Art. 23 BNR)	29
10.	Staffelung von Stützmauern	30
10.1	Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 35 BNR)	30
10.2	Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 36 BNR)	30
11.	Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölz (Art. 22 BNR)	30

Anhang II Definition Messweisen

1. Gebäude, Klein – und Anbauten, etc. (Art. 18 + 19 BNR)

1.1

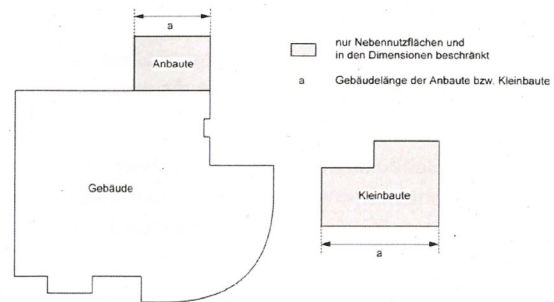
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren, oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

1.2

- Bewohnte Gebäudeteile sind bewohnte Teile des Hauptgebäudes mit maximalen Fassadenhöhen $F_{h\ tr}$ 3.0 m und $F_{h\ gi}$ 4.50 m sowie einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m². Bei Flachdächern mit Brüstungen und Geländer erhöht sich die maximale Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ um die Brüstungs- oder Geländerhöhe jedoch nicht mehr als 1.50 m.

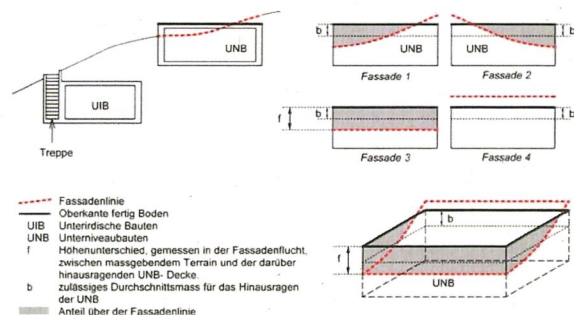
1.3

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- Die anrechenbare Gebäudefläche von An- und Kleinbauten darf maximal 40 m² betragen.
- Die Fassadenhöhe a beträgt maximal 3.00 m.
- Bei An- und Kleinbauten mit geneigten Dächern gilt eine maximale Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ von 4.50 m.
- Bei Flachdächern mit Brüstungen und Geländer erhöht sich die maximale Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ um die Brüstungs- oder Geländerhöhe jedoch nicht mehr als 1.50 m.



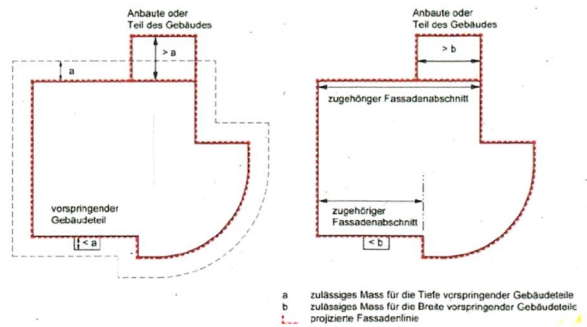
1.4

- Unterniveaubauten (UNB) sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.
- Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.



1.5

- Vorspringende offene Gebäudeteile⁶¹ – Dachvorsprünge ausgenommen – ragen um höchstens 2.00 m über die Fassadenflucht hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 50% des Fassadenabschnittes.⁶²

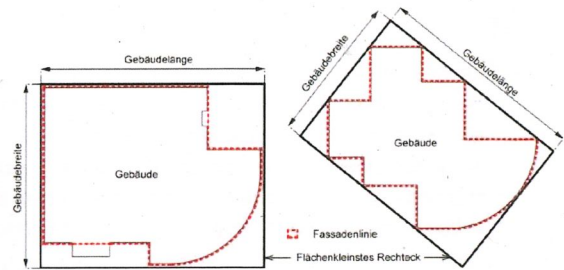


- 1.6
- Rückspringende Gebäudeteile⁶³ gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassadenflucht um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und zusammengerechnet höchstens 40 % des Fassadenabschnittes messen.

2. Gebäudelänge (Art. 15 BNR)

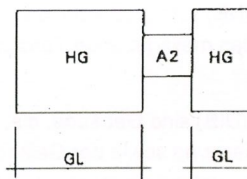
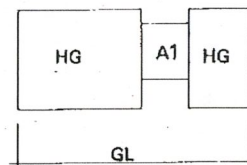
2.1

- Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschließt.
- Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile und Sitzplatzüberdachungen.



2.2

- Verbinden Anbauten Hauptgebäude, werden sie nicht angerechnet, wenn deren Länge wenigstens dem einzuhaltenden Gebäudeabstand entspricht.



HG	Hauptgebäude
A	Anbau: A1 > Gebäudeabstand A2 > Gebäudeabstand
GL	Gebäudelänge

⁶¹ Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone, Lauben

⁶² Übersteigen vorspringende Bauteile die zulässigen Masse, gelten sie je nach Nutzung als Teil des Hauptgebäudes oder als Anbau.

⁶³ z.B. Balkone, Lauben, Arkaden, Hauseingänge

3. Fassadenhöhen (Art. 15 BNR)

3.1 Fassadenhöhe F_h tr

3.1.1

- Die Fassadenhöhe F_h tr ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der
 - dazugehörigen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der waagrechten Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion (für Steildächer).
 - dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (für Flachdächer).

3.1.2

- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau) bei welchen das massgebende Terrain unter der Kote des 300-jährigen Hochwasserereignisses von 431.30 m ü.M. liegt, wird die Fassadenhöhe F_h tr ab dieser Kote gemessen. Die Fassadenhöhe F_h tr wird ab dem massgebenden Terrain gemessen, wenn dieses über der Kote von 431.30 m ü.M. liegt.

3.1.3

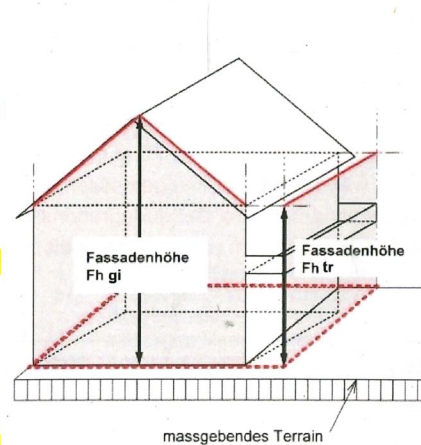
- Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 5.00 m Breite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

3.1.4

- Die Fassadenhöhen F_h tr und F_h gi werden bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mind. je 2.50 m gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

3.1.5

- Auf die zulässige Fassadenhöhe F_h tr ein Zuschlag von 1.00 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.



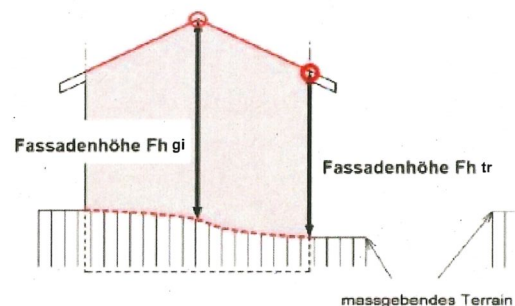
3.2 Fassadenhöhe F_h gi

3.2.1

- Die Fassadenhöhe F_h gi ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

3.2.2

- In den durch Hochwasser bedrohten Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau) bei welchen das massgebende Terrain unter der Kote des 300-jährigen Hochwasserereignisses von 431.30 m ü.M. liegt, wird die Fassadenhöhe F_h gi ab dieser Kote gemessen. Die Fassadenhöhe F_h gi wird ab dem massgebenden Terrain gemessen, wenn dieses über der Kote von 431.30 m ü.M. liegt.



3.2.3

- Technische Aufbauten, wie Kamine und Lüftungskanäle, welche die Firsthöhe-Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ um höchstens 1 m überragen, bleiben unberücksichtigt.
- Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 5.00 m Breite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

3.2.4

- Auf die zulässige Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ ein Zuschlag von 1.00 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %, von 1.50 m wenn sie mehr als 15 % beträgt.

4. Geschosse (Art. 45 BNR)

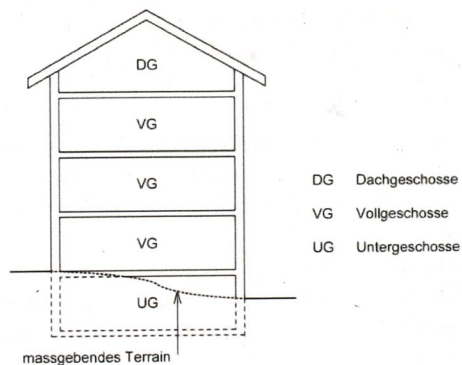
4.1 Vollgeschosse

4.1.1

- Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

4.1.2

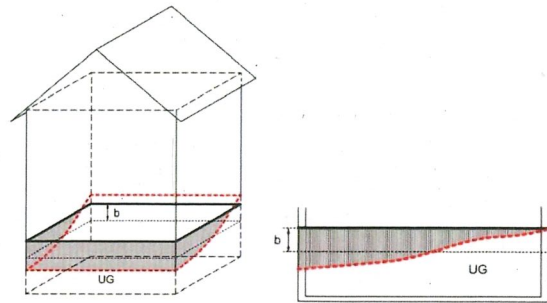
- Bei zusammengebauten Gebäuden und bei jeder Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um mindestens 2.50 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.



4.2 Untergeschosse

4.2.1

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel nicht mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

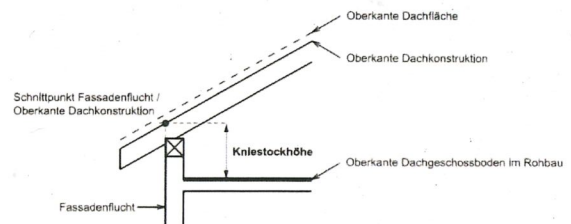


- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

4.3 Dachgeschosse

4.3.1

- Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.50 m nicht übersteigen.
- Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschosses im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



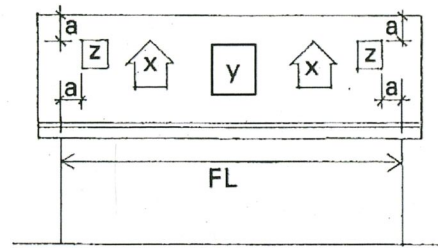
5. Dachaufbauten (Art. 31-32 BNR)

Maximal zulässige Breite

$(z + x + y + x + z) 100 / \text{ Fassadenlinie} = \text{max. } 50\% \text{ Fassadenlinie}$

Im Ortsbildschutzperimeter und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

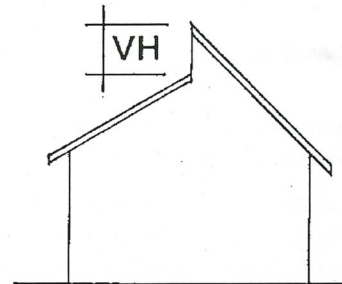
Dacheinschnitte sind im Ortsbildschutzperimeter nicht zulässig.



x	Dachaufbauten
y	Dacheinschnitte
z	Dachflächenfenster
a	Mindestabstand
FL	Fassadenlänge

6. Satteldach mit versetzten Dachflächen (Art. 29 Abs. 1 BNR)

- Maximaler Versatz = 90 cm



VH: Versatzhöhe

7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise Art. 15 + 17 BNR)

7.1 Kleiner Grenzabstand

7.1.1

- Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

7.1.2

- Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

7.1.3

- Er wird auf den Gebäudeseiten mit den kleinsten Fensterflächen gemessen.

7.1.4

- Vorspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt soweit sie einen Grenzabstand von wenigstens 2.00 m einhalten.

7.1.5

- Unbedeutende rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

7.2 Grosser Grenzabstand

7.2.1

- Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

7.2.2

- Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche gemessen.

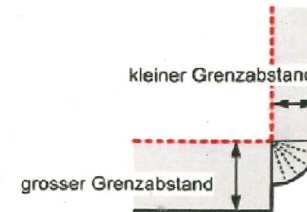
7.2.3

- Kann die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche nicht eindeutig bestimmt werden (keine Fensterfläche grösser als 10%), bestimmt die Baupolizeibehörde, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand gemessen wird.

7.2.4

- Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

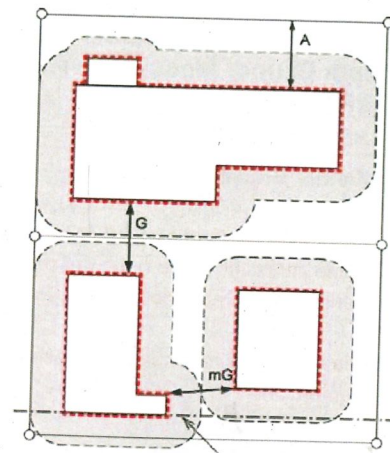
Kleiner und grosser Grenzabstand



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

8. Gebäudeabstand (Art. 22 BNR)

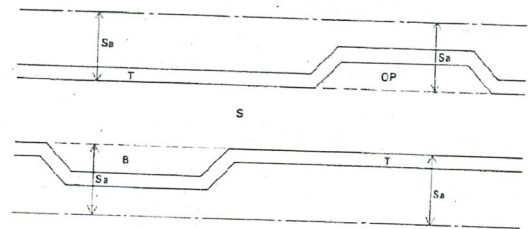
Der Gebäudeabstand (G) ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- - ○ Parzellengrenze

9. Bauabstände von öffentlichen Strassen (Art. 80 SG; Art. 23-24 BNR)

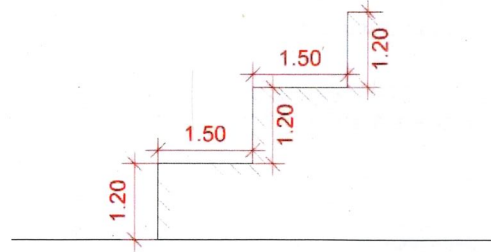
- 9.1
- Der Strassenabstand wird ab dem äussersten Fahr-
bahnrand gemessen.
- 9.2
- Er beträgt gegenüber
 - Kanton- und Gemeindestrasse mind. 5 m
 - Gemeindestrasse mind. 3.60 m
 - Fuss- und Radwegen mind. 3 m
- 9.3
- Längs **Detailerschliessungsstrassen** **Gemeindestrassen**
und Fuss- und Radwegen wahren Klein- und Anbauten
einen Abstand von 2 m, sofern die Verkehrssicherheit
gewährleistet ist.



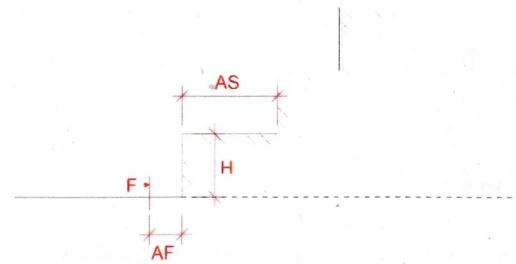
S	Strasse
T	Trottoir
OP	Öffentlicher Parkplatz
B	Bus
Sa	Strassenabstand

10. Staffelung von Stützmauern

10.1 Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 35-36 BNR)



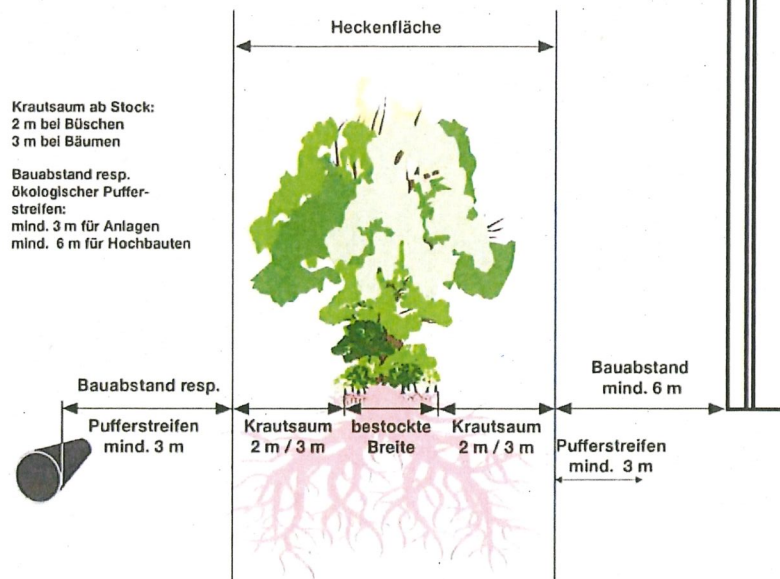
10.1 Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 36-37 BNR)



H	Höhe	Stützmauer max. 1.50 m
AF	Abstand von Fahrbahnrand	mind. 0.50 m
AS	Abstand bei Staffelung	mind. 2 m
F	Fahrbahnrand	

11. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen (Art. 22-23 BNR)

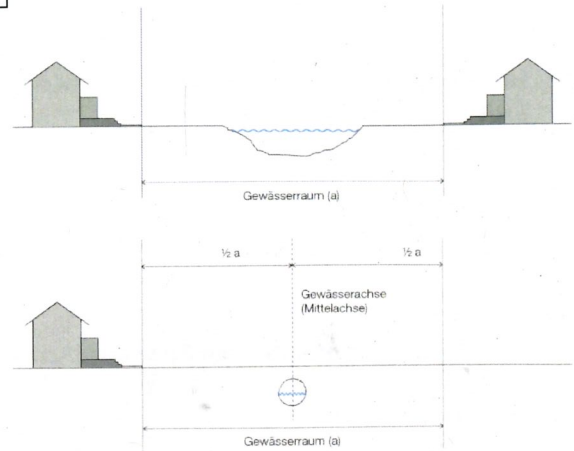
- Der Abstand wird 2 m ab Stamm (bei Bäumen) oder Stock (bei Büschen) gemessen
- Der Abstand beträgt 3 m für unterirdische, 6m für oberirdische Bauten



12. Gewässerraum

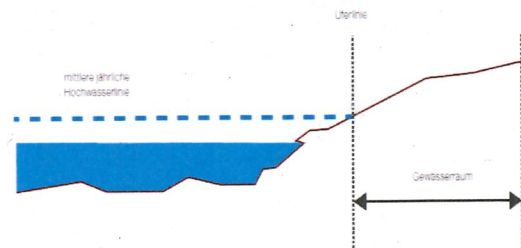
12.1 Fließgewässer

- Flächige Darstellung des Gewässerraums (vgl. Art. 41a GSchV)
- Messweise bei eingedolten Gewässern

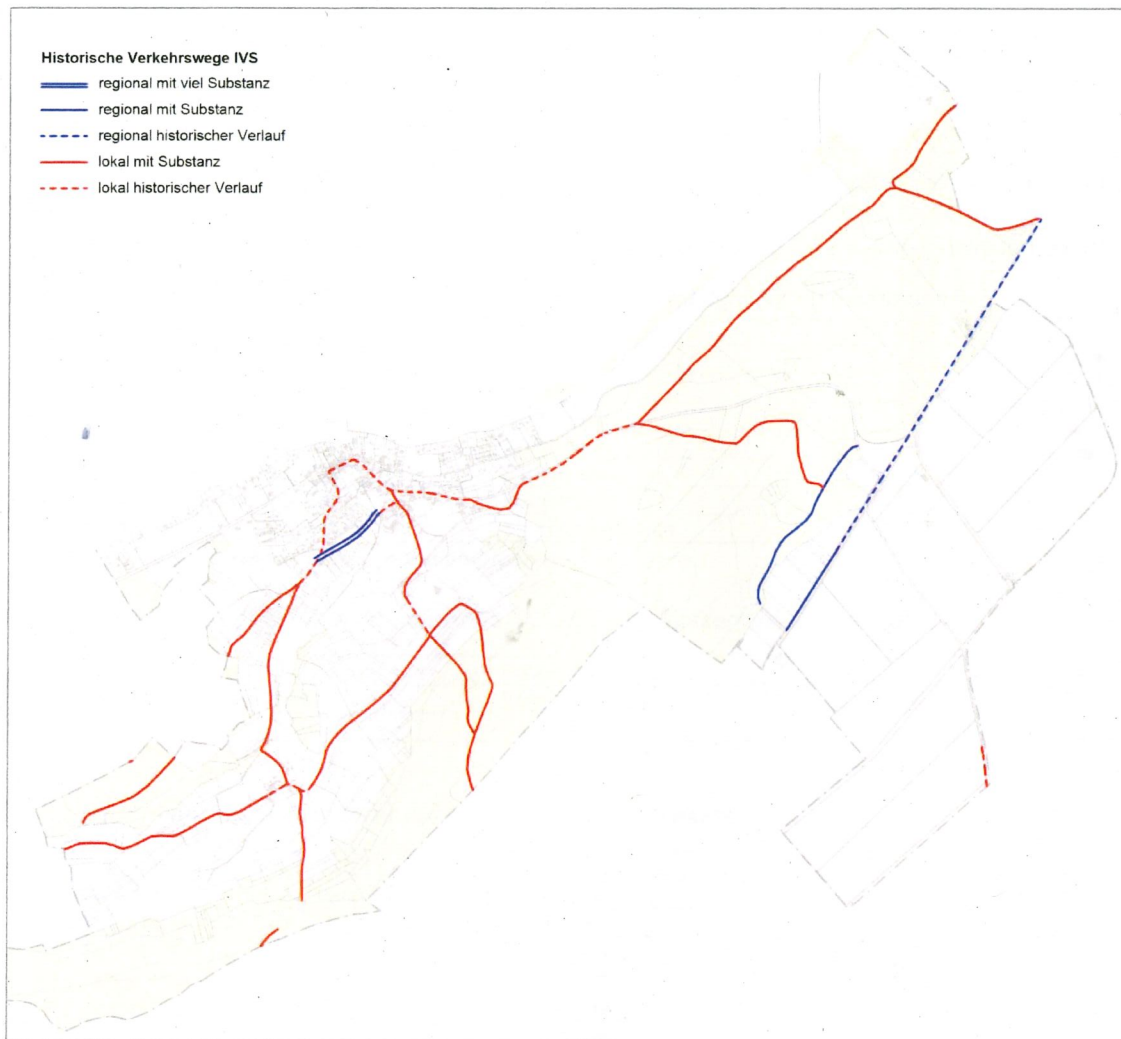


12.2 Stehende Gewässer

- Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie (vgl. Art. 41b GSchV)



Anhang III: Übersicht über die historischen Verkehrswege; Inventarkarte IVS



Anhang IV: Liste der am 06.06.2019/13.03.2023 in Kraft stehenden Überbauungsordnungen

- Überbauungsplan „Gimmerten“ genehmigt am 22.06.1972
- Gestaltungsplan „Riedmatte“ genehmigt am 03.03.2009,
 - Änderungen genehmigt am 31.08.2022, 02.12.2019
- Überbauungsplan „Rebenweg“ genehmigt am 03.01.2005
- Uferschutzplan gemäss SFG genehmigt am 04.05.1999
 - Änderungen genehmigt am 15.03.2011, 10.12.2005,
08.05.2002, 16.10.2001

Anhang V: Liste der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Baudenkmäler des kantonalen Inventars (K-Objekte, im Zonenplan bezeichnet):

Obj.	Lage; Gebäude- / Parzellennummer	Gattung	Bewertung	
1	Am See / Parz. 1181/13	Öffentliche Hafenanlage	K	SCH
2	Baumgarten 2 / Parz. 237	Bauernhaus	K	ERH/SIT
3	Baumgarten 3 / Parz. 960	Bauernhaus	K	ERH
4	Hauptstrasse 29/ Parz. 1094	Gasthof "Drei Fische"	K	SCH
5	Hauptstrasse 33 / Parz. 358	Gasthof "Sternen"	K	ERH
6	Hauptstrasse 35 / Parz. 17	Unt. Schulhaus, ehem. Ofenhaus	K	SCH
7	Hauptstrasse 36 / Parz. 1008	Bauernhaus	K	ERH
8	Hauptstrasse 40 / Parz. 640	Bauernhaus	K	ERH
9	Hauptstrasse 45 / Parz. 86	Bauernhaus	K	ERH
10	Hauptstrasse 56 / Parz. 579	Bauernhaus	K	ERH
11	Hauptstrasse 63 / Parz. 994	Bauernhaus	K	ERH
12	Rebenweg 4 / Parz. 1060	Wohnhaus	K	ERH
13	Seestrasse 6 / Parz. 1042	Bauernhaus	K	ERH
14	Stutzstrasse 1 / Parz. 829	Bauernhaus	K	ERH/SIT
15	Stutzstrasse 5 / Parz. 983	Klein-Bauernhaus	K	ERH/SIT

■ Schutzobjekte gemäss Art. 12 ff. Denkmalpflegegesetz

Baudenkmäler des kantonalen Inventars (K-Objekte, ausserhalb Zonenplan):

16	Gurzelen 1 / Parz. 222	Bauernhaus	K	ERH
17	Gurzelen 2 / Parz. 186	Bauernhaus	K	ERH
18	Gurzelen 3 / Parz. 509	Bauernhaus	K	ERH

Übrige, im kantonalen Inventar aufgenommene Baudenkmäler:

19	Schattenwil 34 / Parz. 1097	Ferienhaus		ERH
20	Schattenwil 44/44 A / Parz. 1080	Ferienhaus		ERH
21	Schattenwil 52/ Parz. 1102	Ferienhaus		ERH
22	Schattenwil 60 / Parz. 1120	Ferienhaus		ERH
23	Schattenwil 64/ Parz. 1099	Ferienhaus		ERH
24	Seeboden 17 / Parz. 1081	Ferienhaus		ERH
25	Lüscherzstrasse 329 / Parz. 347	Wohnhaus		ERH

Brunnen:

26	Hauptstrasse/ zwischen Parz. 280-356	Brunnen von 1775 bzw. 19.Jh.		ERH
27	Stutzstrasse / bei Parz. 416	Brunnen von 1838	K	ERH

Bewertungskategorien:

K	- Objekte des kantonalen Inventars
SCH	- Schützenswert
ERH	- Erhaltenswert
SIT	- Situationswert