



REVISION DER ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT (BR)

MIT

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZU DEN UFERSCHUTZPLÄNEN

1 UND 2

. 14. Oktober 2013

Inhalt

Abkürzungs-Verzeichnis	Seite 3
0 Einleitung	4
1 Geltungsbereich	5
2 Nutzungszonen	5
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	9
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
6 Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen 1 und 2	16
7 Straf- und Schlussbestimmungen	20
8 Genehmigungsvermerke	21
Anhang: Definitionen und Messweisen	22
Register des Bauinventars	29

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BR	Baureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)
GG	Gemeindegesezt
GA	Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
kGA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	Strassenbaugesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

0 Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	BR und Zonenplan bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Die Planungsinstrumente sind verbindlich.
Kommentar / Hinweise	Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und werden periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	<p>Übergeordnetes Recht geht vor. Das BR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Art. 63 SBG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmbewilligung erforderlich.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Baubewilligungspflicht 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). Art. 5 Abs. 2 BewD. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	Nach bisherigem Recht bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden von neuen Vorschriften nicht betroffen und geniessen Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten und umgebaut werden.	Art. 3 BauG und Art. 82 BauG.
Qualitätssicherung	Bei der Nutzung des Gestaltungsspielraumes des BR ist eine hohe Planungsqualität zu gewährleisten.	

1

Geltungsbereich / Planungsmehrwert**Normativer Inhalt****Hinweise**

Geltungsbereich	11	Das BR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
Planungsmehrwert	12	1 Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. 2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur.
	2	Nutzungszonen	
	21	Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern-, Spezial- und Gewerbebezonen	
Wohnzonen	211	W2 / W3	ES II ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV). Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
		1 Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 der BauV.	
		2 In W3 sind Mehrfamilienhäuser und andere verdichtete Bauweisen (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) vorgeschrieben.	
Wohn-/Gewerbezone	212	WG2	ES III Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.
		1 Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung.	
		2 Ausgeschlossen sind neue Landwirtschaftsbetriebe sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.	
Kernzonen	213	KZ1 / KZ2 / KZ3	ES III Die KZ dient der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes, der bauhistorischen Substanz und der Sicherung der herkömmlichen Nutzungen. Altstadt und Städtchen gelten als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS, Art. 4 ff Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966) und als kommunales Schutzgebiet gemäss kantonalen Vorschriften (Art. 86 BauG, Art. 12 fBauV).
		1 Wohnungen, Läden, Werkstätten, Büros, Restaurants, Hotels und weitere Dienstleistungsbetriebe.	
		2 Betriebe, Bauten und Anlagen, die den Charakter der Zone beeinträchtigen, sind untersagt.	
		3 Innerhalb der KZ2 ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.	

Gewerbezone 214 **G** **ES III**

- 1 Bauten und Anlagen für Arbeitsnutzungen.
- 2 Wohnungen für das betriebsnotwendige und standortgebundene Personal.

Spezialwohnzone Rebenweg und Breitenweg 215 **SRB** **ES II**

- 1 Umfasst bestehende Baugruppen an exponierter Lage an Rebenweg / Breitenweg. Neu- oder Umbauten haben sich an Geschosszahl, Gebäudehöhe, -länge und -tiefe der bestehenden Gebäude zu halten.
- 2 Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen gemäss Wohnzonen.
- 3 Neue Hauptbauten können nur mit Beurteilung und Empfehlung der Fachgruppe bewilligt werden.

Bestandeszone (Erhalt bestehender Bauten) 216 **BZ** **ES II**

- 1 Ersatzneu- oder Umbauten haben sich an Standort, Geschosszahl und -höhe, Gebäudehöhe, -länge, und -tiefe der bestehenden Gebäude zu halten. Neubauten sind nur zulässig, als Ersatzbau eines bestehenden Hauptbaus oder als geringfügige An- und Nebenbauten.
- 2 Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung.
- 3 Neue Hauptbauten können nur mit Beurteilung und Empfehlung der Fachgruppe (Art. 421) bewilligt werden.

Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Masse der Nutzung 217 1 **Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen**

	Abk.	kGA (m)	gGA (m)	GH (m)	GL (m)	VG
Wohnzone 1	W1	3.00	8.00	¹⁾	25.00	²⁾
Wohnzone 2	W2	3.00	8.00	7.00	30.00	2
Wohnzone 3	W3	5.00	10.00	10.00	40.00	3 ³⁾
Wohn- / Gewerbezone	WG2	4.00	8.00	7.00	30.00	2
Kernzonen 1 und 2	KZ	3.00	6.00	7.00	-	2
Kernzonen 3	KZ3	3.00	6.00	10.00	-	3 ³⁾
Gewerbezone	G	4.00	-	8.00	-	-
Spezialzone Rebenweg / Breitenweg	SRB	3.00	8.00	¹⁾	25.00	²⁾
Bestandeszone	B	3.00	8.00	Best. Bauten		2

kGA kleiner Grenzabstand, A 142,
gGA grosser Grenzabstand, A 143,
GL Gebäudelänge, A 131,
GH Gebäudehöhe, A 132,
VG Vollgeschoss, A 134.

¹⁾ talseitig 7.00 m, bergseitig 4.50 m,

²⁾ talseitig 2, bergseitig 1.

³⁾ 3 Geschosse ohne Attika oder ohne Dachausbau (nur leicht geneigte Dächer) oder 2 Geschosse mit Dachausbau

- 2 Weiter gelten folgende Masse für:
 - a. bewohnte An- und Nebenbauten:

Anhang A 121,
Anhang A 141,
Anhang A 132,

- Grenzabstand (GA) min. 3,00 m,
- mittlere Gebäudehöhe (GH) max. 3,00 m,
- Gebäudefläche (GBF) max. 20 m².

b. unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2,00 m,
- mittlere Gebäudehöhe (GH) max. 3,00 m,
- Gebäudefläche (GBF) max. 40 m²,
- Grenzanbau möglich, wenn Nachbar zustimmt oder wenn an den An- oder Nebenbau angebaut werden kann.

c. Unterirdische Bauten:

Anhang A 123,
Anhang A 111.

- über massgebendem Terrain max. 1.20 m,
- höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt,
- freigelegte Fassade, Zufahrt und Zugang darf nicht innerhalb kGA liegen.
- Grenzabstand mindestens 1.00 m.

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- Auskragung bis max. 1.50 m in Grenzabstand,
- mehr als 1.50 m mit Zustimmung des Nachbarn.

e. Geschosse:

Anhang A 134 BR,
Anhang A 135,
Anhang A 133 BR,
Anhang A 137 BR.

- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel aller Fassaden max. 1.20 m über gewachsenem bzw. fertigem Terrain,
- Dachgeschoss: Kniewandhöhe max. 1.20 m,
- Attikageschoss: Höhe max. 3.50 m, Rückversetzung allseitig min. 1.50 m, 2-seitig an Fassade möglich, wenn Rückversetzung gegenüber anderen Fassaden min. 3.00 m.

f. Hangzuschlag:

- talseitig 1.00 m - min. 10 % Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses.

- 3 Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist gewährleistet. Das maximale Mass der Nutzung (AZ) ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit wie folgt bestimmt:
W1: max. 0.4,
W2: max. 0.5,
W3 :max. 0.75,
WG2: max. 0.6,
SRB: max. 0.5.

Art. 75 BauG.

Zonen für öffentliche Nutzungen 22

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

221

A Friedhof

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA: 3.00 m.

B Kirche Friedhof

ES III

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA 3.00 m.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

- C Kirchgemeindehaus ES III**
Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA 3.00 m.
- D Amthaus ES III**
Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA: gemäss K2,
- Gebäudehöhe GH: gemäss K2.
- E Kindergarten, Spielplatz ES II**
Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA: gemäss WG 2,
- Gebäudehöhe GH: gemäss WG 2.
- F Oberstufenzentrum ES II**
Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung
Schulzentrum und Heizzentrale Fernwärmeprojekt:
- Grenzabstände GA: 4.00 m,
- Gebäudehöhe GH: 10.00 m.
- G Parkplätze**
Hochstämmige Bäume, Regel: pro 4 PP 1 Baum.
- H Werkhof ES III**
Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA 5.00 m,
- Grenzabstände für eingesch. Anbauten 3.00 m,
- Gebäudehöhe GH: 7.00 m.
- I Schützenhaus und Scheibenstand ES III**
Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung:
- Grenzabstände GA 3.00 m.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

- | | | | | |
|-----------------|-----|---|--|---------------|
| Grünzone | 231 | 1 | Die GrZ sind Freihaltezonen. | Art. 79 BauG. |
| | | 2 | Liegt eine Parzelle teilweise in der Grünzone, kann deren Anteil zur Berechnung der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden. | |

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

- | | | | | |
|----------------------------|-----|---|---|---|
| Landwirtschaftszone | 241 | 1 | In der LWZ richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und des kantonalem Recht. | Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
Für die LWZ gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall nach den Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |
| | | 2 | Für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der W2. | |
| | | 3 | Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. | |
| Rebbauzone | 242 | 1 | In der RbZ richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht. | |
| | | 2 | Betrieblich erforderliche Rebbauhäuschen:
- max. Grundfläche von 9.00 m2, | Art. 16 a RPG, Art. 34 ff RPV. |

- max. Höhe von 2.20 m,
- Satteldach von 30° bis 45°, gedeckt mit Ziegeln oder braunem Eternitschiefer, Firstrichtung rechtwinklig zum Hang.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. Art. 93 BauG.

**ZPP 9
„Hinterhäuser“**

- 311 1 Planungszweck:
- Förderung einer Gesamtüberbauung als Ergänzung der historischen Häuserzeile und als Übergang zu Neubauquartieren,
 - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung in die Umgebung der Kernzone,
 - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.
- 2 Art der Nutzung:
Wohnen und mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- 3 Mass der Nutzung:
Innerhalb des Geltungsbereichs, einschliesslich bestehender Bauten: max. 4'000 m² BGF.
- 4 Planungsgrundsätze:
- max. 2 Geschosse,
 - Firstrichtung parallel zur Vorderzeile,
 - verdichtete Bauweise,
 - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnung
„Stadtzeile Amthausgasse Süd“	321	Die Überbauungsordnung 10 (UeO 10), genehmigt vom AGR am 18. Mai 1993 (inkl. nachfolgenden Änderungen), bleibt rechtsgültig.
	4	Qualität des Bauens und Nutzens
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung
Gestaltungsgrundsatz	411	1 Die Gestaltung von Bauten und Anlagen gewährleistet eine gute Gesamtwirkung in der Umgebung.
Beurteilungskriterien	2	Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes, - Gestaltung von Fassaden und Dach, - Eingänge, Ein- und Ausfahrten, - Aussenräume, die Begrenzung zum öffentlichen Raum und die Bepflanzung, - Abstellplätze für Motorfahrzeuge, - Terrainveränderungen.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
	2	Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.
	3	Die geschlossene Bauweise gilt in der entsprechend bezeichneten KZ2.
	4	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten.
Dachausbau	413	1 Wohn- und Arbeitsräume im Dachraum sind bei ein- und zweigeschossigen Bauten über die ganze Grundfläche zulässig. In der W3 sind mit Ausnahme der Attika bei Flachdächern keine Dachausbauten gestattet.
	2	In der Kernzone ist der Ausbau der Dachräume gestattet. Für gute Lösungen am Aussenbau können Ausnahmen von Art. 64 Abs. 1 BauV beantragt werden. Geschlossene Wohn- und Arbeitsräume über dem Kehlgebälk sind nicht zulässig.

Dachgestaltung

- 414 1 Die Dachgestaltung hat sich unter Vorbehalt von Abs. 2 nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten.
- 2 Flachdächer sind bei An- und Nebenbauten generell zugelassen. Flachdächer sind bei Hauptbauten in den Wohnzonen, der Wohn- und Gewerbezone, der KZ3 und der Gewerbezone zulässig.
- 3 Lukarnen, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und nicht weiter als 1.00 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Sie dürfen nicht über die Fassadenflucht hinausragen.
- 4 Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sind in der Dachfläche oder Fassade integriert zulässig, in der Altstadt, im Städtchen, innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes und bei Bauten gemäss Bauinventar sind sie bewilligungspflichtig.

Vgl. Broschüre Sonnenenergie im Orts- und Landschaftsbild (Schriftenreihe Schweizer Heimatschutz Nr. 1).

Antennen	415	1	Alle Antennenanlagen sind bewilligungspflichtig, soweit das übergeordnete Recht nichts anderes vorschreibt.	Art. 6 Abs. 1 Ziff. e BewD
		2	Pro Gebäude darf höchstens eine Aussenempfangsanlage erstellt werden. Der Standort, die Ausgestaltung und Farbgebung ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild wenig beeinträchtigt wird.	
Aussenraum-Gestaltung	416	1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten.	Für Bepflanzungsabstände ist das EG zum ZGB (Art.79) massgebend.
		2	Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und ähnlich aussehende technische Einrichtungen sind in den Aussenräumen der Altstadt nicht zulässig.	
		3	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere Darstellung der Aussenräume einzureichen.	
		4	Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden, bzw. müssen entfernt werden.	
Terrainveränderungen	417	1	Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	Terrainveränderungen, die dem Lärmschutz dienen, können in besonderen Fällen in grösseren Höhen bewilligt werden.
		2	Stützmauern über 1.20 m Höhe, die nicht für Hauseingänge oder Garagenzufahrten dienen, sind vertikal zu staffeln und zu begrünen. Der Abstand einer Stufe zur andern muss mindestens 1.00 m betragen.	
	42	Qualitätssicherung		
Fachgruppe	421	1	Zum Zweck der Qualitätssicherung in Bau- und Planungsfragen setzt der Gemeinderat eine Fachgruppe aus unabhängigen und ausgewiesenen Fachleuten ein. Die Fachgruppe berät Bauwillige und Behörden in allen Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.	Die Mitglieder der Fachgruppe werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Fachgruppe beschränkt sich in ihren Empfehlungen auf Gestaltungsfragen. Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art. 51 ff BewD.
		2	Die Fachgruppe erstellt Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt in folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung, - Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten, - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung, - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen, - Bauten und Anlagen in Landschaftsschongebieten, - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	

Qualifizierte Verfahren	422	1	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge sowie Workshop- oder Gutachtenverfahren.
		2	Sie kann finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	
Energie	423	1	Die Gemeinde fördert die sparsame Energienutzung und den Einsatz erneuerbarer Energie.	Art. 15 EnG.
		2	Bei Altbauten darf die Gebäudehülle nachträglich mit einer Wärmedämmung versehen werden, auch wenn damit die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.	
		3	Beim gleichzeitigen Bau von 6 oder mehr Wohneinheiten muss eine gemeinsame Wärmeerzeugung erstellt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn: <ul style="list-style-type: none"> - höchstens 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser (gemäss KEnV) nicht mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, - das Objekt das MINERGIE-P Label oder Gleichwertiges besitzt. 	

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Pflege der Kulturlandschaft

Ortsbilderhaltungsgebiet Altstadt und Städtchen	511	1	Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung und behutsame Erneuerung des historisch wertvollen Ortsbildes.	s. Bauinventar der Gemeinde Erlach und Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS.
		2	Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien, Bedachung und Farbwahl in das Ortsbild einzupassen.	
		3	Bei Veränderungen oder Renovationen von bestehenden Bauten sind zu berücksichtigen: a) Brandmauern sind in ihrer heutigen oder ursprünglichen Lage zu erhalten, b) die Fassaden sind bezüglich Gliederung und Einzelheiten zu erhalten, Masse und Proportionen von Fenstern und Türen müssen dem Charakter des Hauses entsprechen, c) Schaufenster und ähnliche grössere Öffnungen sind nur im Erdgeschoss strassenseitig im Städtchen gestattet, d) neue Balkone, Lauben, Erker und Aussentreppen sind strassenseitig nicht zugelassen, e) Eindeckungen von Dächern, Dachaufbauten und Kaminhüten haben mit alten bzw. neuen im Aussehen den alten entsprechenden Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Nicht einsehbaren Dachflächen können mit neuen Biberschwanzziegeln eingedeckt werden, f) Dachaufbauten, Glaseinsätze und liegende Dachfenster dürfen zusammen höchstens 1/3 der Länge des ersten Dachgeschosses und 1/6 des zweiten Dachgeschosses ausmachen, g) traditionelle Kaminhüte sind zu erhalten, bzw. zu rekonstruieren, h) die Dachvorsprünge sind zu erhalten, bzw. zu rekonstruieren.	Bewilligungspflichtig gemäss Art. 4 BewD.
		4	Bei der Planung wird der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege empfohlen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Beurteilung durch diese Fachinstanz vorgeschrieben.	Art. 10 und 83 BauG.
Baudenkmäler	512	1	Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Bauinventar der Gemeinde Erlach vom 19. Juli 2004; Register im Anhang.
		2	Objekte des Bauinventars, die als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft sind, zu einer Baugruppe gehören oder sich im Ortsbilderhaltungsgebiet befinden, sowie alle unter kantonalem oder eidgenössischem Schutz gestellten Objekte werden als K-Objekte bezeichnet. Bei Arbeiten an K-Objekten ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.	Art. 10 und 83 BauG.
Landschaftsschongebiete	513	1	Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung der Gebiete von besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert sowie von exponierten Lagen.	Art. 9, 10 und 86 BauG.

	2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen, Baumschulen, Abbau- und Ablagerungsplätze, bodenunabhängige Produktionen in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.	
Historische Verkehrswege	514	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken usw., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).	Das IVS ist ein Bundesinventar, das in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
	2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Bodenfunde	515	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Art. 10 ff BauG.
	2	Bei der Planung von Bauvorhaben, bzw. 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).
Fliessgewässer	516	1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit für sämtliche Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:	Art 37 und 38 GSchG, Art 21 WBV. Messweise siehe Anhang A 145.
		Müelibach	10.0 m
		Übrige Gewässer - innerhalb der Bauzone	5.0 m
		- ausserhalb der Bauzone	10.0 m
		Eingedolte Gewässer	5.0 m
		Die Bauabstände werden von der Mittelwasserlinie gemessen.	
	2	Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von min. 3.00 m zu wahren.	
	3	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.	
	4	In einem Abstand von 5.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NschG, Art. 8 FiG.
	5	Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG, Art. 20 NschG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI)

				zuständig.
Fuss- und Wanderwege	517	Die im Zonenplan und den Uferschutzplänen 1 und 2 aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff).		EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege.
	52	Schutz der naturnahen Landschaft		
Hecken und Feldgehölze	521	1 Alle Hecken sind geschützt.		Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Rodungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.		Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs. 3 NschG).
		3 Hecken sind periodisch auszuholzen oder abschnittweise zurückzuschneiden.		Die Pflege der Hecken richtet sich nach Bundes- und Kantonsrecht.
Einzelbäume und Baumgruppen	522	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt.		Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Fällungen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume eine Gefährdung darstellen.		
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Die Gemeinde kann einen Beitrag an die Ersatzpflanzung leisten.		
Naturschutzgebiet	523	Für die in den Uferschutzplänen dargestellten Naturschutzgebiete gelten folgende Schutzbeschlüsse: - NSG Nr. 3, "St. Petersinsel - Heidenweg" - NSG Nr. 46, "Gals"		RRB Nr. 3100 vom 05.07.1989 RRB Nr. 744 vom 29.01.1963
	53	Ersatz- und Fördermassnahmen		
Ersatzmassnahmen	531	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.		Art. 18 Abs. 1ter NHG, Art. 14 Abs. 7 NHV, Art. 27 NschG.
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordnetem Gesetz zuständige Stelle.		Art. 15, 27 und 41 NschG, Art. 18 NHG. Regierungstatthalter für Hecken bzw. Naturschutzinspektorat für andere Objekte
Fördermassnahmen	532	Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Bäume, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten usw.) fördern. Sie kann einen Beitrag an Ersatzpflanzungen von im Zonenplan bezeichneten Einzelbäumen und Baumgruppen leisten.		Art. 13 ff. NHG, Art. 4 ff. NHV, Art. 22 ff. NschG; LKV; ÖQV. Die Zuständigkeit bezüglich Förderung von Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen liegt bei der Gemeinde (NSchG Art. 16 und 19).
	54	Gefahrengebiete		
Bauen in Gefahrengebieten	541	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.		Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde eine Voranfrage einzureichen.		

	3	Für Bauten in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	
Interessenabwägung bei Standorten von Mobilfunkanlagen	542	1 Die Erstellung von Mobilfunkanlagen erfordert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Interessenabwägung, die durch das zuständige Organ der Gemeinde und die Baubewilligungsbehörde vorzunehmen ist.	
	2	Mit der Baueingabe hat der Baugesuchsteller Alternativstandorte zu bezeichnen und Ausführungen zu deren Eignung zu machen.	Gemäss Beschwerdeentscheid RA/JGK vom 14. Mai 2013
	3	Die Interessenabwägung berücksichtigt die Interessen der Mobilfunkunternehmungen und das Interesse an einer qualitativ guten Versorgung mit Mobilfunkdiensten sowie Aspekte des Landschafts- und Ortsbildschutzes und der Siedlungsentwicklung. Die Eignung der Alternativstandorte dient ausschliesslich der Gewichtung der Interessen.	Gemäss Beschwerdeentscheid RA/JGK vom 14. Mai 2013
	6	Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen 1 und 2	
	61	Allgemeines	
Wirkungsbereich	611	Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsvorschriften gilt für das in den Plänen 1 und 2 umrandete Gebiet.	
Stellung zur Bauordnung	612	Soweit die Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten diejenigen des Baureglementes.	
Ueberbauungsplan	613	Die Ueberbauungspläne regeln verbindlich: <ul style="list-style-type: none"> - Sektoreneinteilung, - Grünzonen, - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, - Schutzgebiete und Objekte, - Baulinien, - Strassen, Fusswege, Erschliessungen, - Neupflanzungen (schematisch). 	
	62	Sektorenvorschriften, Nutzungsart	
Sektor A	621	Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV.	Art. 90 Abs. 1 BauV.
Sektor B	622	Gast- und Hotelgewerbe, standortgebundene Wohnungen und Kleingewerbe.	
Sektor C	623	Bestehendes Gewerbe (Bootswerft usw.) sowie stilles Gewerbe, Wohnnutzung für das standortgebundene Personal.	
Sektor D	624	Wohnnutzung und bestehendes oder standortgebundenes Gewerbe.	
Sektor E (1 + 2) (Dauerunterkünfte)	625	Der Sektor gilt als Residenzplatz nach Art. 5 des Cam-	Campingreglement der Gemeinde

pingreglementes von Erlach.

Erlach vom 28. August 1978.

Innerhalb des Sektors E 1 sollen zusätzliche Touristenplätze laut Art. 12 des Campingreglementes eingerichtet werden. Camping-Infrastrukturbauten sind zulässig.

Die Gemeinde sorgt für die Erhaltung des Gehölzbestandes und dessen Unterhalt.

Sektor F
(Touristenplatz)

626

Der Sektor gilt als reiner Touristenplatz nach Art. 4 des Campingreglementes.

Sektor G

627

Im Sektor G gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

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

63

Sektorenvorschriften, baupolizeiliche Masse

Mass der Nutzung

631

Baupolizeiliche Masse

Zone	kGA m	gGA m	GH m	FH m	GL m	VG	ES	GFH
Sektor A	4.00	8.00	4.50	8.00	20.00	1	II	ja
Sektor B	3.00	8.00	7.00	-	30.00	-	III	ja
Sektor C	5.00	5.00	8.00	-	-	-	III	ja
Sektor D	4.00	8.00	7.00	-	25.00	2	-	ja
Sektor E	Gemäss Campingreglement						II	nein
Sektor F	Gemäss Campingreglement						II	nein
Sektor G	Nutzung gemäss Landwirtschaftszone						III	nein

kGA Kleiner Grenzabstand, A 142,
gGA grosser Grenzabstand, A 143,
GH Gebäudehöhe, A 132,
FH Firsthöhe,
GL Gebäudelänge, A 131,
VG Vollgeschosse, A 134,
ES Lärmempfindlichkeitsstufe,
GFH Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG).

64

Übrige Zonen

Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

641

A Seematte Schulheim Schloss mit Freizeithaus, Bauten und Anlagen für Zeltlager:

- Zweckgebundene Bauten und Anlagen,
- GH: max. 3.00 m,
- ES III.

Die ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bei der Gestaltung ist auf die empfindliche Lage Rücksicht zu nehmen. Die Gemeinde sorgt für eine einheitliche Gestaltung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und sorgt für eine fachgerechte Pflege der Gehölze.

B Landwirtschaftsbetrieb Schulheim Schloss:

- Zweckgebundene Bauten und Anlagen,
- ES III.

C Parkplatz „Schützenländte (Freifläche nach SFG):

- Bestehende Anlage,
- Erweiterungen sind gestalterisch der bestehenden Anlage anzupassen,
- nach Art.13 SFV beitragsberechtigt.

D Badeplatz (Freifläche nach SFG) und Camping-Anlage:

- zweckgebundene Bauten und Anlagen,
- nach Art.13 SFV beitragsberechtigt,
- ES III.

E Parkplatz:

- bestehende Anlage.

F/G Parkplatz / Festplatz (Freifläche nach SFG):

- bestehende Anlage,
- nach Art.13 SFV beitragsberechtigt.

H Sportanlagen (Freifläche nach SFG):

- bestehende Anlage,
- nach Art.13 SFV beitragsberechtigt.

I Tennisanlage:

- bestehende Anlage,
- ES III.

K Abwasserreinigungsanlage:

- bestehende Anlage,
- ES III.

L Parkplatz (Freifläche nach SFG):

- bestehend,
- nach Art. 13 SFV beitragsberechtigt.

M Clubhaus:

- bestehend,
- ES III.

Grünzonen (GrZ) 642 Die GrZ sind Freihaltezonen. Art. 3 und 79 BauG.

65 Gestaltung Bauten, Anlagen und Aussenräume

Bauweise 651 Es gilt die offene Bauweise.

652 Gemäss Art. 416 BR.

653 Gemäss Art. 411 BR.

Umgebungsgestaltung 654 1 Gemäss Art. 416 BR und ergänzende Abs. 2 und 3.

2 Der Umgebungsgestaltung und der Erhaltung eines geschlossenen, strauchreichen Waldrandes kommt grosse Bedeutung zu. Der Charakter der ufernahen Landschaft soll gestärkt werde.

Zum Baugesuch gehört ein Umgebungsgestaltungsplan. Terrainveränderungen sollen sich harmonisch einfügen. Verwendung von standort-typischen Pflanzen. Förderung einer starken Begrünung.

3 Aufschüttungen dürfen max. 50 cm gegenüber dem gewachsenen Boden betragen.




		66	Schutzgebiete und Schutzobjekte	
Allgemeines	661	1	Die im Überbauungsplan bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete gemäss Art. 9, 10, 11 und 86 BauG.	
		2	Die bezeichneten Flächen sind ein ökologischer und ästhetischer Ausgleich zu Siedlungs- und Landwirtschaftsgebieten. Die Bestimmungen bezwecken die Erhaltung traditioneller Kulturlandschaft, ökologisch wertvoller Standorte und Flächen sowie die Verbesserung der ökologischen und landschaftsgestalterischen Qualität.	Die Vorschriften legen die Schutzziele und Nutzungsbeschränkungen fest. (Massnahmen s. Realisierungsprogramm und Merkblätter).
Bäume und Baumgruppen	662		Die im Plan bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind geschützt. Aus Unterhaltsgründen zu fällende Bäume müssen durch gleichartige ersetzt werden.	
Ufer- und naturlandschaft (Uferschutzzone)	663	1	Die im Plan bezeichneten Ufer- und Naturlandschaften bestehen aus: - einem grossen, teils naturnahen, regional bedeutenden Auenwald mit unregelmässig gelapptem Waldrand, - einer mehrheitlich natürlichen Uferlinie, teilweise mit Blockwurf gesichert, - und in ihrem Bestand bedrohte, echte Schilfröhrichte.	Die Gemeinde sorgt mit den Grundeigentümern und dem Forstdienst für die Pflege der Ufergehölze und der Waldränder.
		2	Bauten, Bootshäuser, Stege, Slipanlagen, Bootsabindeplätze und Bojen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten, aber nicht erweitert werden. Die natürlichen Ufer sind zu erhalten. Die Ufer- und Naturlandschaft ist nach Art. 13 SFV beitragsberechtigt.	Bei Verbauungen sind ingenieurbio-logische Bauweisen anzuwenden, wobei Massnahmen zur Schilfregeneration Vorrang haben.
	3	Der Uferweg ist in seinem Ausbaustandard zu erhalten.		
Schutzgebiet Feuchtwiesen und Vorlandstreifen	664	1	Die Feuchtwiesen (Teilflächen a) und Vorlandstreifen (Teilflächen b) sind Übergangsbereich und ökologischer Ausgleich (dünger- und pestizidfrei) zwischen Wald und Grünzone. Sie sind nach Art. 13 SFV beitragsberechtigt.	
		2	Bauten und Anlagen sowie Materialablagerungen sind verboten.	
Alte Seemauer	665		Die im Plan bezeichneten Seemauern sind geschützt. Sie dürfen nicht verändert oder abgebrochen werden.	
Störobjekt	666		Das im Plan bezeichnete Störobjekt ist abubrechen. Bis die Enteignung angezeigt ist, beschränkt sich die Besitzstandsgarantie auf den unbedingt notwendigen Unterhalt.	
Schutzgebiete Mülibach und Chäppeligraben	667		Es gilt Art. 516 BR. Beitragsberechtigt nach Art. 13 SFV.	
Archäologische Bodenfunde	668	1	Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	

- 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

7 **Straf- und Schlussbestimmungen**

Widerhandlungen	711	1	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, die übrigen Gemeindebauvorschriften, die Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.	Art. 50 BauG.
		2	Verstösse gegen die Vorschriften gem. Abs 1, welche nicht der Strafdrohung des Baugesetzes unterstehen, werden mit einer Busse bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.	Art. 58 GG.
Inkrafttreten	712		Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan und die Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	713		Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan vom 21. 10. 1992, - Baureglement vom 21. 10. 1992, - Uferschutzplan Nr. 1 vom 21. 10. 1992, - Uferschutzplan Nr. 2 vom 21. 10. 1992, - Teil-Richtplan „Längiräbe“ vom 01. 11. 2000, - Landschaftsrichtplan vom 21. 10. 1992, - Überbauungsordnung Nr. 3 „Sunkort“ vom 5. 10. 1994, - Überbauungsordnung Nr. 6 + 7 „Seestrandweg“ vom 18. 7. 1994, - Detailerschliessungsplan „Büri“ vom 7. 3. 1985. 	

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	26.03. bis 15.05.2010
Kantonale Vorprüfung	29.09.2010 bis 17.01.2011
Publikation im Amtsblatt	vom 23.02.2011 (Nr. 8)
Publikation im Anzeiger Region Erlach	vom 18.02. und 08.07.2011
1. Öffentliche Auflage	21.02. bis 22.03.2011
2. Öffentliche Auflage	08.07. bis 08.08.2011
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	10
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch Gemeinderat	am 08.02.2011 und 12.07.2011
Beschlossen durch Gemeindeversammlung	am 22.06.2011
Im Namen der Gemeinde	
Der Gemeindepräsident	
Der Gemeindeschreiber	
Die Richtigkeit der Angaben bestätigt	
Der Gemeindeschreiber	
Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung	11. April 2012 

A Anhang

A 1 Definitionen und Messweisen

A 11 Terrain

Massgebendes Terrain A111 Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Art. 97 BauV.

A 12 Gebäude und Gebäudeteile

Bewohnte An- und Nebenbauten A 121 Bewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. Z.B. beheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege.

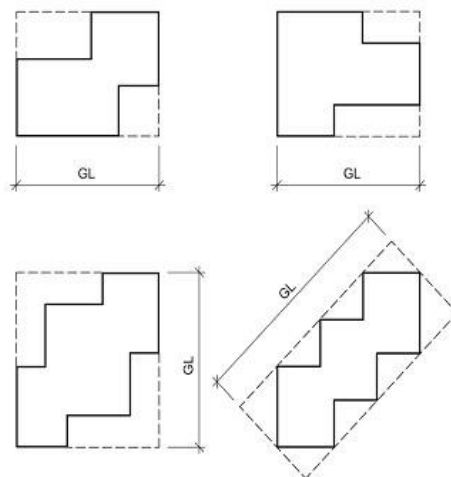
Unbewohnte An- und Nebenbauten A 122 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

Unterirdische Bauten A 123 Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, bei welchen, mit Ausnahme der Erschliessung, Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

A 13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL A 131 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

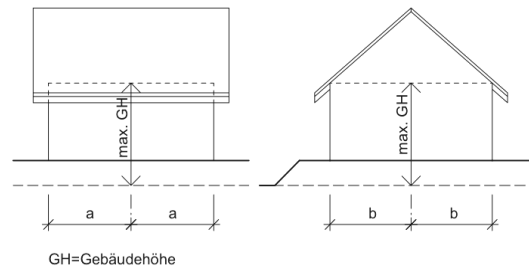


GL = Gebäudelänge
 [dashed box] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

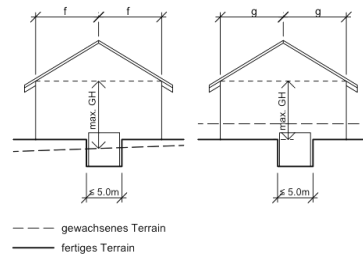
Gebäudehöhe GH A 132 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,

- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



- 2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

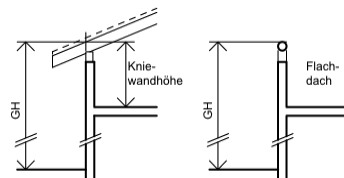


Kniewandhöhe

A 133

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

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss. Anhang A134 und A136.

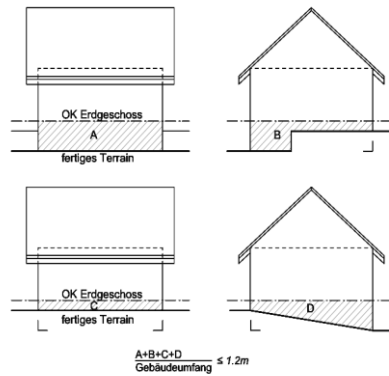


Vollgeschosse VG

A 134

- 1 Als VG zählen das Erdgeschoss, das 1. und 2. Obergeschoss.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimum gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Anhang A135 und A136 BR.

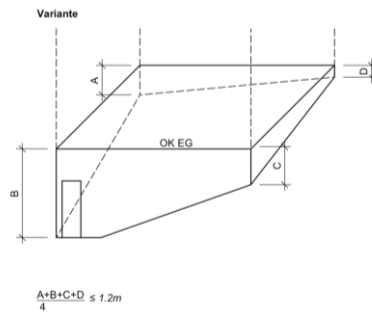


Untergeschosse

A 135

- 1 Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.
- 2 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute. Anhang A 122 BR.



Dachgeschosse

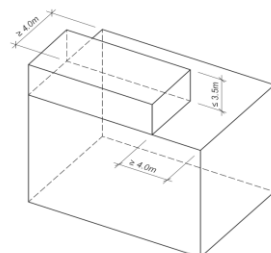
A 136

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

Attikageschosse

A 137

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.00 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben. Die maximale Attikafläche ist das Produkt aus (GL - 3.00 m) X (GB - 3.00 m).



A 14

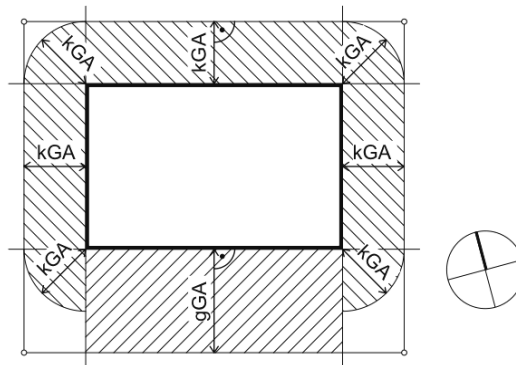
Bauabstände

Gegenüber

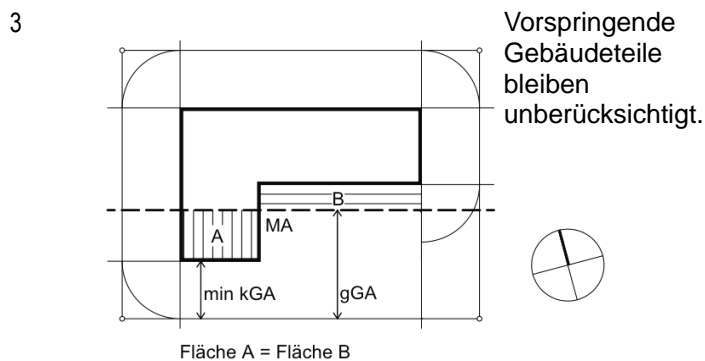
A 141

- 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den ge-

nachbarlichem Grund		wachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.
Zusammenbau	2	Sie können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund	3	Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmewilligung nach Art. 26 BauG oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.
Kleiner Grenzabstand kGA	A 142	1 Der kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. 2 Er wird an die Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt sind. 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

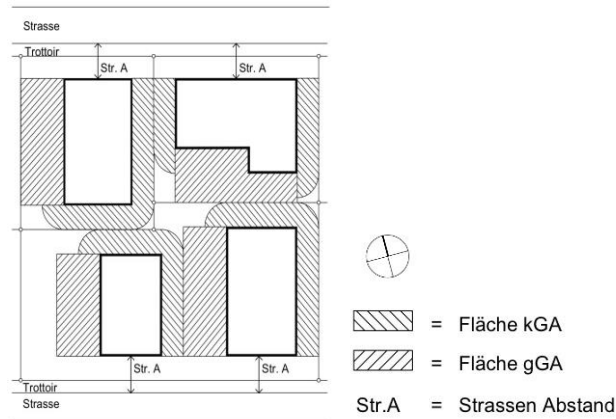


Grosser Grenzabstand gGA	A 143	1 Der gGA wird rechtwinklig zur Hauptwohnseite des Gebäudes gemessen. 2 Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
--------------------------	-------	--



Gebäudeabstand	A 144	1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden. 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
----------------	-------	--

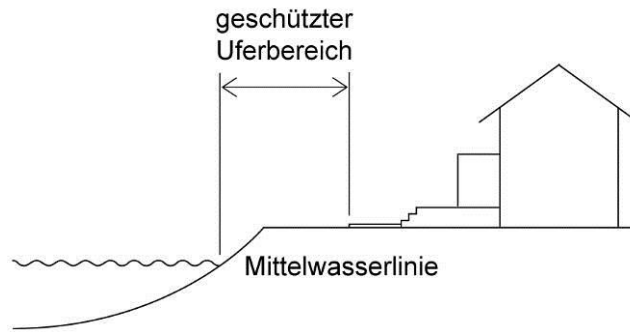
- 3 Für An- und Nebenbauten kann die Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.



- 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV überschritten würden.
- 5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Gegenüber
Fließgewässern

6 Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Gegenüber
Landwirtschaftszone

7 Gegenüber der Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Masse erfordern.

Bauabständen für
Tiefbauten

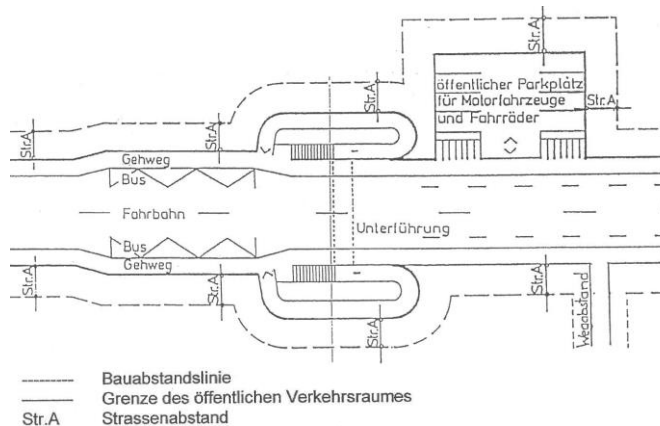
A 145 1 Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

2 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind nicht zu berücksichtigen.

Bauabstand von
öffentlichen Strassen

A 146 1 Vorbehältlich Abs. 2 ist von Staatsstrassen ein Bauabstand von min. 5.00 m, von anderen öffentlichen Strassen ein Abstand von min. 3.60 m einzuhalten. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Rand gemessen. Für Staatsstrassen gilt der Strassenabstand nach Art. 63 des Strassenbaugesetzes (SBG).

Regel: Der Abstand wird von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen Grenze der öffentlichen Strasse gemessen. Die Grenze der Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



2 Für Garagen rechtwinklig zur Strasse gilt ein Abstand von 5.00 m. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des SBG.

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	A 147	1	Von Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.
		2	An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

Register Erlach (Kant. Amt für Kultur 05.12.2003: Bauinventar der Gemeinde Erlach)

Strasse	Haus-Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt	Planausschnitt
Altstadt	N.N.	ÖA	A	sch/Sit	K	2
Altstadt	N.N.	ÖA	A	sch	K	2
Altstadt	N.N.	ÖA	A	sch/Sit	K	2
Altstadt	1	ÖB	A/C	sch/Sit	K	2
Altstadt	2	WH	A	sch	K	2
Altstadt	3	WH	A	sch	K	2
Altstadt	4	WH	A	sch	K	2
Altstadt	5	WH	A	sch	K	2
Altstadt	6	WH	A	sch	K	2
Altstadt	7	WH	A	sch	K	2
Altstadt	9	WH	A	sch	K	2
Altstadt	11	WH	A	sch	K	2
Altstadt	13	WH	A	sch	K	2
Altstadt	14	OH	A	sch	K	2
Altstadt	15	WH	A	sch	K	2
Altstadt	16	WH	A	sch	K	2
Altstadt	17	WH	A	sch	K	2
Altstadt	18	WH	A	sch	K	2
Altstadt	19	WH	A	sch	K	2
Altstadt	20	WH	A	sch	K	2
Altstadt	21	WH	A	sch	K	2
Altstadt	22	WH	A	sch	K	2
Altstadt	23	WH	A	sch	K	2
Altstadt	24	WH	A	sch	K	2
Altstadt	25	WH	A	sch	K	2
Altstadt	26	WH	A	sch	K	2
Altstadt	27	WH	A	sch	K	2
Altstadt	28	WSt	A	sch/Sit	K	2
Altstadt	30	Sch	A	sch	K	2
Amthausgasse	N.N.	ÖA	B	sch/Sit	K	2
Amthausgasse	1	BH	B	sch	K	2
Amthausgasse	2	WH	B	sch	K	2
Amthausgasse	3	BH	B	sch	K	2
Amthausgasse	3 A	St	B	erh	K	2
Amthausgasse	4	WH	B	erh	K	2
Amthausgasse	5	WH/G	B	sch	K	2
Amthausgasse	6	St	B	sch	K	2
Amthausgasse	7	WH	B	sch	K	2
Amthausgasse	8	WH	B	sch	K	2
Amthausgasse	9	WH/G	B	sch	K	2
Amthausgasse	10	ÖB	B	sch	K	2
Amthausgasse	11	GB	B	sch	K	2
Amthausgasse	12	BH	B	sch	K	2
Amthausgasse	13	WH/G	B	sch	K	2
Amthausgasse	14	WSt	B	sch	K	2
Amthausgasse	14 A	OH	B	erh	K	2
Amthausgasse	15	WH	B	sch	K	2
Amthausgasse	16	PH	B	sch/Sit	K	2
Amthausgasse	16 A	Sch	B	sch	K	2
Amthausgasse	16 B	OH	B	sch	K	2
Amthausgasse	17	WH	B	sch/Sit	K	2
Amthausgasse	18	WH	B	erh	K	2
Amthausgasse	19	BH	B	erh	K	2
Amthausgasse	20	ÖB	B	erh/Sit	K	2
Amthausgasse	22	WH	B	sch	K	2
Amthausgasse	26	WH/G	B	sch	K	2
Amthausgasse	28	WH/GG	B	sch	K	2
Böcklingasse	1	WSt	B	sch	K	2

Böcklinggasse	3	WH	B	sch	K	2
Breitenweg	N.N.	ÖA	B	sch/Sit	K	2
Breitenweg	1	GB	B	erh	K	2
Breitenweg	2	OH	C	sch	K	2
Breitenweg	3	Kä	B	sch	K	2
Breitenweg	4	St	C	sch	K	2
Breitenweg	6	WSt	C	sch	K	2
Galsstrasse	3	WSt	A	sch	K	2
Galsstrasse	3 A	Scho	A	sch/Sit	K	2
Galsstrasse (siehe Galsstrasse 3A)	3 B	Scho	A	sch/Sit	K	2
Galsstrasse	5	GB	A	sch	K	2
Galsstrasse	8	WH/G	-	erh		2
Galsstrasse	12	WH/G	-	erh		2
Gostel	3	WH	D	erh	K	2
Gostel	4	WH	D	erh	K	2
Gostel	5	WH	D	sch	K	2
Gostel	7	WH	D	sch	K	2
Gostel	8 A	Scho	D	erh	K	2
Gostel	9	BH	D	erh	K	2
Gostel	11	WH	D	sch	K	2
Gostel	22	WH/G	-	erh		1
Gostel	24	BH	-	erh		1
Heidenweg	2	GG	-	erh		2
Im Städtchen	N.N.	ÖA	B	sch/Sit	K	2
Im Städtchen	1	WH	B	sch/Sit	K	2
Im Städtchen	2	BH/GG	B	sch/Sit	K	2
Im Städtchen	3	WH	B	sch	K	2
Im Städtchen	4	BH	B	sch/Sit	K	2
Im Städtchen	4 B	OH	B	erh	K	2
Im Städtchen	5	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	6	ÖB	B	erh	K	2
Im Städtchen	7	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	8	WH	B	sch	K	2
Im Städtchen	9	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	10	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	11	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	12	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	13	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	14	WH/G	B	erh	K	2
Im Städtchen	15	GG	B	sch	K	2
Im Städtchen	16	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	17	GB	B	erh	K	2
Im Städtchen	18	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	19	ÖB	B/C	sch/Sit	K	2
Im Städtchen	20	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	22	WH/G	B	sch/Sit	K	2
Im Städtchen	23	WH/G	B	erh	K	2
Im Städtchen	23 A	Scho	B	erh/Sit	K	2
Im Städtchen	24	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	26	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	28	WH/G	B	sch	K	2
Im Städtchen	30	WH/G	B	erh	K	2
Im Städtchen	32	WH/G	B	erh	K	2
Im Städtchen (siehe Im Städtchen 32)	34	WH/G	B	erh	K	2
Im Städtchen	36	WH/G	B	sch	K	2
Insstrasse	2	WH	B	sch	K	2
Insstrasse	7	WH/G	-	erh		1
Jolimontstrasse	13	WH	-	erh		2
Jolimontstrasse	14	WH	-	erh		2
Jolimontstrasse	18	WH	-	erh		2
Jolimontstrasse (siehe Jolimontstrasse)	18 18 A	WH	-	erh		2

Jolimontstrasse	19	GG	-	erh		1
Kirchweg	2	Ki	B	sch/Sit	K	2
Märit	1	WH	C	Anh		2
Märit	2	ÖB	B/C	sch	K	2
Märit	2 A	Scho	B/C	erh	K	2
Märit	3	WH	C	sch	K	2
Märit	4	ÖB	C	sch/Sit	K	2
Märit	5	WH	C	sch	K	2
Märit	6	ÖB	A/C	sch	K	2
Märit	7	Scho	C	sch	K	2
Rebenweg	11	WH	-	erh		2
Rebenweg	21	WH	-	erh		1
Spittelgässli	1	Scho	B	erh	K	2
Spittelgässli	2	WH	B	sch	K	2
Spittelgässli	4	WH	B	sch	K	2
Spittelgässli	6	Sch	B	erh	K	2
Spittelgässli	13	IB	B	erh	K	2
Spittelgässli (siehe Spittelgässli 13)	15	IB	B	erh	K	2
Stadtgraben	4	IB	-	erh		2
Stadtgraben	5	WH	-	erh		2
Stadtgraben	5 A	Scho	-	erh		2
Stadtgraben	23	ÖA	-	Anh		1
Stadtgraben (siehe Stadtgraben 23)	23 A	ÖA	-	Anh		1
Vinelzstrasse	1	Sch/G	B	erh	K	2
Vinelzstrasse	3	WH	B	sch	K	2
Vinelzstrasse	3 A	OH	B	erh	K	2
Vinelzstrasse	5	WH	B	sch	K	2
Vinelzstrasse	6	GB	-	erh		2
Vinelzstrasse	7	WH	B	sch	K	2
Vinelzstrasse	9	WH	B	sch	K	2
Vinelzstrasse	11	WH	-	erh		2
Vinelzstrasse	16	Sch	-	erh		2
Vinelzstrasse	17 A	Scho	-	erh		2
Vinelzstrasse	21	WSt	-	sch	K	2
Vinelzstrasse (siehe Vinelzstrasse 21)	21 A	WSt	-	sch	K	2
Vinelzstrasse	21 B	OH	-	sch	K	2
Vinelzstrasse	25	Vi	-	sch	K	2
Vinelzstrasse	27	IB	-	sch	K	2
Vinelzstrasse (siehe Vinelzstrasse 27)	29	IB	-	sch	K	2
Vinelzstrasse (siehe Vinelzstrasse 27)	31	IB	-	sch	K	2

Abkürzungsverzeichnis

BH	Bauernhaus	WH	Wohnhaus
GB	Gewerbe-Bau: Sägerei, Schmiede, Färberei, Bleiche, Stampfe, Öle, Reibe	WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung, oder mit kleinem Oekonomieteil
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant	WSt	Wohnstock, Landsitz, Schloss
IB	Industrie-Bau: Fabrik, Transformatorenhaus, Lagerhalle		
Kä	Käserei	A	Altstadt
Ki	Kirche, (Kloster), Kapelle	B	Städtchen
ÖA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC	C	Markt
ÖB	öffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Kaserne, Theater, Amtshaus	D	Gostel
OH	Ofenhaus, Waschhaus	erh	erhaltenswert
PH	Pfarrhaus	sch	schützenswert
Sch	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)	Sit	Situationswert
Scho	Schopf, Scherm, Wagenschopf, Remise, Bienenhaus, Busdepot	Anh	Anhang
St	Stöckli, Küherstöckli	K	Objekte des kantonalen Inventars
Vi	Villa	N.N.	Objektnummer unbekannt