

Einwohnergemeinde Diemerswil

Kanton Bern

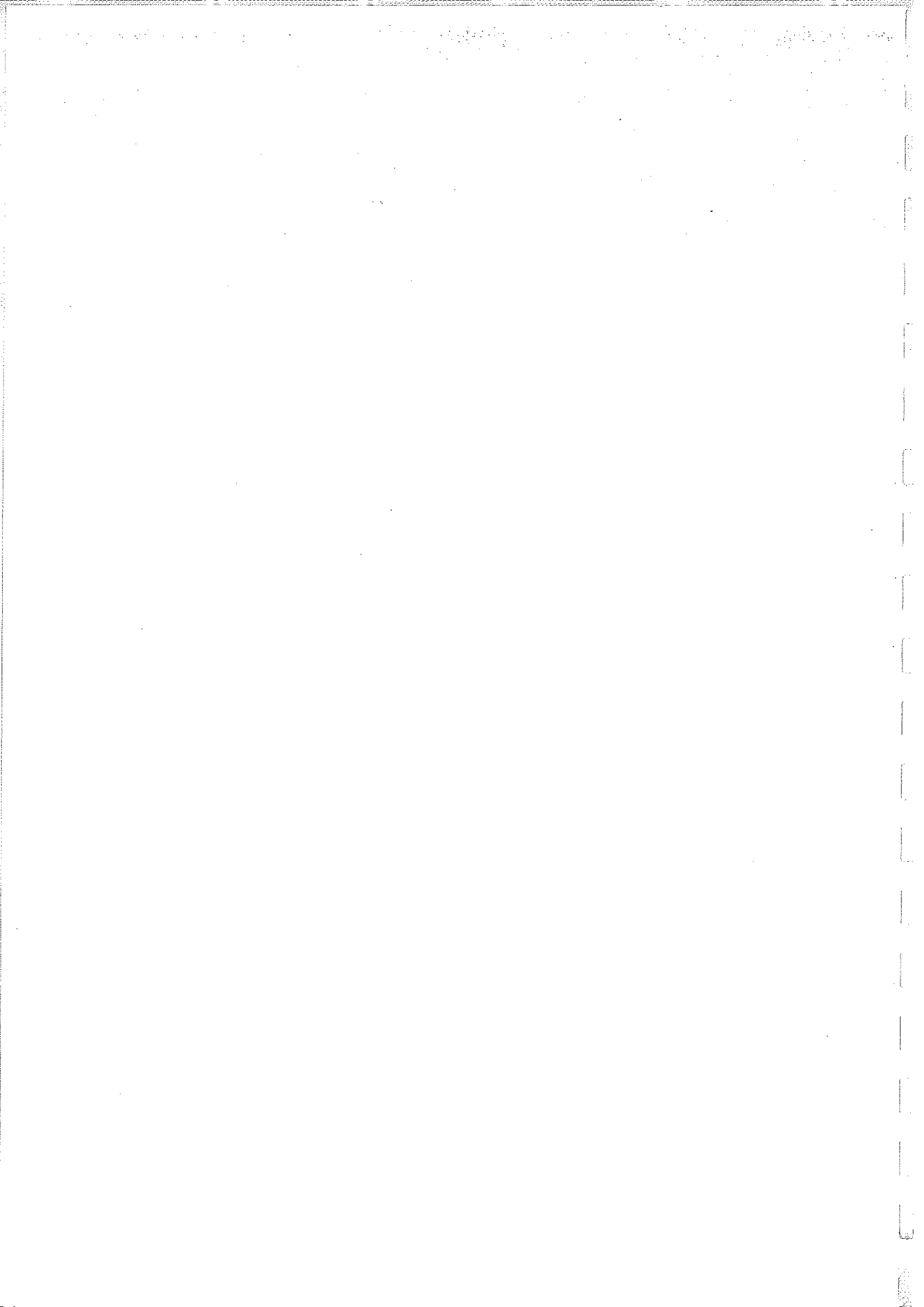
## **BAUREGLEMENT**

---

Genehmigungsexemplar 20. Dezember 2002

PANORAMA  
AG für Raumplanung  
Architektur und Landschaft  
Münzrain 10, 3005 Bern

Dezember 2002



# INHALTSVERZEICHNIS

## A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	
Geltungsbereich	1
Art. 2	
Vorbehalt eidgenössischer, kant. und komm. Vorschriften	1
Art. 3	
Verhältnis zum Privatrecht	1

## B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 4	
Baubewilligungspflicht und Baubeginn	2
Art. 5	
Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung	2

## C Baupolizeiliche Vorschriften

### Bauabstände

Art. 6	
Grenzabstand	3
Art. 7	
Grenzabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten	3
Art. 8	
Gebäudeabstände	3
Art. 9	
Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen	4
Art. 10	
Bauabstand vom Wald	4
Art. 11	
Bauabstand von öffentlichen Gewässern	4
Art. 12	
Bauabstand von der Landwirtschafts- und Freihaltezone	5

### Messweise

Art. 13	
Gebäudehöhe	5
Art. 14	
Vollgeschoss	5

### Baugestaltung

Art. 15	
Grundsatz	6
Art. 16	
Dachgestaltung	6
Art. 17	
Umgebungsgestaltung	6

## D Zonenvorschriften

Art. 18	
Allgemein	8

### Zonen

Art. 19	
Landhauszone	8

<b>Art. 20</b>	Ländliche Dorfkernzone	8
<b>Art. 21</b>	Wohnzone	9
<b>Art. 22</b>	Schulhausareal	9
<b>Art. 23</b>	Zone Schlossareal	10
<b>Art. 24</b>	Freihaltezone	10
<b>Art. 25</b>	Landwirtschaftszone	10
<b>Baudenkmäler und Ortsbildschutzgebiete</b>		
<b>Art. 26</b>	Baudenkmäler	10
<b>Art. 27</b>	Ortsbildschutzgebiete	11
<b>Naturschutzgebiete und Schutzobjekte</b>		
<b>Art. 28</b>	Allgemeine Bestimmungen	11
<b>Art. 29</b>	Geschützte Hecken und Feldgehölze	12
<b>Art. 30</b>	Schutzwürdige Grünelemente	12
<b>Art. 31</b>	„Naturnahe“ Wiesen	12
<b>Art. 32</b>	Gewässer und Uferbereiche	13
<b>Art. 33</b>	Sonderstandort Bärenried	13
<b>Landschaftsrichtplan und Realisierungsprogramm</b>		
<b>Art. 34</b>	Allgemeine Bestimmungen	13
<b>Vollzug</b>		
<b>Art. 35</b>	Vollzug	13
<b>E Verfahrensbestimmungen, Zuständigkeiten, Übergangs- und Strafbestimmungen</b>		
<b>Baubewilligungsverfahren</b>		
<b>Art. 36</b>	Baueingabe	14
<b>Zuständigkeiten</b>		
<b>Art. 37</b>	Gemeinderat	14
<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>		
<b>Art. 38</b>	Widerhandlungen	14
<b>Art. 39</b>	Inkrafttreten	15

## **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1**

Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

*Geltungsbereich*

### **Art. 2**

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen bleiben vorbehalten.

*Vorbehalt  
eidgenössischer,  
kantonaler und  
kommunaler  
Vorschriften*

### **Art. 3**

Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, insbesondere Art. 667-712 ZGB und 79 ff EGzGGB.

*Verhältnis zum  
Privatrecht*

## **B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

### **Art. 4**

*Baubewilligungs-  
pflicht und  
Baubeginn*

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1 BauG, Art. 4ff BewD).

### **Art. 5**

*Voraussetzung der  
Erteilung der Bau-  
bewilligung*

<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen nach Artikel 2 BauG entsprechen.

<sup>2</sup> Es können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche insbesondere

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
- b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG und VO, LSV) entsprechen;
- c. über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7f BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42ff BauV) verfügen;
- d. den Anforderungen des Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12f BauV) genügen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde ist befugt

- a. vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b. die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c. den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 obliegenden Vorkehrungen anzuhalten;
- d. zur Beurteilung von Baugesuchen auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

## C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### Baubabstände

#### Art. 6

<sup>1</sup> Für Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 - die in den einzelnen Zonen definierten Grenzabstände. Der Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

*Grenzabstand*

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt Art. 75 des Baugesetzes.

#### Art. 7

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.0m sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.0m und ihre Grundfläche 60m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

*Grenzabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten*

<sup>2</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Treppen, Lauben, Balkone dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.5m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>3</sup> Der Grenzsanbau für An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen ist zulässig, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann.

<sup>4</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

<sup>5</sup> Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach Artikel 26 BauG oder der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn (Näherbaurecht). Der reglementarische Gebäudeabstand muss eingehalten werden.

#### Art. 8

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Die Gebäudeabstände sind in den Zonenvorschriften definiert. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als läge eine Grenze zwischen ihnen.

*Gebäudeabstände*

<sup>2</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibe-

hörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 BauV überschritten würde.

#### **Art. 9**

*Bauabstand von  
öffentlichen  
Strassen und Wegen*

Die Abstände von Gebäuden und baulichen Einrichtungen zu öffentlichen Strassen richten sich nach Artikel 63ff des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Straße (SBG), soweit nicht in anderen Planungsinstrumenten abweichende Abstände festgelegt sind. Längs Staatsstrassen ist ein Abstand von min. 5.0m einzuhalten, längs den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.6m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen mindestens 2.0m.

#### **Art. 10**

*Bauabstand vom  
Wald*

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

#### **Art. 11**

*Bauabstand von  
öffentlichen  
Gewässern*

<sup>1</sup> Von offenen und eingedolten Gewässern gelten folgende Bauabstände:

- a) 5.0m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen);
- b) 8.0m für Hochbauten.

<sup>2</sup> Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann den Bauabstand herabsetzen:

- a) wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen;
- b) Für Bauten und Anlagen, die einen Standort an Gewässern erfordern.

Falls der Bauabstand herabgesetzt wird, ist für einen angemessenen ökologischen Ersatz gemäss Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG zu sorgen.

<sup>4</sup> Im Uferbereich gemäss Abs. 1 lit. a ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.



## **Art. 12**

Gebäude und bauliche Einrichtungen müssen gegenüber der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone und zur Freihaltezone einen Bauabstand von 5.0m einhalten.

*Bauabstand von der  
Landwirtschafts-  
und Freihaltezone*

## **Messweise**

### **Art. 13**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen (siehe Anhang 2). Dies zwischen dem gewachsenen Boden und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens; bei Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (Art. 97 BauV).

*Gebäudehöhe*

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

<sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

<sup>4</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Hauszugänge und Garagezufahrten bis 5.0m Breite werden nicht angerechnet (siehe Anhang 3).

### **Art. 14**

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählen das Erd- und die Obergeschosse.

*Vollgeschoss*

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante des Erdgeschossbodens gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2m überragt (siehe Anhang 1).

<sup>3</sup> Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe gemessen in der Fassadenflucht von Oberkante Dachgeschossfußboden bis Oberkante Dachsparren 1.2m überschreitet.

<sup>4</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist im Dachgeschoss eingeschossig erlaubt.

## Baugestaltung

### Art. 15

#### *Grundsatz*

<sup>1</sup> Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Standort, Volumen, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder einer Anlage;
- Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.).

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen welche die Anforderungen gemäss Abs. 1 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

### Art. 16

#### *Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden für Wohnzwecke sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Satteldächer zu verwenden. Minimale Neigung: 18°.

<sup>2</sup> Die Verwendung glänzender oder auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

<sup>3</sup> Das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als 40% der darunterliegenden Fassadenlänge aufweisen (siehe Anhang 4). Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Die Dächer von An- und Nebenbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.

<sup>5</sup> Nebst Satteldächer sind für An- und Nebenbauten auch Pultdächer und bei einer Grundfläche kleiner als 60m<sup>2</sup> auch Flachdächer zulässig.

### Art. 17

#### *Umgebungs- gestaltung*

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich ins ländliche Dorfbild einfügt und mit dem Gebäude respektive der Anlage ein gutes Gesamtbild entsteht.

<sup>2</sup> Verkehrsflächen und Abstellplätze auf privatem Grund sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Kies- oder Mergelbelag u.ä.).

<sup>3</sup> Bei Neugestaltung der Umgebung ist der Baubewilligungsbehörde mit den Baugesuchsakten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan gibt insbesondere Auskunft über das gewachsene und das projektierte Terrain der Parzelle und über die Anschlüsse an die Nachbarparzellen.

## D Zonenvorschriften

### Art. 18

*Allgemein*

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Mass der gemäss Zonenplan vorgesehenen baulichen Nutzung.

### Zonen

### Art. 19

*Landhauszone*

<sup>1</sup> In der Landhauszone sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Pro Gebäude darf der Dienstleistungsanteil nicht grösser sein als ein Drittel der Gesamt-Bruttogeschossfläche.

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

Ausnutzungsziffer	0.20
Geschosszahl	2
Kleiner Grenzabstand min.	4.0 m
Grosser Grenzabstand min.	8.0 m
Gebäudehöhe max.	4.5 m
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	II

<sup>3</sup> Die Bauvoranfrage wird empfohlen.

### Art. 20

*Ländliche  
Dorfkernzone*

<sup>1</sup> Die ländliche Dorfkernezone bezweckt die geordnete, Entwicklung und Nutzungsdurchmischung des Dorfes Diemerswil. Die Erhaltung der baulichen Dorfstruktur und die zweckmässige Erneuerung der bestehenden Gebäude steht dabei im Vordergrund.

<sup>2</sup> Die ländliche Dorfkernezone darf für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für die Landwirtschaft und innerhalb der bestehenden Gebäude auch für Wohnzwecke genutzt werden. Mehr als vier Wohnungen pro Gebäude sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Neubauten als Haupt-, An- und Nebenbauten sind zugelassen, ausgenommen für Wohnzwecke. Für Wohnzwecke sind neue Autounterstände zulässig. Ersatzbauten (auch für Wohnzwecke) sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl sowie an die Abmessungen des bestehenden Baukörpers halten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

<sup>4</sup> Baupolizeiliche Masse:

Geschlosszahl	2
Kleiner Grenzabstand min.	4.0 m
Grosser Grenzabstand min.	8.0 m
Gebäudehöhe max.	7.5 m
max. Silohöhe	13.0 m
Gebäudeabstand min.	0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III

<sup>5</sup> Je nach Bautypus und Situation müssen aufgrund anderer Bestimmungen -insbesondere denkmalpflegerischer und feuerpolizeilicher Bestimmungen- strengere baupolizeiliche Masse berücksichtigt werden. Die Bauvoranfrage wird empfohlen.

**Art. 21**

<sup>1</sup> In der Wohnzone sind Wohnungen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

*Wohnzone*

<sup>2</sup> Baupolizeiliche Masse:

Ausnutzungsziffer	0.55
Geschlosszahl	2
Kleiner Grenzabstand	4.0 m
Grosser Grenzabstand	8.0 m
Gebäudehöhe max.	7.5 m
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	II

**Art. 22**

<sup>1</sup> Für das Schulhausareal gelten, soweit nicht nachfolgend andere Vorschriften definiert werden, jene der ländlichen Dorfkernzone.

*Schulhausareal*

<sup>2</sup> In dieser Zone sind zusätzlich zu den Nutzungen der ländlichen Dorfkernzone auch öffentliche Bauten und Anlagen sowie Wohnungen - auch in Neubauten - zugelassen.

<sup>3</sup> Baupolizeiliche Masse:

Geschlosszahl	3
Grenzabstand	5.0 m
Gebäudehöhe: Die absolute Traufhöhe neuer Gebäude darf nicht höher sein als jene des alten Schulhauses.	
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III

### Art. 23

#### *Zone Schlossareal*

<sup>1</sup> Die Zone Schlossareal bezweckt die Sicherstellung einer lockeren Überbauung mit Ein- oder/und Doppel Einfamilienhäuser im Einklang mit dem schützenswerten Baumbestand auf dem Schlossareal. Zudem ist die Erschliessung sicherzustellen.

<sup>2</sup> Auf dem Areal gibt es Bäume welche geschützt sind und solche die erhaltenswert sind (siehe Art. 30). Im Situationsplan (Anhang 5) sind die Grünelemente kartiert.

<sup>3</sup> Im Weiteren ist die Nutzung im Schlossareal auf das Wohnen beschränkt. Es sind drei bis vier Wohneinheiten (inkl. bestehendes Wohnhaus) zugelassen.

<sup>4</sup> Die Gestaltung der Bauten ist in Volumetrie, Form und Material aufeinander abzustimmen.

<sup>5</sup> Baupolizeiliche Masse:

AZ	0.2
Geschosszahl	1
Kleiner Grenzabstand min.	4.0 m
Grosser Grenzabstand min.	8.0 m
Gebäudehöhe	4.5 m
Gebäudelänge	25.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	II

### Art. 24

#### *Freihaltezone*

<sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Sicherstellung der dörflichen Freiraumqualitäten. Das Areal ist vor zusätzlichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Es gilt ein Bauverbot für Haupt- und Nebenbauten.

### Art. 25

#### *Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80ff).

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Baudenkmäler und Ortsbildschutzgebiete**

### Art. 26

#### *Baudenkmäler*

<sup>1</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a-10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. e BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder

- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit ‚K‘ gekennzeichnet.

<sup>4</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist eine Ästhetikfachstelle oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

<sup>5</sup> Der frühzeitige Beizug der entsprechenden Fachstelle sowie die Voranfrage werden empfohlen.

#### **Art. 27**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete gemäss Zonenplan gelten als schutzwürdig gemäss Art. 9, 10, 10a-f und 86 BauG.

*Ortsbildschutzgebiete*

<sup>2</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Ortsbildschutzgebiete betreffen, kann die Baubewilligungsbehörde die kant. Denkmalpflege beiziehen.

### **Naturschutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **Art. 28**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und Objekte (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen, Landschaftselementen sowie Lebensräumen von seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen zudem dem ökologischen Ausgleich.

*Allgemeine Bestimmungen*

<sup>2</sup> Naturschutzgebiete und Schutzobjekte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie sollen gepflegt und sofern nötig aufgewertet werden

<sup>3</sup> In den Naturschutzgebieten sowie bei Schutzobjekten sind alle Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, untersagt.

<sup>4</sup> Auf einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Gewässern, Feuchtgebieten, Trockenstandorten, Waldrändern, Hecken-, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insek-

tiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

<sup>5</sup> Ueber Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin (Art. 41 Abs. 3 NSG). Bei der Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat über Ausnahmen des Beseitigungsverbot (Art. 13 Abs.3 NSchV).

#### **Art. 29**

##### *Geschützte Hecken und Feldgehölze*

<sup>1</sup> Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.

<sup>2</sup> Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

<sup>3</sup> Die Abstände entlang Strassen und Wegen gemäss Strassenbaugesetz sind einzuhalten.

#### **Art. 30**

##### *Schutzwürdige Grünelemente*

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Es wird unterschieden in geschützte und erhaltenswerte Grünelemente.

<sup>2</sup> Für beide Kategorien gilt: Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet. Für gefällte Grünelemente sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

<sup>2</sup> Geschützte Grünelemente: Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Bäume dürfen - mit Bewilligung des Gemeinderates - nur aus Sicherheitsgründen oder wegen Krankheit entfernt werden. Fällungen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

<sup>3</sup> Erhaltenswerte Grünelemente (siehe Anhang 5): Wo nachweislich ein sehr gutes Siedlungskonzept verhindert würde kann der Gemeinderat bewilligen einzelne erhaltenswerte Bäume zu fällen.

#### **Art. 31**

##### *„Naturanah“ Wiesen*

<sup>1</sup> Naturnahe Wiesen sind nicht oder mässig gedüngte Wiesen und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie sind zu erhalten und durch sachgemässe Bewirtschaftung zu verbessern.



<sup>2</sup> Auf naturnahen Wiesen sind grundsätzlich nur Mähnutzungen zugelassen. Der letzte Aufwuchs kann bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide genutzt werden.

#### **Art. 32**

<sup>1</sup> Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach ingenieurbioologischen Methoden richten.

*Gewässer und Uferbereiche*

<sup>2</sup> Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sollen sachgemäss gepflegt und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

#### **Art. 33**

Der im Zonenplan bezeichnete Sonderstandort ist geschützt. Er ist so zu unterhalten, dass die besonderen Standortverhältnisse als Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.

*Sonderstandort  
Bärenried*

### **Landschaftsrichtplan und Realisierungsprogramm**

#### **Art. 34**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat hält in einem Landschaftsrichtplan die Richtlinien zur weiteren Entwicklung der Landschaft fest. Angestrebt wird damit insbesondere die Erhaltung, Aufwertung, Neuschaffung und Wiederherstellung von naturnahen Lebensräumen.

*Allgemeine Bestimmungen*

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erarbeitet zusammen mit den Eigentümern und Eigentümerinnen und den Bewirtschaftenden ein Realisierungsprogramm für den Bereich Natur und Landschaft, in dem die Massnahmen, Finanzierung, Prioritäten und Zuständigkeiten festgelegt sind. Das Realisierungsprogramm wird spätestens alle 6 Jahre überprüft und aktualisiert.

### **Vollzug**

#### **Art. 35**

<sup>1</sup> Der Gemeinde obliegt der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene.

*Vollzug*

## **E VERFAHRENSBESTIMMUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN, ÜBERGANGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Baubewilligungsverfahren**

#### **Art. 36**

*Baueingabe*

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.

### **Zuständigkeiten**

#### **Art. 37**

*Gemeinderat*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben wahr, soweit diese nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Insbesondere beschliesst der Gemeinderat

- a. über die Erteilung von Baubewilligungen, soweit nicht übergeordnete Organe zuständig sind;
- b. über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Artikel 26 BauG;
- c. über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobenen Einsprachen;
- d. über den Erlass von Planungszonen nach Artikel 62 BauG;
- e. über Überbauungsordnungen aufgrund einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Artikel 88ff BauG oder für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen nach Artikel 66 BauG.

<sup>3</sup> Dem Gemeinderat obliegen zudem die Aufgaben der Baupolizeibehörde (Art. 47 BewD). Er kann Aufgaben im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren und baupolizeiliche Aufgaben auf Kosten der Gesuchsteller Dritten übertragen.

### **Straf- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 38**

*Widerhandlungen*

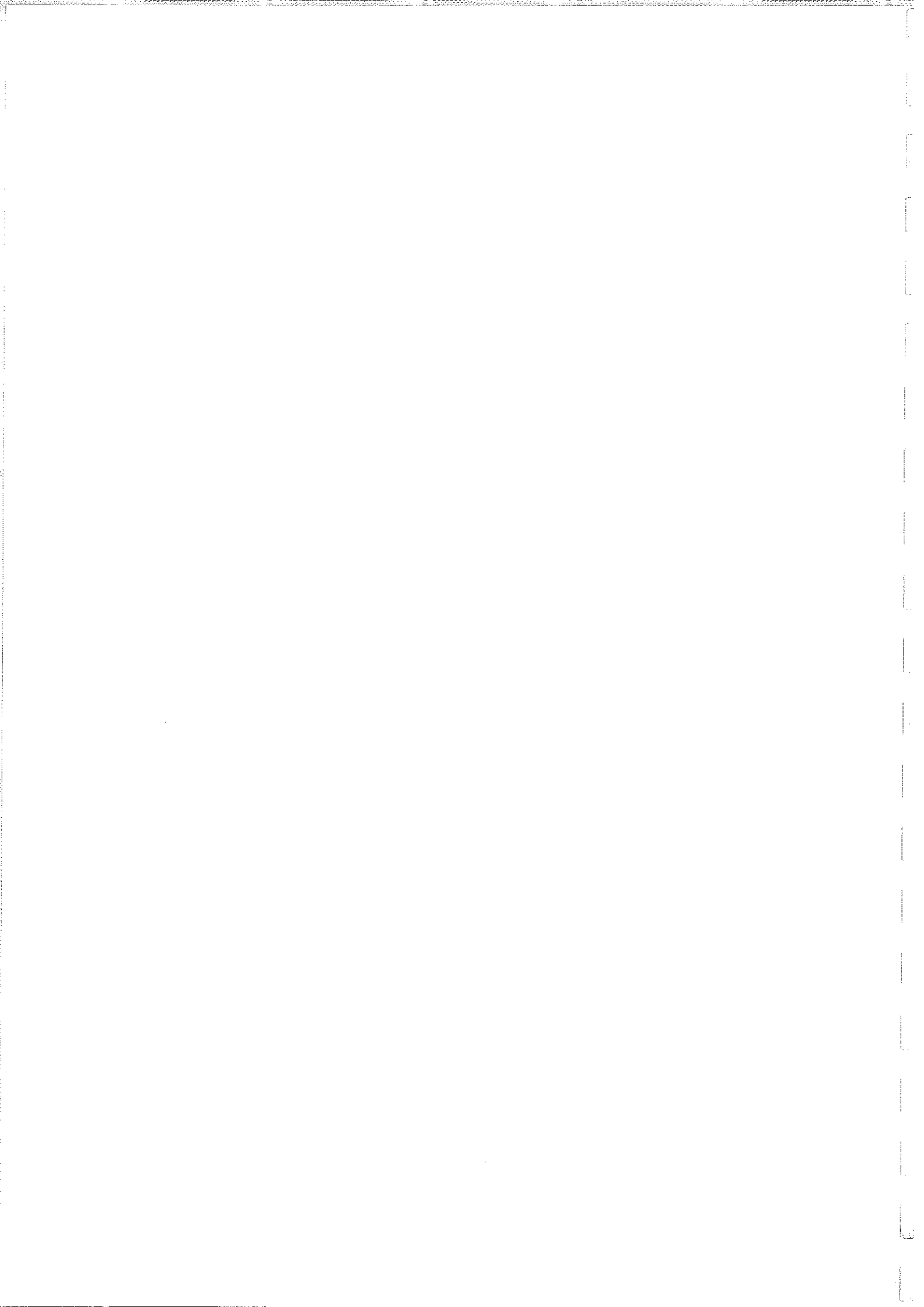
Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff) vom Richter geahndet.

**Art. 39**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

*Inkrafttreten*

<sup>2</sup> Baugesuche, welche bei Inkrafttreten der neuen Grundordnung bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Artikel 36 BauG.



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 7. Juni 2002 bis 8. Juli 2002

Vorprüfung vom 16. September 2002

Publikation im Amtsblatt vom 9. Oktober 2002 und im Amtsanzeiger vom 4. Oktober 2002

Öffentliche Auflage vom 9. Oktober 2002 bis 8. November 2002

Einspracheverhandlungen am 29. November 2002

Erledigte Einsprachen: 1 vollständig, 1 teilweise

Unerledigte Einsprachen: 1

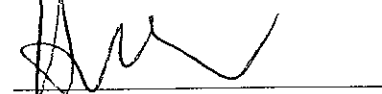
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. September 2002

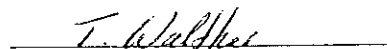
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 16. Dezember 2002

Namens der Einwohnergemeinde Diemerswil

Der Präsident:




Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

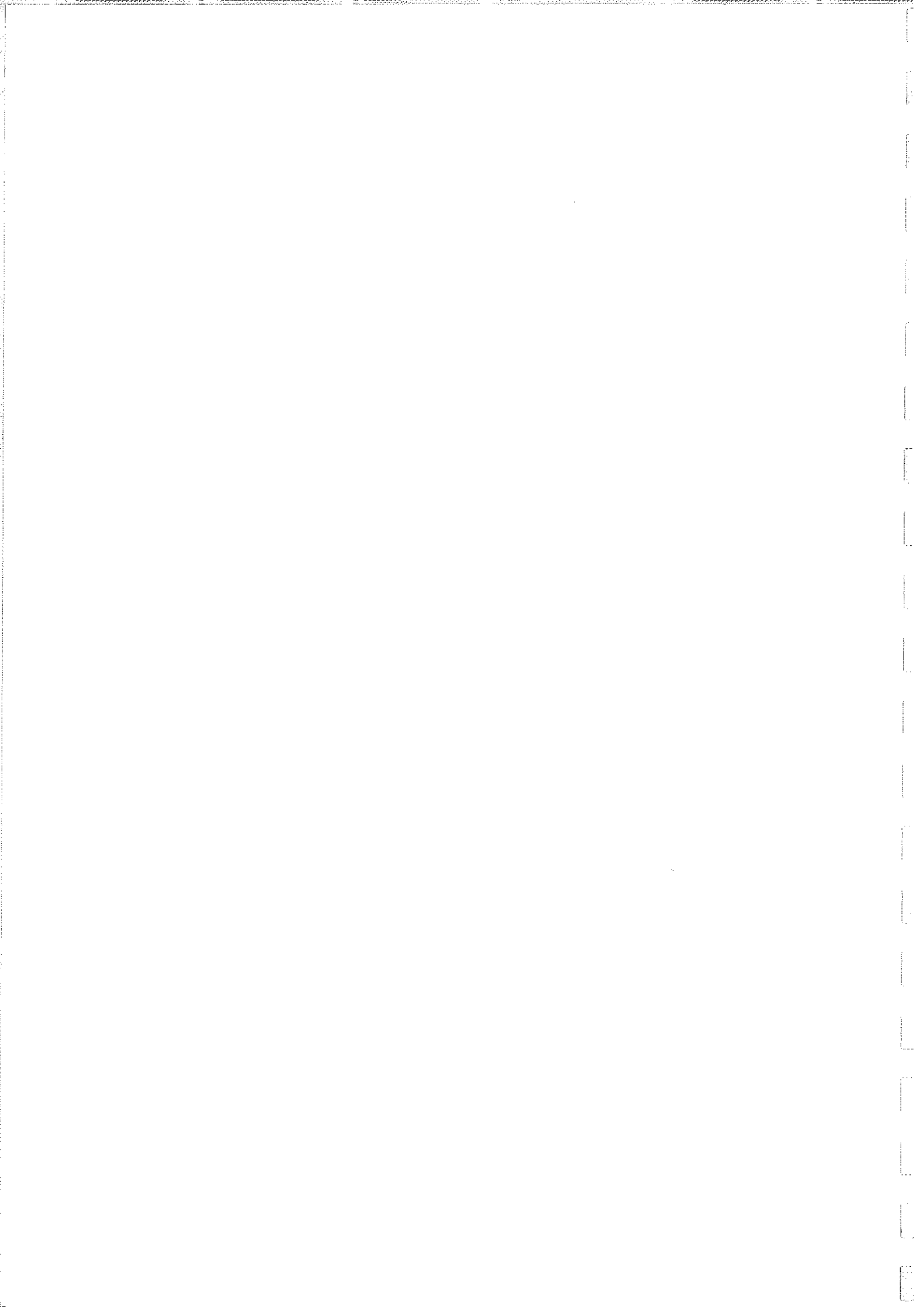
Diemerswil den 04.07.2003 die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

05. Mai 2003





## **Anhänge**

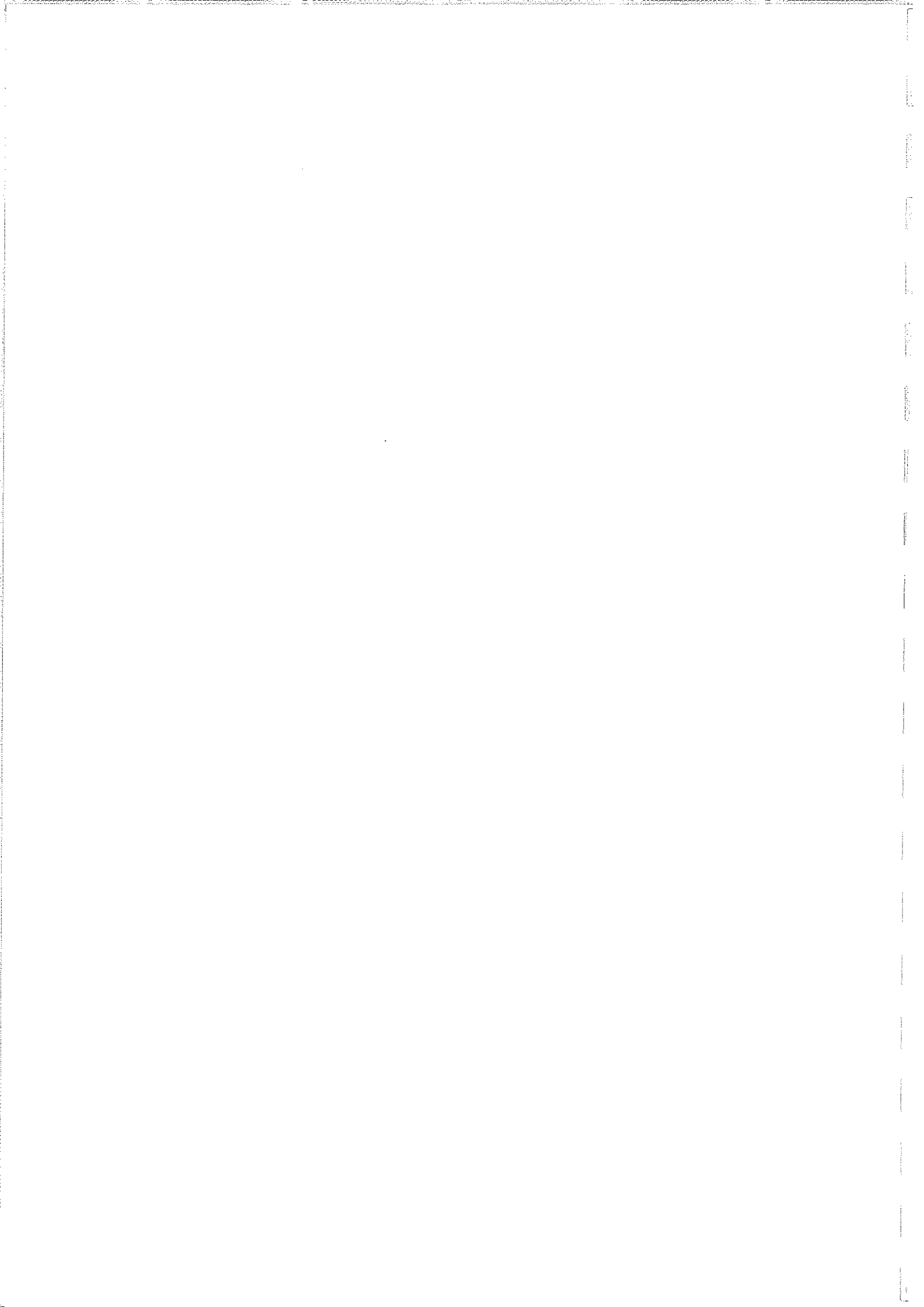
Geschosszahl 1

Gebäudehöhe 2

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen 3

Dachaufbauten 4

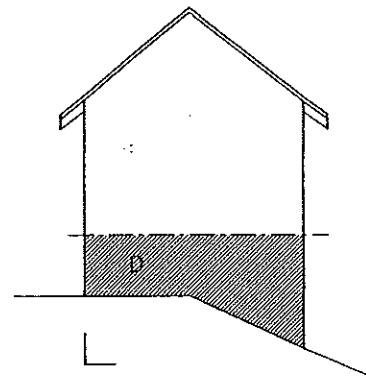
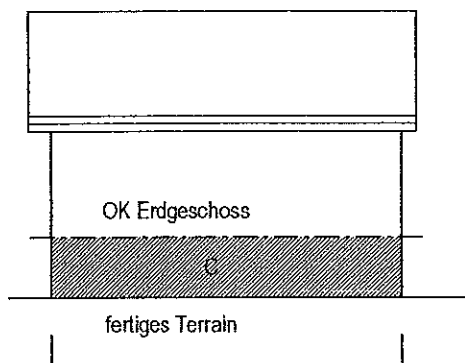
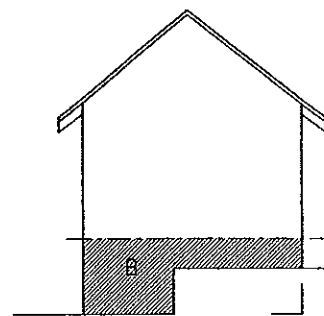
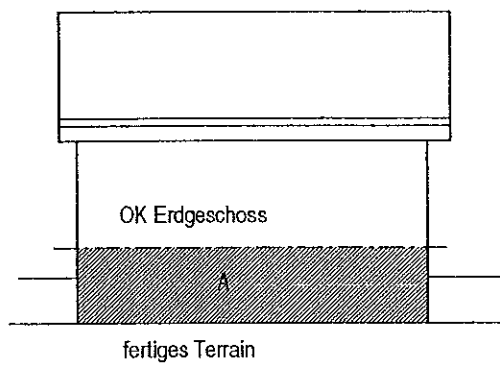
Geschützter und erhaltenswerter Baumbestand Schlossareal 5





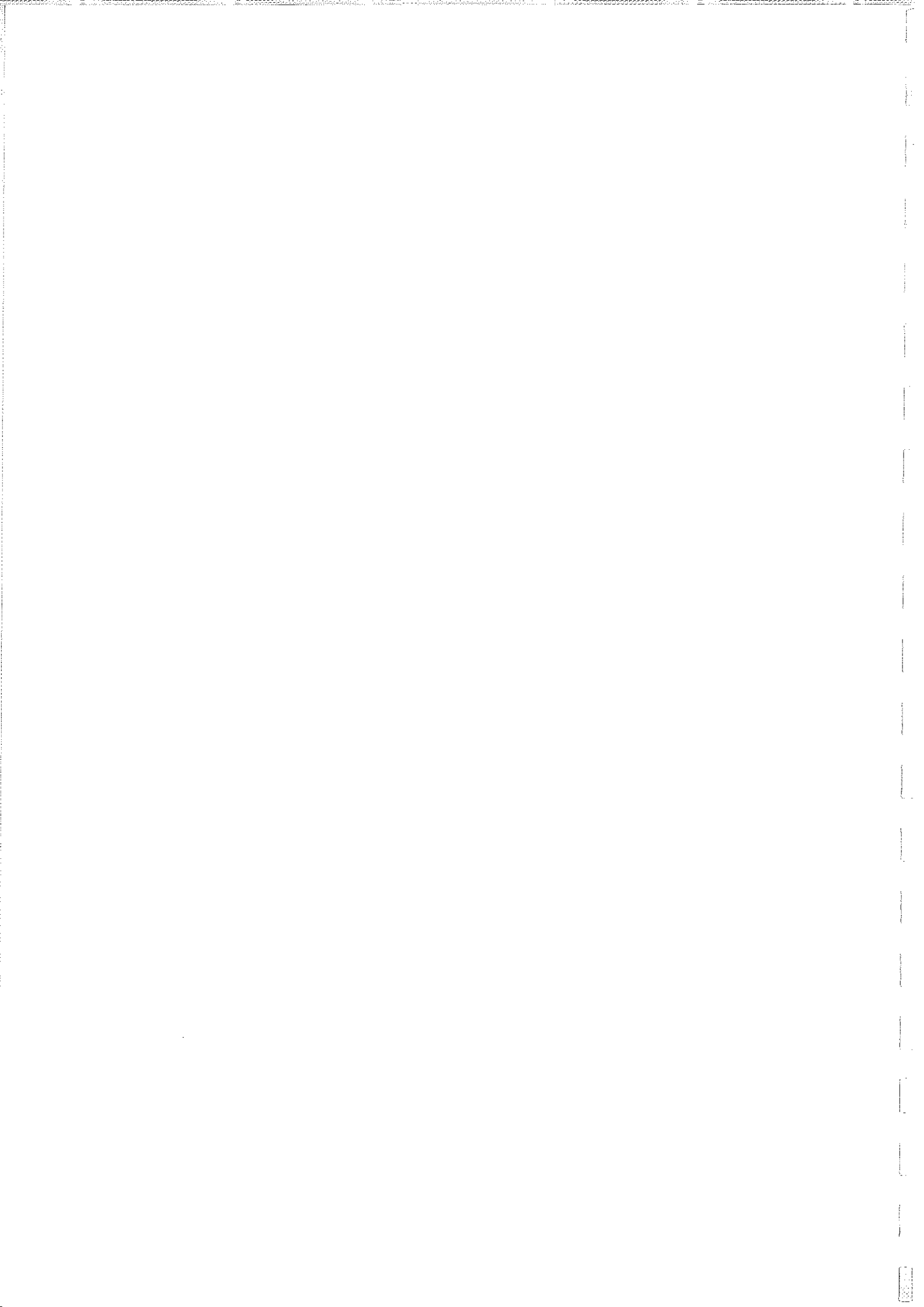
## Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschossboden den fertigen um 1.20 m überragt.



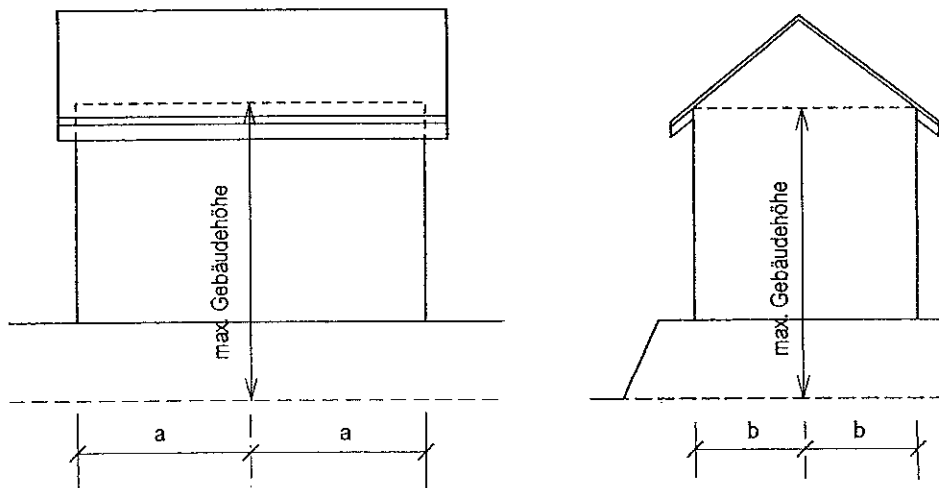
Mittlere Höhe zwischen Oberkante,  
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

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

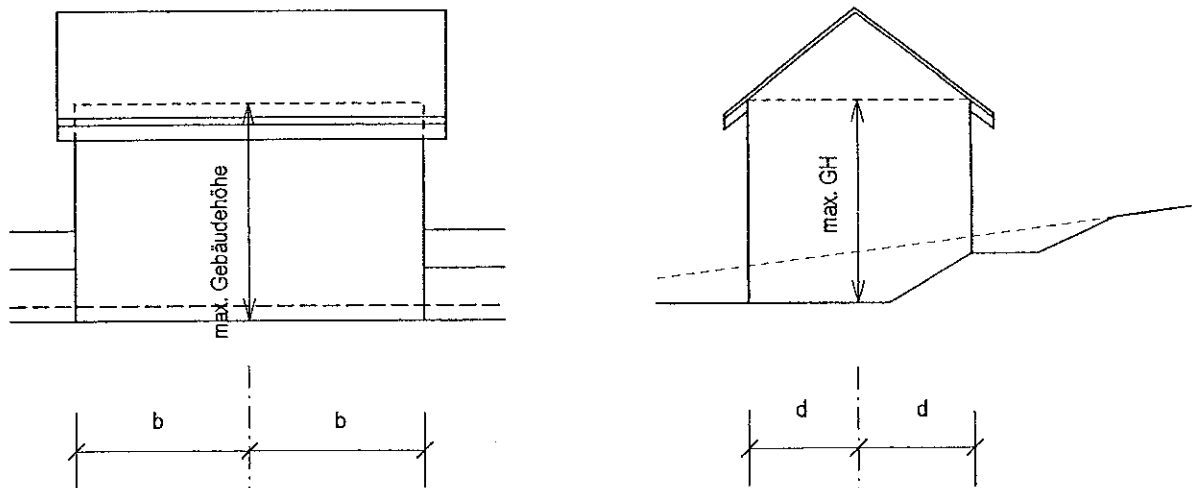


## Gebäudehöhe


Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen

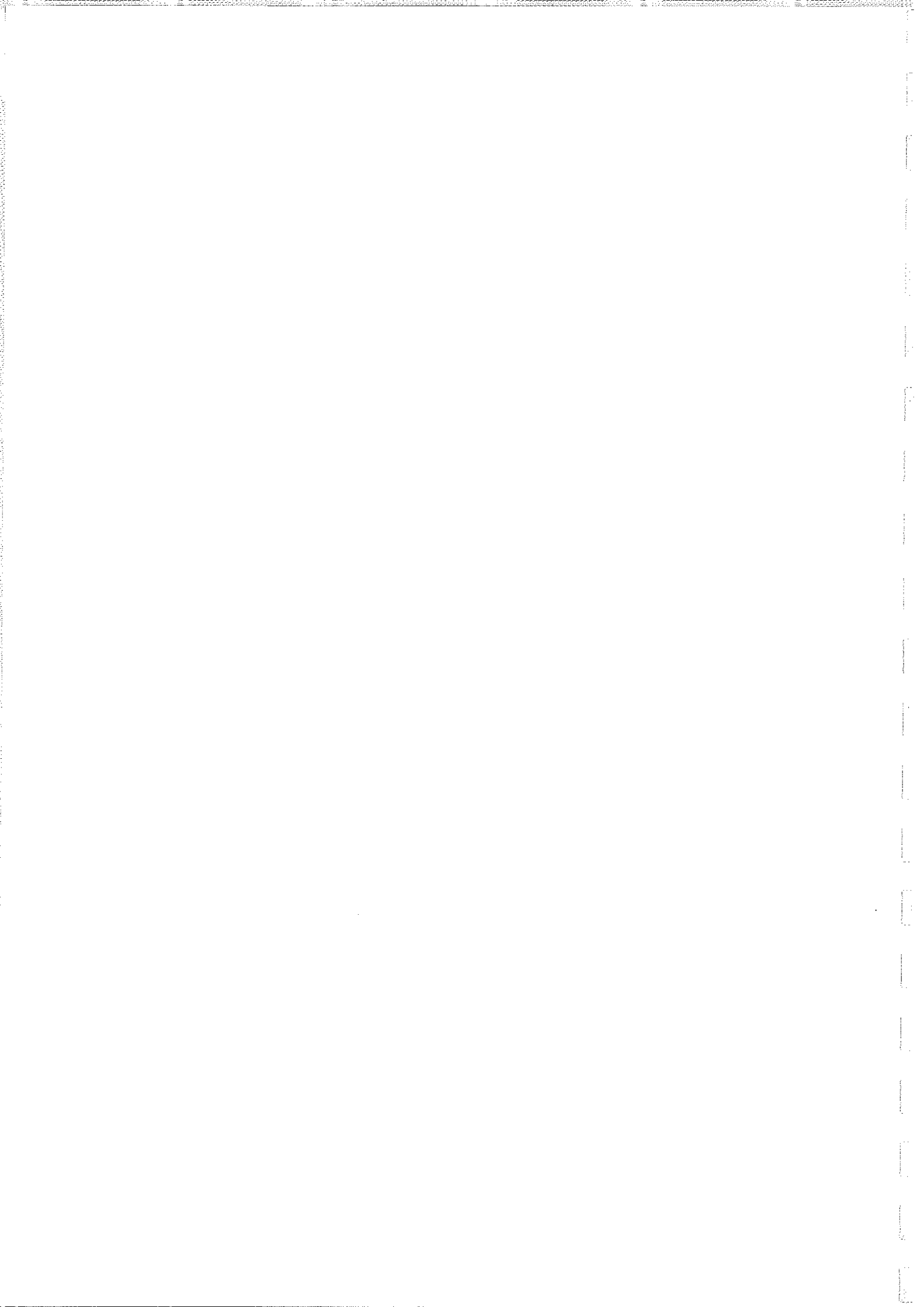


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



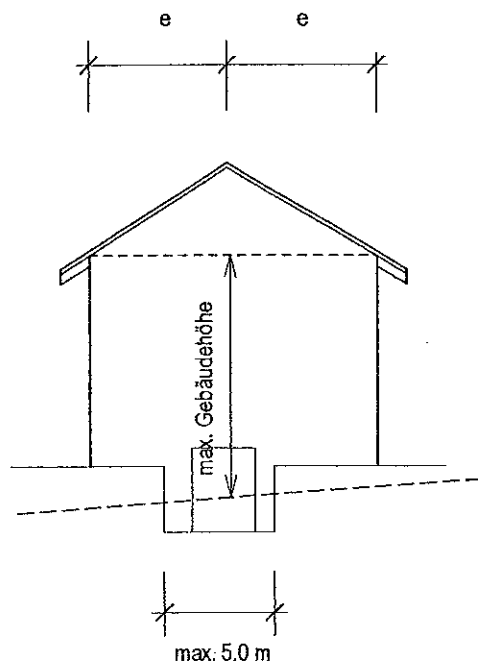
Gewachsenes Terrain 

Fertiges Terrain 

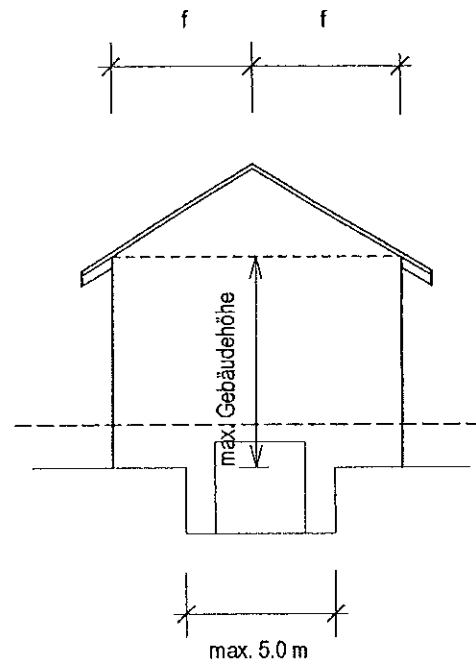


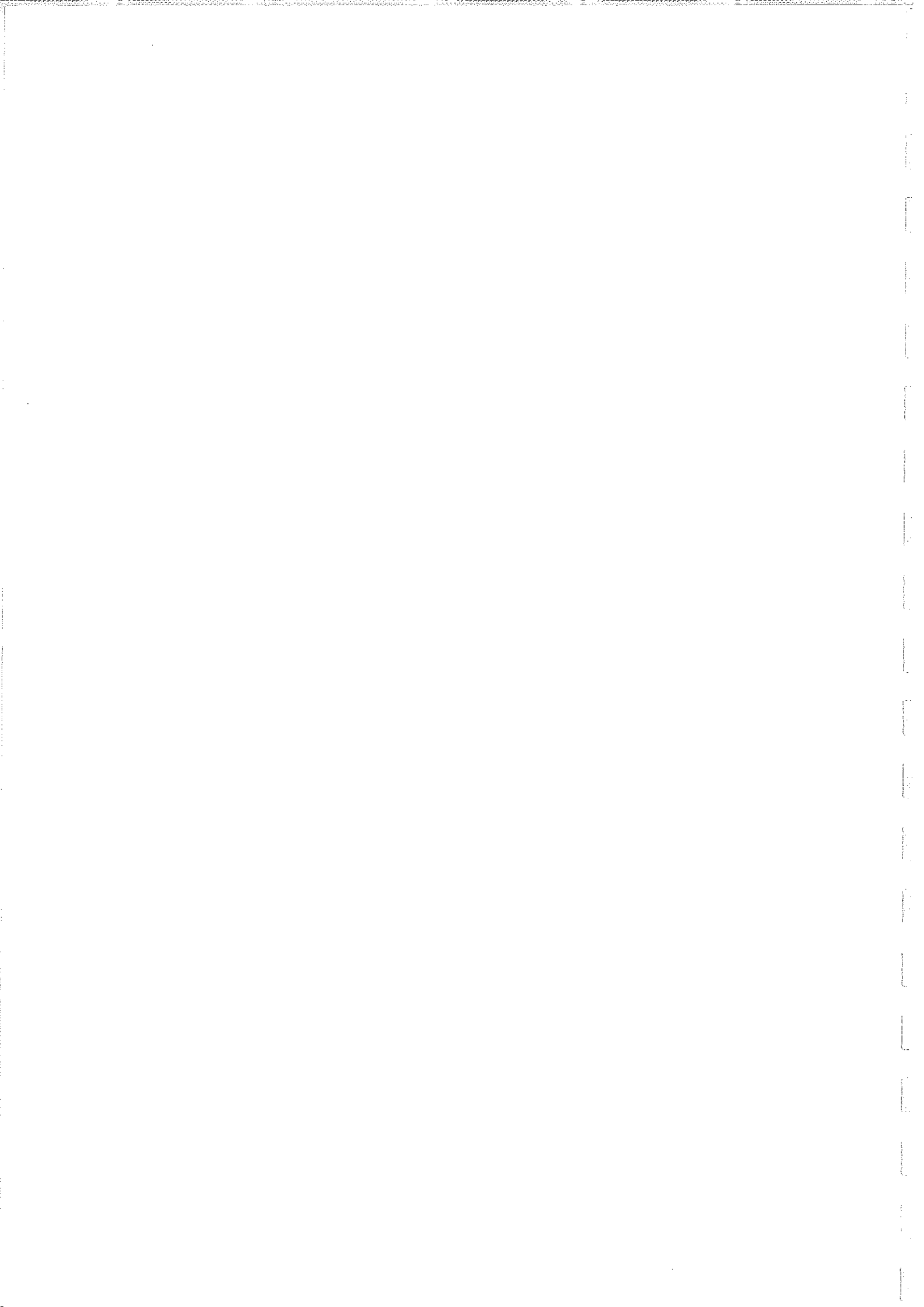
## Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang



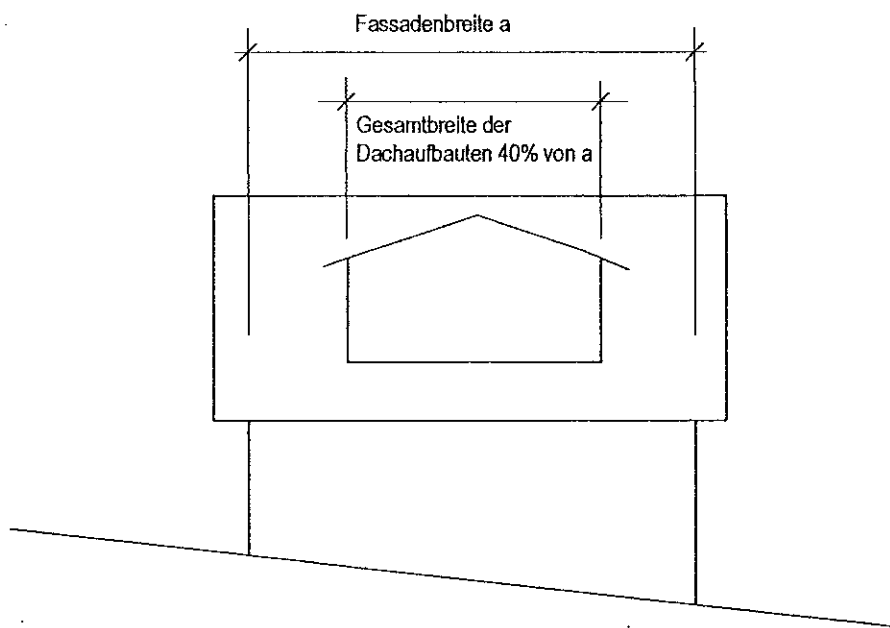
Abgrabung für Garageneinfahrt

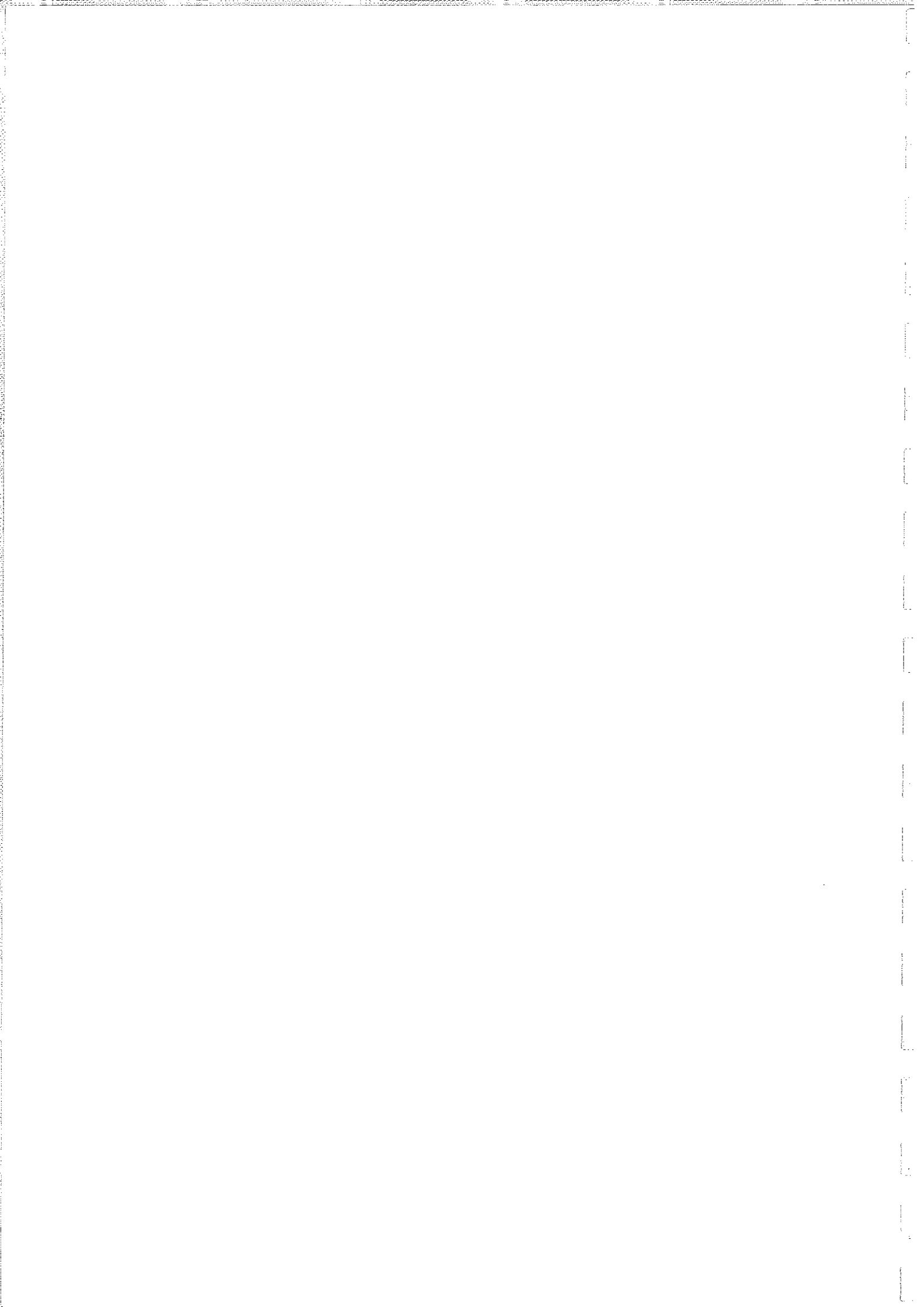




## Dachaufbauten

Maximale Breite der Dachaufbauten nach GBR





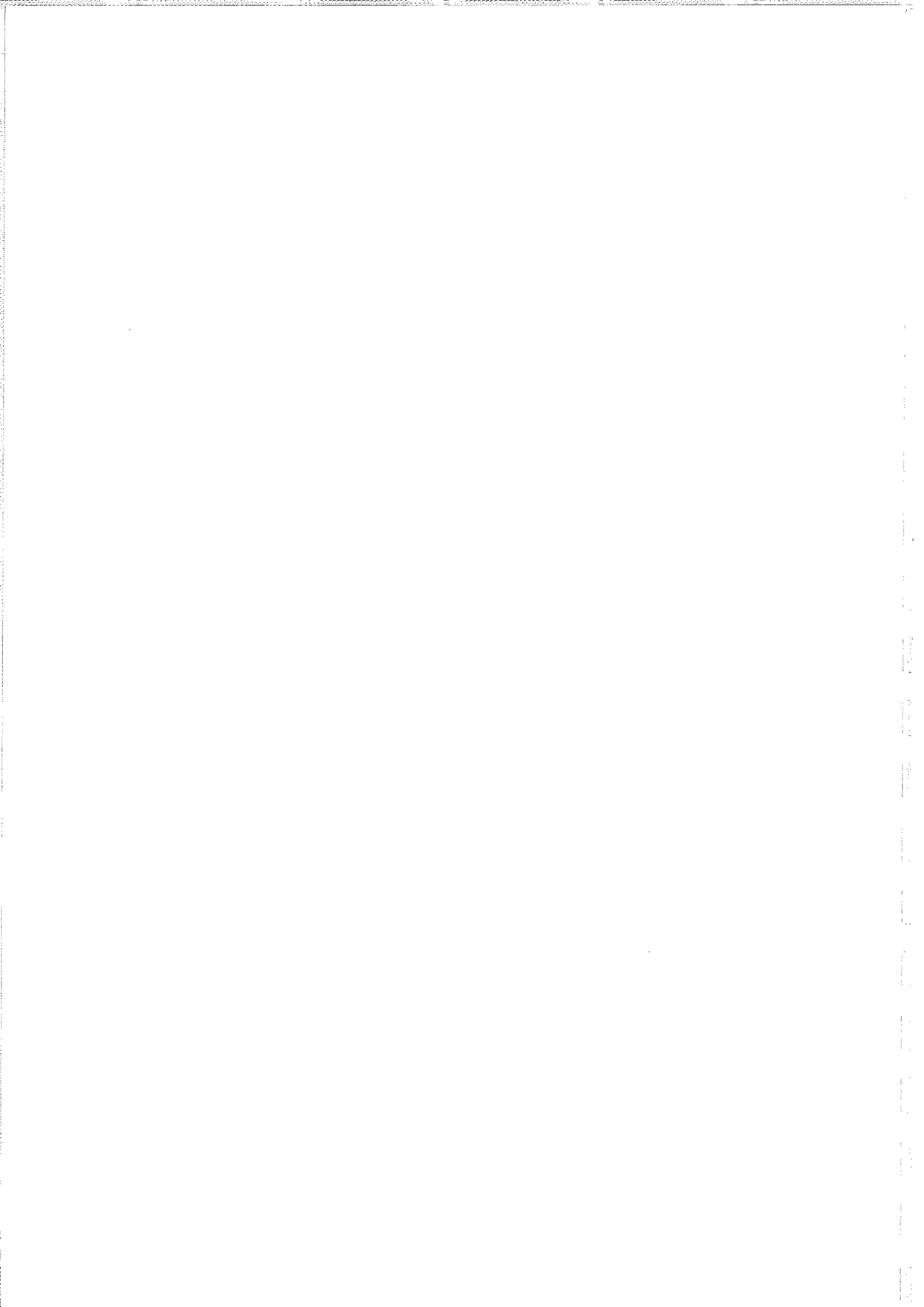


**Geschützte und erhaltenswerte Grünelemente Schlossareal**



● Geschützt

○ Erhaltenswert



## Geschützte und erhaltenswerte Grünelemente Schlossareal

### Geschützte Bäume - Kategorie A

Nr.	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	
2	<i>Fagus sylvatica</i> "Atropunicea"	Blutbuche	als Parkbaum kultiviert
3	<i>Juglans regia</i>	Nussbaum	einheimische Art
4	<i>Cedrus atlantica</i>	Atlaszeder	als Parkbaum kultiviert
5	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	einheimische Art
6	<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche	einheimische Art
7	<i>Fagus sylvatica</i> "Atropunicea"	Blutbuche	als Parkbaum kultiviert
8	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	einheimische Art
9	<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche	als Parkbaum kultiviert
22	<i>Fagus sylvatica</i> var. <i>pendula</i>	Hängebuche	als Parkbaum kultiviert
23	<i>Tilia</i> sp.	Linde	einheimische Art
25	<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche	einheimische Art
26	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	einheimische Art

### Erhaltenswerte Bäume - Kategorie B

Nr.	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	
1	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum	als Parkbaum kultiviert
10	<i>Cedrus atlantica</i>	Buchs	trad. Parkelement, geschnitten, 9 Stück als "Allee"
11	<i>Picea abies</i> "Varietät"	Fichte, Gartenform	als Parkbaum kultiviert
12	<i>Abies alba</i>	Weisstanne	einheimische Art
13	<i>Abies alba</i> "Varietät"	Weisstanne, Gartenform	als Parkbaum kultiviert
14	<i>Abies alba</i> "Varietät"	Weisstanne, Gartenform	als Parkbaum kultiviert
15	<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	als Parkbaum kultiviert
16	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	einheimische Art
17	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Chinesisches Rotholz	als Parkbaum kultiviert
18	<i>Picea abies</i> "Varietät"	Fichte, Gartenform	als Parkbaum kultiviert
19	<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche	einheimische Art
20	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	als Parkbaum kultiviert
21	<i>Populus nigra</i> ssp. <i>pyramidalis</i>	Pyramiden-Pappeln	als Parkbaum kultiviert, Gruppe mit 3 Stück
24	<i>Cedrus atlantica</i>	Buchs	trad. Parkelement
27	<i>Cedrus atlantica</i>	Buchs	trad. Parkelement

Aufnahme am 10. Mai 02\_UNA/MD; 25. Sept. 02\_Panorama/CT