



Einwohnergemeinde Noflen

ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

17. Juni 2008

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

INHALT

1	EINLEITUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH.....	6
3	NUTZUNGSZONEN	6
31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
32	Nutzungszone im Nichtbaugelände.....	8
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	9
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	9
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	12
51	Pflege der Kulturlandschaft	12
52	Schutz der Landschaft	14
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	16
54	Gefahrengebiete.....	16
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	18
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	19
	ANHANG	20
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	20
A11	Terrain.....	20
A12	Gebäude und Gebäudeteile	20
A13	Gebäudemasse	21
A14	Bauabstände	23
	BEILAGEN.....	27
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Noflen	27

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauR	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
GA	Grenzabstand
gGA	Grosser Grenzabstand
kGA	Kleiner Grenzabstand
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KE nV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NBR	Normalbaureglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SBG	Strassenbaugesetz
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

1 EINLEITUNG

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Noflen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung.

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Noflen geregelt.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
2	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich 211	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.
3	NUTZUNGSZONEN	
	31Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung 311	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
<i>Zone</i>	<i>Abk. Nutzungsart</i>	<i>ES</i>
Mischzone	WGZa/WGZb – Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Coiffeur, Verkauf, Praxen, etc) - In der WGZb ist neuer Wohnraum nur zugelassen, sofern es sich um Gebäuden mit bestehenden Wohnraum handelt.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) III Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

Mass der Nutzung

312 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kGA	gGA	GL	GH	VG
Mischzone	WGZa	5	10	20	7	2
	WGZb	4	10	25	8	2

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)
 GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BR)
 VG = Vollgeschoss (s. Anhang A 134 BR)

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
- Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²

Vgl. Anhang A 121 BR.
 Vgl. Anhang A 141 BR.
 Vgl. Anhang A 132 BR.
 Vgl. Anhang A 154 BR.

b. Unterirdische Bauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m

Vgl. Anhang A 122 BR.
 Vgl. Anhang A 111 BR.

c. Abgrabungen max. 5,0 m

Vgl. Anhang A 132 BR.

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m
- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
- Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m

Vgl. Anhang A 123 BR.

e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2,5 m
- in der Situation: min. 5,0 m

Vgl. Anhang A 132 BR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<ul style="list-style-type: none"> f. Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.0 m g. Hangzuschlag <ul style="list-style-type: none"> – talseitig 1.0m – min. 10% Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses 	<p>Vgl. Anhang A 134 BR.</p> <p>Vgl. Anhang A 135</p> <p>Vgl. Anhang A 133 BR.</p>
3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes	Vgl. Art. 75 BauG.

32Nutzungszonen im Nichtbauggebiet

Landwirtschaftszone (LWZ)

321	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
	<p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Vgl. Art. 43 LSV.</p>

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41 Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–411 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	Vgl. auch Art. 412 BR.
		Vgl. auch Art. 413 und 414 BR.
		Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
	3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 312 BR und Anhang A 141 ff. BR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 312 BR und Anhang A 131 BR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Dazu gehören u.a.): – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster oder Firstoblichter zulässig.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.
	3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.
Aussenraumgestaltung	415	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszulgängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet. <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszulgänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.</p>

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN		
51 Pflege der Kulturlandschaft		
Baudenkmäler	<p>511 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich in einem Schutzperimeter befinden. Sowie all unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Noflen vom ..; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhand II</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.</p>
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	<p>512 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammobstgärten für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstammobstgärten oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Zuständig für die Fällbewilligungen ist der Regierungsrat.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fliessgewässer	513	<p>1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kategorie 2: Limpach Kanal, Müsche 7,0 m – Kategorie 1: alle übrigen (inkl. eingedolte Teilstrecken) 5,0 m <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>	<p>Definition der Gehölzgrenze:</p> <p>Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 522 Abs. 3 BR Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.</p>
Historische Verkehrswege	514	<p>1 Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u. a.) Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).</p>	<p>Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</p> <p>Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria oder den kantonalen Stellen einsehbar</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fuss- und Wanderwege	515	1 Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines biuminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetzes bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
52 Schutz der Landschaft			
Landschaftsschutzgebiete	521	1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Lebensräume	522	1 Für alle folgende Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Fließgewässer		2 <i>Schutzziel: Erhalten und Aufwerten der Fließgewässer als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.</i> In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FIG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesebächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
Ufervegetation		3 <i>Schutzziel: Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebens-</i>	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<i>raum für standorttypische Tiere und Pflanzen.</i>	<p>Art. 8 FiG.</p> <p>Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern</p> <p>Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002</p>
	Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	<p>4 Alle Hecken und Feldgehölze (auch die nicht im Zonenplan bezeichneten) sind in ihrem Bestand geschützt.</p> <p>Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)</p> <p>Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).</p> <p>Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 Meter (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher</p>
Schädliche Pflanzen	5 Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29 a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
53 Ersatz- und Förderungsmassnahmen			
Ersatzmassnahmen	531	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	532	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
54 Gefahrenggebiete			
Bauen in Gefahrengebieten	541	1 Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.	Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrenggrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 542).
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrenggebiet) oder nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4 Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrenggebiet) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und er-	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	hebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	
5	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 541 Abs. 4 sinngemäss.	
4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Planungsmehrwert	611	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so kann der Gemeinderat einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke abschöpfen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme. Vgl. Art. 142 BauG</p>
Widerhandlungen	612	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	613	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	
	Öffentliche Mitwirkung Kantonale Vorprüfung	vom 20. 03. 2007 bis 13. 04 2007 vom 11. 01. 2008
	Publikation im Amtsanzeiger	vom 1. Auflage: 21. 02. + 28. 02. 2008 / 2. Auflage: 08. 05. + 15. 05. 2008
	Öffentliche Auflage	vom 21. 02. -25. 03. 2008 / 09. 05. – 09. 06. 2008
	Erledigte Einsprachen	-
	Unerledigte Einsprachen	-
	Rechtsverwahrungen	-
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am 21. 04. 2008
	Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 28. 04. 2008
	Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:
	Die Sekretärin
	Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	<i>Noflen</i> ,
	Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

ANHANG

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111 Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

S. Art. 97 BauV

A12 Gebäude und Gebäudeteile

Unbewohnte An- und Nebenbauten

A121 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.

Zulässige Masse s. Art. 212.2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)

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

Unterirdische Bauten

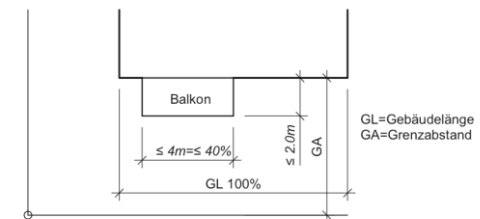
A122 Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Zulässiges Mass s. Art. 212.2 BR.

Vorspringende Gebäudeteile

A123 Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussen-treppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212.2 BR.



Anhang I

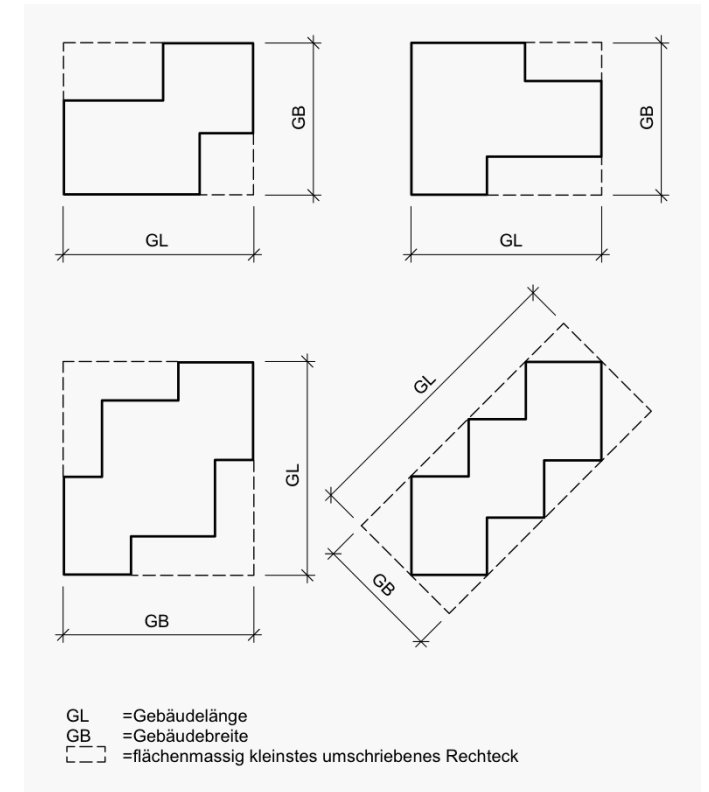
Art. Normativer Inhalt

Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

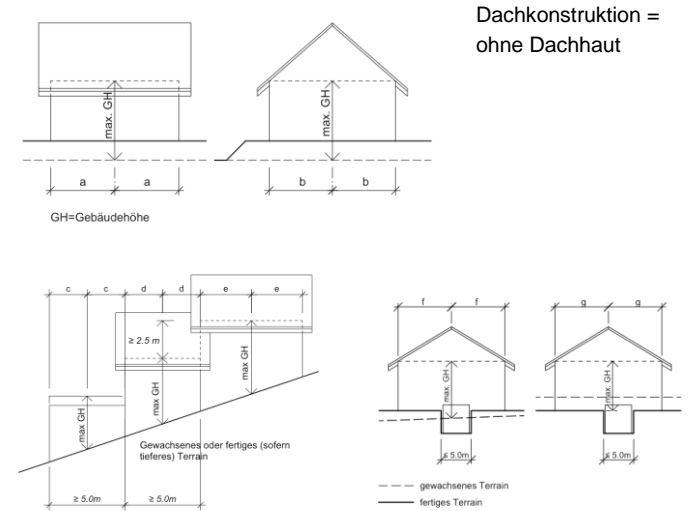


Neubauten zu GL anrechnen.

Anhang I

Gebäudehöhe GH	Art.	Normativer Inhalt
A132	1	Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und <ul style="list-style-type: none"> - 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	Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
	3	Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

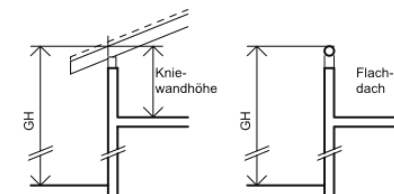
Hinweis



Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212.2 BR.
 Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212.2 BR.

Kniewandhöhe	A133	Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
--------------	------	---

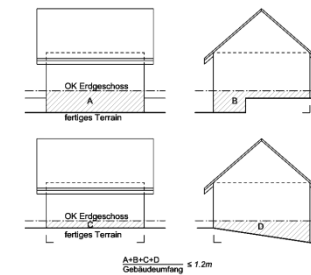


Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136 BR.

Anhang I

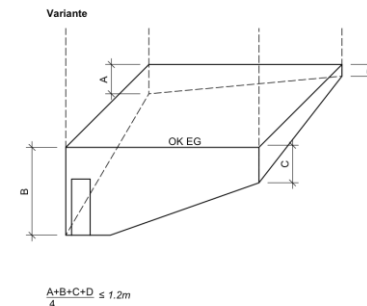
	Art.	Normativer Inhalt
Vollgeschosse VG	A134	1 Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.
		2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.
Untergeschosse	A135	Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.
Dachgeschosse	A136	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.
	A14	Bauabstände
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkei-

Hinweis



Vgl. Anhang A135 – A137 BR.

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212.2 BR.



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

Zulässiges Mass vgl. Art. 212.2 BR.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212.2 BR.

Anhang I

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

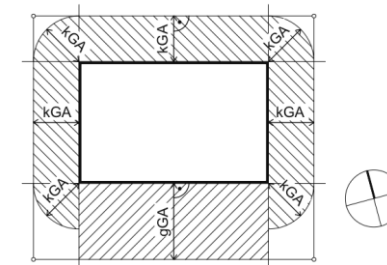
ten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

(A144 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BR).

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

**Kleiner Grenzabstand
kGA**

A141 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.



Vgl. Anhang A123 BR.

- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Anhang I

Art. Normativer Inhalt

Grosser Grenzabstand gGA

A142 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

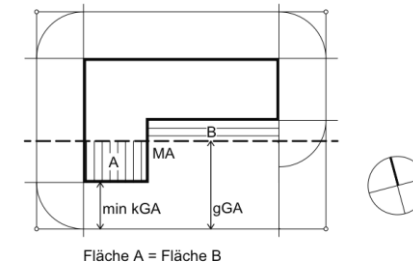
3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Gebäudeabstand

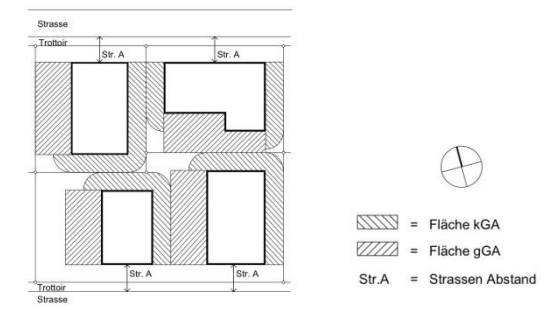
A143 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

Hinweis



Vgl. Anhang A123 BR.



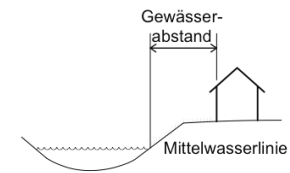
Anhang I

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------

3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Gegenüber Fliessgewässern

A144 A14 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Beilage I**Register Noflen (Kant. Amt für Kultur, 31. 01. 2007: Bauinventar der Gemeinde Noflen)**

ORT	GEB-NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ*	PLAN
Eggen (Hohfuhren)	17	BH	-	erh			1
Eggen (Hohfuhren)	19	OH	-	erh			1
Hohfuhren: siehe Eggen (Hohfuhren)							
Hueb	51A	OH	-	erh	K		1
Hueb	54	Sp	-	erh			1
Hueb	55	OH	-	erh			1
Hueb matt: siehe Oberdörfli (Hueb matt)							
Limpach matt	22	BH	-	erh			1
Neumatt	48	BH	-	sch	K		1
Noflen (Schulhaus)	15	SH	-	erh			1
Oberdörfli	45	WH	-	erh			1
Oberdörfli (Hueb matt)	41	BH	-	erh			1
Oberdörfli (Hueb matt)	42	OH/St	-	sch	K		1
Schulhaus: siehe Noflen (Schulhaus)							
Schür matt	26	BH	-	sch	K		1
Schür matt	27	BH	-	erh			1
Stoffelsrüti	97	BH	-	erh			1
Stoffelsrüti	97A	OH	-	erh			1
Uf der Höh	63	BH	-	sch	K		1
Unterdörfli	11	BH	-	erh			1

* Ein Punkt in dieser Spalte bedeutet, dass das Objekt grundeigentümergebunden als Schutzobjekt der Gemeinde bezeichnet ist.