



KANTON SCHAFFHAUSEN

GEMEINDE BIBERN

ORTSPLANUNG

BAUORDNUNG

Beschlossen durch Gemeindeversammlung

am 27. September 1991 Der Präsident : *sig. Hansjörg Bühler*

Der Schreiber : *sig. Emil Blickenstorfer*

Oeffentliche Auflage vom 12. Oktober bis 1. November 1991

Genehmigt durch den Regierungsrat am 7. Juli 1992

Der Staatsschreiber : *sig. Felix Bolli*

AENDERUNGEN

Beschluss Gemeinde:

Genehmigung Regierungsrat:

INGENIEURBUERO BERNHARD BUEGIN

HAUPTBUERO : SPIEGELGUTSTRASSE 27

ZWEIGBUEROS : IM WEINGARTEN 8

RADACKER (AREAL IVF)

MITARBEITER R. EGGLI UND F. WINZELER

8200 SCHAFFHAUSEN (053) 33 45 71

8259 KALTENBACH (054) 41 15 85

8212 NEUHAUSEN

Datum Sept. 1991



I N H A L T

Artikel

1	<u>A. Geltungsbereich</u>
2	<u>B. Zoneneinteilung</u>
	<u>C. Erschliessung</u>
3	Durchführung
4	Kosten
5	Allgemeine Vorschriften
	Vorzeitige Erschliessung
6	a) Grundsatz
7	b) Kostenverteilung
8	Hinreichende Zufahrt
	<u>D. Begriffsbestimmungen und</u>
	<u>allgemeine Vorschriften</u>
	D.1 Hauptbauten
9	Grenzabstand
10	Gebäudeabstand
11	Ungleiche Grenzabstände
12	Waldabstand
13	Rebabstand
14	Grenzbau
15	Gebäude- und Firsthöhe
16	Geschosse
17	Gebäudelänge
18	Ortsbildschutz

Artikel

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 19 | Gestaltung |
| 20 | Dächer |
| 21 | Dachaufbauten |
| 22 | Dachvorsprünge |
| 23 | Erker, Balkone, Vortreppen |
| 24 | Antennen, Sonnenkollektoren |
| 25 | Ausfahrten |
| 26 | Zäune, Einfriedungen |
| | Abstellplätze |
| 27 | a) Grundsatz |
| 28 | b) Ersatzlösung |
| 29 | Garagenvorplätze |
| 30 | Abstell- und Kinderspielplätze |
| | D.2 An-, Neben- und Tiefbauten |
| 31 | Begriff |
| | D.3 Gesamtüberbauung |
| 32 | Grundsatz |
| 33 | Gebäudelänge, Zusammenbauen |
| | D.4 Immissionen |
| 34 | Empfindlichkeitsstufen |
| 35 | Gutachten |

ArtikelE. Zonenvorschriften**E.1 Kernzone (K)**

36	Zweck
37	Nutzung
38	Gestaltung
39	Dächer
40	Grenzabstand
41	Gebäudehöhe/Firsthöhe
42	Gebäudelänge

E.2 Wohnzonen (WE/W2)

43	Zweck
44	Nutzung
45	Ueberbauungsmasse

E.3 Gewerbezone (G)

46	Zweck
47	Nutzung
48	Gestaltung
49	Grenzabstand
50	Firsthöhe
51	Gebäudelänge
52	Ausnahmebewilligungen

Artikel**E.4 Gewerbezone mit besonderen
Auflagen (GA)**

53 Allgemeine Vorschriften

54 Besondere Auflagen

E.5 Industriezone (I)

55 Zweck

56 Nutzung

57 Grenzabstand

58 Firsthöhe

59 Gebäudelänge

E.6 Materialabbauzone (M)

60 Zweck

61 Bauten

62 Nutzung, Rekultivierung

E.7 Freihaltezone (F)

63 Zweck

E.8 Landwirtschaftszone (L)

64 Landwirtschaftszone

65 Bauten

E.9 Schutzzonen (S)

66 Schutzzonen

67 Zweck

68 Wasserfassungen

69 Gewässer

Artikel

	E.10 Reservebauzonen (R)
70	Reservebauzonen
	E.11 Wald (W)
71	Wald
	E.12 Verkehrsflächen (V)
72	Verkehrsflächen
	E.13 Landschaftsschutzzone
73	Landschaftsschutz
	<u>F. Bewilligungspflichtige Massnahmen</u>
74	Bewilligungspflicht
75	Baugesuch
76	<u>G. Bewilligungsverfahren</u>
77	<u>H. Ausnahmbewilligung</u>
	<u>I. Schlussbestimmungen</u>
78	Vollzug
79	Gebühren
80	Uebergangsbestimmungen
81	Inkrafttreten

A N H A N G

Technische Erläuterungen

- 1 - Messweise für Grenz- und
Gebäudeabstände
(Art. 9, 10, 11, 31)
- 2 - Gebäude- und Firsthöhe
(Art. 15)
- 3 - Gebäudelänge
(Art. 17)
- 4 - Mehrlängenzuschlag
(Art. 145)
- 5 - Tabelle der Höchst- und Mindest-
masse bei Regelbauweise

Zonenplan

Gestützt auf das kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Bibern die nachstehende Bauordnung.

A. Geltungsbereich

Art. 1

Geltungs-
bereich

Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und ist auf alle Bauten und Anlagen anzuwenden.

B. Zoneneinteilung

Art. 2

Zonen-
einteilung

Das Gebiet der Gemeinde Bibern ist in die nachstehenden Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) Grundnutzung

K	Kernzone
WE	Wohnzone
W2	Wohnzone
G	Gewerbezone
GA	Gewerbezone mit besonderen Auflagen
I	Industriezone
M	Materialabbauzone
F	Freihaltezone
L	Landwirtschaftszone
GR	Gewässer
W	Wald

b) Nutzungsüberlagerung

R	Reservebauzone
	Geologische Objekte
LS	Landschaftsschutzzone
GWS	Grundwasserschutzzone
AF	Archäologische Funde
MW	Materialabbau im Waldgebiet

C. Erschliessung

Art. 3

Durchführung

Der Gemeinderat führt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und der baulichen Entwicklung der Gemeinde die etappenweise Erschliessung des Baugebietes mit Strassen, Kanalisationen, Wasser-, Fernseh- und Energieleitungen durch. Er koordiniert diese Massnahmen mit den analogen Arbeiten des EKS und der PTT.

Art. 4

Kosten

Die Kosten der Erschliessung, des durch den Zonenplan festgelegten Baugebietes, werden durch die Gemeinde und die Grundeigentümer getragen.

Für die Kostenverteilung ist die Beitragsverordnung der Gemeinde Bibern massgebend.

Zusätzliche Erschliessungskosten ausserhalb der Bauzone, resp. ab Anschlusspunkt, werden dem Nutzniesser weiterverrechnet.

Art. 5

**Allgemeine
Vorschriften**

Ein Grundstück darf nur überbaut werden, wenn es baureif ist.

Art. 6

**Vorzeitige
Erschliessung
a) Grundsatz**

Für Grundstücke, welche einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, kann der Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümer, nach den Vorschriften des Gemeinderates, einer vorzeitigen Erschliessung zustimmen.

Der Bauherr hat, nebst den Baukosten, auch die Kosten für die Schaffung der erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen, wie Quartier- und Baulinienplanung, Erwerb von Grund und Rechten usw., zu tragen.

In der Regel werden auch vorzeitige Erschliessungen durch die Gemeinde erstellt und den Grundeigentümer verrechnet. Zur Sicherstellung können Vorauszahlungen verlangt werden. Bei privater Erschliessung liegt die Oberbauleitung immer bei der Gemeinde.

Art. 7

**b) Kosten-
verteiler**

Die gemäss Beitragsverordnung auf die Gemeinde entfallenden Kostenanteile gehen zu Lasten der vorzeitig erschliessenden Bauherrn. Beiträge von Eigentümern mit erschlossenen Grundstücken können erst dann verrechnet werden, wenn sie davon Nutzen ziehen oder min. 75% des Gebietes überbaut ist.

Das Verfahren richtet sich nach der Beitragsverordnung.

Art. 8

**Hinreichende
Zufahrt**

Soweit Güterwege oder Privatstrassen als Gebäudezufahrt Verwendung finden, hat sich der Bauherr vor Baubeginn über die nötigen Benützungsrechte dem Gemeinderat gegenüber auszuweisen.

**D. Begriffsbestimmungen
und allgemeine Vorschriften**

D.1 Hauptbauten

Art. 9

Grenzabstand

Der Grenzabstand wird von der Grundstücksgrenze senkrecht auf den äussersten Teil der festen Fassade gemessen. Gegenüber öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Bau- und Strassen-gesetz.

Für den Mindestgrenzabstand gemäss kantonalem Baugesetz wird vom äussersten Bauteil senkrecht zur Grenze gemessen

Art. 10

**Gebäude-
abstand**

Der Gebäudeabstand ist die Summe der vorschriftsmässigen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge.

Bei Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze vorhanden wäre.

Art. 11

**Ungleiche
Grenzabstände**

Der Grenzabstand darf mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft und mit Einwilligung des Gemeinderates unterschritten werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten ist.

Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach früherem Recht, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden, sofern die feuerpolizeilichen Bedingungen eingehalten werden.

Art. 12

Waldbestand

Bauten und Anlagen in Waldnähe haben den forstgesetzlichen Waldabstand einzuhalten.

Art. 13

Rebabstand

Bei Bauten und Anlagen in Rebnähe ist ein Abstand von 15 m von der Rebparzellengrenze einzuhalten.

Art. 14

Grenzbau

Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Länge und Abstand als eine Gebäudeeinheit.

Art. 15

**Gebäude- und
Firsthöhe**

Als Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt der in der Mitte der höchsten Fassade gemessene Abstand des Dachgesimses, bzw. des Firstes zum gewachsenen Terrain. Ist die Giebelseite die höchste Fassade, so gilt als obere Bezugslinie die Verbindungslinie zwischen den traufseitigen Dachgesimsen.

Als Dachgesimse im Sinne des Abs. 1 gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade (Traufseite).

Bei gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

Art. 16

**Geschosse
Grundsatz**

Die Geschossezahlen gemäss der Tabelle im Anhang für Höchst- und Mindestmasse sind als Gestaltungshinweise aufzufassen.

Dachgeschosse

Dachgeschosse dürfen mit Wohnräumen belegt werden, sofern eine genügende natürliche Belichtung möglich ist.

Untergeschosse

Räume im Untergeschoss dürfen nur dann als Wohnräume genutzt werden, wenn eine Seite vollständig frei liegt und eine genügende natürliche Belichtung möglich ist.

Art. 17

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung.

Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der rechtwinkligen Projektion auf eine Gerade in der Hauptrichtung der Fassade.

Art. 18

**Ortsbild-
schutz**

Das Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Der Gemeinderat hat darüber zu wachen, dass sanfte Sanierungen vorgenommen werden und Neubauten sich in das Dorfbild einordnen.

Schützenswerte Bauten müssen unbedingt erhalten und instandgehalten werden.

Art. 19

Gestaltung

Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten zu gestalten, dass die Einheitlichkeit des Quartiers bzw. des Strassenbildes gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die Farbgestaltung und Materialwahl der Gebäude und der Dächer ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.

Das gewachsene Terrain darf in der Regel nur geringfügig verändert werden. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen. Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.

Stützmauern dürfen nur da erstellt werden, wo keine andere Möglichkeit besteht, sie sind bewilligungspflichtig.

Art. 20

Dächer

Die Dachgestaltung ist den quartierüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.

Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten gestattet. Dacheinschnitte sind verboten.

Art. 21

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Regel zwei Fünftel, der einzelne Bauteil einen Fünftel, der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen.

Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume wie Bad, Toilette, Treppenhaus und Estrich bis zu einer Fensterfläche von 1,1 m² zulässig.

(Absatz geändert gemäss Gemeindeversammlung vom 26. November 2004)

Art. 22

Dachvorsprünge

Dachvorsprünge dürfen bis zu 1 m in die Minimalabstände hineinragen. Gegenüber öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 23

Erker
Balkone
Vortreppen

Erker, offene Balkone und Vortreppen dürfen bis zu 1,5 m in die in dieser Bauordnung festgelegten Minimalabstände hinein- bzw. über die Baulinie hinausragen. In solchen Fällen dürfen Erker nicht länger als $\frac{1}{5}$ und offene Balkone gesamthaft nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 24

Antennen
Sonnen-
kollektoren

Technische Einrichtungen wie Aussenantennen, Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind erwünscht, so zu integrieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf geschützte Objekte ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Aussenantennen, insbesondere Hochantennen, haben sich auf die für einen guten Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken.

TV- und UKW-Aussenantennen sind im Versorgungsreich der Gemeinschaftsantennenanlage verboten.

Art. 25

Ausfahrten

Ausfahrten und dergleichen sind entsprechend den Anforderungen des Bau- und Strassengesetzes anzulegen.

Es darf von denselben kein Wasser direkt auf öffentlichen Grund abfliessen. Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden und sollen angemessen abgegolten werden.

Art. 26

Zäune, Einfriedungen

Pflanzen, Zäune und Einfriedungen längs Strassen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. Stacheldrahtzäune entlang von Fusswegen und Strassen sind untersagt.

Im übrigen gelten die Vorschriften des Flurgesetzes und des Strassengesetzes, sowie der Strassenverordnung.

Art. 27

Abstellplätze

a) Grundsatz

Bei Neu- und Umbau sowie bei Zweckänderung baulicher Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen.

Für jede Wohnung ist mindestens ein Abstellplatz (Garage oder offener Abstellplatz) anzulegen. Für Gebäude mit voraussichtlich erhöhtem Bedarf an Abstellplätzen kann der Gemeinderat zusätzliche Abstellplätze vorschreiben.

Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten bestimmt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze nach Massgabe des Bedürfnisses und gemäss den SNV-Normen (SNV = Schweiz. Normenvereinigung).

Art. 28

b) Ersatzlösung

Ist die Errichtung der vorgeschriebenen Abstellplätze auf dem Baugrundstück nicht möglich, so hat sich der Bauherr über die Benützungsrechte an einem privaten Abstellplatz in der Nähe seines Grundstückes auszuweisen.

Art. 29

Garagen-
vorplätze

Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 3 x 5 m so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann.

Wenn die baulichen Gegebenheiten es erfordern, kann der Gemeinderat, unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechtes, Abweichungen gestatten.

Art. 30

Abstell- und
Kinderspiel-
plätze

Bei Gesamtüberbauungen ist für das Ein- und Abstellen von Fahrzeugen eine gemeinsame Lösung zu treffen.

Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen kann der Gemeinderat einen gemeinsamen Kinderspielplatz vorschreiben.

D.2 An-, Neben- und Tiefbauten

Art. 31

Begriff

Als An- und Nebenbauten gelten Gebäude, bzw. Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von maximal 3,5 m und einer Firsthöhe von maximal 5,0 m.

Sie dürfen höchstens eine Gebäudefläche von 40 m² einnehmen und keine Wohn-, Schlaf- und gewerblich genutzte Räume enthalten. Sie müssen sich durch ihre besondere Zweckbestimmung vom Hauptgebäude unterscheiden.

Tiefbauten sind Bauwerke, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0,5 m überragen.

Für An-, Neben- und Tiefbauten gilt ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 2,5 m. Wo der kantonale Mindestabstand gilt, wird ab äusserstem Bauteil gemessen.

D.3 Gesamtüberbauung

Art. 32

Grundsatz

Im Rahmen einer Gesamtüberbauung, für welche ein zusammenhängendes Areal von mindestens 2000 m² erforderlich ist, sind in den Zonen WE und W2 aufeinander abgestimmte Einzelbauten zulässig.

Gesamtüberbauungen können jedoch nur auf Grund eines Gestaltungsrichtplanes bewilligt werden, wobei die Bewilligung mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen auf Anmeldung des Gemeinderates und auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch anzumerken ist.

Art. 33

Gebäudelänge Zusammenbauten

Der Gemeinderat kann ein Unterschreiten des zonengemässen Grenzabstandes bewilligen, sofern der Gebäudeabstand zwischen Einzelbauten eingehalten wird. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Areals gelten jedoch die für Einzelbauten massgebenden Abstandsvorschriften.

D.4 Immissionen

Art. 34

Empfindlichkeitsstufen für Lärmschutz

Die Empfindlichkeitsstufe II gilt in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind.
Zonen: WE, W2

Die Empfindlichkeitsstufe III gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind.
Zonen: K, G, GA, L

Die Empfindlichkeitsstufe IV gilt in der Industriezone I.

Art. 35

Gutachten

Bei Neu- und Umbauten sowie Renovationen und Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat auf Kosten des Bauwilligen ein Fachgutachten verlangen.

E. Zonenvorschriften

E.1 Kernzone (K)

Art. 36

Zweck

Die Kernzone dient der Erhaltung und zweckdienliche Erneuerung des bestehenden Dorfkerns.

Art. 37

Nutzung

Erlaubt sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Im weiteren sind auch nur mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.

Art. 38

Gestaltung

Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in der Kernzone in jeder Beziehung dem bestehenden Dorfbild anzupassen.

Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.

Bei Veränderungen an bestehenden Bauten, sowie bei Neubauten, holt der Gemeinderat die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

Art. 39

Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet. Diese sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken. Oekonomiegebäude können mit braunen Faserzementplatten eingedeckt werden, wenn sie freistehend sind oder die Dachfläche abgesetzt wird.

Art. 40

Grenzabstand

Der Grenzabstand muss bei offener Bauweise mindestens 5 m betragen. Wo zur Erhaltung des Ortsbildes oder wegen Verhältnissen, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bestanden haben, Abweichungen notwendig sind, kann der Gemeinderat die Minimalabstände reduzieren, soweit dies das Baugesetz zulässt.

Art. 41

Gebäudehöhe/
Firsthöhe

Ein Gebäude darf eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m aufweisen. Wo zur Erhaltung der Ortsbilder Abweichungen gerechtfertigt sind, kann dies der Gemeinderat zulassen oder in dringenden Fällen anordnen.

Die Dachneigung hat zwischen 35 - 42° zu betragen.

Art. 42

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist bei offener Bauweise auf 35 m beschränkt.

E.2 Wohnzonen WE/W2

Art. 43

Zweck

Die Wohnzonen sollen ruhige, gesunde und ästhetisch befriedigende Wohnverhältnisse gewährleisten.

Art. 44

Nutzung

Zugelassen sind Wohnbauten sowie einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese durch Bau und Betrieb den Zweck der Wohnzonen nicht beeinträchtigen.

Art. 45

Ueberbauungs-
masse

Für die WE und W2 gelten die folgenden Ueberbauungsmasse:

	WE Einfamilienhäuser	W2 Zweifamilienhäuser
Grenzabstand min.	5,0 m	5,0 m
Gebäudehöhe max.	6,5 m	7,2 m
Firsthöhe = Gebäudehöhe plus max.	4,0 m	4,5 m
Geschosse, nur Gestaltungshinweise	2	2 - 3
Gebäudelänge max.	20,0 m	25,0 m
Mehrlängenzuschlag gegenüber privater Grundstücke	Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m erhöht sich der Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge bis auf maximal 9,0m, wobei die Nebengebäude nur zur Hälfte mitberechnet werden.	

E.3 Gewerbezone

Art. 46

Zweck

Die Gewerbezone dient der Erweiterung bestehender und der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 47

Nutzung

Wohnungen dürfen nur für das betriebsnotwendige, an den Standort des Unternehmens gebundene Personal eingerichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 48

Gestaltung

Fassaden und Dächer sind baulich und farblich dem Dorfbild anzupassen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Flachdächer sind nur für Nebenbauten und technisch bedingte Aufbauten gestattet.

Art. 49

Grenzabstand

Innerhalb der Gewerbezone sind mindestens 4 m, gegenüber angrenzenden Landwirtschafts- und Wohnzonen mindestens 6 m Grenzabstand einzuhalten.

Art. 50

**Gebäude-/
Firsthöhe**

Die Gebäudehöhe ist auf max. 10,0 m, die Firsthöhe auf max. 12,0 m beschränkt, sie wird bei gestaffelten Bauten für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen, dabei darf die Dachneigung nicht weniger als 15° betragen.

Art. 51

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Art. 52

**Ausnahme-
Bewilligung**

Für Ausnahmen ist der Regierungsrat zuständig, wobei der Gemeinderat Antrag zu stellen hat.

E.4 Gewerbezone mit besonderen Auflagen (GA)

Art. 53

**Allgemeine
Vorschriften**

Es gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Gewerbezone G.

Art. 54

**Besondere
Auflagen**

Es gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutz-
zonenreglement der Gemeinde Bibern, "Engere Schutz-
zone" (Zone S 2).

E.5 Industriezone (I)

Art. 55

Zweck

Die Industriezone dient der Erweiterung bestehender
und der Ansiedlung neuer Industriebetriebe.

Art. 56

Nutzung

Gewerbliche Bauten sind gestattet.

Wohnungen dürfen nur für das betriebsnotwendige,
an den Standort des Unternehmens gebundene Personal
eingerrichtet werden.

Die Bautiefe ist unbeschränkt. Für den Gebäudeab-
stand gelten die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 57

Grenzabstand

Mindestens 6 m Grenzabstand sind einzuhalten.

Art. 58

Firsthöhe

Die Bauten dürfen eine Gesamthöhe von 24 m nicht
übersteigen, sofern vom übergeordneten Recht zu-
gelassen.

Art. 59

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

E.6 Materialabbauzone (M)

Art. 60

Zweck

Durch die Materialabbauzone werden Gebiete ausgeschieden, die auf die Gewinnung von Bodenmaterialien, nach regionalem Bedarf und auf Wiederauffüllung mit umweltverträglichem Material beschränkt sind.

Art. 61

Bauten

In der Materialabbauzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dazu dienen, Material zu gewinnen und für den Abtransport aufzubereiten. Sie sind nach beendetem Abbau durch den Eigentümer auf eigene Kosten zu entfernen.

Art. 62

**Nutzung
Rekultivierung**

Materialabbau, Wiederauffüllung und Neugestaltung müssen im Sinne des übergeordneten Rechts erfolgen. Nach Beendigung der Nutzung sind Abbaubereiche der ursprünglichen Nutzung zurückzuführen oder es können Teile als Naturschutzgebiete ausgeschieden werden.

Es gelten die Bestimmungen der Abbaubewilligung.

E.7 Freihaltezone (F)

Art. 63

Zweck

Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- oder Landschaftsbilder.

Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten.

E.8 Landwirtschaftszone (L)

Art. 64

Landwirt- schaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst

- a) das als Fruchtfolgeflächen geeignete Land
- b) das übrige Landwirtschaftsland mit Ausnahme der Rebbaupzone
- c) die Rebbaupzone

Die im Zonenplan bezeichneten Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen des Rebbaugesetzes und der zugehörigen Vollziehungsordnung, sowie den Statuten der Rebbaugenossenschaft. Die Abgrenzung im Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 65

Bauten

Die Landwirtschaftszone dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Für Oekonomiegebäude beträgt der Grenzabstand min. 5,0 m.

Alle Bauten müssen sich gut in das Orts-, Landschafts- und Strassenbild einfügen. Im Bereich der Kernzone kann der Gemeinderat die Stellungnahme des Denkmalpflegers einholen.

E.9 Schutzzonen (S)

Art. 66

Schutzzonen

Als Schutzzonen im Sinne von Art. 17 RPG gelten:

- die Naturschutzzonen
- die Grundwasserschutzzonen
- die Gewässer und ihre Ufer

Art. 67

Zweck

Die Schutzzonen dienen der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Schutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die die Schutzziele gefährden.

Im einzelnen gelten die Vorschriften der "Verordnung über den Naturschutz und Landschaftsschutz" der Gemeinde Bibern. Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Gefährdung, Pflege etc.) sind im Naturschutzinventar enthalten.

Art. 68

Wasser-
fassungen

Die Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden Wasserfassungen. Im einzelnen gelten die Vorschriften der Reglemente über die Schutzzonen von Bibern und Opfertshofen.

Die Quellen und deren Fassungen sind geschützt. Jegliches Verunreinigen derselben als auch Grabarbeiten im Bereich der Fassungen sind untersagt.

Art. 69

Gewässer

Als Gewässer gelten alle Flüsse, Bäche, Weiher und Versickerungen, offen oder eingedeckt, dauernd oder zeitweise wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind gemäss den Bestimmungen des Naturinventars geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig.

Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zum Mähen der Böschungen und zum periodischen, massvollen Zurückschneiden der Gehölze ist die Gemeinde zuständig.

Innerhalb und ausserhalb der Bauzone können die Abstände für Bauten und Anlagen mit Baulinien geregelt werden.

Wo keine Baulinien vorliegen, gilt das übergeordnete Recht.

Feldmiststöcke haben von allen Gewässern einen Abstand von mindestens 15 m einzuhalten.

E.10 Reservebauzonen (R)

Art. 70

Reservebauzonen

In den Reservebauzonen, welche für eine spätere Umzonung vorgesehen sind, besteht ein Bauverbot. Die Flächen können landwirtschaftlich genutzt werden. Es besteht kein Anspruch auf eine definitive Umzonung, es wird nur aufgezeigt in welcher Richtung eine Entwicklung vorgesehen ist.

E.11 Wald (W)

Art. 71

Wald

Für den Wald gelten die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Forstrechts.

Die im Zonenplan eingezeichneten Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.

E.12 Verkehrsflächen (V)

Art. 72

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen dienen dem stehenden und rollenden Verkehr. Verkehrsnotwendige Bauten und Anlagen sind gestattet.

E.13 Landschaftsschutzzone**Art. 73****Landschafts-
schutz**

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie zur Bewirtschaftung des Gebietes zwingend notwendig sind. Sie haben sich besonders gut in die Landschaft einzufügen.

F. Bewilligungspflichtige Massnahmen**Art. 74****Bewilligungs-
pflicht**

Der Baubewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder andere Vorkehrungen, auf welche die in dieser Bauordnung enthaltenen Vorschriften Bezug nehmen. Darunter fallen insbesondere:

- a) die im Baugesetz aufgezählten Massnahmen:
 - 1. neue Hoch- und Tiefbauten, sowie Um- und Anbauten an bestehende Bauten
 - 2. die Aenderung der Zweckbestimmung einer Baute
 - 3. die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, Mistdeponien usw.
- b) Abbruch von Bauten, Aussenrenovationen, Fassadenerneuerungen, Neueindeckung von Dächern, Farbänderungen an Fassaden, Ersatz von Fenstern, Türen, Toren und dergleichen
- c) Terrainveränderungen, wie z.B. Auffüllungen und Abgrabungen
- d) Errichtung und Erneuerung von Mauern und Einfriedungen
- e) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen
- f) Materialgewinnungsplätze, Materialaufstapelungen, Lagerplätze und dergleichen

- g) Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen;
Parkierungsanlagen
- h) Reklameeinrichtungen, Leuchtanlagen, Schau-
kästen und Selbstbedienungsautomaten
- i) Aussenantennen, Sonnenkollektoren usw.
- k) alle weiteren Vorkehren, die das Orts- oder
Landschaftsbild in irgendeiner Weise beein-
flussen
- l) Erstellung oder Aenderung von Anlagen, welche
Emissionen verursachen.

Art. 75

Baugesuch

Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat ein-
zureichen. Sie haben alle im Baugesetz vorge-
schriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich
auch Pläne für die Umgebungsgestaltung.

G. Bewilligungsverfahren

Art. 76

Bewilligungs- verfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach
den Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

H. Ausnahmbewilligung

Art. 77

Ausnahme- bewilligungen

Die Bewilligung von Ausnahmen der Bauvorschriften
dieser Bauordnung richtet sich nach kantonalem
Recht.

Gesuche um Erteilung von Ausnahmbewilligungen
sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet
sie mit seinem Antrag an die zuständige Behörde
weiter.

I. Schlussbestimmungen

Art. 78

Vollzug

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Werden Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so hat der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so entscheidet der Gemeinderat über die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtlichen Zustandes und setzt dem Grundeigentümer oder Bauherr eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage. Nötigenfalls kann er die Arbeiten durch die Gemeinde auf Kosten des Verursachers ausführen lassen. Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind auf Kosten des Pflichtigen beseitigen zu lassen.

Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Kant. Natur- und Heimatschutzgesetzes Einzelobjekte unter Schutz stellen.

Art. 79

Gebühren

Für die Behandlung von Baugesuchen, sowie für die Baukontrollen sind Gebühren zu entrichten.

Der Gemeinderat beschliesst deren Höhe unter Berücksichtigung des Aufwandes von min. Fr. 50.-- bis max. Fr. 2'000.--.

Für den Beizug zusätzlicher Unterlagen oder für Fachgutachten wird gesondert nach dem Aufwand der Gemeinde Rechnung gestellt.

Art. 80

Uebergangsbestimmungen

Diese Bauordnung ist auf alle im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche anwendbar.

Art. 81

Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung wird die Bauordnung der Gemeinde Bibern vom 09. Januar 1964 aufgehoben.

Genehmigt durch Gemeindeversammlungsbeschluss
vom 27. September 1991

Der Gemeindepräsident:
sig. Hansjörg Bühner

Der Gemeindeschreiber:
sig. Emil Blickenstorfer

Genehmigt durch Regierungsratsbeschluss
vom 7. Juli 1992

Der Staatsschreiber: sig. Felix Bolli

5.) Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauweise

(Anhang zur Bauordnung)

Zonenarten	K		WE		W2		G/GA		I	
		Art.		Art.		Art.				
Grenzabstand min.	5.0	40	5.0	45	5.0	45	4/6	49	6	57
Max. Gebäudehöhe	8.0	41	6.5	45	7.2	45	10.0	50	24	58
Max. Firsthöhe	Max. Gebäudehöhe plus maximal									
		41	4.0	45	4.5	45	12.0	50	24	58
Vollgeschosse (Gestaltungs- hinweise)	2	16	2	45	2-3	45	-----			
Gebäudelänge max.	35	42	20	45	25	45	50	51	-	-
Mehrlängenzuschlag	Nein		JA	45	JA	45	Nein		Nein	
Gebäudezustand	Min. Summe der jeweiligen Grenzabstände, Art. 10 und 11									

Nebenbauten in allen Zonen.

- Art. 34

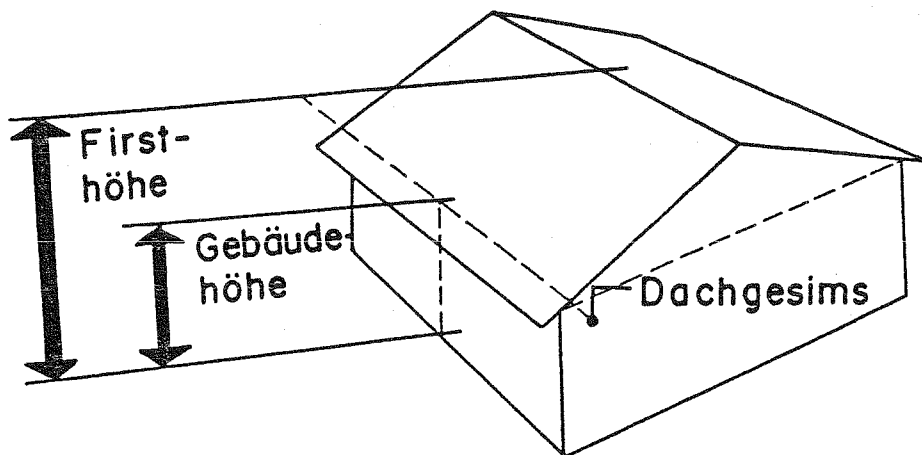
- Grenzabstand 2.5 m
- Gebäudehöhe 3.5 m
- Firsthöhe 5.0 m
- Gebäudefläche 40.0 m
- Gebäudeabstand 2.5 m

Für die Messweise siehe technische Erläuterungen in der Bauordnung.

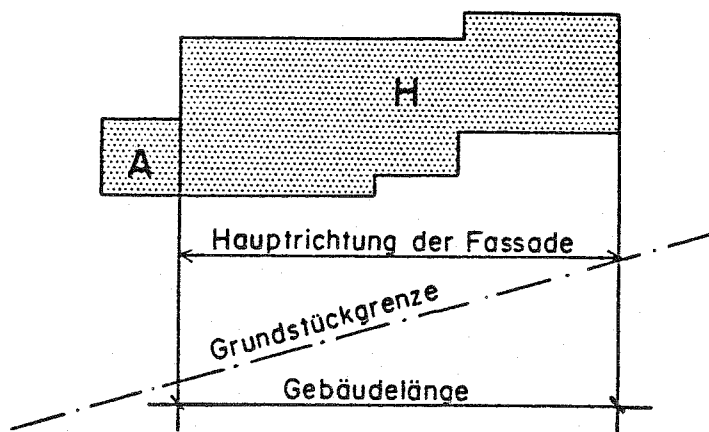
2. Gebäudehöhe, Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den in der Fassadenmitte gemessenen Abstand des Dachgesimses vom gewachsenen Terrain. Bei abfallendem Terrain ist die Fassade mit dem tiefsten Terrainanschnitt massgebend.

Als Dachgesims gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Fassade (Traufseite)

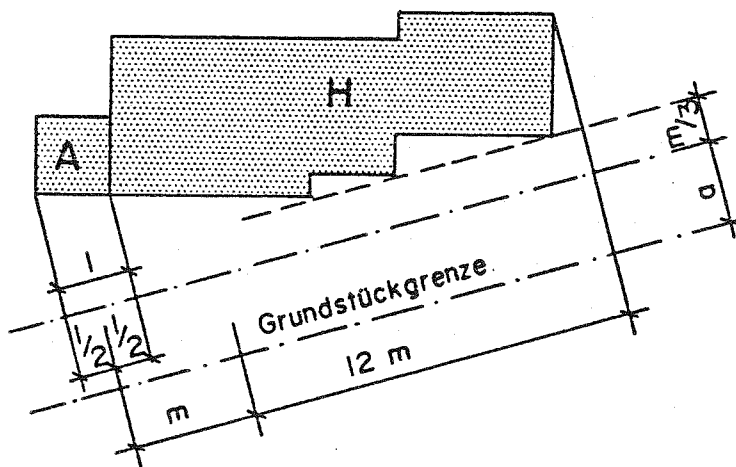


3. Gebäudelänge



A ANBAU
H HAUPTBAU

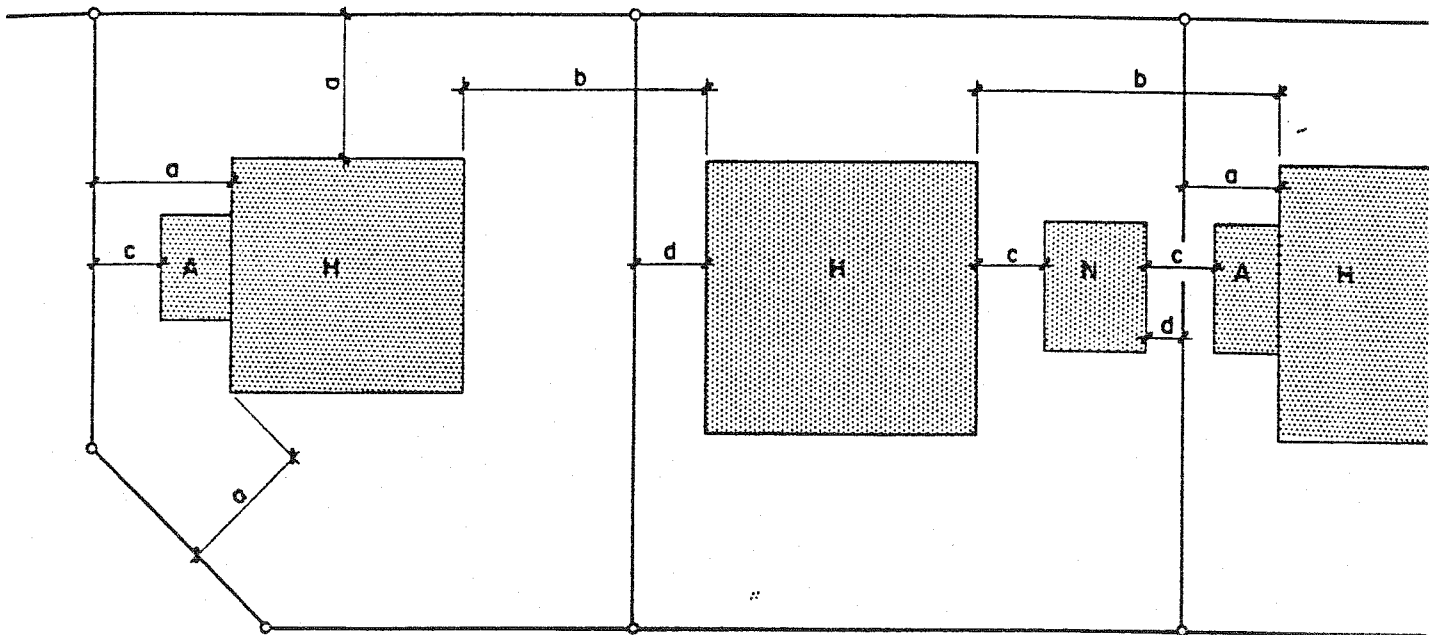
4. Mehrlängenzuschlag



A ANBAU
H HAUPTBAU

- a Ordentlicher Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag)
- l Projizierte Länge des Anbaus.
Für den Mehrlängenzuschlag wird nur die halbe Länge berechnet ($1/2$).
- m Mehrlänge über 12,0 m.
- $m/3$ Mehrlängenzuschlag
 $1/3$ der Mehrlänge, bis auf höchstens 9,0 m Grenzabstand.

1. Messweise für Grenz- und Gebäudeabstände



- a) Der Gebäudeabstand wird von der Grundstücksgrenze senkrecht auf den äussersten Teil der festen Fassade gemessen. Für den Mindestabstand gemäss Kant. Baugesetz wird vom äussersten Bauteil senkrecht zur Grenze gemessen.
- b) Der Gebäudeabstand ist die Summe der vorschriftsgemässen Grenzabstände. Für An- und Nebengebäuden gilt der einfache minimale Grenzabstand als minimaler Gebäudeabstand.
- c) Minimaler Grenz- und Gebäudeabstand für An- und Nebengebäuden.
- d) Die Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Einwilligung des Gemeinderates, sowie beim Minimalabstand gemäss Baugesetz des Regierungsrates, herabgesetzt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten ist.