

EINWOHNERGEMEINDE ARCH



BAUREGLEMENT

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2004;
Aenderung vom 9. September 2008
(Art. 10, 16, 41a, 41b)
Aenderung vom 9. Dezember 2009
(Art. 26)
Aenderung vom 5. Mai 2011
(Art. 25)
Aenderung vom 6. August 2014
(Art. 25)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Allgemeine Bestimmungen	
Geltungsbereich	4
Vorbehalt anderer Vorschriften	4
B Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung	
Basis- und Detailerschliessungsanlagen	4
Grünflächenziffer	4
Terrainveränderungen	5
C Baupolizeiliche Vorschriften	
Offene Bauweise	5
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	5
Bauabstände für An- und Nebenbauten	5
Grenzabstände für unterirdische Bauten	6
Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	6
Gebäudeabstand	6
Strassenabstand	7
Abstand von Gewässern	7
Baugestaltung, Grundsatz	8
Geschosse	8
Dachausbau	8
Attikageschoss	9
Gebäudehöhe, Hangzuschlag	9
D Zonen- und Gebietsvorschriften	
Wohnzonen	10
Dorfkernzonen	10
Wohn- und Arbeitszone	10
Arbeitszone	11
ZPP 1 Bibernstrasse	11
ZPP 2 Steinacker-Gerbe	12
ZPP 3 Buchrain/Schwobsberg	12
ZPP 4 Sandgrube	13
Zone für öffentliche Nutzungen	13
Grünzone	15
Landwirtschaftszone	15
Bauernhofzone	15
Bauzonen Masse	16
Landschaftsschutzgebiet	16
Naturschutzgebiete	16
Naturschutzobjekte	17
Schutzzone I	17
Schutzzone II	18
Schutzzone Schwobsberg, Bereich A. Kernzone	19
Schutzzone Schwobsberg, Bereich B: Umgebungszone	19
Schutzzone III	19
Schutzzone IV	20
Uferschutzzone nach SFG	20
Bauen in Gefahrengebieten	20
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	21

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	21
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	21
Ortsbilschutzgebiet Zweck	21
Baudenkmäler	22
Beizug Fachstelle	22
Schützenswerte Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume	22
Archäologische und verkehrshistorische Schutzzonen	22
Schutzzonen der Quellfassungen	23
E Verfahrensvorschriften	
Baueingabe, Allgemeines	23
Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	23
Zuständigkeiten, Gemeinderat	23
Zuständigkeiten, Bau und Umweltkommission	23
F Schlussbestimmungen	
Widerhandlungen	24
Uebergangsbestimmungen	24
Aufhebung bestehender Vorschriften	24
Inkrafttreten	24
Auflagezeugnis und Genehmigung	25

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.

B Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

1. Erschliessung

Art. 3

Basis- und Detail-Erschliessungsanlagen

Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Erschliessungsrichtplan und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde.

2. Umgebungsgestaltung

Art. 4

Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GFZ) gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

² Für die Berechnung der Grünflächen werden begrünte, wasserdurchlässige oder über die Schulter entwässerte Wege und Plätze zu 30 % angerechnet.

³ Für jeden einheimischen Hochstammbaum erhöht sich die anrechenbare Grünfläche um 20 m², maximal können dafür 50 % der GFZ beansprucht werden.

Art. 5

Terrainveränderungen

¹ Terrinaufschüttungen sind harmonisch in die Landschaft und Umgebung einzuordnen.

² Stützmauern und befestigte Böschungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Mehrere Stützmauern und befestigte Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1,0 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. Im weiteren gilt Art. 79 EG zum ZGB

³ Unbefestigte Böschungen haben vorbehältlich schriftlicher Abrede der Nachbarn folgende maximale Böschungsneigung:.

- Höhe der Aufschüttung bis 1.50 m = 1:1 (h:b)
- Höhe der Aufschüttung über 1.50 m = 1:3 (h:b)

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug abzuschliessen.

C Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

Art. 6

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Gebäudegruppe gleichzeitig oder in unmittelbarer sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist nicht erlaubt.

2. Bauabstände

Art. 7

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Bauten und Anlagen, welche den gewachsenen Boden überragen, haben gegenüber nachbarlichem Grund, die in den Bauzonenvorschriften festgelegten Grenzabstände zu wahren.

Art. 8

Bauabstände für An- und Nebenbauten

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern die mittlere Fassadenhöhe 4.0 m nicht überschreitet und ihre Grundfläche nicht 60 m² übersteigt.

² Bewohnte 1-geschossige An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, ungeheizte Gartenhallen und Wintergärten genügt allseitig ein Grenzabstand von 4 m.

Art. 9Grenzabstände für
unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen auch ohne nachbarliche Zustimmung bis 0,5 m an die Grenze gestellt werden, wenn nicht ihrerwegen Terrainveränderungen nötig sind, die der Nachbar sonst nicht zu dulden hätte.

² Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen

Art. 10Unterschreiten der
Bauabstände gegen-
über nachbarlichem
Grund

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung (Art. 26 BauG).

² Der privatrechtliche Grenzabstand darf dabei nicht unterschritten werden.

³ Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 3.

⁴ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen von der Umfassungsmauer aus gerechnet höchstens 1.50 m in den Grenzabstand resp. Strassenabstand hineinragen.

Neu Abs. 4 und 5
ab 24.10.2008

⁵ Beim Strassenabstand bleiben die Vorschriften betr. Verkehrsübersicht vorbehalten.

Art. 11

Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier bewohnter Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Für unbewohnte Nebenbauten, im Sinne von Art. 8, Abs. 1 gilt ein Gebäudeabstand von 2 m. Für bewohnte Nebenbauten, im Sinne von Art. 8, Abs. 2 gilt ein Gebäudeabstand von 4 m.

² 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 Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

³ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6 m, für An- und Nebenbauten bis auf 2 m verkürzt werden.

Art. 12

Strassenabstand

¹ Unter Vorbehalt von Absatz 3 ist von Gemeinde-Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 4 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

² Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist der Erschliessungsrichtplan der Gemeinde massgebend.

³ Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2 m.

⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

Art. 13

Abstand von
Gewässern

¹ Zur Sicherung des Raumbedarfes für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungspflichtige Anlagen) die folgenden Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 Metern einzuhalten:

Gewässerr-kategorie	Beschrieb	Bauabstand Stra- sen/Wege/Garten- anlagen usw.	Bauabstand Hochbauten
1	Alle eingedolten Gewässer in der Bauzone	3 m	3 m
1	Alle offenen Gewässer im Gemeindegebiet mit Ausnahme der Gewässer in der Schutzzone I	5 m	10 m
2	Der eingedolte Dorfbach oberhalb der Bauzone	5 m	10 m
2	Alle eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme des Dorfbaches	7 m	10 m

² Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

³ Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

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

4. Baugestaltung

Art. 14

¹ Bauten und Anlagen haben sich in ihre Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Grundsatz

² Im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes erlässt der Gemeinderat gebietsweise Richtlinien über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung.

Art. 15

Geschosse

Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es

^a im Mittel aller Fassaden, bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen, dem fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht angerechnet oder

^b Zu mehr als 60 % mit bewohnten Räumen belegt ist. Bastelräume und nicht gewerbliche Fitnessräume und dergleichen werden nicht angerechnet.

Art. 16

Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Der Dachraum zählt als Vollgeschoss, wenn die Distanz von 4.50 m ab OK Fertigboden bis OK First überschritten wird.

³ Der Dachausbau zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.50 m überschreitet.

Neu Abs. 3 und 4
Ab 24.10.2008

⁴ Die Dachaufbauten (Lukarnen und dgl.) und liegende Dachfenster dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge ausmachen.

Art. 17

Attikageschoss

- ¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- ² 2/3 der Umfassungswänden der Attika sind wenigstens 2,50 m von der Gebäudefassade zurück zu versetzen.
- ³ Gemessen ab Oberkante Flachdach beträgt die Höhe der Attika max. 3 m.

Art. 18Gebäudehöhe;
Hangzuschlag

- ¹ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Fall-Linie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

D Zonen- und Gebietsvorschriften

1. Nutzungszonen

Art. 19

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Arbeitsaktivitäten im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV sind zugelassen.

² Gemäss Art. 43 LSV gelten in den Wohnzonen die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Entlang der Kantonsstrasse Nr. 22 (Bürenstrasse und Solothurnstrasse) gelten für die erste Bautiefe die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43, Abs. 2 LSV)

Art. 20

Dorfkernzone

¹ In der Dorfkernzone sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Bestehende Gewerbebetriebe können unter Berücksichtigung des Ortsbildcharakters angemessen erweitert und erneuert werden.

³ Wo es sich aus einer Betriebserweiterung als notwendig erweist, kann für bestehende Gewerbebetriebe die zulässige Gebäudelänge auf maximal 40 m erhöht werden.

⁴ Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie reine Lagerbauten.

⁵ Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21

Wohn- und Arbeitszone

¹ Die Zonen gemischter Nutzung WA sind für Wohnnutzungen und Arbeitsaktivitäten bestimmt.

² Als Arbeitsaktivitäten gelten die Produktion, Bearbeitung, Verarbeitung und Lagerung von Gütern, das Erbringen von Dienstleistungen und der Verkauf.

³ Die Zonen WA sind für die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III zu vereinbarenden Wohnnutzungen und Arbeitsaktivitäten bestimmt.

⁴ Verkaufsgeschäfte, die einen 1000 Fahrten übersteigenden durchschnittlichen Tagesverkehr verursachen, sind untersagt.

⁵ Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 22

Arbeitszone

¹ Die Arbeitszone ist Arbeitsaktivitäten vorbehalten.

² Arbeitsaktivitäten, die einen 2000 Fahrten übersteigenden durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) verursachen, sind untersagt.

³ Wohnungen für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zulässig, sofern wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind.

⁴ Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 23

ZPP 1
Bibernstrasse

¹ Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 (ZPP 1) richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 93/94 BauG. Die Nutzung erfolgt gemäss bestehender Ueberbauungsordnung vom 7. Mai 1998.

² In der ZPP 1 soll eine verdichtete Wohnsiedlung realisiert werden, die sich in die umliegende Bebauung harmonisch einfügt. Entlang der Bibernstrasse sind emissionsarme, nicht störende Gewerbebetriebe erwünscht.

³ Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr soll von der Bibernstrasse aus erfolgen. Als innere Erschliessung sind verkehrsberuhigte Wohnstrassen anzulegen. Öffentlich zugängliche, durchgehende Fussgängerverbindungen sind anzustreben.

⁴ Für die Anlage von Familiengärten und gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen sind geeignete Flächen auszuscheiden und entsprechend zu gestalten.

⁵ Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.

⁶ Die Ausnutzungsziffer soll mindestens 0,3 betragen. Gebäudehöhe und Geschosszahl richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W1. Entlang der Bibernstrasse gelten für eine Bautiefe (30 m ab Strasse) bezüglich Gebäudehöhe und Geschosszahl die Bestimmungen der Wohnzone W2. Weitere baupolizeiliche Masse werden im Rahmen der Ueberbauungsordnung festgelegt.

Art. 24ZPP 2
Steinacker-Gerbe

¹ Die Zone mit Planungspflicht Nr. 2 (ZPP 2) richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 93/94 BauG. Die Nutzung erfolgt gemäss bestehender Ueberbauungsordnung vom 2. März 2000.

² in der ZPP 2 soll eine verdichtete Wohnüberbauung realisiert werden. Durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen ist eine gemischte Bevölkerungsstruktur anzustreben. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind erwünscht, insbesondere entlang der Römerstrasse.

³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 633, wo diejenige der Gewerbezone, und mit Ausnahme einer Bautiefe (ca. 30 m) entlang der Staatsstrassen, wo diejenige der Wohn-Gewerbezone WG2 gelten.

⁴ Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Der Dachausbau ist gestattet. Die Ausnützungsziffer soll den Wert von 0,4 nicht unterschreiten. Weitere baupolizeiliche Masse werden im Rahmen der Ueberbauungsvorschriften festgelegt.

⁵ Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt nach Erschliessungsrichtplan. Von dieser Regelung kann im Rahmen der Ueberbauungsordnung abgewichen werden, wenn mit andern Varianten die Erschliessung kostengünstiger und flächensparender erstellt werden kann. Die Detailerschliessungsanlagen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten. Im Planungsgebiet sind öffentlich zugängliche, durchgehende Fusswege anzulegen.

⁶ Für die Parkierung sind gemeinsame unterirdische Garagierungsanlagen oder oberirdische Autoabstellplätze in Form von Unterständen, die den minimalen Strassenabstand einhalten, vorzusehen.

⁷ In den strassenabgewandten Aussenräumen sind geeignete Flächen als Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Gärten von der Ueberbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten.

⁸ Die Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV werden im Rahmen der Ueberbauungsordnung festgelegt.

Art. 25 (neue Fassung vom 6.8.2014)ZPP 3 Buchrain /
Schwobsberg

¹ Die ZPP 3 Buchrain / Schwobsberg ist eine Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG.

² Die ZPP 3 bezweckt den Erlass der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorschriften für den geordneten Abbau von Schotterkies und die Rekultivierung des Grubenareals im Buchrain sowie den Betrieb der Aufbereitungsanlage im Schwobsberg und die nötigen Neuerschliessungen.

³ aufgehoben

⁴ aufgehoben

Art. 26
(neue Fassung vom 9.12.2009)

ZPP 4 Sandgrube

¹ Die ZPP 4 Sandgrube ist eine Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 BauG (Gemeinderatszone).

² Die ZPP 4 bezweckt den Erlass der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Grundlagen für Zwischenlagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen sowie die Schaffung und Erhaltung von Flächen für den Naturschutz.

³ Das Abstellen und das Betreiben der für die Aufbereitung und Lagerung sowie den Umschlag erforderlichen Maschinen und Geräte ist zugelassen.

⁴ Hochbauten sind im beschränkten Mass für das Einstellen der betriebsnotwendigen Maschinen und Geräte sowie für die standortgebundenen Büroräumlichkeiten möglich. Das entsprechende Baufeld wird in der UeO bezeichnet. Der höchste Punkt der Gebäude darf an keiner Stelle die Höhe von 8 m ab bestehendem Terrain (Niveau Kantonsstrasse bei Einfahrt) überschreiten.

⁵ Bei Aufgabe der Nutzung für Lagerung und Aufbereitung von Materialien (Abs. 2) muss das Areal mit Ausnahme des Naturschutzteils wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

⁶ Es gelten die Empfindlichkeitsstufen ES IV gemäss Art. 43 LSV.

Art. 27

¹Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Ueberbauung
A	Gemeindezentrum Zivilschutzanlage Wehrdienste gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.))> bestehend)
B	altes Primarschulhaus Mehrzweck- und Turnhalle öff. Platzanlage gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.))> bestehend))
C	Kindergarten gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.	bestehend
D	Oberstufenzentrum Primarschule und zugehörige Anlagen gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.))> bestehend)
E	Werkhof gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.	bestehend
F	Kirche Friedhof Aufbahrungshalle gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.))> bestehend)
G	Pfarrhaus gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.	bestehend
H	Gemeinde- und Vereinslokalität gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.)> bestehend)

Art. 28

Grünzone

¹ In der Grünzone gilt Art. 79 BauG.

² In der Grünzone der Stelzmatt (Parzelle Nr. 120) ist von den jeweiligen Eigentümern eine Baumhecke anzupflanzen und zu unterhalten. Die Fläche bzw. die jeweiligen Flächenanteile dieser Parzelle können für die Berechnung der Ueberbauungsprozente der angrenzenden Grundstücke in der Gewerbezone miteinbezogen werden, sofern die Eigentümer der Gewerbezone auch Eigentümer bzw. Miteigentümer der Grünzonenparzelle ist.

³ In den Grünzonen sind einheimische Pflanzen, Gehölze und Bäume vorgeschrieben.

Art. 29

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des BauG.

³ In der Landwirtschaftszone gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30

Bauernhofzone

¹ Für die zulässige Nutzung gelten die Bestimmungen von Art. 85 BauG.

² Als Gestaltungs- und Baupolizeivorschriften sind die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG massgebend.

³ In der Bauernhofzone gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

2. Bauzonen

Art. 31

Bauzonen
Masse

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GL	GZ	GFZ	UeZ
W1	4 m	9 m	4,5 m	9 m	20	1	30 %	-
W2	5 m	10 m	7,5 m	12 m	25	2	30 %	-
WA	5 m	10 m	7,5 m	12 m	30	2	30 %	-
DK	4 m	8 m	7,5 m	12 m	35	2	30 %	-
A	1)	1)	13 m	13 m	-	-	30 %	70 %

- 1) - innerhalb der Arbeitszone $\frac{1}{2}$ GH, mindestens 4 m
- gegenüber andern Nutzungszonen 1 GH, mindesten 8 m

kGA = kleiner Grenzabstand GH = Gebäudehöhe GL = Gebäudelänge
gGA = grosser Grenzabstand FH = Firsthöhe UeZ = Ueberbauungsziffer
GZ = Geschosszahl GFZ = Grünflächenziffer

3. Schutzgebiete und Objekte

Art. 32

Landschaftsschutzge-
biet

¹ Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung der bestehenden Landschaftsbilder von lokaler und regionaler Bedeutung.

² Bauten und Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, sind untersagt. Das gilt insbesondere für Kiesgruben, Deponien, Gewächshäuser, landw. Oekonomie- und Wohnbauten, Terrainveränderungen und Stützmauer.

³ Vorbehältlich einer guten Einordnung in die Landschaft sind vom Bauverbot ausgenommen.

- a) Kleinbauten, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen (Weidställe, Tränkschermen, Bienenhäuser, etc.)
- b) technische, standortgebundene Bauten und Anlagen (Pumpwerke, Rückhaltebecken, etc.)
- c) der Wiederaufbau durch höhere Gewalt zerstörter Bauten und Anlagen im Rahmen ihres bisherigen Volumens.

Art. 33

Naturschutzgebiete

¹ Naturschutzgebiete bezwecken den umfassenden Schutz besonders empfindlicher und wertvoller Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie deren Umgebung.

² Untersagt sind

- a) Nutzungen, die dem Schutzzweck widersprechen;
- b) Massnahmen, die die Lebensräume beeinträchtigen könnten, wie Terrainveränderungen, die Beseitigung von Gehölzen, Aufforstungen, Das Ausbringen von Dünger und landw. Hilfsstoffen;
- c) die Erstellung von Bauten und Anlagen;
- d) der Umbau, die Erweiterung und die Nutzungsänderung bestehender Bauten und Anlagen.

³ Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen, insbesondere über die Pflege der einzelnen Naturschutzgebiete.

⁴ Das Naturschutzgebiet Archer Inseli-Widi ist mit RRB Nr. 3409 vom 6.12.1995 rechtskräftig geworden.

Art. 34

Naturschutzobjekte

¹ Naturschutzobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Schilfbestände und Findlinge sind zu erhalten und zu pflegen.

² Es gelten die Bestimmungen des kant. Baugesetzes, der Naturschutz- und Waldgesetzgebung.

Art. 35

Schutzzone I

¹ Die Schutzzone I umfasst offene Gewässer und die unmittelbaren Uferstreifen.

² Die Schutzzone I bezweckt den Schutz der offenen Gewässer und deren Ufer vor Eingriffen, die sich nachteilig auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Landschaftsbild stören.

³ Es sind alle Massnahmen untersagt, die eine nachteilige Beeinflussung dieser Schutzziele zur Folge haben. Insbesondere sind untersagt:

- a) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehrlicht, Feldabraum, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.
- b) Das Beseitigen von Bäumen und Gehölzgruppen. Hiervon ausgenommen ist das übliche Zurückschneiden oder das abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ der Sträucher im Rahmen der Pflege- und Unterhaltmassnahmen.
- c) Das Aufstellen von Bauten jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
- d) Feste Einfriedungen in und entlang der Schutzzone.

- e) Das Einbringen von Düngemitteln und von agrochemischen Hilfsstoffen (Fungizide, Pestizide und dergleichen).
- f) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

Vorbehalten bleiben:

- a') Die Ausübung der Jagd und Fischerei im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen.
- b') Die notwendigen Ufersicherungen und Unterhaltsarbeiten gemäss dem kommunalen Unterhaltsreglement² unter Anwendung ingenieurbiologischer Verbauungsmassnahmen im Sinne von Art. 6 Wasserbaugesetz (WBG).
- c') Revitalisierungs- und Pflegemassnahmen gemäss Richtplänen und Richtlinien des Gemeinderates.

Art. 36

Schutzzone II

¹ Die Schutzzone II umfasst einen Teil des früheren Kiesgrubenareals der Grube Schwobsberg. Die Schutzzone wird errichtet, wenn die Grube vollständig aufgefüllt ist.

² Die Schutzzone II bezweckt die Erhaltung und die Neuschaffung eines vielfältigen Lebensraumes, insbesondere von Pionierstandorten. Die Schutzzone II ist eine Ersatzmassnahme für die im Rahmen der Deponie Schwobsberg zerstörten Lebensräume.

³ Untersagt sind alle Eingriffe, welche die in Abs. 2 dargelegten Entwicklung negativ beeinflussen. Insbesondere sind verboten:

- a) Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Aushubmaterial, Bauschutt und dergleichen.
- b) Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung agrochemischer Hilfsstoffe wie Pestizide, Fungizide und dergleichen.
- c) Die Erstellung von Bauten und Anlagen jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
- d) Das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.
- e) Das Beseitigen von Bäumen und Gehölzen.
- f) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.
- g) Vorbehalten bleibt das Deponieren von Material gemäss dem Rekultivierungsprojekt 1989 der Kiesgrube Schwobsberg.

⁴ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Gestaltung und Pflege dieser Schutzzone. Er stützt sich dabei auf das im Anhang 2 dieses Reglementes dargestellte Konzept.

² Unterhaltsreglement für Fliessgewässer, Hecken- und Böschungparzellen der Gemeinde Arch, von der Landwirtschaftsdirektion des Kantons Bern genehmigt am 14. 4. 1989

Art. 37Schutzzone
Schwobsberg,
Bereich A. Kernzone

In der Kernzone hat der Schutz der Amphibien Priorität. Sie besteht hauptsächlich aus Gewässern und Ruderalflächen und ist als Laichgebiet für Amphibien zu erhalten. Alle Massnahmen welche dem Schutz der Amphibien widersprechen oder die Eignung als Amphibienlaichgebiet beeinträchtigen sind verboten, insbesondere: Auffüllungen/Aufschüttungen von Gewässern, Deponien, Einsatz chemischer Hilfsstoffe, Störung des Wasserhaushaltes usw. Mit einer geeigneten Pflege (insbesondere Entfernung der aufkommenden Vegetation auf Teilflächen) ist der Wert des Amphibienlaichgebiets zu erhalten bzw. zu fördern.

Art. 38Schutzzone
Schwobsberg,
Bereich B: Umgebungszone

Die Umgebungszone umfasst einen Teil des Wanderkorridors der Amphibien und dient teilweise als Lebensraum (Ueberwinterung). Die Umgebungszone umfasst das bestehende und künftige Kieswerk. Der Kieswerkbetrieb ist gewährleistet. Beim Bau und Betrieb des Kieswerks ist auf die Amphibien gebührend Rücksicht zu nehmen. Insbesondere müssen Wanderkorridore offen gehalten und unterhalten werden, welche die Amphibienwanderungen ermöglichen. Es sind günstige Voraussetzungen für die Amphibien zu erhalten, „Fallen“ für Amphibien sind zu beseitigen.

Art. 39

Schutzzone III

¹ Die Schutzzone III umfasst das Gebiet „Wyssenmatt“. (Verfügung AGR vom 18.02.1998)

² Die Schutzzone III bezweckt den Erhalt des „Wyssenmattbaches“ mit dem zugehörigen Uferbereich und der beidseitig angrenzenden Feuchtwiesen.

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Schutzzone III ist in der Art zu ändern, dass sich mittel- bis langfristig wieder die Pflanzengesellschaften einer Feuchtwiese einstellen.

⁴ Untersagt sind alle Eingriffe, welche die in Abs. 2 dargelegte Entwicklung negativ beeinflussen. Insbesondere sind verboten:

- a) Terrainveränderungen jeglicher Art.
- b) Das Eindolen oder harte Verbauen des Baches sowie Entwässerungen.
- c) Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Aushubmaterial, Bauschutt und dergleichen.
- d) Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung agroschemischer Hilfsstoffe wie Pestizide, Fungizide und dergleichen.
- e) Die Erstellung von Bauten und Anlagen jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
- f) Das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.
- g) Die Intensivbeweidung (Standweide).
- h) Das Aufforsten.
- i) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

Vorbehalten bleiben: Revitalisierungs- und Pflegemassnahmen gemäss Richtplänen und Richtlinien des Gemeinderates.

Art. 40

Schutzzone IV

¹ Die Schutzzone IV umfasst den südlich der Bahnlinie gelegenen Streifen zwischen Bahngleise und Feldweg auf der östlichen Seite der Unterführung.

² Die Schutzzone IV bezweckt den Erhalt des vielfältigen Lebensraumes, insbesondere der vielfältigen Vegetationstypen in unterschiedlichen Sukzessionsstufen. Im speziellen ist zu gewährleisten, dass der Neuntöter (Vogelart der Roten Liste) weiterhin an dieser Stelle brüten kann.

³ Es sind alle Massnahmen untersagt, welche die obengenannten Ziele beeinträchtigen können. Insbesondere sind untersagt:

- a) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehrlicht, Feldabraum, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.
- b) Das Aufstellen von Bauten jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
- c) Das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.
- d) Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung anderer agrochemischer Hilfsstoffe wie Pestizide, Fungizide und dergleichen.
- e) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

⁴ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Pflege und Gestaltung dieser Schutzzone.

Art. 41

Uferschutzzone nach SFG

Die Uferschutzzone umfasst den Uferbereich der Aare. Die Nutzung sowie die Gestaltung richten sich nach den Bestimmungen der See- und Flussufergesetzgebung und der erlassenen kantonalen Richtpläne.

Art. 41a

Bauen in Gefahren-
gebieten
Neu ab 24.10.2008

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Art. 41b

Gefahrengebiete
Neu ab 24.10.2008

¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet mit
erheblicher
Gefährdung

² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet mit
mittlerer Gefährdung

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 41 b Abs. 2 sinngemäss.

Gefahrengebiet mit
geringer
Gefährdung

4. Ortsbildschutz**Art. 42**

Ortsbildschutzgebiet
Zweck

Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Art. 43

Baudenkmäler

¹ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 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.

² Die Baudenkmäler nach Art. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 44

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. X2 Abs. 1 fallen, ist eine regionale Aesthetikfachstelle oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

Beizug
Fachstelle

² Der frühzeitige Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 45

Schützenswerte Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume

Die im Zonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume gelten wegen ihres landschaftsästhetischen Wertes und ihrer ökologischen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als geschützt.

Art. 46

Archäologische und verkehrshistorische Schutzzonen

¹ Die im Zonenplan dargestellten archäologischen und verkehrshistorischen Schutzgebiete und Fundstellen haben hinweisenden Charakter.

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich lokalisierter Fundstellen oder eingrenzter archäologischer oder verkehrshistorischer Schutzgebiete und Fundstellen sind im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Fachstellen¹ beizuziehen. Die Hinweisinventare können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ Werden bei Bauarbeiten archäologische oder verkehrshistorische Hinterlassenschaften (Bodenfunde) angeschnitten, sind die Arbeiten im betreffenden Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation, zu benachrichtigen.

Art. 47Schutzzonen der
Quellfassungen

Die im Zonenplan dargestellten Schutzzonen der Quellfassungen haben nur hinweisenden Charakter. Massgebend für Abgrenzung und Schutzinhalte sind die Ausführungsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung².

E Verfahrensvorschriften**Art. 48**

Baueingabe, Allgemeines

Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.

Art. 49Zustimmung der
Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.

Art. 50

Zuständigkeiten, Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nach diesem Reglement nicht einem anderen Organ zustehen.

² Der Gemeinderat erlässt eine Ausführungsverordnung für die Messweisen.

Art. 51Zuständigkeiten,
Bau und
Umweltkommission

Die Bau- und Umweltkommission (BUK) obliegen:

- a. die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie ist befugt, für die Beurteilung der Baugesuche Fachinstanzen beizuziehen und trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- b. die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes;
- c. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
- d. die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- e. die Erteilung der Ausnahmegewilligung im Baubewilligungsverfahren, soweit die Gemeinde zuständig ist;
- f. die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;

² Schutzzonenplan für die alten Quellen und die Kiesgrubenfassung mit zugehörigem Schutzzonenreglement vom 20.09.1978 (RRB 3051/1978)

- g. die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren;
- h. die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.
- i. die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen.

F Schlussbestimmungen

Art. 52

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Art. 53

Uebergangsbestimmungen

Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 und 37 BauG.

Art. 54

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 1.11.1990 mit Aenderungen vom 2.7.1994 und 12.12.1994

Art. 55

Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2004.

EINWOHNERGEMEINDE ARCH

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

sig. R. Hedinger

sig. Ch. Kurth

Auflagezeugnis

Dieses Baureglement wurde vom 17.04.2004 bis 17.05.2004 in der Gemeindeverwaltung Arch öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsanzeiger Büren vom 15.4.2004. Es ist eine Einsprache gegen die Ortsplanung eingegangen, welche an der Einspracheverhandlung vom 24.5.2004 teilweise erledigt werden konnte. Ein Teil dieser Einsprache bleibt aufrechterhalten. Rechtsverwahrungen sind keine eingegangen.

Arch, 23. Juli 2004

GEMEINDEVERWALTUNG ARCH

Der Gemeindeschreiber:

sig. Ch. Kurth

Genehmigung

Genehmigt mit Aenderungen gem. Verfügung vom 11. November 2004.

Amt für Gemeinden und Raumordnung Bern

sig. Miesch

Aenderung des Baureglementes

Art. 10, 16, 41a und 41 b

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. September 2008.ö

Genehmigt durch AGR Kanton Bern am 24. Oktober 2008.

Inkraftsetzung am 24. Oktober 2008.

Aenderung des Baureglementes

Art. 26

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009.

Genehmigt mit Aenderungen durch das AGR Kanton Bern am 11.8.2010

Inkraftsetzung am 1.10.2010.

Aenderung des Baureglementes

Art. 25

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2011.

Genehmigt durch das AGR Kanton Bern am 26. September 2011.

Inkraftsetzung am 8. Dezember 2011.

Aenderung des Baureglementes

Art. 25

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Februar 2014.

Genehmigt mit Aenderungen durch das AGR Kanton Bern am 6. August 2014

Inkraftsetzung am 6. August 2014.

EINWOHNERGEMEINDE ARCH

Anhang zum Baureglement

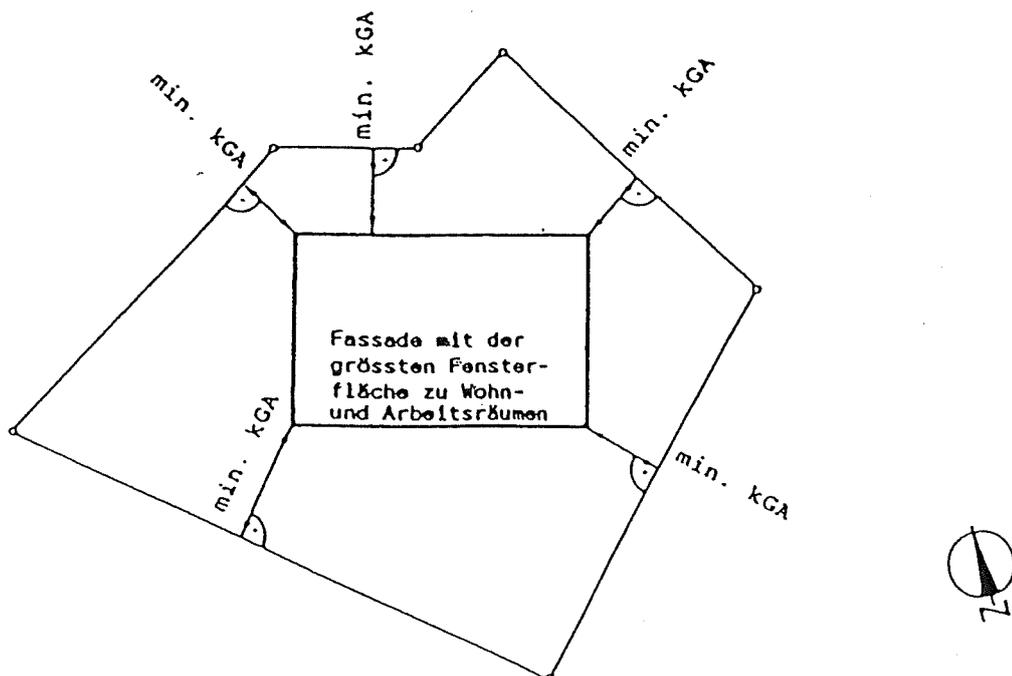
Definition der wichtigsten baupolizeilichen Masse

Gestützt auf Art. 50 Abs. 2 des Gemeindebaureglementes vom 26.5.2004 erlässt der Gemeinderat folgende Definition der wichtigsten baupolizeilichen Masse:

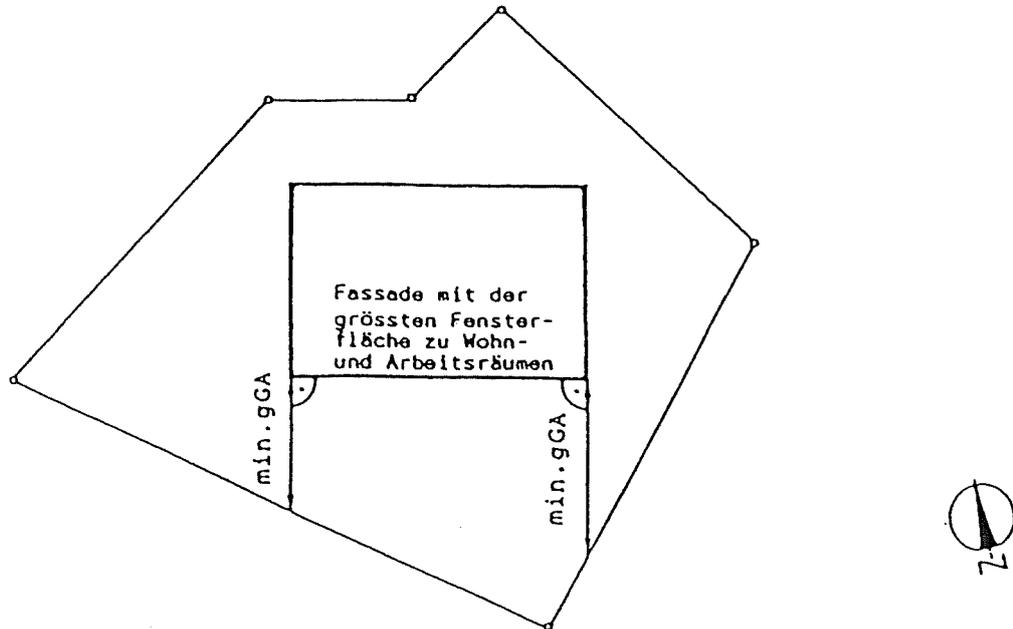
1. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1.1. Allgemein

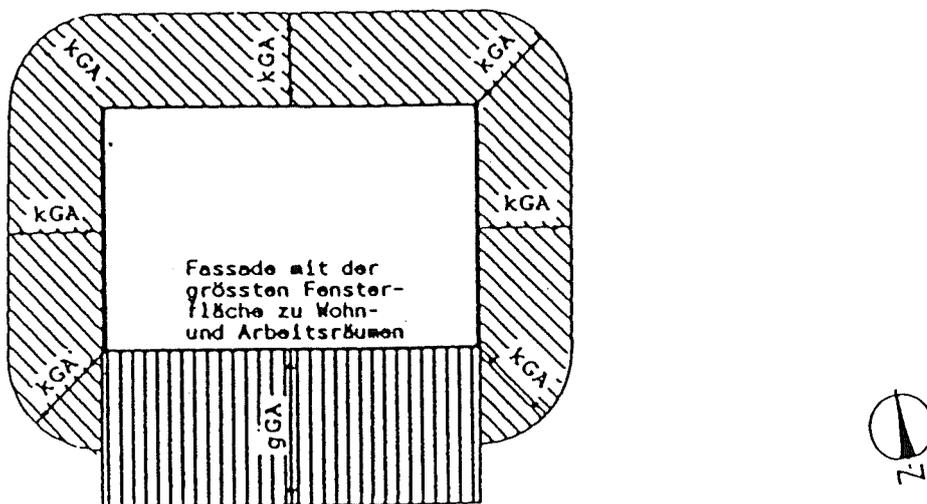
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Fläche um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

1.2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

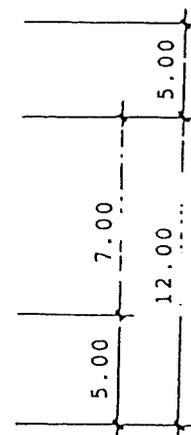
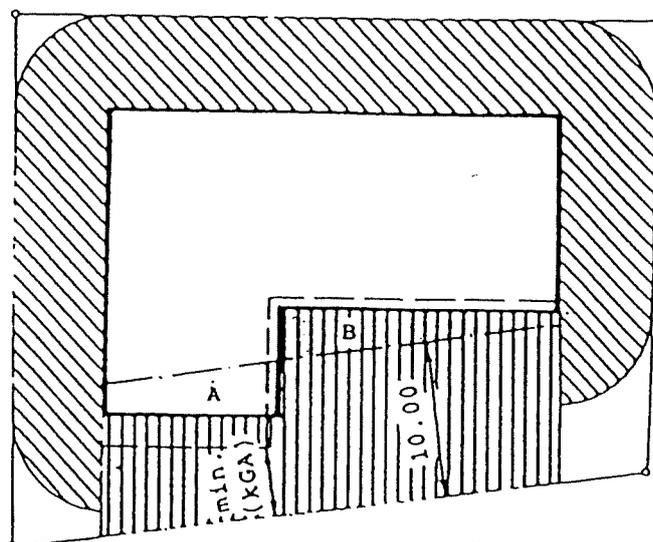
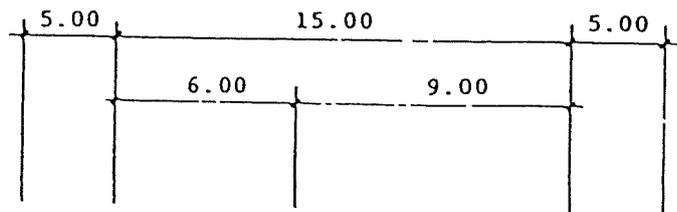
Regeln

- a. Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- b. Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen).
- c. Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d. Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längeseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbar grenze heranreichen.

Beispiel: Winkelbau

kGA 5 m

gGA 10 m

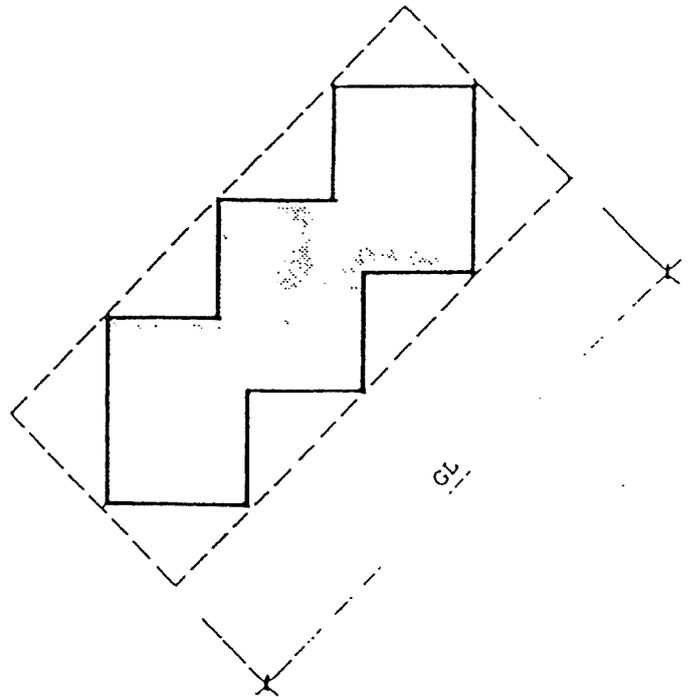
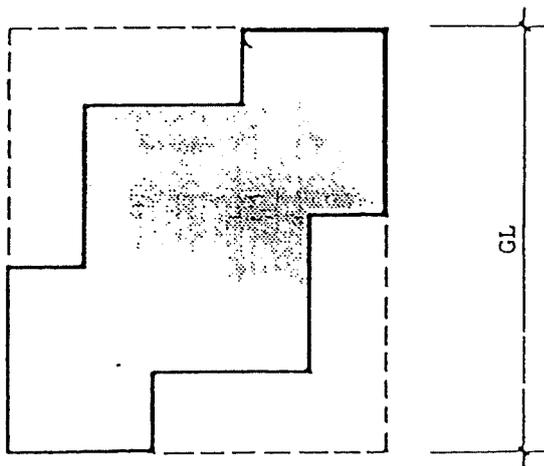
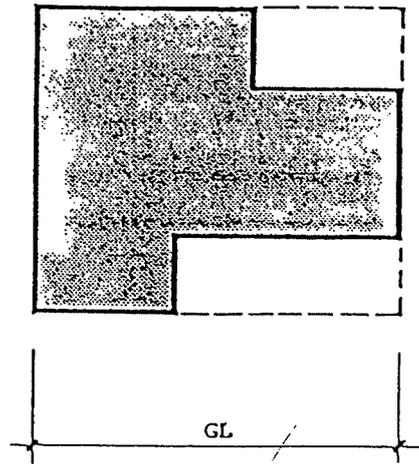
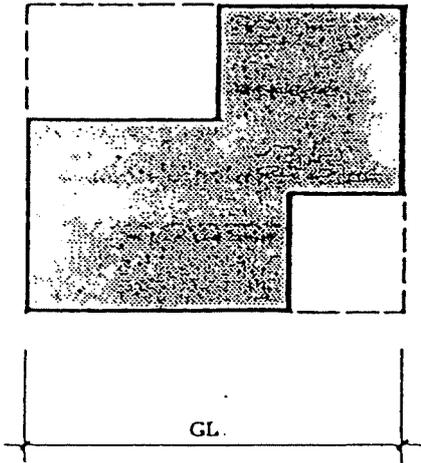


Fläche A - Fläche B

— — — mittlere Abstandslinie der Südfront
 —○— Parzellengrenze

2. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

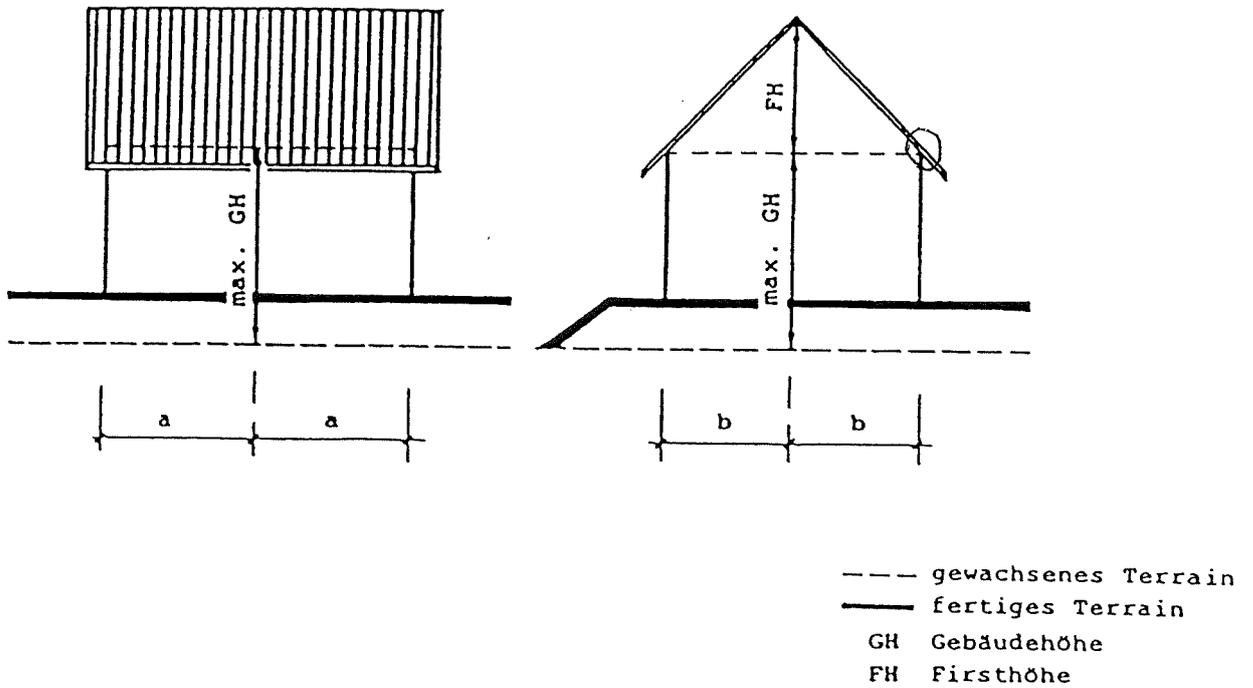


GL = Gebäudelänge

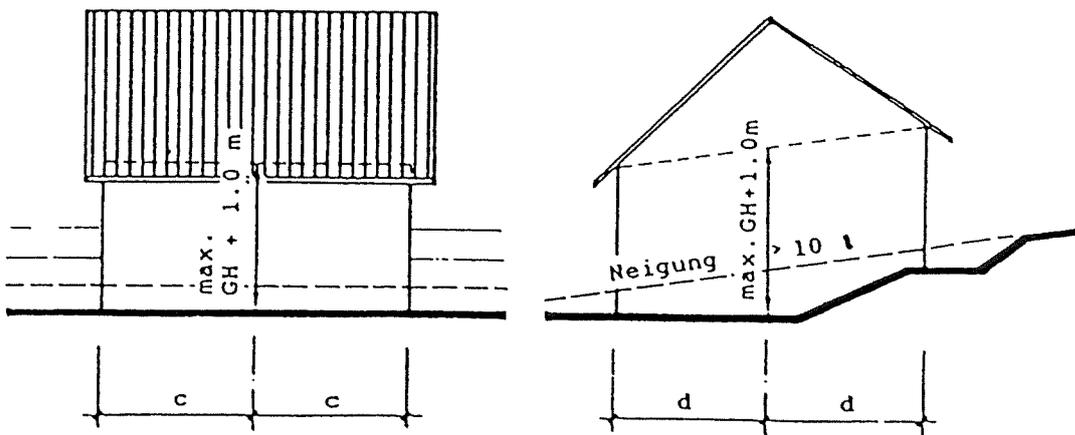
--- = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Gebäudehöhe

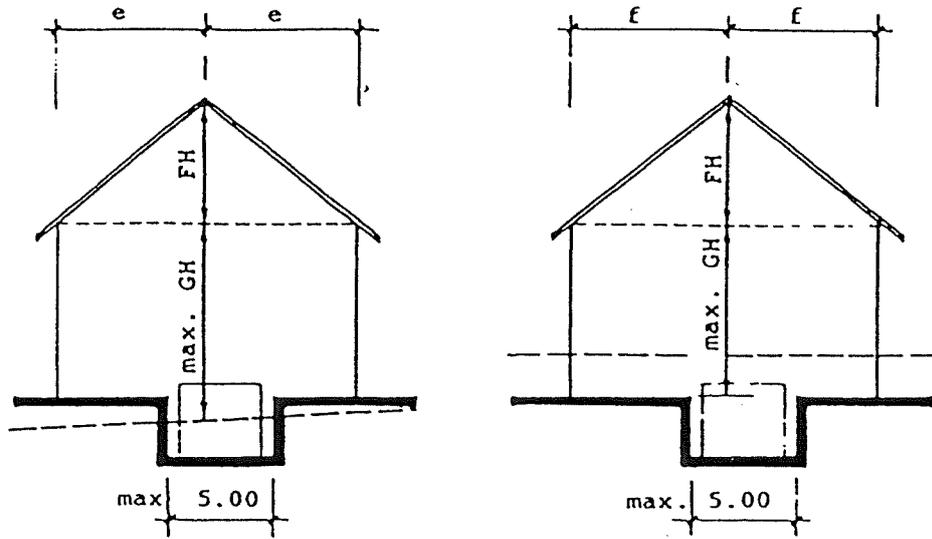
3.1. Allgemein (Art. 16 GBR)



3.2. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang (Art. 16 und 18 GBR)

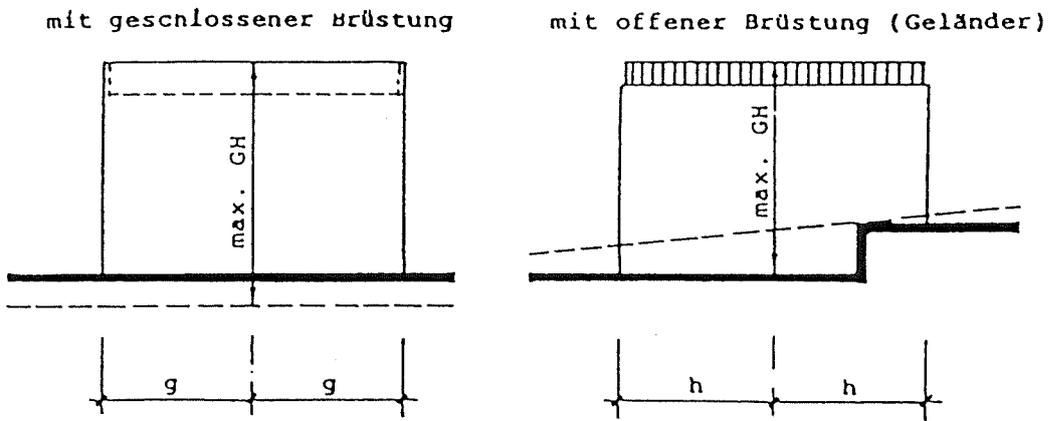


3.3. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

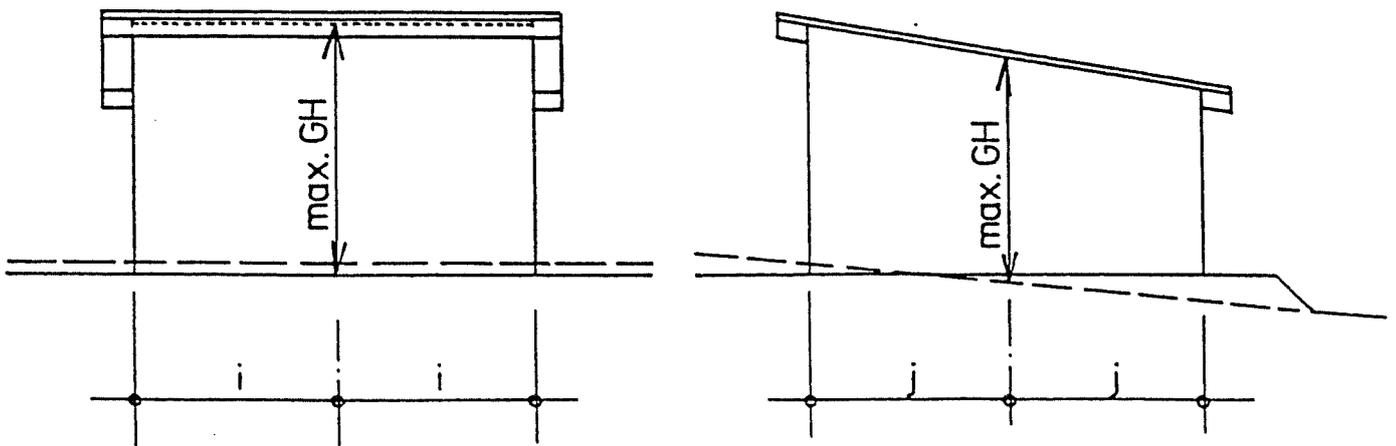


--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

3.4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

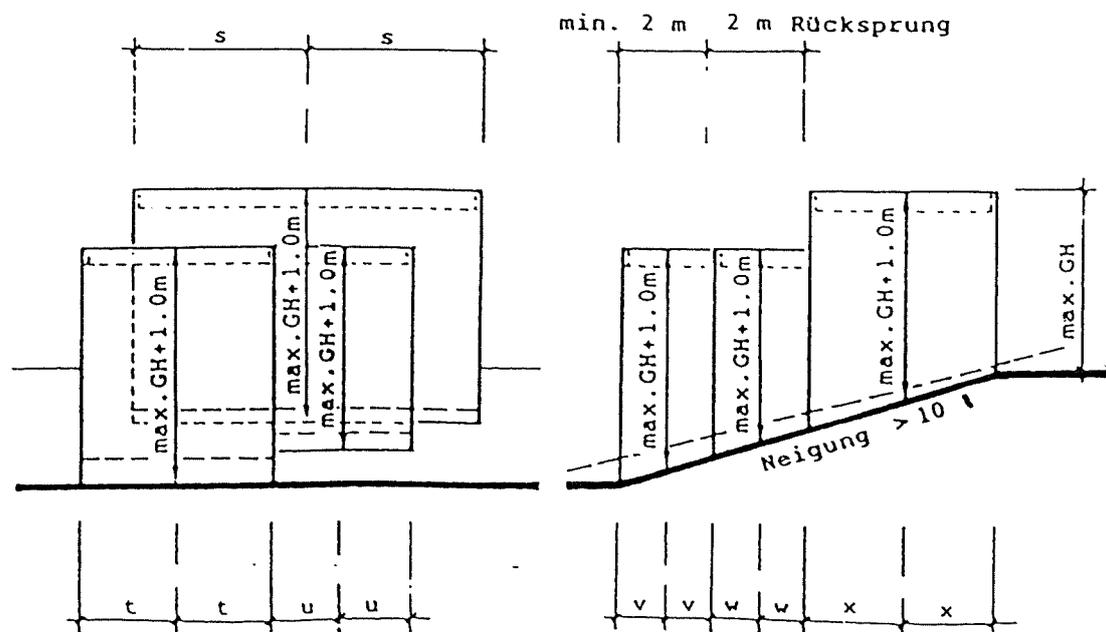
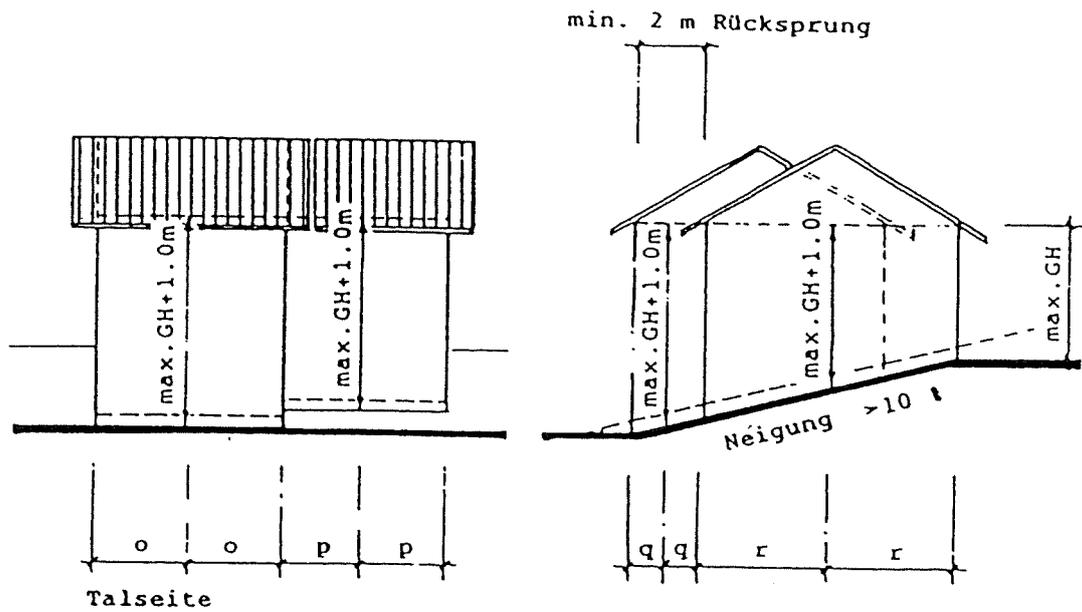
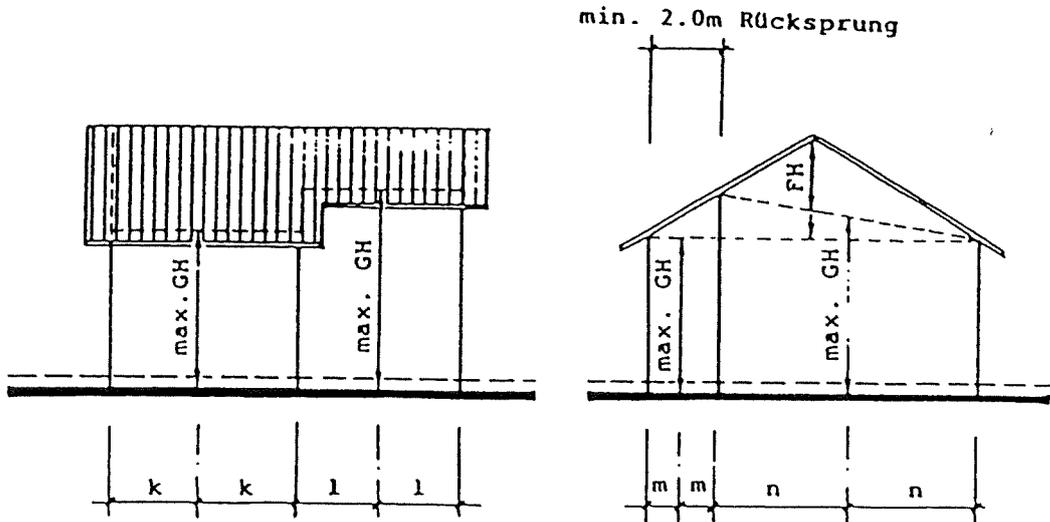


3.5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

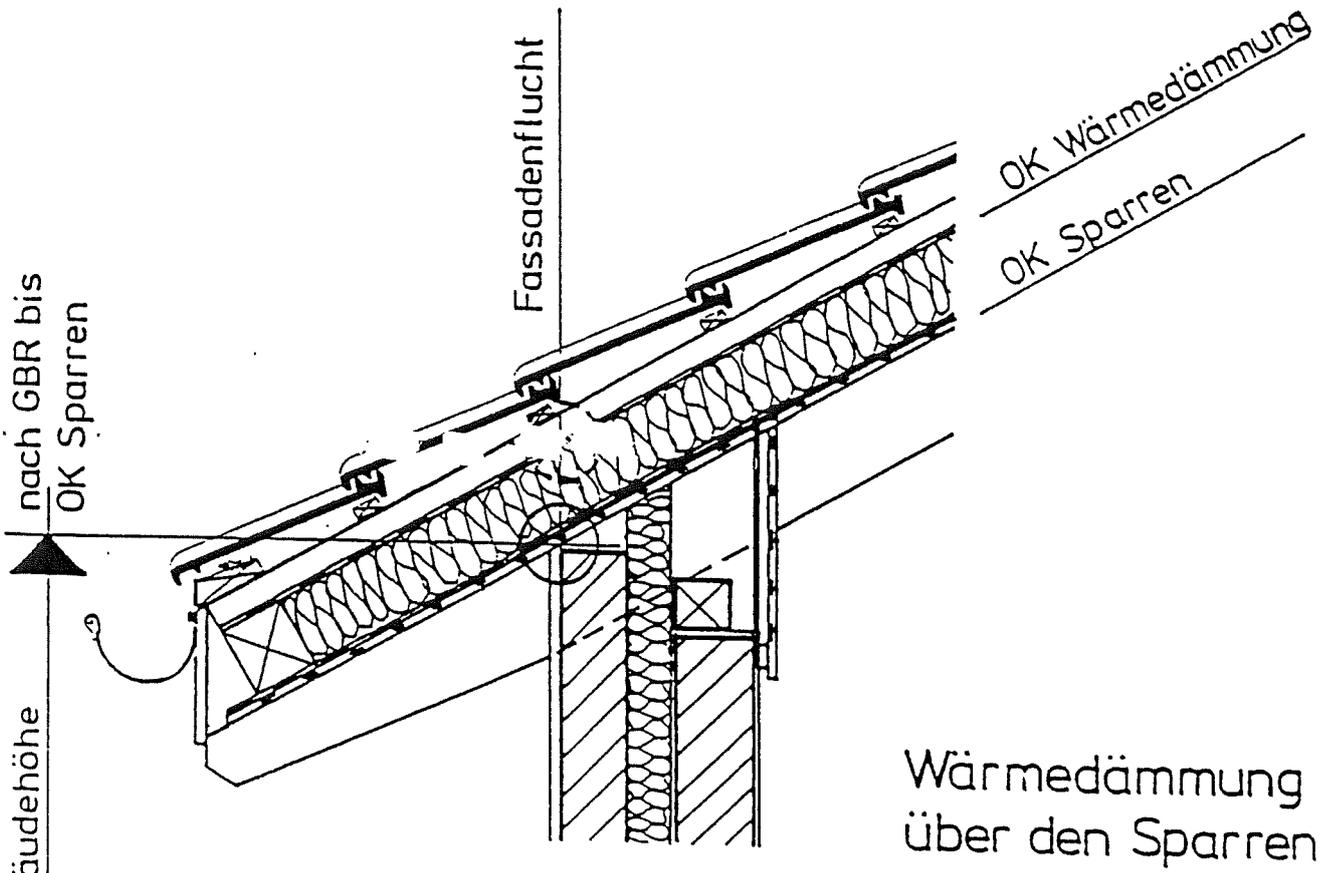
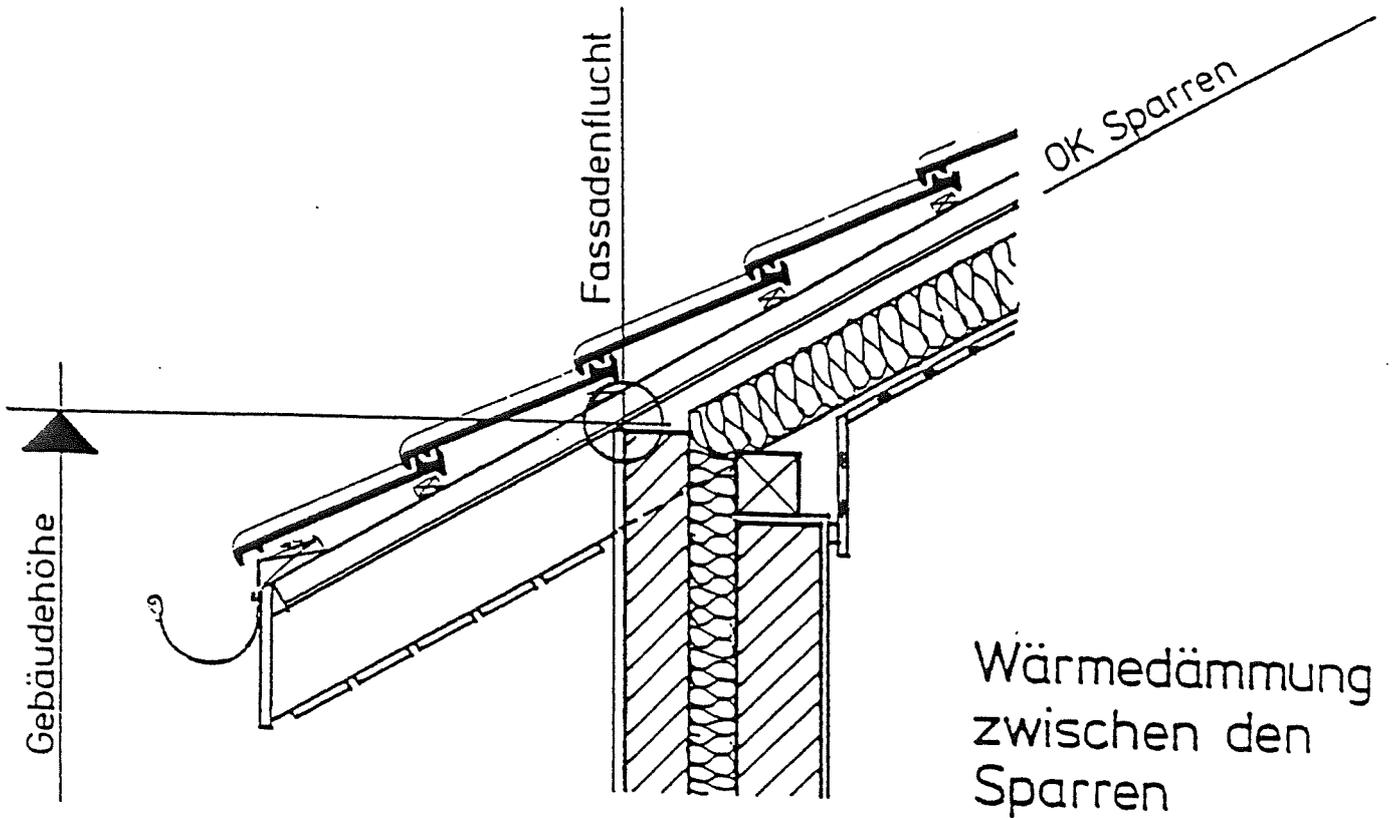


3.6. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain



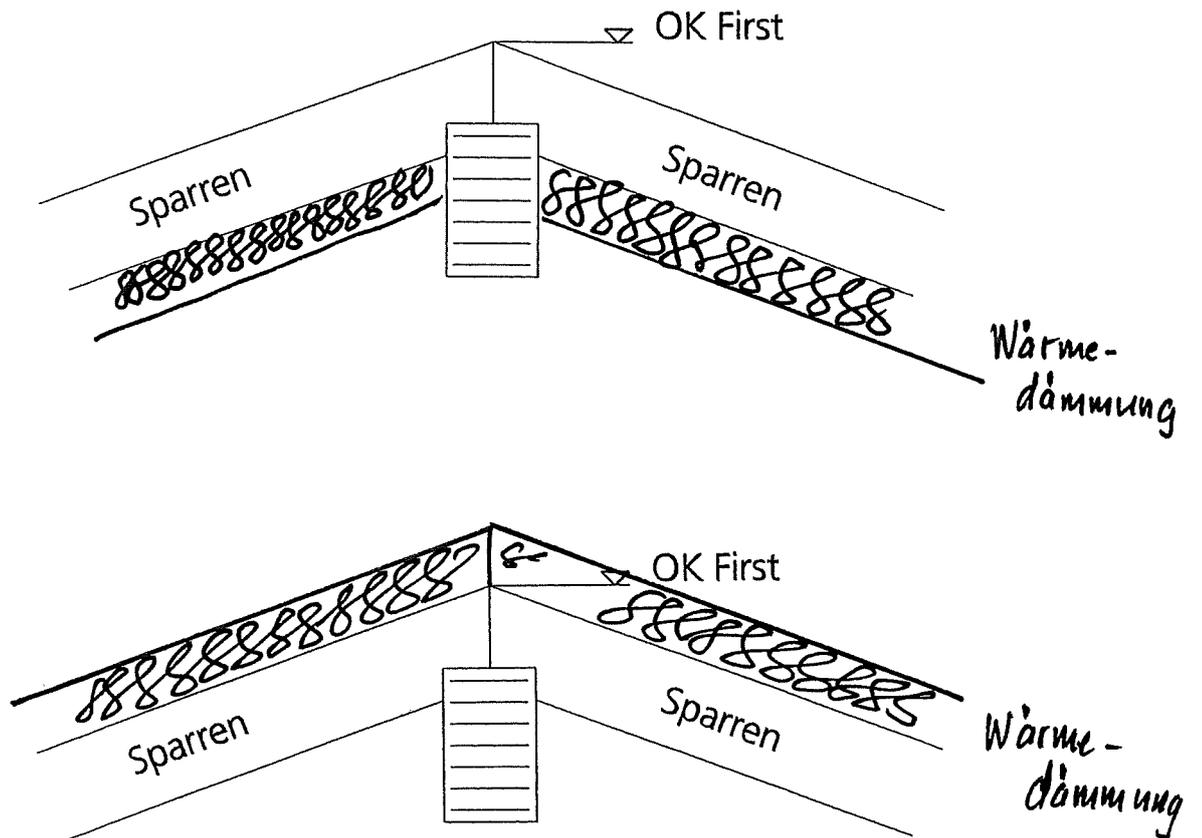
3.7. Messweise bei Gebäudehöhen mit Steildächern



Art. 97/4 BauV : Bei nachträglicher Aussenisolation bleibt für die Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung

3.8. Messweise Firsthöhe

Firsthöhe



4. Geschosszahl (Art. 15 und 16 GBR)

Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Art. 15

Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es

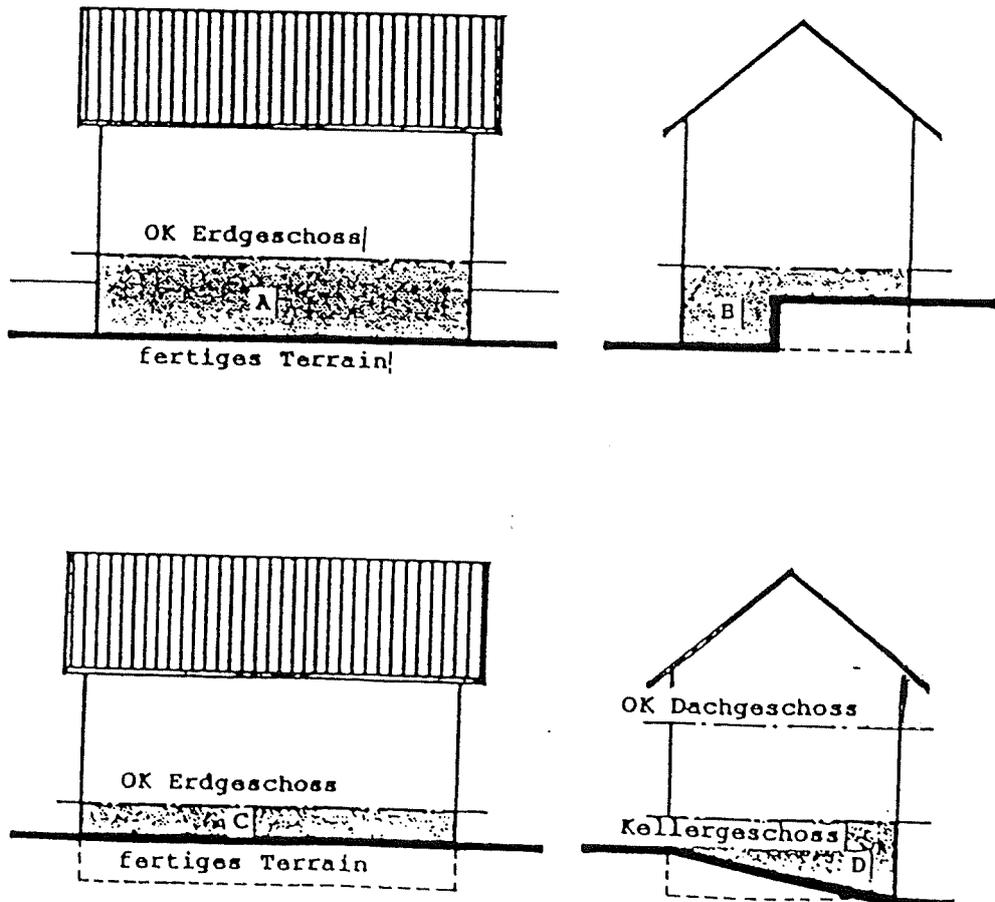
^a im Mittel aller Fassaden, bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen, dem fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für Garagezufahrten werden nicht angerechnet oder

^b zu mehr als 60 % mit bewohnten Räumen belegt ist. Bastelräume und nicht gewerbliche Fitnessräume und dergleichen werden nicht angerechnet.

Art. 16

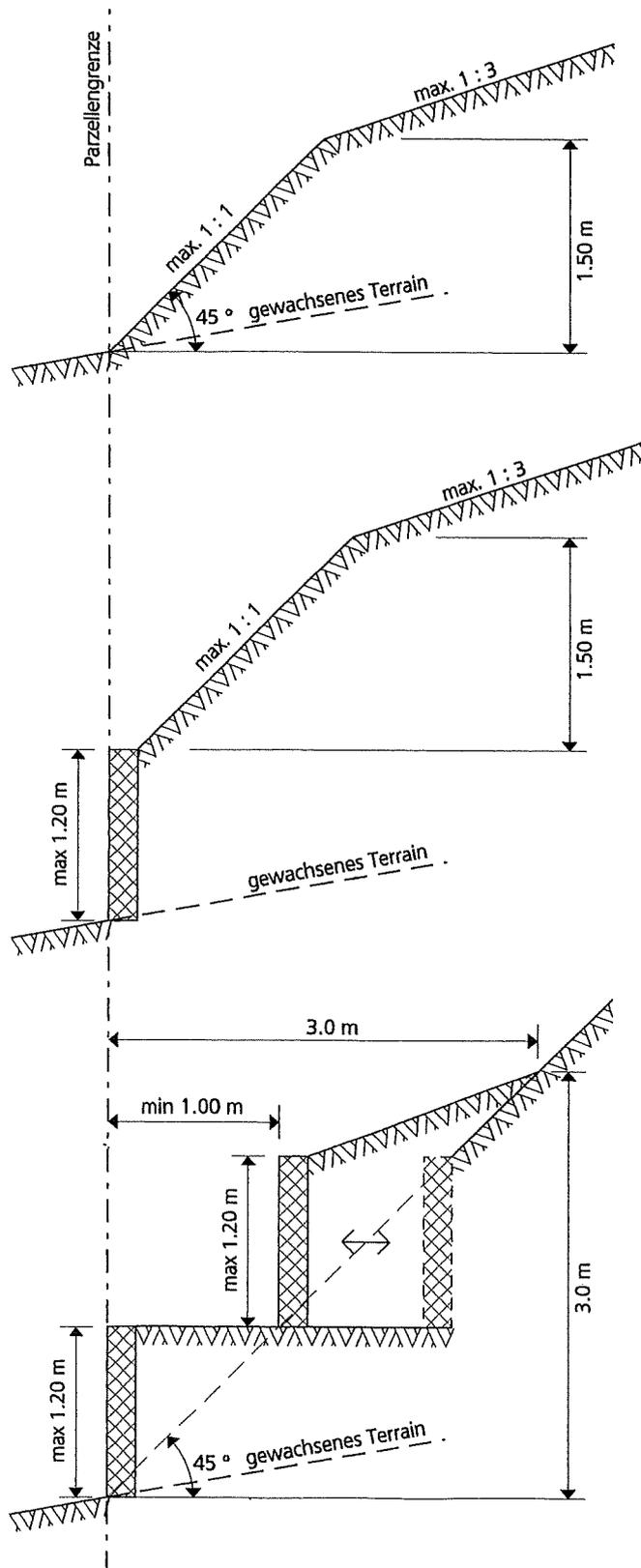
¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Der Dachraum zählt als Vollgeschoss, wenn die Distanz von 4.50 m ab OK Fertigboden bis OK First überschritten wird.



$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

5. Stützmauern und Böschungen längs Grenzen



Stützmauern und befestigte Böschungen dürfen nicht höher als 1.20 m sein. Mehrere Stützmauern und Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1,0 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. Im weiteren gilt Art. 79 EG zum ZGB.

Unbefestigte Böschungen haben vorbehaltlich schriftlicher Abrede der Nachbarn folgende max. Böschungsneigung einzuhalten:

Höhe der Aufschüttung bis 1.50 m
= 1 : 1 (h : b)

Höhe der Aufschüttung über 1.50 m
= 1 : 3 (h : b)

Auffüllung hinter Stützmauern

Es ist davon auszugehen, dass eine Stützmauer und eine genügend gesicherte Böschung grundsätzlich nicht dazu dienen darf, eine höhere Aufschüttung zu ermöglichen, als ohne Stützmauer mit einer max. Böschungsneigung von

$45^\circ = 100\% = 1 : 1$ zulässig wäre.

Im steilen Gelände bleibt für Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen eine über das Mass von 1.20 m gehende Höhe vorbehalten.

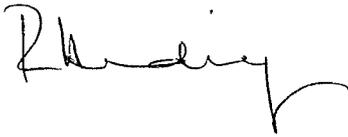
Im übrigen verweisen wir auf das Kreisschreiben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit dem Titel „Kontrolle der baupolizeilichen Masse“.

Arch, den 14. März 2006

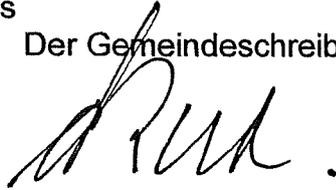
EINWOHNERGEMEINDE ARCH

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:



R. Hedinger



Ch. Kurth