



Gemeinde Grosshöchstetten

Baureglement Grosshöchstetten

Öffentliche Auflage, 15. Mai 2025

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
LESEHILFE			
Baurechtliche Grundordnung		Das vorliegende BR bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für die Gemeinde Grosshöchstetten. Die Anhänge 1 (Definitionen und Messweisen) sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements. Die weiteren Anhänge haben nur orientierenden Charakter.	
Inventarplan		Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.
Hinweisplan		Im Hinweisplan (bzw. als hinweisende Ergänzung im Zonen-, bzw. Schutzzonenplan) sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen. Ggf. enthält der Inventarplan weitere Hinweise (vgl. Legenden).	Hinweis- und ggf. Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).
Zonenplan		Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	
Kommentar/Hinweise		Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig, noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht		Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	Z.B. Art. 80 ff. SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Im Rahmen der Teilrevision 2019 wurden im kommunalen Baureglement die Begriffe und Messweisen der BMBV¹ übernommen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1) Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG Vgl. Art. 236 Übergangsnutzungen und Art. 512 Strukturerhaltungsgebiete

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV); BSG 721.3

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
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. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 417, 513
Zuständigkeiten		Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung und im Kommissionsreglement Grosshöchstetten geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und Art. 44 GO

INHALT

Art.		Seite
1	GELTUNGSBEREICH	7
101	Geltungsbereich sachlich	7
102	Geltungsbereich räumlich	7
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	7
2	NUTZUNGSZONEN	8
21	Wohn- und Mischzonen, Bestandeszone	8
211	Art der Nutzung	8
212	Mass der Nutzung	11
213	Schlosszone S	14
214	Erhaltungszone Thali	15
215	Bestandeszone Dorf	16
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	18
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	18
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	23
223	Übergangsnutzungen	23
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	24
231	Grünzone (GR)	24
231	Bauernhofzone (BH)	25
24	Umstrukturierungsgebiete	25
25	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	26
251	Landwirtschaftszone (LWZ)	26
252	Intensivlandwirtschaftszone	26
253	Weilerzone	29
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	31
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	31
311	ZPP A Vennermatte	31
312	ZPP B Bühlmatte	33
313	ZPP C Sonnhalde	34
314	ZPP D Schönebode	35
315	ZPP E „Altes Schulhaus“	37
316	ZPP F „Nest“	38
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	38
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	38
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	40
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	40
411	Gestaltungsgrundsatz	40
412	Bauweise, Stellung der Bauten	41

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	413	Fassadengestaltung	41
	Art.		Seite
	414	Dachgestaltung	41
	415	Aussenraumgestaltung	44
	416	Reklamen und Plakatierung	45
	417	Gestaltungsspielraum	45
	42	Qualitätssicherung	45
	421	Fachberatung	45
	422	Qualifizierte Verfahren	46
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	47
	431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	47
	432	Energie	47
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	48
	51	Ortsbildpflege	48
	511	Ortsbildschutzgebiete	48
	512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	48
	52	Pflege der Kulturlandschaft	50
	521	Baudenkmäler	50
	522	Archäologische Schutzgebiete	50
	523	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Obstgärten	50
	524	Hecken und Feldgehölze	51
	525	Raumbedarf Fliessgewässer	51
	526	Historische Verkehrswege	52
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	53
	531	Landschaftsschutzgebiete	53
	532	Lebensräume	54
	54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	55
	541	Ersatzmassnahmen	55
	542	Förderungsmassnahmen	55
	55	Gefahrengebiete	55
	551	Bauen in Gefahrengebieten	55
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	56
	601	Widerhandlungen	56
	602	Zuständigkeiten	56
	603	Inkrafttreten	58
	604	Aufhebung von Vorschriften	58
		GENEHMIGUNGSVERMERKE	59
		ANHANG	60
	A 1	Definitionen und Messweisen	60
	A 2	Bestimmung aGBR Grosshöchstetten und Schlosswil	70

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	A 3	Abkürzungen	78
	A 4	Sachregister	81

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321)
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Das Gemeindegebiet besteht aus dem Ortsteil Schlosswil und dem Ortsteil Grosshöchstetten.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 01.10.2020.	

2 NUTZUNGSZONEN**21 Wohn- und Mischzonen, Bestandeszone****Art der Nutzung****211 1**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 236

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	– Wohnen – stilles Gewerbe – Dienstleistungen	II ¹⁾	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
Mischzonen M2	M2	– Wohnen – stilles bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 300 m² Verkaufsfläche	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Mischzonen M3	M3	– Wohnen – stilles bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.	III	Die Mischzone M3 ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1000 m ² .

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
Kernzone	K	– Wohnen – stilles bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen	III	Die Kernzone umfasst den historisch gewachsenen Ortskern und bezweckt den qualitätsvollen Umgang mit bestehender Bausubstanz sowie die gute Gestaltung von Neubauten und Aussenräumen.
Gewerbezone	G	– mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten zugelassen²⁾	III	
Parkplatzzone	P	– offene oberirdische Parkplätze, es sind keine Hochbauten zugelassen		

¹⁾ In den mit «Aufstufung ES III gemäss LSV» bezeichneten Gebieten gemäss Zonenplan gilt die ES III.

²⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

³⁾ In Wohn-, Misch- und Kernzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung «Besonders hohe Nutzungsdichte» gemäss dem Zonenplan ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55 einzuhalten.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

4) In der Gewerbezone mit der zusätzlichen Bezeichnung «Besonders hohe Nutzungsdichte» gemäss dem Zonenplan ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 einzuhalten.

- 2 Für die im Zonenplan bezeichneten Bereiche mit Schallpegeldifferenzen gelten folgende ergänzende Bestimmungen:

Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 und Art. 42 Abs. 1 und 2 der Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986) geeignete Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Mit den Massnahmen muss zwischen der Lärmquelle und Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen mindestens folgende Schallpegeldifferenz (in Dezibel A) erzielt werden.

Das Lärmgutachten im Anhang des Erläuterungsberichts enthält mehrere Massnahmen zur Einhaltung der Schallpegeldifferenz.

Gebiet	Zone	ES	Lärmquelle	Schallpegeldifferenz in dBA
A	M3	III	Biglenstrasse	21.6 dBA
B	W2N	III	Luzernstrasse	24.2 dBA

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Mass der Nutzung**212 1**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 236, die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417

Zone	Abk.	kA in m	gA in m	GL in m	FHA	FHtr in m	VG
Wohnzone W2	W2 ¹⁾	4,0	8,0	25,0	9,5	7,0	2
Wohnzone W2 Hang	W2H ^{1) 2)}	4,0	8,0	25,0	-	7,0	2
Wohnzone W2 Nest	W2N ¹⁾	4,0	9,0	25,0	-	³⁾	2
Wohnzone W3	W3	5,0	10,0	35,0	12,5	10,0	3
Mischzone M2	M2 ¹⁾	4,0	6,0	30,0	10,5	8,0	2
Mischzone M3	M3	5,0	10,0	40,0	13,5	11,0	3
Kernzone	K	4,0	8,0	35,0	10,0	7,5	2
Gewerbezone	G	5,0	5,0	Frei	14,5	12,0	Frei

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
 GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV und Anhang A131 BR)
 FHA = Fassadenhöhe Attika (vgl. Anhang A 137)
 FHtr = Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 15 BMBV und Anhang A132 BR)
 VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV und Anhang A134 BR)

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes im Ortsteil Schlosswil und Wohnzone W2 Hang ausgeschlossen.

²⁾ Der Grenzanbau und der Zusammenbau von An- und Kleinbauten sind in der Zone W2 Hang nicht gestattet.

Vgl. Art. 412

- ³⁾ FHtr = talseitig 6,0 m
FHtr = bergseitig 4,5 m

2 Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. An- und Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) max. 4,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²

Vgl. Art. 3 und Art. 4 BMBV

Für baubewilligungspflichtige, künstliche Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern inkl. Aufschüttungen und Böschungen sowie für Grünhecken, Bäume und Sträucher gelten die Grenzabstände des Privatrechts (Art. 79h und Art. 79k EG ZGB) als öffentlich-rechtliche Vorschrift.

b. Unterirdische Bauten, Tiefbauten und dergl.

- Grenzabstand unterirdische Bauten mind. 1,0 m
- Grenzabstand Wege, Strassen, Parkplätze mind. 0,5 m
- Grenzabstand Schwimmbecken mind. 2,0 m

Vgl. Art. 5 BMBV

Vgl. Anhang A122

c. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
- Grenzabstand mind. 1,0 m

Vgl. Art. 6 BMBV

Vgl. Anhang A122

d. Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf maximal einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet

Vgl. Anhang A132 Abs. 5

e. Vorspringende offene Gebäudeteile:

- Zulässige Tiefe beim gA: max. 2.5 m
- Zulässige Tiefe beim kA: max. 1.5 m
- Zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%, davon ausgenommen sind Dachvorsprünge

Vgl. Art. 10 BMBV

Vgl. Anhang A123

Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

- Dachvorsprünge des Hauptdachs gelten als vorspringende Gebäudeteile, wenn ihre Ausladung nicht mehr als 50 % des jeweiligen kleinen oder grossen Grenzabstandes beträgt. Bei An- und Kleinbauten beträgt der zulässige Dachvorsprung 80 cm.
- f. Rückspringende Gebäudeteile:
 - zulässige Tiefe max. 2.0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 10%

Vgl. Anhang A124
- g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 - in der Höhe: min. 2,0 m
 - in der Situation: min. 2,0 m

Vgl. Anhang A132 und A134
- h. Geschosse:
 - Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1,5 m über die Fassadenlinie hinausragend
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,7 m, im Ortsbildschutzgebiet max. 1.5 m.
 - Das Attikageschoss muss mindestens auf drei Fassadenseiten wenigstens um 1,5 m, ab der Vordachkante des Attikageschosses gemessen, gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf max. 80 Prozent gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss betragen..

Vgl. Art. Art. 19 und Art. 20 BMBV

Vgl. Art. 16 BMBV

Vgl. Anhang A137
Das Mass der Rückversetzung muss in einem angemessenen Bereich liegen, damit die Rückversetzung optisch erkennbar ist.

- | | | | |
|---|----|---|--|
| | i. | Für selbständige Fuss- und Radwege ist ein Strassenabstand von 1.0 m einzuhalten, wenn die Verkehrssicherheit in erforderlichem Masse gewährleistet ist. Im Übrigen gelten die Strassenabstände nach Art. 80ff. SG. | |
| 3 | | Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilschutzgebiet. | Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 ff. BR |
| 4 | | Waldabstand gemäss Wald-Baulinie im Zonenplan. Unbewohnte Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 10.0 m einzuhalten. | |
| 5 | | Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. | |
| 6 | | Das Mass der „Fassadenhöhe traufseitig“ (FHtr) gilt auch für die „Fassadenhöhe“ bei Flachdachbauten und bei Gebäuden mit Pultdächern auf der Firstseite. | |
| 7 | | Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Gebäude und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen | Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbau-rechten“ unterschritten werden. |

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten.	
Schlosszone S	213	1 Die Schlosszone dient der integralen Erhaltung des Schlosses, des Schlossparks und der Allee. Die Nutzung der bestehenden Gebäude ist zulässig, Neubauten sind nicht gestattet. Es ist Wohnnutzung, Büronutzung, stilles Gewerbe, Gastronomie, Bildungs-, Museums- und kulturelle Nutzung gestattet mit Rücksichtnahme auf die historische Bausubstanz. Ein allfälliger Ersatzbau von Gebäude Nr. 1 Schlossweg ist gestattet. 2 Die öffentliche Zugänglichkeit der Allee und des Schlossparks ist tagsüber zu gewährleisten. Diese Zugänglichkeit sowie der beschränkte Zugang zum Schlossturm mit Innenhof zu Besichtigungszwecken ist privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu regeln. 3 Bei Bauvorhaben sind die Fachstellen des Kantons frühzeitig beizuziehen. 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	Als Neubauten werden neue Bauten auf der „grünen Wiese“ verstanden, wo bisher kein Gebäude steht.
Erhaltungszone Thali	214	1 Die Erhaltungszone Thali bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur und die zeitgemässe Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart. Es ist ausser Wohngebäuden mässig störendes Kleingewerbe zugelassen. 2 Ersatz- und Umbauten sind innerhalb der bestehenden Volumen zugelassen. Vorbehalten bleiben Art. 511 und 512 sowie kleinere Veränderungen und Erweiterungen, die durch eine zeitgemässe Erneuerung notwendig werden und die auf die bestehende schutzwürdige Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz	Für bestehende Bauten soll eine gewisse Veränderung und Erweiterung gestattet sein, wenn sie aufgrund einer zweckmässigen und zeitgemässen Erneuerung notwendig sind.

in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Für An- und Kleinbauten gilt Art. 212.

- 3 Zur Wahrung des Siedlungscharakters ist bei Ersatz eines Gebäudes der bestehende Strassenabstand des Gebäudes zwingend massgebend. Ausnahme: bestehende Bauten mit einem kleineren Strassenabstand als 2,0 m haben bei Ersatz 2,0 m Strassenabstand einzuhalten. Kleinbauten haben einen Strassenabstand von minimal 3,60 m einzuhalten.
- 4 Als Dachaufbauten sind nur Dachflächenfenster gestattet. Diese sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Bestandeszone Dorf

215

- 1 Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur und die zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen. Aus- und Umbauten haben mit Rücksicht auf die bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Es ist die bestehende Nutzung, Wohnnutzung und stilles bis mässig störendes Gewerbe zugelassen.
- 2 In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen. Sie dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnhauses oder eines bestehenden Gewerbes bis zu 10 % über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen. Zugelassen sind zudem An- und Kleinbauten. Die bestehende Gesamthöhe darf nicht überschritten werden. Eingeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,70 m ab bestehender Fassadenflucht sind zugelassen. Vorbehalten bleibt das Einhalten eines Grenzabstandes von 4,0 m.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Agrarproduktever- kaufszone	216	1	Die Agrarprodukteverkaufzone dient ausschliesslich für die Aufarbeitung, Lagerung und Direktverkauf von landwirtschaftlichen Produkten.
		2	Gestattet ist ein eingeschossiges Gebäude in ortsüblicher Bauweise (Schopfarchitektur) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 120 m ² , einer Fassadenhöhe traufseitig von 4.0m sowie maximal 10 nicht überdachten Parkplätzen mit versickerungsfähigem Kiesbelag.
		3	Fremdreklamen sind untersagt.
		4	Es gilt die ES III, wobei in einem Abstand von 20m ab Mitte Kantonsstrasse keine lärmempfindlichen Räume zugelassen sind.

22**Zonen für öffentliche Nutzungen****Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)****221**

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

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.BR

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Kirche Schlosswil	A	Kirche	Bauliche und gestalterische Massnahmen sind zugelassen, soweit sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Es ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: - FHtr max. 10.0 m - kA mind. 4.0 m	II
Kirche Grosshöchstetten	B	Kirche	bestehend; untergeordnete Anbauten in Absprache mit der Denkmalpflege sind möglich, Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: - FHtr max. 10.0 m - kA mind. 4.0 m .	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
-----------	------	-------------------	----------------------

Schulanlage Schlosswil	C	Schulhaus mit Sportanlage	Zweckgebundene Er- weiterungen; baupoli- zeiliche Masse: - Fassadenhöhe FHtr. max. 10.0 m - kA min. 4.0 m	III
Schulanlage Schul- gasse / Alpenweg	D	- Sekundar- schulhaus - Primarschul- haus - Kindergarten - Schulnahe Betreuungsan- gebote	Zweckgebundene Er- weiterungen, neue Hauptbauten mög- lich; baupolizeiliche Masse: - FHtr max. 10.0 m - FHA 13.5 m - kA mind. 4.0 m	III
Friedhof/ Pfarrhaus Schlosswil	E	- Friedhof - Pfarrhaus	Friedhof: Betriebsnot- wendige Kleinbauten sind zugelassen. Bestehendes Pfarr- haus: Es gelten die Bestim- mungen von Art. 521.	II
Friedhof Gross- höchstetten	F	- Friedhof - Aufbahrungs- halle	Zweckgebundene Er- weiterungen, Baupo- lizeiliche Masse ge- mäss Wohnzone W2	II

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
-----------	------	-------------------	----------------------

Gemeindedienste / Parkplatz Schlosswil	G	- Feuerwehrma- gazin - Heizzentrale - Sammelstelle für Hausrecyc- ling - Parkplätze	Baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone M2. Sorg- fältige Gestaltung von Bauten und Anla- gen im Sinne von Art. 511.	III
Begegnungsraum Bühlmatt	H	- Bühlmatt mit öffentlichem Begegnungs- platz	Bestehender Begeg- nungsplatz; ZöN ist als zusammenhän- gender Grünraum zu gestalten.	II
Parkplatz Viehmarkt	K	- Parkplatz - Viehschau	bestehend	III
Schwimmbad	L	- Hallenbad - Freibad - Feuerwehrma- gazin - Tennisanlage - Wellness- und Fitnessnut- zung - Parkplätze	Erweiterungen inner- halb der bestehen- den Gebäudevolu- men baupolizeilichen Masse: - FHtr max. 11.0 m - FHA 13.5 m - kA mind. 4.0 m	III

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
-----------	------	-------------------	----------------------

Altersheim	M	- Altersheim	Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.	II
ARA / Werkhof / Entsorgungshof Grosshöchstetten	N	- Abwasserreinigungsanlage - Werkhof - Entsorgungshof	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G	III
Regenklärbecken	O	- Regenklärbecken - Familiengärten	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, unterirdische Erweiterung ist möglich	III
Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten	P	- Gemeindeverwaltung - Parkplätze	Zweckgebundene Erweiterungen und Neubauten, baupolizeiliche Masse: - Fassadenhöhe FHtr. max. 8.5 m - Fassadenhöhe FHA max. 11.0m - kA min. 4.0 m	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Kommentar / Hinweise	
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1	Die Zone für Sport und Freizeitanlagen ist für Bauten und Anlagen der Freizeitgestaltung, des Sports und Spiels bestimmt.			ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES		
Arniacher	1	Fussballplatz mit Garderobengebäude	Zweckgebundene Erweiterungen und Neubauten; Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: - FHtr max. 10.0 m - kA mind. 4.0 m	III		
Thalibühl	2	Fussballplatz mit Garderobengebäude und Pumptrack	Zweckgebundene Erweiterungen und Neubauten	III		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Übergangsnutzungen	223	1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.	Übergangsnutzungen entsprechen in ihrer Auswirkung einer erweiterten Besitzstandsgarantie (Art. 3 Abs. 4 BauG). Sie erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Solche Nutzungen sind übergangsmässig, zeitlich befristet und ohne Ausnahmegewilligung zulässig. Verweigert der Gemeinderat seine Zustimmung, kann eine Übergangsnutzung nur über eine Ausnahmegewilligung (Art. 26 ff. BauG) ermöglicht werden. Eine längere Nutzungsdauer oder die definitive Umnutzung bedingen eine Zonenplanänderung.
		2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein: – die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein; – der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein; – bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten; – bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein.	
		3 Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GR)	231	Die Grünzonen sind Freihaltezonen.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
Bauernhofzone (BH)	232	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. 2 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen. Vgl. Art. 43 LSV.
	24	Umstrukturierungsgebiete	
	241	1 Im Zonenplan bezeichnete Umstrukturierungsgebiete gelten weiterhin die für die jeweilige Zone (Gewerbezone G, Wohnzone W, ZöN) entsprechenden Bestimmungen der mittlerweile aufgehobenen baurechtlichen Grundordnungen vom 10.02.2006 (Grosshöchstetten) und 10.08.2011 (Schlosswil): – Art. 10 aGBR Grosshöchstetten; Baupolizeiliche Masse – Art. 37 aGBR Grosshöchstetten; Zonenvorschriften Gewerbezone G – Art. 43 aGBR Grosshöchstetten; Zone für öffentliche Nutzungen – Art. 212 aGBR Schlosswil; Mass der Nutzung – Art. 313 aGBR Schlosswil; Bestimmungen ZPP 3 «Dorfkern»	Vgl. Anhang A2

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		2 Die Umstrukturierungsgebiete unterliegen keiner Planbeständigkeit.	
	25	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	251	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nicht zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Intensivlandwirtschaftszone (ILW A)	252	1 Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen der bodenunabhängigen pflanzenbaulichen Produktion bestimmt.	Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG. Vgl. zum Ganzen auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone Als Gewächshäuser i.S. dieser Vorschrift gelten auf Dauer errichtete mit dem Boden verbundene Gewächshäuser und nicht jene mobilen, die für eine Dauer von höchstens 9 Monaten bewilligungsfrei aufgestellt werden können (Art. 6 Abs. 1 Bst. k BewD).
		2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
		3 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone. Dazu zählen insbesondere die Erschliessung mit Frischwasser, die Entwässerung des Regenabwassers oder die Beheizung der festen Gewächshäuser.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	4	Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die bestmögliche Integration der Anlagen in das bestehende Landschaftsbild nachweist.	
	5	Das Meteorwasser muss fachgerecht versickert oder gefasst und zur Bewässerung wiederverwendet werden.	
Sektor 1	6	Bodenunabhängige Kulturen mit Gewächshäusern mit Einzelfundamenten sind zugelassen. Die Gesamthöhe der Anlagen ist mit 4.50 m beschränkt.	
	7	Der gewachsene Boden ist zu erhalten. Terrainveränderungen sind auf max. 0.5 m zu beschränken. Werden Terrainveränderungen vorgenommen, ist der Boden gemäss Weisungen der Bodenschutzfachstelle in gleicher Qualität wieder herzustellen.	
Sektor 2	8	Feste und beheizbare Gewächshäuser sind zugelassen bis zu einer max. Gesamthöhe von 8.00 m ab gewachsenem Terrain. Der Firstverlauf ist längs zum Hang (entlang der Falllinie).	
	9	Der gewachsene Boden ist zu erhalten. Zwingend notwendige Terrainaufschüttungen sind auf max. 2.10 m, zwingend notwendige Terrainabgrabungen auf max. 3.50 m zu beschränken. Werden Terrainveränderungen vorgenommen, ist der Boden gemäss Weisungen der Bodenschutzfachstelle in gleicher Qualität wieder herzustellen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	10	Retentions- und Speichieranlagen für Meteor- und Quellwasser sind möglichst gut in das Terrain einzupassen.	
	11	Wird die Fläche für beheizbare Gewächshäuser nicht ausgeschöpft, können auch bodenunabhängige Kulturen mit Gewächshäusern mit Einzelfundamenten (analog zu Sektor I) erstellt werden. In diesem Fall gilt eine Gesamthöhe von 4.50 m.	
Sektor 3	12	Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.	
Weilerzone Zweck	253	1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. 2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig. Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahme gesuche durch die Abt. Bauen des AGR). Vgl. Art. 43 LSV.
Nutzung	4	Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	5	Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 245 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 247 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
	6	Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b
	7	Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
Einschränkungen	8	Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.
	9	Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.	
	10	Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	Wird ein Ortsbildschutz-, bzw. Strukturerhaltungsgebiet (Art. 511 und 512) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP A Vennermatte	311	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Die ZPP A Vennermatte bezweckt eine verdichtete Überbauung mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung.	
Art der Nutzung	2	Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Wohnzone W3, ergänzt mit Dienstleistungsbetrieben.	
Mass der Nutzung	3	– Vollgeschosse VG: 3 – GFZo: mindestens 0.5, maximal 0.8	
Gestaltungsgrundsätze	4	Es gelten folgende Grundsätze: – Die Bauten und Anlagen sind aus Sicht der Volumina, der Materialien und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		– Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist ein Grünkonzept für den ganzen ZPP-Perimeter auszuarbeiten.	
Erschliessungsgrundsätze	5	Die Erschliessung hat über eine gemeinsame Zufahrt ab Stockhornweg zu erfolgen. Die Parkierung ist unterirdisch anzulegen und möglichst zusammenzufassen; Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden.	
ZPP B Bühlmatte	312	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Die ZPP B Bühlmatte bezweckt eine verdichtete Überbauung an der Schnittstelle der historisch gewachsenen Bebauungen entlang Kirchgasse–Kramgasse, der Kirche mit ihrer unverbauten Lage und der sich fortsetzenden neuzeitlichen Überbauung in Richtung Nord-West des Dorfes.	
Art der Nutzung	2	Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Kernzone K.	
Mass der Nutzung	3	– GFZo: mindestens 0.6 – Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild kann die GFZo bis auf max. 0.8 erhöht werden. – Unterirdisch sind keine Hauptnutzungsflächen zulässig	
Gestaltungsgrundsätze	4	– Der Gestaltung von Neubauten und ihrer Umgebung ist besondere Sorgfalt beizumessen; auf	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		die benachbarte ZöN Nr. B ist Rücksicht zu nehmen. – Der Freihaltung der Sicht von der Kramgasse aus auf die Kirche ist gebührend Rechnung zu tragen; insbesondere gilt dies für die Nutzung von Parzelle Nr. 12. – Mit dem Erlass der Überbauungsordnung ist ein Grünkonzept für den ganzen ZPP-Perimeter auszuarbeiten. – Zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.	
Erschliessungsgrundsätze	5	Die Erschliessung hat über eine gemeinsame Zufahrt für alle Parzellen zu erfolgen.	
ZPP C Sonnhalde	313	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP C gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Die ZPP C Sonnhalde bezweckt, auf Parzelle Nr. 331 eine der Lage und dem schwierigen Terrain angepasste Überbauung zu realisieren.	
Art der Nutzung	2	Die Art der Nutzung entspricht den Vorschriften der Wohnzone W2 Hang.	
Mass der Nutzung	3	– Vollgeschosse VG: 1 – GFZo mindestens 0.3, maximal 0.4 – Fassadenhöhe traufseitig: 6,50 m – Gebäudelänge: max. 25 m – Grenzabstand gross (gA): 8 m	

Gestaltungsgrundsätze

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand klein (kA): 5 m | |
| | 4 | <p>Es gelten folgende Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Etappierung ist in den Überbauungsvorschriften festzulegen. – Im Hanggebiet sind freistehende Einfamilienhausbauten gestattet. Es dürfen Wohnhäuser zusammengebaut werden. – Alle Bauten und Anlagen sind mit Rücksicht auf ihre exponierte Lage in die bauliche Landschaft einzuordnen. – Die Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und der bestehenden Umgebung anzupassen. – Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. In diesem sind die Erschliessung des Grundstückes (Zufahrt, Garagenvorplatz, Autoabstellplatz), allfällige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Stützmauern, Böschungen, Bäume und Einfriedungen darzustellen. – Hauptgebäude müssen mit Sattel- oder Pultdächern versehen werden. – Garagen dürfen hangseitig als Doppelboxen erstellt werden. Alle Autoabstellplätze sind an die Garagenbaulinie zu erstellen. – Dachaufbauten wie Lukarnen, Schlepper und Dacheinschnitte sind untersagt (ausgenommen best. Gebäude am Rainweg 2 – es gelten die Vorschriften von Art. 414 dieses Reglementes). Gestattet ist der Einbau von Dachflächenfenstern gemäss Art. 414 dieses Reglementes. | |

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
ZPP D Schönebode	314	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Die ZPP D bezweckt in den Teilgebieten A und B eine verdichtete, den umgebenden Zonen angepasste Überbauung.	
Art der Nutzung	2	Die Art der Nutzung entspricht im Teilgebiet A der Kernzone und im Teilgebiet B der Wohnzone W2	
Mass der Nutzung	3	– Vollgeschosse VG: 2 – GFo: minimal 3'587 m², max. 5'248 m²	Die anrechenbaren Flächen der GFo im Sinne dieser Bestimmung berechnet sich nach Art. A151.
Gestaltungsgrundsätze	4	Für die Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: – Damit eine Etappierung der unüberbauten Landflächen gewährleistet bleibt, ist diese für die Erstellung der Bauten und Anlagen in den Überbauungsvorschriften vorzusehen. – Teilgebiet A: Die Hauptgebäude müssen den Volumen der Kernzone angepasst sein und Schrägdächer tragen, die mit Ziegeln eingedeckt sind. Bei den Dachaufbauten darf von den Bestimmungen von Art. 414 abgewichen werden. Dach-einschnitte sind erlaubt, sofern die Dachränder nicht unterbrochen werden. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht unbedingt notwendig, die Baukörper an die Strassenbaulinie zu stellen; es darf auch das Mittel der Gestaltungsbaulinie angewendet werden. - Teilgebiet B: Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet. - Die Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und mit standortheimischen Hochstammbäumen zu	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		bepflanzen. Fusswege, Gärten, Autoabstellplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Umgebungsgestaltungsplan eindeutig zu fixieren.	
Erschliessungsgrundsätze	5	Bei der Verkehrserschliessung der beiden Teilgebieten A und B ist die Entlastung des südlichen Teils des Eglisporweges in die Planung einzubeziehen. Autoabstellplätze sind gemeinsam zu erstellen, wenn möglich unterirdisch. Das Befahren der Erschliessungswege innerhalb der Siedlung ist den Motorfahrzeugen der öffentlichen Dienste (Post, Arzt, Feuerwehr) und den Zügelwagen vorbehalten.	
ZPP E „Altes Schulhaus“	315	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die sorgfältige Überbauung und Erschliessung des Areals unter Berücksichtigung des bestehenden erhaltenswerten Gebäudes und der aussenräumlichen Qualitäten. Bei baulichen Veränderungen ist dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen.	
Art der Nutzung	2	gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	3	– Vollgeschosse VG: 2 – entlang der Dorfstrasse 3 Vollgeschosse – GFZo: minimal 0.3, maximal 0.6	Vgl. Anhang A151 Vgl. Anhang A134
Gestaltungsgrundsätze	4	Es gelten folgende Grundsätze: – Das bestehende alte Schulhaus kann erhalten oder abgebrochen werden. Die neuen Gebäude und Aussenräume sind mit den bestehenden, angrenzenden Bauten in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen. – Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des	Vgl. Art. 10 a-b BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP F „Nest“	316	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die Überbauung und Erschliessung des Areals unter Berücksichtigung der aussen-räumlichen Qualitäten der bestehenden Gebäudegruppe.	
Art der Nutzung	2	gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	3	– Vollgeschosse VG: 2 – GFZo: minimal 0.4, maximal 0.6	Vgl. Anhang A151 Vgl. Anhang A134
Gestaltungsgrundsätze	4	Das schützenswerte „Stöckli“ darf nicht abgebrochen werden. Das bestehend erhaltenswerte Gebäude kann erhalten oder an demselben Ort ersetzt werden. Die Neubauten und Aussenräume sind mit den bestehenden, angrenzenden Bauten in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen.	Vgl. Art. 10 a-b BauG
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	– ES II – Entlang der Luzernstrasse gilt in einer ersten Bautiefe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

321 1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung / ES
ÜO Nr. 1 Schönenboden		28.03.2001 mit Änderungen vom 28.03.2001, 07.03.2002, 04.07.2003, 07.11.2005, 11.05.2007, 06.11.2012 und 22.11.2013
ÜO Nr. 2 Eglispor		22.02.1993 mit Änderungen vom 03.10.1994, 19.09.1995 und 26.07.2000
ÜO Nr. 3 Sonnhalde		21.08.1998 mit Änderungen vom 21.08.1998, 30.07.2001, 23.09.2002, 09.06.2004, 28.03.2006, 26.11.2007 und 11.02.2008
ÜO Nr. 6 Viehmarktstrasse		12.12.1995
ÜO Moosweg		26.04.1991
ÜO Erlessenhoger		03.08.2000 mit Änderungen vom 06.11.2003, 10.07.2006
ÜO Mirchelstrasse		20.06.2003

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
ÜO Vennermatte		19.07.2007	
ÜO Nr. 1 Altes Schulhaus		04.06.2008	
ÜO Nr. 2 Nest		10.01.2001 mit Änderungen vom 02.05.2002, 05.09. 2005	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
Beurteilungskriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die ortstypischen und 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.	Unter prägend sind die historisch gewachsenen strukturellen und gestalterischen Elemente zu zählen, die Körnigkeit (Volumen) der Bauten und die Aussenraumgestaltung. Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413 und 414. Vgl. auch Art. 415. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A131.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Für Gebäude mit geneigten Dächern gilt eine Dachneigung von und max. 40°.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.

- | | | |
|--|---|--|
| <p>2 In der Zone W2 Hang sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Pultdächer zulässig; die Firstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.</p> <p>3 Flachdächer sind zugelassen, ausser in der Zone W2 Hang.</p> <p>4 Bei An- und Kleinbauten sind Flachdächer gestattet.</p> <p>5 Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10a BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.</p> | <p>6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie eine gute architektonische Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche aufweisen. Im Ortsteil Schlosswil müssen sie auf einer Ebene angeordnet werden. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % des entsprechenden Fassadenabschnittes des obersten Vollgeschosses. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0,6 m an eine First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Die einzelnen Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1,2 m² (Blendrahmen aussen) sein.</p> <p>7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche. Firstoblichter werden nicht zu den übrigen Dachaufbauten gezählt.</p> <p>8 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei</p> | <p>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Vgl. auch Art. 511 Dachgestaltung im Ortsbildschutzgebiet.</p> <p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.</p> <p>Vorbehalt bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p> <p>Ortsbildschutzgebiet vgl. 511</p> |
|--|---|--|

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Bauinventarobjekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	
	9	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 2.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1
	10	Kamine für kleine Feuerungsanlagen bis zu 3.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Mindesthöhe von Kaminen (Kamin-Empfehlung) des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Dezember 2018.
	11	In der Wohnzone W2 Hang sind nur Dachflächenfenster als Dachaufbauten gestattet.	
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet – Schottergärten sind in Grosshöchstetten nicht ortsüblich und nicht vorherrschend Siehe auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet. Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		3 Die Umgebungsarbeiten sind innert Jahresfrist nach Bauabnahme abzuschliessen.	
		4 Parkplätze und private Hauszufahrten sind wasser-durchlässig zu gestalten.	
Reklamen und Plakatierung	416	1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. 2 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden. 3 Baubewilligungspflichtige Fremdreklamen dürfen das Format F 200 (1.2m x 1.7m) nicht überschreiten. Bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild kann die Baukommission Ausnahmen zulassen. Bei bewilligten Plakatanschlagsstellen sind Fremdreklamen mit grösseren Formaten zulässig. 4 Digitale Reklamen sind grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet nicht zulässig. Bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild kann die Baukommission Ausnahmen zulassen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt. Digitale Reklamen sind Bildschirme und dergleichen, über welche Reklamen digital vermittelt werden.
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Fachberatung	42	Qualitätssicherung	
	421	1 Die Baukommission zieht in Gestaltungsfragen ausgewiesene, unabhängige Fachpersonen bei, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten und Anlagen in Landschaftsschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 3 Die Baukommission kann in den Fällen gemäss Art. 421 Abs. 2 ein qualitätssicherndes Verfahren vorschreiben.	Die Fachpersonen – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG . Vgl. Art. 417 und 511 ff BR Vgl. Art. 417 BR Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 BR) Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG Vgl. Art. 75 BauG Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 f. BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).
	422	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen Aufwertung der Aussenräume innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc. Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.
		2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden können.
		2 Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume usw.) gut ins Ortsbild einzufügen.	
	3	Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Art. 10c BauG
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	512	1 In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen. 2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar von Schlosswil und von Grosshöchstetten; Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2. . Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1; auch Art. 522 BR
Archäologische Schutzgebiete	522	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Einzelbäume, Baumreihen, Obstgärten	523	2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
		1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und/ oder ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Vgl. Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG
		3 Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.	Vgl. Art. 9a BauG
		4 Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts.	
		5 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Hecken und Feldgehölze	524	1 Hecken und Feldgehölze sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.	Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungsstatthalter.
		2 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden.	Vgl. Art. 16 NSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern.	
Raumbedarf Fliessgewässer	525	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a) die natürliche Funktion der Gewässer; b) Schutz vor Hochwasser; c) Gewässernutzung 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Alle anderen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können bewilligt werden: - zonenkonforme Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten - zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen - land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen - standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015 Messweise siehe Anhang A145 Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut im Baubewilligungsverfahren durch die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht. Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	
	5	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.	
Historische Verkehrswege	526	1 Die im Zonenplan bezeichneten historischen 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.	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS und Art. 9a BauG,. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschaftsschutzgebiete	531	1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. 2 Das Landschaftsschutzgebiet darf landwirtschaftlich und im öffentlichen Interesse genutzt werden. Nicht gestattet sind: – Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser – Freileitungen – störende Materialstapelungen und Einfriedungen – Antennenanlagen 3 Bauten für landwirtschaftliche Nutzungen und zugehörige Wohnbauten sind nur zulässig, wenn sie sich	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.

gut in die Landschaft und in die bestehende Gebäu-
degruppe einordnen.

- 4 Zugelassen sind zudem Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.
- 5 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Lebensräume**532**

Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Feuchtstandorte	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6,0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.
Trockenstandorte (trockene Wiesen)	L3	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis}, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

Zu den Feuchtstandorten zählen u.a. Amphibienlaichgebiete und stehende Kleingewässer wie Tümpel und Weiher.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

Wildwechselkorridor**533**

Innerhalb des Wildwechselkorridors sind Bauten und Anlagen sowie weitere Nutzungen und Veränderungen, welche die Passierbarkeit des Wildwechselkorridors einschränken, nicht gestattet

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	534	Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten und Neophyten mit invasivem Potenzial ist nicht zulässig.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	542	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	55	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	551	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	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlere („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG 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 Schlat- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG
Zuständigkeiten	602	1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nach Gesetz oder Reglement nicht einem anderen Gemeindeorgan obliegen. Ihm obliegen insbesondere: – der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen – der Beschluss über Planungszonen – der Beschluss über Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht nach diesem Reglement betrifft. 2 Der Baukommission als Baubewilligungsbehörde obliegen:	

- die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche;
 - soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige materielle Prüfung der Baugesuche,
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche,
 - die Durchführung der Einspracheverhandlungen,
 - das Einholen von Amts- und Fachberichten, Stellungnahmen sowie weiteren Bewilligungen;
 - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften genügt;
 - die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist;
 - der Entscheid über Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand;
 - die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
 - die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planungen;
 - die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen;
 - die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens;
 - die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.
- 3 Der Bauverwaltung obliegt die Erteilung von kleinen Baubewilligungen ohne Ausnahmen bis zu 100'000 Franken Bausumme.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Inkrafttreten	603	1 Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	604	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben	Für die im Zonenplan bezeichnete Umstrukturierungsgebiete gelten weiterhin die für die jeweilige Zone (Gewerbezone G, Wohnzone W, ZöN) entsprechenden Bestimmungen gemäss Anhang A2 (vgl. Art. 241 und Anhang A2)
Schlosswil	1	– Baureglement vom 10.08.2011 – Zonenplan Ausschnitt Dorfkern vom 10.08.2011 – Zonenplan gesamtes Gemeindegebiet vom 10.08.2011 – Gesamttrichtplan mit Umsetzungsprogramm vom 10.09.1999	
Grosshöchstetten	2	– Baureglement vom 10.02.2006 – Zonenplan vom 10.02.2006 – Landschaftsrichtplan vom 21.07.1977 – Verkehrsrichtplan vom 21.07.1977	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

ANHANG

Seite

A1	Definitionen und Messweisen	60
A 2	Bestimmungen altes Gemeindebaureglement aGBR Grosshöchstetten und aGBR Schlosswil	70
A 3	Abkürzungen	78
A 4	Sachregister	81

ANHANG**ANHANG A1****DEFINITIONEN UND MESSWEISEN****A11****Terrain****Massgebendes Terrain****A111**

1

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV

2

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

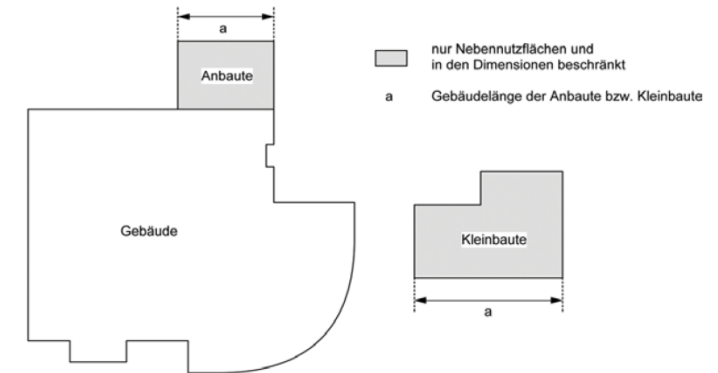
3

Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

An- und Kleinbauten**A12****Gebäude und Gebäudeteile**

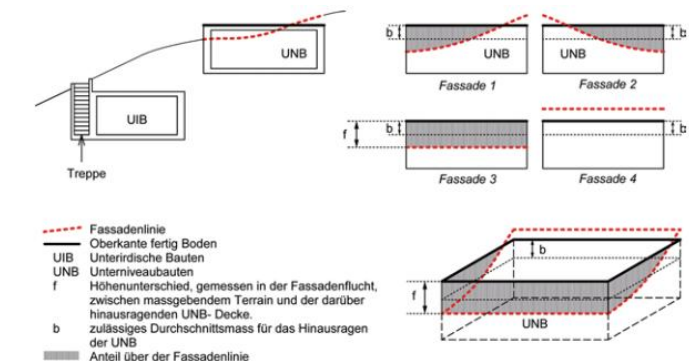
- A121** 1 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- 2 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- 3 Die zulässigen Masse von An- und Kleinbauten sind in Art. 212 Abs. 2 Bst. a BR festgelegt.

Vgl. Art. 3 und 4 sowie Anhang 1, Figuren 1.1 und 1.2 BMBV

**Unterniveaubauten und Unterirdische Bauten**

- A122** 1 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
- 2 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- 3 Die zulässigen Masse von unterirdischen Bauten sind in Art. 212 Abs. 2 Bst. b festgelegt.

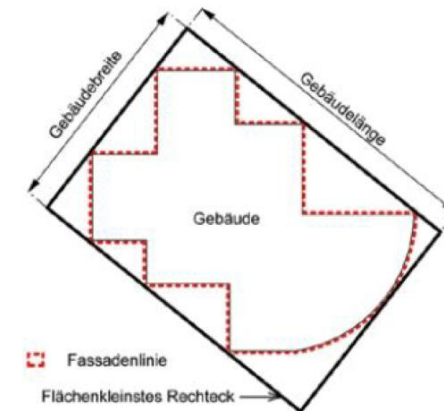
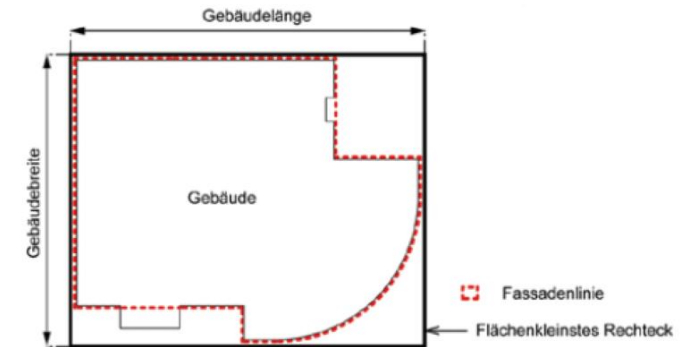
Vgl. Art.5 und 6 sowie Anhang1, Figuren 1.3 und 1.4 BMBV



A13**Gebäudemasse****Gebäudelänge****A131**

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die Anbauten und die Unterniveaubauten.
- 3 Die zulässigen Masse der Gebäudelänge und -breite sind in Art. 212 ff. BR festgelegt.

Vgl. Art. 12 und 13 BMBV sowie Anhang 1, Figuren 3.1 und 3.2 BMBV

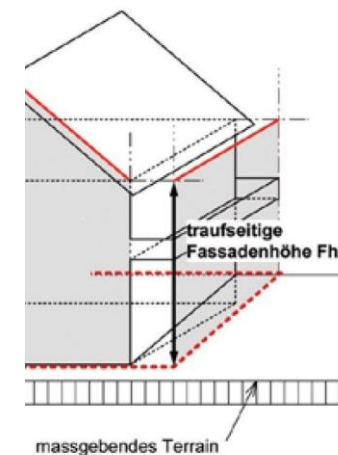


Höhen**A132 1**

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

zu Höhen vgl. Art. 14 ff. sowie Anhang 1 Figuren 4.1a und 4.2a BMVB

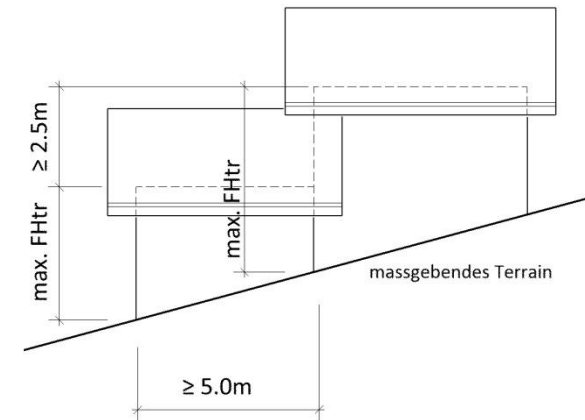
Bei Gebäuden mit einem Schrägdach spricht man von der sog. „traufseitigen Fassadenhöhe FHtr“.



2 Die zulässigen Masse sind in Art. 212 ff. BR festgelegt.

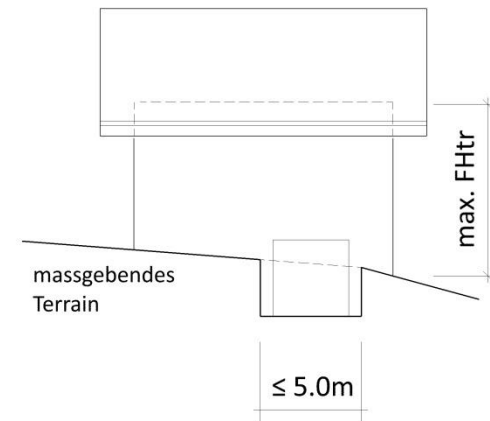
4 Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

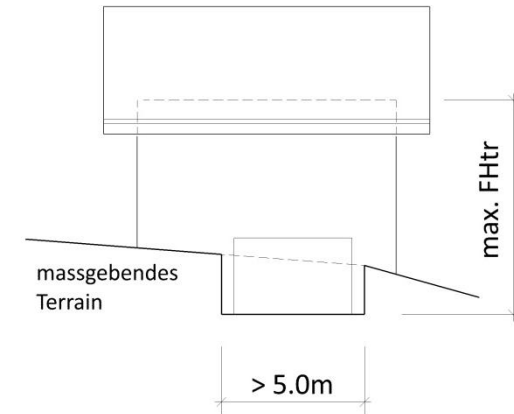
Vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR (Masse der Staffelung)



- 5 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Breite auf maximal einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Breite für Abgrabungen vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. c BR





- 6 Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Kniestockhöhe

A133

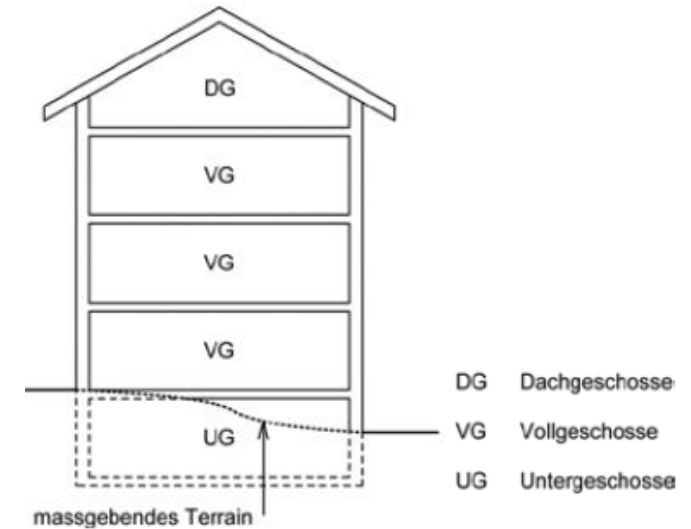
- 1 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
- 2 Das zulässige Mass der Kniestockhöhe ist in Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR festgelegt.

Vgl. Art. 16 und Anhang 1, Figur 4.3 BMBV

Vollgeschosse

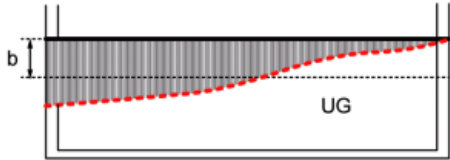
- A134** 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Vgl. Art. 18 BMBV



- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- 3 Die zulässigen Anzahl Vollgeschosse ist in Art. 212 ff. BR festgelegt.

Vgl. Art. 18 BMBV und Art. 212 Abs. 2 Bst. e BR für die Masse der Staffelung

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Untergeschosse	A135	Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.	Vgl. Art. 19 BMBV und Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR  --- Fassadenlinie b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG UG Untergeschoss
Dachgeschosse	A136	Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten	Vgl. Art. 20 BMBV und Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR
Attikageschoss	A137	- Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt. - Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 2 m Höhe bleiben unberücksichtigt. - Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Gesamthöhe / Fassadenhöhe. - Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.	Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

A14

Bauabstände

A141 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

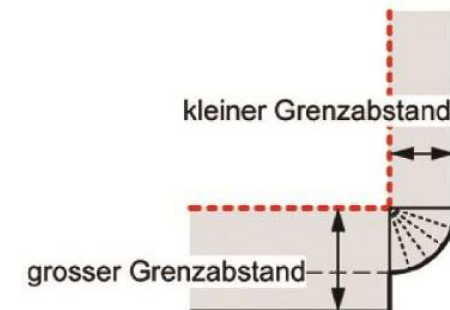
2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten. Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

Kleiner Grenzabstand

A142 1 Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV sowie Art. 212 Abs. 1 BR



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 Fassadenlinie

2 Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		3 Er kommt auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes zur Anwendung.	
		4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vorspringende Gebäudeteile vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. d und zu Balkonen auch die Skizze im Anhang A123
Grosser Grenzabstand	A143	1 Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze.	Vgl. Art. 22 BMBV sowie Art. 212 Abs. 1 BR
		2 Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		3 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
		4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vorspringende Gebäudeteile vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. d BR und zu Balkonen auch die Skizze im Anhang A123 BR

Gebäudeabstand**A144**

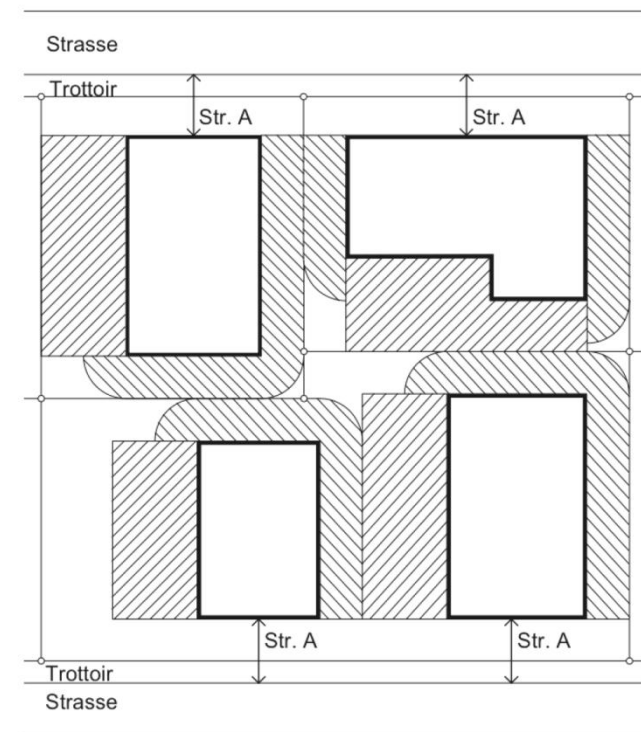
- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.
- 4 Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden.

Vgl. Art. 23 BMBV
Grenzabstände vgl. Art. 212 BR

 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

Str.A = Strassen Abstand



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

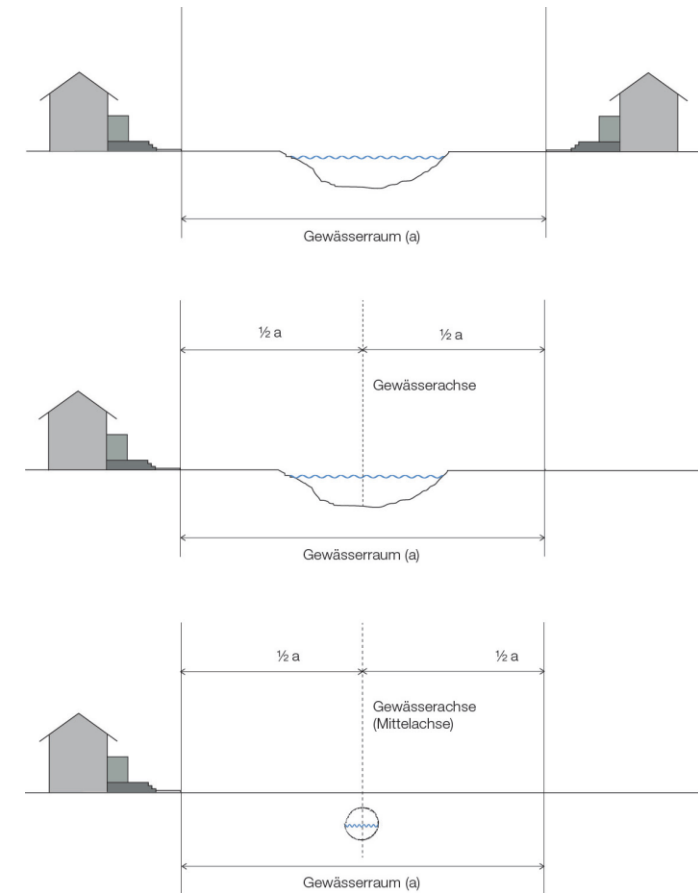
Kommentar / Hinweise

Gegenüber Fliessgewässern

A145

Der Gewässerraum wird bei offenen und bei eingedolten Gewässern ab der Gewässerachse gemessen.

Vgl. Art. 525 BR



Gegenüber Zonengrenzen

A146

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und A143

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Geschossflächen- ziffer oberirdisch und unterirdisch	A15	Nutzungsziffern	
	A151	1 Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung.	Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) wird nur in den Zonen mit Planungspflicht ZPP angewendet.
		2 Die GFZo bestimmt sich anhand der oberirdischen Geschossfläche. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse gemäss 212 Abs. 2 Bst. f BR darstellen.	Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ergibt sich aus dem Verhältnis der GFo zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 27 BMBV.
		3 Ist für ein Grundstück keine GFZo festgelegt, ergibt sich das Höchstmass der baulichen Nutzung aus den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 212 Abs. 1 BR oder aus den besonderen Bestimmungen in Überbauungsordnungen.	

ANHANG A2**BESTIMMUNGEN aGBR GROSSHÖCHSTETTEN UND SCHLOSSWIL****A21 aGBR Grosshöchstetten (10.02.2006)**

Baupolizeiliche Masse

A211 1 Baupolizeiliche Masse gemäss Art. 10 aGBR:

Zone	Abk.	gA in m	kA in m	FHtr in m	FHA	GL in m	VG
Gewerbezone G	G	frei	5,0	12,0	14,5	frei	frei

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
 FHtr = Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 15 BMBV und Anhang A132 BR)
 FHA = Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attikageschoss auf der Seite mit der Fassade, die bündig zum darunter liegenden Geschoss erstellt werden kann
 VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV und Anhang A134 BR)

 Zonenvorschriften
 Gewerbezone G
 (gemäss Art. 37
 aGBR)

- A211 1 In der Gewerbezone G sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten zugelassen.
- 2 Pro Gebäude ist eine Wohnung für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 LSV

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Zonenvorschriften
Zone für öffentliche
Nutzungen

A212 1

Zweckbestimmungen und Grundzüge der Gestaltung/Überbauung gemäss Art. 43 aGBR:

Nr.	Zweckbestimmungen	Grundzüge der Gestaltung / Überbauung	ES
2	Rosig-Schulhaus, Parkplatz, Kindergarten	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W2	II
3	Sekundarschulhaus, Primarschulhaus, Kindergarten	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone	II
4	Sportanlage, Turnhalle	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone	II

A22

aGBR Schlosswil (10.08.2011)

Mass der Nutzung
Wohnzone W2

A221 1

Mass der Nutzung gemäss Art. 212 aGBR:

Zone	Abk.	kA in m	gA in m	GL in m	GB in m	FHtr in m	GH In m	VG
Wohnzone W	W	4,0	8,0	25,0	12,0	7,0	-	2

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)

gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV und Anhang A131 BR)

GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV Anhang A131 BR)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
			FHtr = Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 15 BMBV und Anhang A132 BR) GH = Gesamthöhe (vgl. Art. 14 BMBV und Anhang A132 BR) VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV und Anhang A134 BR)
Bestimmungen ZPP G «Dorfkern» (gemäss Art. 313 aGBR)	A222	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen gemäss Art. 313 aGBR:	
Planungszweck	1	Es soll eine sorgfältig gestaltete und durchgrünte Wohnüberbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder ähnlichen Wohnformen realisiert werden.	
Art der Nutzung	2	gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	3	- GFZo mind. 0.5 - Grenzabstand min. 4,0 m - Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) 4,5 m* - 2 Vollgeschosse *Das zulässige Mass der „Fassadenhöhe traufseitig“ (FHtr) gilt für Bauten mit Pultdächern auf der Firstseite	Vgl. Anhang A151 Vgl. Anhang A142 Vgl. Anhang A132 Vgl. Anhang A134
Gestaltungsgrundsätze	4	- Der landschaftlich exponierten Lage und der dörflichen Umgebung ist mit einer sorgfältigen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen. - Es sind nur Satteldächer oder Pultdächer gestattet. - Die Überbauung ist im Innern stark zu durchgrünen und mit Bäumen zu bepflanzen.	Zur Sicherung der anvisierten Qualitäten ist es erwünschenswert ein qualifiziertes Verfahren (Art. 422) durchzuführen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		- Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist als Siedlungsrand zu gestalten und heckenartig (hangparallel) zu begrünen.	
Erschliessungsgrundsätze	5	- Die Verkehrserschliessung erfolgt von der westlichen Arealseite ab Dorfstrasse. Eine Teilerschliessung ist über die ZöN E gestattet. - Für die Fussgängererschliessung ist eine durchgehende Verbindung ab Dorfstrasse über die ZöN E sicherzustellen.	
Energie	6	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.

ANHANG A3

ABKÜRZUNGEN

b) Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BR	Baureglement der Gemeinde
BSG	Bernische systematische Gesetzesammlung (abrufbar im Internet unter: www.belex.sites.be.ch)
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)
ChemRRV	Eidg. Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitung und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)
DPG	Kant. Denkmalpflegegesetz vom 8. September 1999 (BSG 426.41)
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1; siehe Anhang VIII)
KEnG	Kant. Energiegesetz 15.05.2011 (BSG 741.1)
KEnV	Kant. Energieverordnung vom 26.10.2011 (BSG 741.111)

FrSV	Eidg. Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (BSG 170.11)
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz (www.ivs.admin.ch)
JWG	Kant. Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (www.karch.ch)
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)
KWaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
PFV	Kant. Planungsfinanzierungsverordnung vom 10. Juni 1998 (BSG 706.111)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Kant. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)

SV	Kant. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1)
SFG	Kant. Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
SFV	Kant. See- und Flusssuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.1)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes (abrufbar im Internet unter: www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html)
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 17. Oktober 1983 (SR 814.01)
VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz (BSG 155.21)
VOzUSG	Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz
VVR	Kant. Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

ANHANG A4

SACHREGISTER

An- und Kleinbauten	Art. 212
Archäologische Schutzgebiete	Art. 524
Bauabstände	Art. 512
Baudenkmäler	Art. 521
Bäume	Art. 525
Baupolizeiliche Masse	Art. 512
Baupolizeiliche Vorschriften	Art. 512
Bauweise	Art. 412
Bauzonen	Art. 211/212
Bestandeszone Dorf	Art. 215
Dachaufbauten	Art. 414
Dachausbau	Art. 414
Dachgestaltung	Art. 414
Energie	Art. 432
Erhaltungszone Thali	Art. 214
Ersatzmassnahmen	Art. 541
Fachberatung	Art. 421
Fassadengestaltung	Art. 413
Fassadenhöhe traufseitig	Art. 212
Förderungsmassnahmen	Art. 542
Gebäudeabstand	Art. 212
Gebäudelänge	Art. 212
Gefahrengebiete	Art. 55
Geltungsbereich	Art. 101/102
Geschosse (Anzahl Vollgeschosse)	Art. 212
Gestaltung	Art. 411 ff.
Gestaltungsfreiheit	Art. 212
Gestaffelte Gebäude	Art. 212
Grenzabstände	Art. 212

Historische Verkehrswege	Art. 523
Inkrafttreten	Art. 602
Landschaftsschutzgebiet	Art. 531
Landwirtschaftszone	Art. 241
Mass der Nutzung	Art. 212
Mischzone	Art. 211/212
Offene Bauweise	Art. 412
Ortsbilschutzgebiete	Art. 511
Reklamen	Art. 416
Schlosszone	Art. 213
Schlussbestimmungen	Art. 601 ff.
Schutzgebiete	Art. 531
Strafbestimmungen	Art. 601
Umgebungsgestaltung	Art. 411 ff.
Unterirdische Bauten	Art. 512 b
Vorspringende Gebäudeteile	Art. 212
Widerhandlungen	Art. 601
Wohnzonen	Art. 211/212
Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 221
Zone mit Planungspflicht	Art. 31
Zonenvorschriften	Art. 211/212