



Baureglement und Vorschriften zum Uferschutzplan

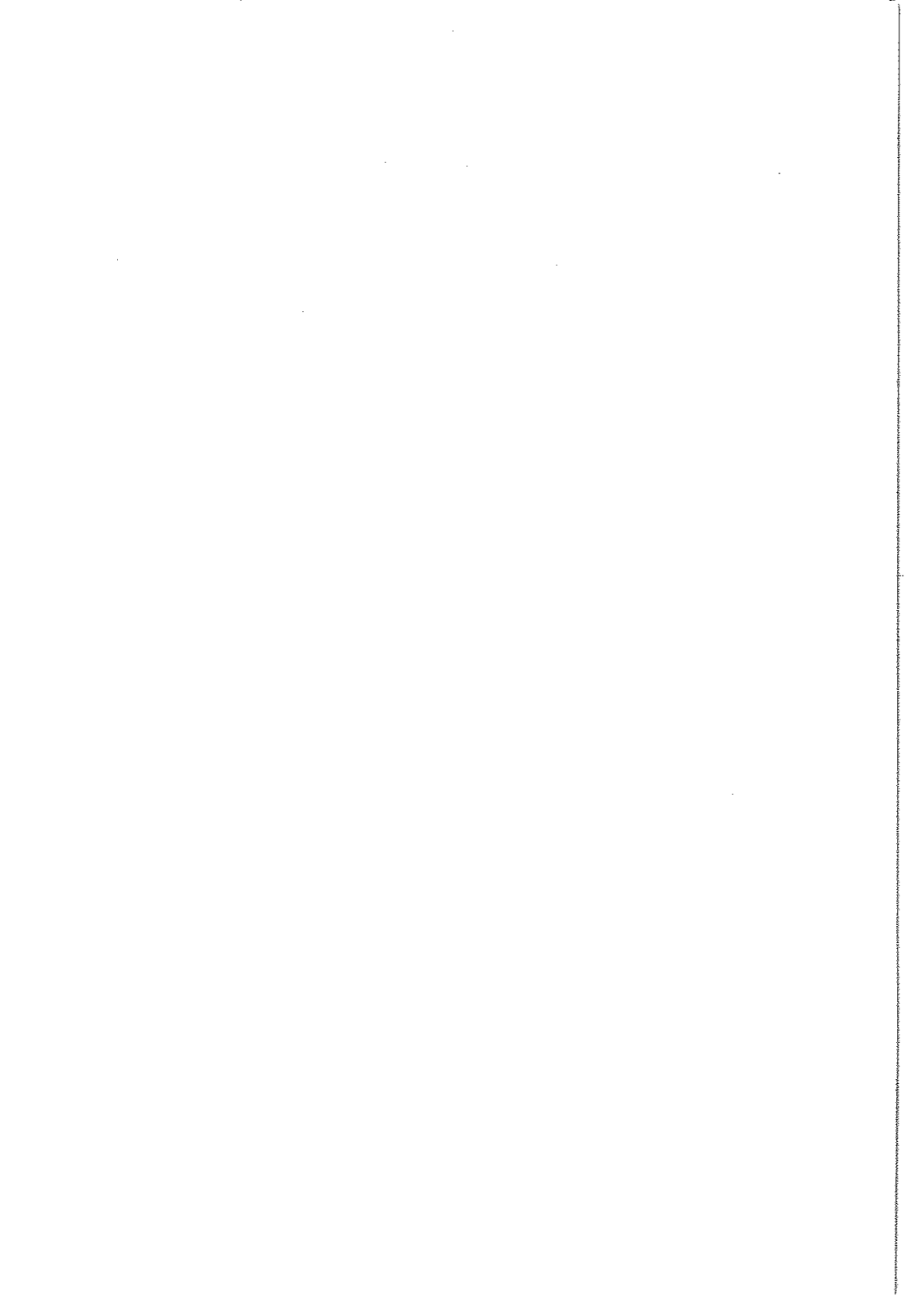
1998

Baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Port

bestehend aus: - Zonenplan / Uferschutzplan
- Baureglement / Vorschriften zum Uferschutzplan

Baureglement und Vorschriften zum Uferschutzplan





INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen	5
1. Geltungsbereich	5
Geltungsbereich, Bedeutung	5
2. Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht	5
Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts	5
Verhältnis zum Privatrecht	5
3. Besitzstandsgarantie	6
Besitzstandsgarantie	6
B. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung	6
4. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid / Baubeginn	6
Baubewilligungserfordernis	6
Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	6
Ausnahmen	7
Baubeginn	7
5. Erschliessung	7
Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detaillerschliessung	7
6. Umgebungsgestaltung	8
Allgemeines	8
Umgebungsgestaltungsplan	8
Umgebungsarbeiten / Fristen	8
Terrainveränderungen / Stütz- und Futtermauern	9
Bepflanzung	9
7. Neben- und Gemeinschaftsanlagen	10
Abstellplätze	10
Garagenvorplätze und Ausfahrten	10
C. Baupolizeiliche Vorschriften	11
8. Bauweise	11
Offene Bauweise	11
9. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise	11
Ausnützungsziffer	11

10. Bauabstände	11
Bauabstand zu öffentlichen Strassen (Vorland)	11
Bauabstand zu öffentlichen Fuss- und Radwegen	12
Bauabstand zu Gewässern	12
Bauabstand gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung	12
Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	13
Allgemeines	13
Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge	13
Grenzabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten	13
Grenzabstände für unterirdische Bauten	14
Näherbau	14
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	14
Gebäudeabstand	15
11. Baugestaltung	15
Gestaltungsgrundsätze	15
Gebäudelänge	16
Gebäudehöhe	16
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	17
Geschosse	17
Dachausbildung	18
Dachausnützung	18
Dachausbau	18
Attika	19
12. Gesundheit	19
Besonnung, Belichtung, Belüftung	19
Lärmschutz	19
13. Energie / Aussenantennen	20
Energieträger	20
Aussenantennen	20
D. Zonenvorschriften	20
14. Bedeutung	20
Bedeutung	20
15. Bauzonen	21
Ordentliche Bauzonen	21
Wohnzonen	21
Wohn- Gewerbezone	21
Gewerbezone	21
Zonen mit bestehenden Ueberbauungsordnungen	22

Zonen mit Planungspflicht	22
ZPP Kernzone	23
ZPP Chilchächer	24
ZPP Allmend / Romantica	25
ZPP Allmend / Schleuse	26
ZPP Lohn-Bellevue	26
Zonen für öffentliche Nutzungen	27
Kindergarten	27
Schule	28
Gemeindeverwaltung, Kirchgemeindehaus	28
Pumpstation (Spärs), Pumpwerk (Allmend)	29
Sport	29
Tennisanlage, Garderoben, Autoabstellplätze	29
Schiessplatz	30
Scheibenstand	31
Spiel- und Rastplatz (Weiher)	31
Spielplatz (Portmoos)	31
Rastplatz (Hueb)	31
Friedhof	32
Grünzonen	32
Ablagerungsstellen	32
Tabelle der baupolizeilichen Masse	33
16. Landwirtschaftszone	34
Landwirtschaftszone	34
17. Schutzgebiete, Immissionsgebiete und Gewässer	34
Landschaftliches Schutzgebiet	34
Allgemeiner Schutzzweck	34
Baubeschränkungen	34
Nutzungsbeschränkungen	35
Oekologische Schutzgebiete (Biotop, Naturobjekte)	35
Allgemeiner Schutzzweck	35
Allgemeine Baubeschränkungen	35
Allgemeine Nutzungsbeschränkungen	36
Spezielle Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten	36
Grüttbach	36
Dutoit- und Spärsplatten	36
Archäologische Schutzgebiete	37
Kultur- und baugeschichtliche Schutzobjekte	37
Historische Verkehrswege IVS	37
Allgemeiner Schutzzweck	37
Baubeschränkungen und Nutzungsbeschränkungen	37
Entschädigung von Mindererträgen und Mehraufwand, Finanzierung	38

E. Verfahrensvorschriften / Zuständigkeit	38
18. Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren	38
Baugewilligungsverfahren	38
Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	39
Zuständige Behörde im Baugewilligungsverfahren	39
Kompetenzen der Gewilligungsbehörde und ihrer Ausführungsorgane	39
19. Planerlassverfahren	40
Verfahren	40
Zuständigkeiten	40
20. Baupolizei	40
Aufgabenbereich / Zuständigkeiten	40
F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	40
Widerhandlungen	40
Inkrafttreten	41
Aufhebung von Plänen und Vorschriften	41
Genehmigungsvermerk	42
Anhang	43
Grafische Darstellung der Abstandsberechnung	43
Bauabstände von öffentlichen Strassen	43
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	43
Gebäude ohne Mehrlänge und Mehrbreite	44
Gebäude mit Mehrlänge und Mehrbreite	44
Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	45
Winkelbauten	45
Gebäude mit gestaffeltem Grundriss	46
Messweise der Gebäudehöhe	47
Gebäude mit rechteckigem Grundriss	47
Sattel- und Walmdächer	47
Pultdächer	48
Flachdächer	48
Gebäude mit gestaffeltem Grundriss	48
Abkürzungen	49

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Artikel 1

Geltungsbereich, Bedeutung

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 anzuwenden, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

2. Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Artikel 2

Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

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

Artikel 3

Verhältnis zum Privatrecht

1. Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des ZGB und des EGzZGB zu beachten (vgl. Art. 667ff ZGB und Art. 79ff EGzZGB).
2. Die Vorschriften des Baureglements gehen vor. Sie können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Besitzstandsgarantie

Artikel 4

Besitzstandsgarantie

1. Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG und Art. 63 Abs. 4 SBG)
2. Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Kapitel D, Abschnitt 15, Bauzonen).

B. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

4. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid / Baubeginn

Artikel 5

Baubewilligungserfordernis

1. Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets vom 22. März 1994 (BewD) vorliegt.
2. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD).
3. Baubewilligungsfrei sind die in Art. 5 BewD genannten Bauten und Anlagen.

Artikel 6

Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

1. Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
2. Insbesondere müssen sie:
 - a) die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten
 - b) den Anforderungen der Energie- (EnG, AEV) und der Umweltschutz-

- gesetzgebung (USG und Vo) entsprechen
- c) den Anforderungen des Orts- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, 12ff BauV)
 - d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen
 - e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

Artikel 7

Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, regionalen und kantonalen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 BauV), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23f RPG) massgebend.

Artikel 8

Baubeginn

Ein Bauvorhaben gilt nach Art. 2 Abs. 2 BewD als begonnen

- a) mit der Schnurgerüstabnahme
- b) wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen oder anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Bewilligung bedürfen

Vorbehalten bleibt der vorzeitige Baubeginn. (Art. 1 BauG und Art. 39 BewD)

5. Erschliessung

Artikel 9

Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

1. Die Erschliessung des Baugrunds (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und wenn nötig bereits für den Baubeginn gesichert sein (Art. 7 BauG).

2. Für die Einteilung in Anlagen der Basis- und der Detailerschliessung ist der Erschliessungsrichtplan der Gemeinde massgebend.

6. Umgebungsgestaltung

Artikel 10

Allgemeines

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Artikel 11

Umgebungsgestaltungsplan

1. Soweit die nachfolgend aufgeführten Elemente der Umgebungsgestaltung berührt werden, ist zum Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 BauG, Art. 42ff BauV) einzureichen, der als Umfang die zum Baugesuch gehörende Parzelle umfasst.

2. Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Parkplätze und Zufahrten (Art. 49ff BauV);
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen nach Artikel 13 BauR und Art. 79h und 79i EGzZGB in der Fassung vom 7.6.1970;
- c) die Anordnung der vorgeschriebenen Kinderspielflächen (Art. 42ff BauV);
- d) die in Reglement und Zonenplan sowie in Ueberbauungsordnungen vorgeschriebenen Pflanzungen, siehe insbesondere Artikel 14, Artikel 45, Artikel 70 BauR und Art. 79ff EGzZGB;
- e) die mit der Kehrriemabfuhr zusammenhängenden Massnahmen;
- f) die Höhe der angrenzenden Parzellen;

Artikel 12

Umgebungsarbeiten / Fristen

Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bezug der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben dem Umgebungsgestaltungsplan (Artikel 11 BauR) zu entsprechen.

Artikel 13

Terrainveränderungen / Stütz- und Futtermauern

1. Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein guter Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
2. Die Höhe von Terrainaufschüttungen darf max. 1.20 m (oberkant gewachsener Boden bis oberkant Aufschüttung) betragen. Die Baupolizeibehörde kann Abweichungen von dieser Vorschrift gestatten, insbesondere bei Aufschüttungen als Immissionsschutz bei zusammenhängenden Ueberbauungen oder bei besonders steilem Gelände.
3. Für Stütz- und Futtermauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen gilt Art. 79h EGzZGB.

Artikel 14

Bepflanzung

1. In den Wohnzonen und Wohn-Gewerbebezonen ist pro 200 m² Bruttogeschossfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
2. In der Gewerbezone ist pro 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
3. Die Höhe der Bäume soll zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 3.00 m betragen. Eingegangene Exemplare sind zu ersetzen.
4. Wo die Gewerbezone an andere Zonen anstösst, ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstands eine Hecke oder Baumreihe anzupflanzen. Die Bepflanzung ist aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu erstellen und muss auch angelegt werden, wenn eine Strasse die Zonen trennt. Beim direkten Anstoss an die Landwirtschaftszone muss die Hecke durchgehend 2.00 m hoch angelegt werden.
5. Die Bepflanzung längs von Gemeinde- und Staatsstrassen richtet sich nach dem Strassenbaugesetz (Art. 73 SBG)
6. Bepflanzungen längs von Fuss- und Radwegen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Aeste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.
7. Die Bepflanzung gegenüber Nachbargrundstücken richtet sich nach Art. 79 EGzZGB.

7. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Artikel 15

Abstellplätze

1. Für die Erstellung von Autoabstellplätzen gelten hierarchisch:
 - a) die kantonale Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV)
 - b) die Bauverordnung (Art. 50ff BauV)
 - c) das Baureglement der Gemeinde.
2. In der Wohnzone dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden, welche zonenfremden Bauten zugeordnet sind. Vorbehalten bleibt die Besitzstandsgarantie
3. Für das Erstellen von Zweiradabstellplätzen gilt Art. 52 der Bauverordnung. Zweiradabstellplätze müssen an einer zentralen und gut zugänglichen Stelle angeordnet werden. Sie sind zu überdecken. In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde zulassen, dass nur die Hälfte der Plätze überdeckt wird.

Artikel 16

Garagenvorplätze und Ausfahrten

1. Garagenvorplätze und Abstellplätze haben eine Mindesttiefe auszuweisen, die es erlaubt, die zu erwartenden Motorfahrzeuge darauf abzustellen, ohne, dass dadurch die Fahrbahn oder das Trottoir in Anspruch genommen werden. Eine Mindesttiefe von 6.00 m ist einzuhalten. Vorbehalten bleiben grössere Abstände gem. den Baulinienplänen. Im weiteren gilt Art. 69 SBG.
2. Garagenausfahrten auf öffentliche Strassen dürfen höchstens 15 % Steigung aufweisen und sollen von der Strassen- bzw. der Gehweggrenze rückwärts wenigstens 1.00 m, sofern es die Verkehrssicherheit erfordert, auf eine längere Strecke horizontal verlaufen. Die Sicht ist in der Regel 3.00 m hinter der Fahrbahn nach beiden Seiten unter einem Winkel von 45 Grad freizuhalten. Im übrigen gilt Art. 71 SBG.

C. Baupolizeiliche Vorschriften

8. Bauweise

Artikel 17

Offene Bauweise

1. Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund und dem öffentlichen Verkehrsraum allseitig die vorgeschriebenen Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände einzuhalten. (Siehe Abschnitt 10 Bauabstände und Tabelle in Artikel 68 BauR)
2. Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Artikel 68 BauR genannten Masse beschränkt. Unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 25 Abs. 1 werden angerechnet.
3. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

9. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Artikel 18

Ausnützungsziffer

1. Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Artikel 68 (Tabelle)
2. Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung von Art. 93 der Bauverordnung.

10. Bauabstände

Artikel 19

Bauabstand zu öffentlichen Strassen (Vorland)

1. Wo keine Baulinien vorhanden sind, ist von den Strassen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe Anhang). Abstände für Garagen richten sich nach Artikel 16 BauR.

2. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone und Autounterstände dürfen in den Strassenabstand hineinragen, sofern sie nicht näher als 3.60 m (bei Gemeindestrassen) oder 5.00 m (bei Staatsstrassen) an den Fahrbahnrand heranreichen. Diese Gebäudeteile müssen in der Bauverbotszone allseitig offen sein; Einzelabstützungen sind erlaubt.
3. Wo vorspringende Gebäudeteile in den Uferschutzbereich ragen, gelten die Regelungen in den Uferschutzvorschriften.
4. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes, insbesondere Art. 63-69, 73 und 75.

Artikel 20

Bauabstand zu öffentlichen Fuss- und Radwegen

1. Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr und von Trottoirs ist für alle Gebäude unter Vorbehalt vom Abs. 2 ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. Bestehende Baulinien bleiben vorbehalten.
2. In dem sich aus den Abs. 1 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten ohne Öffnungen, sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.2 m Höhe an den Rand des Verkehrsraumes gestellt werden.
3. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in der Höhe von wenigstens 2.5 m ab Fahrbahn ebenfalls bis auf 0.50 m an diese heranreichen.

Artikel 21

Bauabstand zu Gewässern

1. Es gelten die Festlegungen in den Baulinienplänen und im Uferschutzplan.
2. Für Bauten und Anlagen, die näher als 10 m an, über oder unter Gewässer heranreichen, ist eine Bewilligung nach Wasserbaugesetz erforderlich.

Artikel 22

Bauabstand gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung

Gegenüber den Zonen für öffentliche Nutzung sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände nach Artikel 68 BauR einzuhalten.

Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Artikel 23

Allgemeines

1. Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 68 BauR festgehaltenen kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gem. Artikel 24 zu wahren.
2. Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmal- sowie die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
3. Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, oder bei ausgesprochenen Aussichtsagen, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Artikel 24

Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang und über 12 m breit sind, auf der betreffenden Längsseite um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Artikel 25

Grenzabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten

1. Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten gemäss der Messweise in der Wohnzone 3.50 m und ihre Grundfläche 50 m² nicht übersteigt.
2. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1.50 m überragen.
3. Bei Flachdächern wird die Höhe bis oberkant fertiges Flachdach gemessen.
4. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden

kann. Vorbehalten bleibt Artikel 17 Abs. 1+2 BauR.

5. Für offene Schwimmbassins ist allseitig der kleine Grenzabstand einzuhalten.

Artikel 26

Grenzabstände für unterirdische Bauten

Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden an keinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, gelten als unterirdisch. Sie dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Artikel 27

Näherbau

1. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand Artikel 29 BauR gewahrt bleibt.

Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Artikel 25 Abs. 4 BauR.

2. Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder bei fehlender Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten gemäss Artikel 17 Abs. 3 und Artikel 25 Abs. 4 BauR, ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26ff BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Artikel 28

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

1. Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 2.00 m in den grossen und höchstens 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Fassadenlänge beträgt. Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen Gebäudelänge um max. 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

2. Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen von Art. 79ff EGzZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Bezüglich Wasserablauf von Böschungen wird auf Art. 689 ZGB verwiesen.

Artikel 29

Gebäudeabstand

1. Der Abstand zweier 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. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.
2. Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 25 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
3. 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 gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.
4. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Artikel 17 Abs. 2+3 und Artikel 25 Abs. 4 BauR.
5. Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Ueberbauung.
6. Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV dürfen weder innerhalb einer Ueberbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

11. Baugestaltung

Artikel 30

Gestaltungsgrundsätze

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich ins Landschafts-, Orts- und Strassenbild einfügen und sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportion, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl und ihrer Einzelheiten so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Artikel 31

Gebäuelänge

1. Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen inkl. unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Artikel 68 (Tabelle) genannten Masse beschränkt.
2. Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vergleiche Skizze im Anhang).

Artikel 32

Gebäudehöhe

1. Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar:
 - a) bei geneigten Dächern vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens
 - b) bei Flachdächern vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis oberkant fertiges Flachdach (am Dachrand gemessen). Für Flachdächer gelten um 1.00 m reduzierte Gebäudehöhen.
2. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.
3. Bei Flachdächern darf die Brüstung oder das Geländer die Gebäudehöhe um 1.00 m überragen. Zum Schutz von Dachgärten gegen Wind dürfen die Brüstungen die Gebäudehöhe auf $\frac{1}{3}$ des Gebäudeumfangs, aber maximal auf $\frac{1}{2}$ jeder Gebäuelänge um 2.00 m überragen. Zusammen mit der Länge aller auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellten Aussenwände eines allfälligen Attikageschosses dürfen die Windschutzmauern nicht mehr als $\frac{1}{2}$ des Gebäudeumfangs ausmachen.
4. Die Firsthöhe (oberkant Schnittpunkt der Dachsparren) darf die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 3.00 m überragen.
5. Die Gebäudehöhe für An- und Nebenbauten richtet sich nach Artikel 25 Abs. 1 BauR.
6. In Hanglagen wird kein Mehrhöhenzuschlag gewährt.
7. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als einen Drittel der gesamten Fassadenlänge, bei Fassaden unter 15.00 m Länge nicht mehr als 5.00 m beträgt sowie Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

8. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Artikel 33

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

1. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Als Staffelung gilt ein Versatz von mehr als 2.00 m.
2. Für Abgrabungen nach Artikel 32 Abs. 7 wird die gesamte Fassadenlänge gerechnet.

Artikel 34

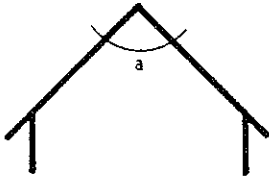
Geschosse

1. Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
2. In den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen zählt das Kellergeschoss als Geschoss, wenn
 - a) die Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV) der hier untergebrachten Wohn- und Gewerberäume mehr als 30 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmachen, oder
 - b) es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossfussboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt.
3. Abgrabungen für Hauseingänge gemäss Artikel 32 Abs. 7 BauR und Artikel 33 Abs. 2 werden nicht angerechnet.
4. Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitlichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) vorbehalten.
5. Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von o.k. Dachsparren gemessen, 1.00 m überschreitet.
6. Die Attika gilt nicht als Geschoss.

Artikel 35

Dachausbildung

1. Für Sattel- und Walmdächer darf der zulässige Firstwinkel (Winkel zwischen den Dachflächen) nicht spitzer als 90 Grad sein.

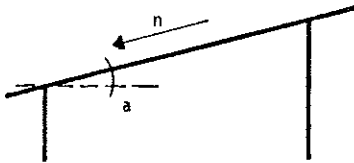


Winkel a min 90°

2. Lukarnen, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und dergleichen sind gestattet. Lukarnen, Dacheinschnitte und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

Sonnenkollektoren gelten in diesem Sinne nicht als Dachaufbauten.

3. Für Pultdächer sowie für alle besonderen Dachformen beträgt die zulässige Dachneigung maximal 35 % (entspricht einem Winkel zwischen der Dachfläche und der Horizontalen von 19.3 Grad).



Neigung n max. 35 %
oder
Winkel a max. 19.3°

Dachausnützung

Artikel 36

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet, sofern die Abstellräume (Art. 47 BauV) ausgewiesen und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften nach Art. 62ff BauV eingehalten sind.

Artikel 37

Attika

1. Auf Flachdachbauten kann eine Attika erstellt werden.
2. Die Attika darf auf jeweils der Hälfte der Gebäudelänge und -breite auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen. Dies gilt auch für Vordächer und dergleichen.
3. Die Fassadenhöhe der Attika darf von oberkant fertigem Flachdach der Vollgeschosse bis oberkant fertigem Flachdach der Attika gemessen nicht mehr als 3.00 m betragen. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Artikel 32 BauR) nicht mitgerechnet.
4. Wird auf die Attika ein Schrägdach erstellt, so darf dieses in keinem Punkt über die Höhe einer Baute mit Schrägdach und maximaler Gebäudehöhe hinausragen.
5. Als Dachaufbauten auf die Attika sind lediglich gestattet:
 - Rauch- und Lüftungskamine
 - Oberlichter
 - Liftaufbauten bis höchstens 2.50 m über oberkant fertigem Flachdach.
6. Wird keine Attika erstellt, dürfen Liftaufbauten das fertige Dach um maximal 2.50 m überragen.

12. Gesundheit

Artikel 38

Besonnung, Belichtung, Belüftung

Für die Besonnung, Belichtung und Belüftung gilt Art. 64 BauV.

Artikel 39

Lärmschutz

1. Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
2. Die Empfindlichkeitsstufen sind in der Tabelle von Artikel 68 BauR festgehalten.

3. Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten als mit Lärm vorbelastet im Sinne der Lärmschutzverordnung Art. 43 Abs. 2.

13. Energie / Aussenantennen

Artikel 40

Energieträger

1. Für die Wahl des Energieträgers erlässt die Gemeinde Port einen entsprechenden Energienutzungsplan.
2. Anlagen für die Energiegewinnung aus Sonne und Wind im Rahmen des Eigengebrauchs sind zusätzlich zu Abs. 1 zugelassen. Vorbehalten bleibt Artikel 30 BauR.

Artikel 41

Aussenantennen

Parabolspiegel für Sender, die über das Kabelnetz nicht zu empfangen sind, sind nur bewilligungspflichtig, wenn sie den Durchmesser von 60 cm überschreiten. Parabolspiegel haben sich farblich der Umgebung anzupassen.

D. Zonenvorschriften

14. Bedeutung

Artikel 42

Bedeutung

1. Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkung.
2. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zukünftigen baulichen Nutzung fest.

15. Bauzonen

Ordentliche Bauzonen

Artikel 43

Wohnzonen

1. Die Wohnzonen (W) sind vorwiegend für das Wohnen bestimmt. Mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe sind zugelassen, soweit sie keinen erheblichen Verkehr verursachen.
2. Die Flächen baulich zusammenhängender Gewerbe dürfen höchstens betragen:
 - die Bruttogeschossfläche 200.00 m²
 - dazugehörige Lagerflächen im Freien 200.00 m²
3. Ladengeschäfte sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und keinen erheblichen Verkehr verursachen. Insbesondere werden keine Ladengeschäfte mit mehr als 70.00 m² Verkaufsfläche zugelassen.
4. Für die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung gilt die Tabelle in Artikel 68 BauR
5. Bepflanzung gem. Artikel 14 BauR.

Artikel 44

Wohn- Gewerbezone

1. Die Wohn- Gewerbezonen (WG) sind für das Wohnen und für mit dem Wohnen zu vereinbarendes Gewerbe bestimmt.
2. In der Wohn- Gewerbezone Portmoos beträgt der Gewerbeanteil min. 50 %
3. Für die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung gilt die Tabelle in Artikel 68 BauR
4. Bepflanzung gem. Artikel 14 BauR.

Artikel 45

Gewerbezone

1. In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal

sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienische Verhältnisse gesorgt ist.

2. Für die Begrenzung der Emissionen und Immissionen gilt das Umweltschutzgesetz mit seinen Verordnungen.
3. In der Nachbarschaft anderer Zonen sind Betriebe, die zu stärkeren Einwirkungen führen als sie in den angrenzenden Zonen geduldet werden müssen, nicht zugelassen.
4. 20 % der Grundstücke sind zu begrünen und entsprechend zu unterhalten. Diese Fläche darf weder als Parkplatz noch zu Lagerzwecken verwendet werden. Wird die begrünte Fläche so angeordnet, dass eine spätere Abparzellierung möglich ist, muss auf dieser Fläche ein Bauverbot zugunsten der Gemeinde Port im Grundbuch eingetragen werden.
5. Für die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung gilt die Tabelle in Artikel 68 BauR
6. Bepflanzung gem. Artikel 14 BauR
7. In der Gewerbezone Spärs gilt zwischen der Baulinie gemäss Baulinienplan und dem Uferschutzperimeter eine maximale Gebäudehöhe von 5.00 m

Artikel 46

Zonen mit bestehenden Ueberbauungsordnungen

In den Ueberbauungsgebieten Gumme, Längmatt, Krommenmatt und Schleusenhochhaus sind die Ueberbauungsordnungen bereits erlassen worden.

Artikel 47

Zonen mit Planungspflicht

1. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnungen voraus.
2. Der allgemeine Planungszweck ist das Erzielen einer guten Siedlungsqualität aufgrund eines Gesamtkonzepts.
3. Die Zonen
 - ZPP Kernzone
 - ZPP Chilchächer
 - ZPP Allmend / Romantica
 - ZPP Allmend / Schleuse

- ZPP Lohn / Bellevue

sind Zonen mit Planungspflicht nach Art. 92ff BauG.

4. Ueberbauungsordnungen, die sich über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, sofern sie auf einem Gesamtkonzept über die ganze Zone beruhen. Die Weiterführung der Erschliessung und die Realisierung der Gemeinschaftsanlagen für das ganze Gebiet müssen gewährleistet sein.
5. Beim Erlass von Ueberbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung, den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.
6. Rechtskräftige Baulinien und Ueberbauungspläne bleiben vorbehalten.
7. Die Kosten für die Ausarbeitung von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen können den beteiligten Grundeigentümern je nach Interessenlage teilweise überbunden werden.
8. Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen zusätzlich:

Artikel 48

ZPP Kernzone

Die ZPP Kernzone ist in erster Linie für die Konzentration öffentlicher und privater Dienstleistungen bestimmt.

Daneben ist sie für das Wohnen und für Geschäftsbauten bestimmt. Es dürfen Bauten für wenig störendes, mit dem Wohnen zu vereinbarendes Gewerbe erstellt werden. Die Flächen zusammenhängender Gewerbe dürfen höchstens betragen:

- Bruttogeschossflächen 200 m²
- Lagerflächen 400 m²

Ausgenommen sind Ladengeschäfte und Büros. In den Erdgeschossen sind mindestens 70 % der BGF für publikumsintensive öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung usw.) bestimmt.

Die Baukörper sind senkrecht oder parallel zur Hauptstrasse zu stellen.

Es sind höchstens drei Vollgeschosse zugelassen.

Die maximale Gebäudelänge für Obergeschosse beträgt in der Regel 40 m. Diese kann in begründeten Fällen überschritten werden. Die Gebäudelänge für Erd- und Untergeschoss ist unbeschränkt.

Im Bereich der Parzellen 582, 583, 37 und 115 ist ein Dorfplatz anzuordnen.

Zwischen den senkrecht zur Hauptstrasse angeordneten Parkplätzen sind Bäume zu pflanzen: ein Hochstämmer nach jedem dritten Parkplatz.

Entlang der Lohngasse ist beidseitig eine Baumreihe anzuordnen.

Die Erschliessung erfolgt von der Hauptstrasse her. Für die Bauten nördlich der Hauptstrasse ist eine hintere Erschliessung zulässig.

Die Anordnung von Parkplätzen erfolgt in der Regel senkrecht zur Hauptstrasse. Diese Parkplätze sind ausnahmslos als Kundenparkplätze auszuweisen.

Für Einzelbauvorhaben gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG betragen die baupolizeilichen Masse:

kGA	5.00 m	gGA	12.00 m ^{*1}
GH	11.50 m	GZ	3 ^{*2}
GL	40.00 m ^{*3}		Empfindlichkeitsstufe III

^{*1} Bei Gebäuden, die der Gewerbe- oder Ladennutzung dienen, gilt für die Erdgeschosse der kleine Grenzabstand, sofern ihre Höhe vom gewachsenen Boden bis oberkant fertiges Flachdach nicht mehr als 4.00 m beträgt. Das entstehende Flachdach kann als Aufenthaltsbereich für die darüberliegenden Nutzungen dienen.

^{*2} Wird in der zu erlassenden Ueberbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossfussboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 0.50 m überragt

^{*3} gilt nur für die Obergeschosse. Für die Erdgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m ist die Gebäudelänge unbeschränkt.

Artikel 49

ZPP Chilchächer

Wohnzone, Nutzungsbestimmungen gemäss Artikel 43 BauR jedoch ohne die Einschränkung der Gewerbefläche gemäss Abs. 2

AZ max. 0.7 min. 0.5

Empfindlichkeitsstufe II, erste Bautiefe entlang der Neumattstrasse Empfindlichkeitsstufe III

Die Baukörper sind senkrecht oder parallel zu den angrenzenden Strassen zu stellen.

Im unteren Bereich des Ueberbauungsgebietes (1 Baureihe entlang der Neu-

mattstrasse) sind höchstens vier Vollgeschosse und eine Attika zugelassen. Im oberen Bereich des Ueberbauungsgebietes sind drei Vollgeschosse und eine Attika zugelassen.

Die Umgebungsgestaltung ist in der Ueberbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilung einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.

Die Motorfahrzeug-Erschliessung soll vorzugsweise von der Neumattstrasse und vom Kirchweg her erfolgen.

Die oberirdischen Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen, so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr freigehalten werden kann.

Artikel 50

ZPP Allmend / Romantica

Wohnzone, Nutzungsbestimmungen gemäss Artikel 43 BauR jedoch ohne die Einschränkung der Gewerbefläche gemäss Abs. 2 in der ersten Baureihe entlang der Allmendstrasse (Lärmschutz).

AZ max. 0.6 min 0.5

Empfindlichkeitsstufe II, in der ersten Baureihe entlang der Allmendstrasse
Empfindlichkeitsstufe III

Mit Ausnahme der Gewerbe- oder Wohn- und Gewerbebauten entlang der Allmendstrasse sind die Baukörper senkrecht oder parallel zum Kanal zu erstellen.

Es sind höchstens vier Vollgeschosse zugelassen.

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gut erreichbar anzuordnen und allenfalls mit dem Uferbereich zu verbinden.

Die Umgebungsgestaltung ist in der Ueberbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilung einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.

Die Erschliessung hat von der Allmendstrasse her zu erfolgen.

Die Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen (Allmendstrasse), so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr freigehalten werden kann.

Artikel 51

ZPP Allmend / Schleuse

Wohnzone, Nutzungsbestimmungen gemäss Artikel 43 BauR. In der ersten Baureihe entlang der Allmendstrasse wird aus Lärmschutzgründen auf die Einschränkung der Gewerbefläche gemäss Abs. 2 verzichtet.

AZ max. 0.7 min 0.5

Empfindlichkeitsstufe II.

In der ersten Baureihe entlang der Allmendstrasse Empfindlichkeitsstufe III

Mit Ausnahme der Gewerbe- oder Wohn- und Gewerbebauten entlang der Allmendstrasse sind die Baukörper senkrecht oder parallel zum Kanal zu erstellen

Es sind höchstens vier Vollgeschosse zugelassen.

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gut erreichbar anzuordnen und allenfalls mit dem Uferbereich zu verbinden.

Die Umgebungsgestaltung ist in der Ueberbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilung einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.

Die Erschliessung soll zur Hauptsache von der Wehrstrasse her erfolgen.

Die Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen, so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr freigehalten werden kann.

Die Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme derjenigen für Besucher, unterirdisch anzuordnen.

Artikel 52

ZPP Lohn-Bellevue

Wohnzone, Nutzungsbestimmungen gemäss Artikel 43 BauR.

AZ max. 0.5

Empfindlichkeitsstufe II

Die Baukörper sind parallel zum Hang zu erstellen.

Generell ist eine auf der Hangseite (Südfassade) zweigeschossig erscheinende Bauweise mit Dachausbau oder Attika anzustreben.

Gemeinschaftliche Grünflächen und Plätze sind an gut erreichbaren Stellen im Zusammenhang mit dem Fussgängeretz anzuordnen.

Die Aussicht vom Bellevue-Platz soll freigehalten werden.

Die Umgebungsgestaltung ist in der Ueberbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilen einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.

Die Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen, so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr entlastet oder freigehalten werden kann.

Es ist zusätzlich eine Zone für öffentliche Nutzung (Schule) im Halte von 5'600 m² auszuscheiden.

Artikel 53

Zonen für öffentliche Nutzungen

1. Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2. Ist in den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzung nicht etwas anderes bestimmt, gelten gegenüber den angrenzenden Grundstücken für ein- und zweigeschossige Bauten ein Grenzabstand von 4.00 m, für drei- und mehrgeschossige Bauten ein solcher von 5.00 m. Ist die grenzseitige Fassade eines Gebäudes länger oder breiter als 15.00 m, so ist ein Zuschlag von 10% der Mehrlänge bzw. Mehrbreite zu berechnen.

Für unbewohnte An- und Nebenbauten gilt Artikel 25 BauR

3. In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Artikel 54

Kindergarten

Zweckbestimmung:

Kindergarten, Kinderhort und Schulbauten mit den dazugehörigen Spiel- und Sportanlagen. Es sind bis zu 50 % andere mit der Hauptnutzung zu vereinbarende Nutzungen zugelassen

Grundzüge der Ueberbauung:

Eventuelle Erweiterungen haben Rücksicht auf die bestehenden Bauten zu nehmen. Die Grenzabstände richten sich nach Artikel 53 Abs. 2 dieses Reglementes.

Im weiteren gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

Gebäuelänge:	40.00 m
Gebäudehöhe:	7.00 m
Ausnützungsziffer:	0.6
Geschosszahl:	2 + Dachausbau oder Attika (für Flachdächer gilt eine um 1.00 m reduzierte Gebäudehöhe)
Empfindlichkeitsstufe:	II

Artikel 55

Schule

Zweckbestimmung:

Schulbauten, Kindergarten, Kinderhort und dazugehörige Spiel- und Sportanlagen. Es sind bis zu 30 % andere mit der Hauptnutzung zu vereinbarende Nutzungen zugelassen.

Grenzabstände:	gem. Artikel 53 Abs. 2 BauR
Gebäuelänge:	unbeschränkt
Gebäudehöhe:	10.00 m
Ausnützungsziffer:	0.6
Geschosszahl:	3 + Dachausbau
Empfindlichkeitsstufe:	II

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Die Bauten und Aussenräume sollen in einer guten Beziehung zu den bestehenden Schulanlagen stehen und sich in die Umgebung einfügen.

Artikel 56

Gemeindeverwaltung, Kirchgemeindehaus

Zweckbestimmung:

Gemeindeeinrichtungen und kirchliche Einrichtungen. Es dürfen im Maximum 30 % andere mit den Gemeindeeinrichtungen und den kirchlichen Einrichtungen zu vereinbarende Nutzungen wie Wohnen oder Büros untergebracht werden.

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Bezüglich den baupolizeilichen Massen gelten die Rahmenbedingungen für Einzelvorhaben der Dorfkernzone (Artikel 48 BauR).

Allfällige Erweiterungen haben sich gut in die bestehenden Anlagen einzu-
fügen.

Artikel 57

Pumpstation (Spärs), Pumpwerk (Allmend)

Zweckbestimmung:

Anlagen der Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Es sind nur Anlagen der Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung gestattet.

Das Bauvolumen richtet sich nach dem Stand der Technik und den Erfordernissen der für eine funktionierende Wasser- und Stromversorgung benötigten Anlagen. Es ist darauf zu achten, dass sich die Bauten ins Ortsbild einfügen. Die Umgebung ist entsprechend zu begrünen.

Artikel 58

Sport

Zweckbestimmung.

Sportanlagen inkl. dazugehöriger Ausrüstung

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Neben offenen Sportanlagen wie Sportplätze, usw sind auch Hochbauten zugelassen.

Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Gewerbezone. Zu Hochbauten sind Autoabstellplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.

Artikel 59

Tennisanlage, Garderoben, Autoabstellplätze

Nutzung

Es sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Autoabstellplätze
- Tennisanlage
- Garderoben zu Tennisanlage und Freifläche nach SFG

Mit Ausnahme des Tennisbereichs sind nur Anlagen gestattet, welche für jedermann zugänglich sind.

Autoabstellplätze

Die Autoabstellplätze dienen der Mehrzwecksporthalle, der Zivilschutz- und Militäranlage, der Tennisanlage und der Freifläche nach SFG "Park, Spiel,

Bad" Die Anzahl der Plätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV.

Die Abstellplätze sind zu begrünen. Pro 3 Abstellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Tennisanlage

Es dürfen nur 3 Freiluft-Spielplätze und 1 Trainingswand erstellt werden. Die Errichtung einer Fahrmisbaute für die Belange des Spielbetriebs als Uebergangslösung bis zur Erstellung der angrenzenden Freizeitanlage wird vorbehalten.

Die Beleuchtungsanlage ist so zu erstellen, dass keine störenden Licht- und Blendeinwirkungen auf Nachbarliegenschaften entstehen.

Fanggitter dürfen die Höhe von 4 m nicht übersteigen. Es sind entweder naturfarbige, plastifizierte Gitter zu verwenden oder die Gitter sind zu begrünen (Efeu, wilde Reben usw.). Sonnenschutztücher ohne Reklameaufschrift sind höchstens als Uebergangslösung gestattet.

Garderoben für Tennisanlage und Freifläche nach SFG

Allfällige Garderoben, Toilettenanlagen und Serviceräume für den Tennis- und Badebetrieb sind in einem Gebäude zwischen der Tennisanlage und der Park- und Freizeitsportanlage zusammenzufassen. Die Baute hat folgende Masse einzuhalten:

max. Grundfläche:	200 m ²
Geschosszahl:	1 + Dachausbau oder Attika
Gebäudehöhe:	5 00 m (für Flachdächer gilt eine um 1.00 m reduzierte Gebäudehöhe)

Artikel 60

Schiessplatz

Zweckbestimmung: Anlagen für Schiesszwecke.

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Erweiterungen sind nur im Rahmen des heutigen Bauvolumens zulässig. Das Obergeschoss ist für die Schützenstube, Büros usw. vorgesehen und darf nicht zur direkten Schiessnutzung verwendet werden.

Zwischen dem Parkplatz der Schiessanlage und dem Uferschutzperimeter, ist eine Hecke anzupflanzen.

Artikel 61

Scheibenstand

Zweckbestimmung: Anlagen für Schiesszwecke.

Die Anlage ist lediglich zu unterhalten, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Artikel 62

Spiel- und Rastplatz (Weiher)

Zweckbestimmung: Spiel- und Rastplatz

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Hochbauten sind im nördlichen Teil (20 m ab Waldrand) zugelassen für Garderobe, Toilettenanlage und für die Verpflegung der Benutzer. Bezüglich Grösse und baupolizeiliche Masse gelten die Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten.

Bei der Wahl der Bepflanzung ist auf den umliegenden Wald Bezug zu nehmen.

Artikel 63

Spielplatz (Portmoos)

Zweckbestimmung: Spielplatz

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Kleinere Hochbauten, welche den Benutzern dienen, sind zugelassen. Bezüglich Grösse und baupolizeiliche Masse gelten die Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten.

Artikel 64

Rastplatz (Hueb)

Zweckbestimmung:

Aussichtspunkt, Rastplatz, Anlagen der Wasserversorgung

Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung:

Hochbauten sind nur zugelassen, wenn sie für den Betrieb des Wasserreservoirs notwendig sind. Es können max. 3 Autoabstellplätze angeordnet werden.

Eine Baumgruppe soll diesen Punkt in der Landschaft gut sichtbar machen.

Artikel 65

Friedhof

Zweckbestimmung: Friedhof

Grundzüge der Ueberbauung und der Gestaltung:

Sie sollen der Zweckbestimmung entsprechen. Das Gebiet ist gegen die angrenzenden Zonen mit einer Hecke oder Mauer abzugrenzen. Für Hochbauten gelten die Bestimmungen der W2

Artikel 66

Grünzonen

1. Die im Zonenplan ausgewiesenen Grünzonen sind Zonen nach Art. 79 BauG.
2. In Grünzonen kann der Gemeinderat zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern / Pächtern Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge erstellen. Mindererträge und Mehraufwand, welche aufgrund solcher Verträge entstehen, werden nach Artikel 82 BauR entschädigt.

Artikel 67

Ablagerungsstellen

Ablagerungsstellen (ausgenommen die Werkhöfe und Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben) und Materialentnahmestellen (Art. 30 BauV) dürfen nur ausserhalb des Baugebiets angelegt oder erweitert werden. Es gelten die Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22, und 24), des Baugesetzes (Art. 19ff und 80ff), der Bauverordnung (Art. 19ff sowie Art. 29 und 30ff) und die Bestimmungen dieses Reglementes über die Schutzgebiete

Artikel 68

Tabelle der baupolizeilichen Masse

1. Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschossezahlen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (E, unter Vorbehalt der vorbelasteten Zonen):

Zone	kGA	gGA	GH ^{*1}	GZ	GL	AZ	E
W2	4.0 m	8.0 m	7.0 m	2	25.0 m	0.5	II ^{*2}
W3	5.0 m	12.0 m	10.0 m	3	40.0 m	0.6	II ^{*2}
WG2	4.0 m	8.0 m ^{*3}	7.0 m	2	25.0 m	0.6 ^{*4}	III
WG3	5.0 m	12.0 m ^{*3}	10.0 m	3	40.0 m	0.8 ^{*5}	III
G	1/2GH ^{*6}	--	12.0 m ^{*7}	-	--	--	III

^{*1} Bei Flachdachbauten gilt eine um 1.00 Meter reduzierte Gebäudehöhe. Diese Regelung gilt in der Gewerbezone nicht, wenn das Dach nicht begehbar ist und keine Brüstungen erstellt werden.

^{*2} Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete der W2 und W3 gelten gem. Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung als mit Lärm vorbelastet. Es gilt hier die Empfindlichkeitsstufe III.

^{*3} Für Gewerbebauten und gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 5.00 m ist allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten. Die dadurch entstandene Dachfläche über dem Gewerbebau muss als Aufenthaltsbereich für die darüberliegenden Wohnungen benutzbar sein.

In der Gewerbezone Spärs gilt zwischen der Baulinie gem. Baulinienplan und dem Uferschutzperimeter eine maximale Gebäudehöhe von 5.00 m

^{*4} Für Wohnnutzung jedoch im Maximum 0.45

^{*5} Für Wohnnutzung jedoch im Maximum 0.55

In Abweichung beträgt der Gewerbeanteil in der Wohn- Gewerbezone Portmoos mindestens 50 %

^{*6} mindestens aber 4.00 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe

^{*7} In Abweichung zu Artikel 32 BauR wird die Gebäudehöhe vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Technisch notwendige Anlagen wie Rauch- und Lüftungskamine, Lift-

aufbauen und dergleichen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2.00 m überschreiten.

2. In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.0 m lang oder über 12.0 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.
3. Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang.

16. Landwirtschaftszone

Artikel 69

Landwirtschaftszone

1. Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24, RPG), des BauG (Art. 80ff BauG) und dieses Reglements, insbesondere nach Artikel 70 ff
2. Für die Abmessung von Wohnbauten gelten die Vorschriften der Zone W2.

17. Schutzgebiete, Immissionsgebiete und Gewässer

Landschaftliches Schutzgebiet

Artikel 70

Allgemeiner Schutzzweck

Die bezeichneten Gebiete bezwecken das Freihalten empfindlicher und exponierter Lagen von störender baulicher Nutzung. Das regional bedeutende Landschaftsbild und dessen Erholungswert soll bewahrt werden.

Artikel 71

Baubeschränkungen

1. Es besteht ein Bauverbot. Hievon ausgenommen sind standortgebundene Anlagen, sowie Zweck- und Fahrnisbauten, die ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen (Scheunen, Unterstände, Bienenhäuschen, usw.).

In den offeneren Landschaftsteilen sind diese mit standortbürtigen Gehölzen gut einzugrünen.

Bei den Schutzgebieten westlich des Dorfkerns (Teilparzellen Port Nr. 47 + 968) gilt ein absolutes Bauverbot.

2. Für bestehende bewilligte Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Der Unterhalt bleibt gewährleistet.

Artikel 72

Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des landschaftlichen Schutzgebietes ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung zugelassen.

Oekologische Schutzgebiete (Biotope, Naturobjekte)

Artikel 73

Allgemeiner Schutzzweck

Die bezeichneten Gebiete bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden. Sie sollen als Ausgleich zu den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen dienen. Lebensräume für bedrohte Wildtiere und Pflanzen müssen erhalten werden.

Artikel 74

Allgemeine Baubeschränkungen

1. Es besteht ein Bauverbot. Hievon ausgenommen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen. Untersagt ist:

- das Verändern des Geländes durch Auffüllungen, Abgrabungen, Humusieren, usw.,
- das Beeinflussen des Wasserhaushalts durch Drainagen, Eindolungen, Aufstau oder Wasserentnahme zur Bewässerung,
- das Ab- oder Zwischenlagern von
 - Feldfrüchten, Schnittgut und Feldrückständen
 - Humus, Kompost oder Mist
 - jeglicher Abfälle
- das Erstellen von Erholungseinrichtungen.

2. Vorbehalten bleiben gezielte Massnahmen des Unterhalts oder der Gestaltung zur Verbesserung der ökologischen Qualität.

Artikel 75

Allgemeine Nutzungsbeschränkungen

1. In den Schutzgebieten sind untersagt:
 - der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden,
 - das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke,
 - das Einpflanzen standortfremder Gehölze und Stauden,
 - das Anlegen von Baum- und Pflanzflächen,
 - das Aufforsten von Wald
2. Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Bewirtschaftung, Pflege und ergänzende Gestaltungen zur Verbesserung der ökologischen Qualität.

Spezielle Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten

Artikel 76

Grittbach

1. Das Schutzgebiet umfasst den Grittbachlauf in seiner gesamten Länge mit Ausbildung von Bett, Ufern, Bestockung sowie angrenzende Pufferstreifen. Es bezweckt nebst den allgemeinen Schutzziele, die Schonung von Oberflächengewässern, das Gewähren einer möglichst grossen Selbstreinigungsfähigkeit sowie das Sicherstellen eines hinreichenden Wasserabflusses.
2. Wasserbau und -unterhalt ist Sache der Gemeinde (Art. 9 und 35 Wasserbaugesetz (WBG). Es gelten die Ziele, Planungs- und Handlungsgrundsätze gem. Art. 2 und 15 WBG (natürliche Gewässer, usw.)
3. Die fischereiliche Bewirtschaftung, das Aufstauen des Fliesswassers und das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.

Artikel 77

Dutoit- und Spärs Matten

1. Das Schutzgebiet entlang des Waldrandes zwischen Grittbach und Scheibenstand umfasst sehr selten gewordenes feucht-nasses Naturgrünland, Saumfluren am Waldrand sowie zahlreiche Quellgerinne. Das Gebiet ist Heimat für die artenreiche Pflanzen- und Kleintierwelt von Feuchtgebieten. Die Böden sind trittempfindlich. Das standortgerechte Grasland trägt zum Erosionsschutz und zur Bereicherung der Landschaft bei.

2. Das feucht-nasse Grünland darf nicht gedüngt werden.
3. Das Umbrechen der Narbe mit folgendem Einsäen einer Kunstwiese ist untersagt. Die kleinen Gerinne und Quellaufstösse sind zu erhalten.

Artikel 78

Archäologische Schutzgebiete

Bei der Prüfung von Bauvorhaben in den archäologischen Schutzgebieten ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst beizuziehen. Treten bei Tiefbauarbeiten archäologische Funde zu Tage, sind die Arbeiten in der betreffenden Zone unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Artikel 79

Kultur- und baugeschichtliche Schutzobjekte

Die bezeichneten Schutzobjekte geniessen einen verstärkten Schutz im Sinne von Art. 9 Abs. 2 BauG. Beim Eingehen geschützter Bäume ist die Gemeinde befugt, Ersatzpflanzung zu verlangen.

Historische Verkehrswege IVS

Artikel 80

Allgemeiner Schutzzweck

Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind entweder in ihrem Verlauf oder ihrer Substanz (Wegoberfläche, -breite, Verlauf, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, weg begleitende Einrichtungen) gemäss Inventarbeschrieb IVS geschützt.

Artikel 81

Baubeschränkungen und Nutzungsbeschränkungen

Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist beratend beizuziehen. Substanzerhaltende Nutzung und Unterhalt sind zu gewährleisten.

Artikel 82

Entschädigung von Mindererträgen und Mehraufwand, Finanzierung

1. Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus gemeindeeigenen Nutzungsbeschränkungen erwachsen, werden unter Vorbehalt der Gesetzgebung über die materielle Enteignung entschädigt.
2. Als Minderertrag im Kulturland gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Bewirtschaftung mit Intensivnutzung und demjenigen der festgelegten, extensiveren Bewirtschaftung.
3. Für die Bemessung der Entschädigung sind die Geländebeschaffenheit, die Bodenverhältnisse und das Mass der Nutzungseinschränkung bestimmend.
4. Die Gemeinde erstellt Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge zusammen mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern. Diese regeln Art und Mass der Schutzgebietspflege sowie die Entschädigung.
5. Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus der Nutzungsbeschränkung entsteht, wird abgegolten und wie im Fall des Minderertrags in einem Nutzungsvertrag geregelt.
6. Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen forst- und landwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.
7. Die Gemeinde beantragt die nach übergeordnetem Recht gewährten Beiträge, insbesondere für Massnahmen der Gestaltung und Pflege der Landschaft.

E. Verfahrensvorschriften / Zuständigkeit

18. Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Artikel 83

Baubewilligungsverfahren

1. Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets vom 22. März 1994.
2. Mit der Baueingabe sind nebst den in Art. 10-16 BewD aufgeführten Unterlagen folgende Ergänzungen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite
- Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain
- In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden. Die Nachbarfassaden sind mit Fotos zu dokumentieren.

Artikel 84

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenabschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft von Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG)

Artikel 85

Zuständige Behörde im Baubewilligungsverfahren

1. Die zuständige Behörde wird durch das kantonale Recht bestimmt. (Art. 33 BauG; Art. 8 und 9 BewD)
2. Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten bestimmt sich nach der Gemeindeordnung.

Artikel 86

Kompetenzen der Bewilligungsbehörde und ihrer Ausführungsorgane

1. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt:
 - a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD)
 - b) für das Bewilligungsverfahren einen Kostenvorschuss zu verlangen
 - c) zur Ueberprüfung von Baugesuchen auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachstelle beizuziehen
 - d) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Erschliessungskosten anzuhalten
 - e) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD)
2. Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für

die Qualität des Ortsbildes nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen. Sie kann in besonderen Fällen aber auch zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

19. Planerlassverfahren

Artikel 87

Verfahren

Das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften richtet sich nach Art. 58 bis 63 des Baugesetzes und Art. 109ff der Bauverordnung.

Artikel 88

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten im Planerlassverfahren richten sich nach Art. 66 BauG sowie nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung von Port.

20. Baupolizei

Artikel 89

Aufgabenbereich / Zuständigkeiten

Die Aufgaben und Zuständigkeiten richten sich nach Art. 45-49 BauG und 107 BauV. Für die gemeindeinternen Zuständigkeiten gilt die Gemeindeordnung von Port.

F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Artikel 90

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des BauG (Art. 50ff) geahndet.

Artikel 91

Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung in Kraft.
2. Baugesuche die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.

Artikel 92

Aufhebung von Plänen und Vorschriften

1. Das Baureglement und der Zonenplan vom 30. November 1980, genehmigt am 26. April 1984 werden aufgehoben
2. Der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Freifläche / Grünfläche Allmendstrasse" genehmigt am 14. März 1985 durch die Baudirektion des Kantons Bern wird mit Inkrafttreten dieses Baureglementes aufgehoben.

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom **16. Dezember 1994** bis **16. Januar 1995**

Vorprüfung vom **15. November 1995** und **3. September 1996**

Publikation im Amtsblatt vom **28. September 1996** und **2. Oktober 1996**

Publikation im Amtsanzeiger vom **27. September 1996** und **4. Oktober 1996**

Oeffentliche Auflage vom **1. Oktober 1996** bis **30. Oktober 1996**

Erledigte Einsprachen **8**

Unerledigte Einsprachen **0**

Rechtsverwahrungen **keine**

Beschlossen durch den Gemeinderat am **10./ 24. Februar 1997** sowie
15. April und 16. Juni 1997

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am **28. September 1997**

Einwohnergemeinde Port

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

A. Vuillemin

J. Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindegeschreiber

J. Gerber

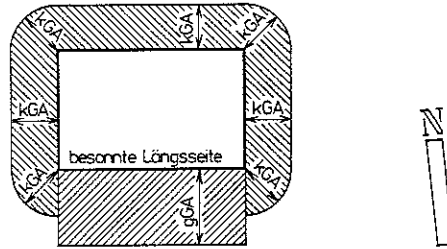
Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kreis
Berner Jura - Seeland am **26. Mai 1998**

Der Kreisvorsteher

Ch. Cueni

Gebäude ohne Mehrlänge und Mehrbreite

Grundabstände

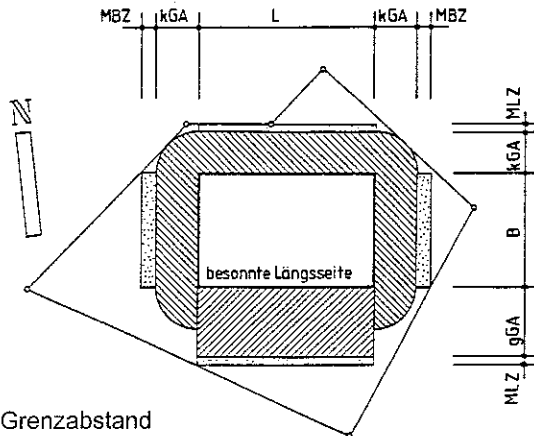


- kGA = kleiner Grenzabstand
- gGA = grosser Grenzabstand

Die schraffierte Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Gebäude mit Mehrlänge und Mehrbreite

Grundabstand zuzüglich Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag



- kGA = kleiner Grenzabstand
- gGA = grosser Grenzabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 15 m)
- MBZ = Mehrbreitenzuschlag (1/2 der Mehrbreite über 12 m)

Die schraffierte und die punktierte Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.

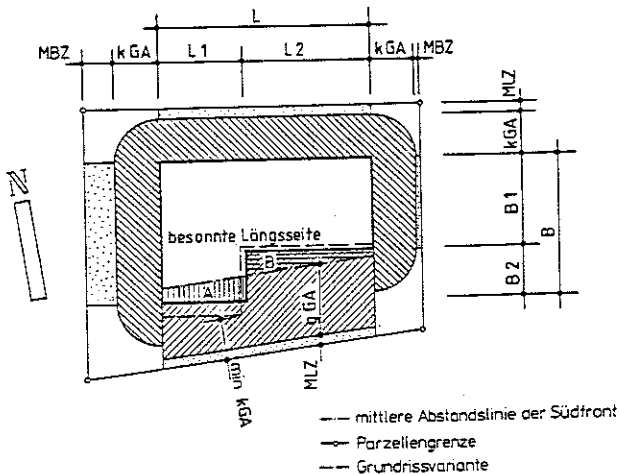
Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

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-Rücksprüngen (baufreie Flächen)

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs- bzw. der Querrichtung zu berechnen sind..

Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze herantreten, dabei darf aber kein nach Art. 22 BauV unzulässiger Schattenwurf entstehen.

Winkelbauten



Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Fläche A und B müssen gleich gross sein.

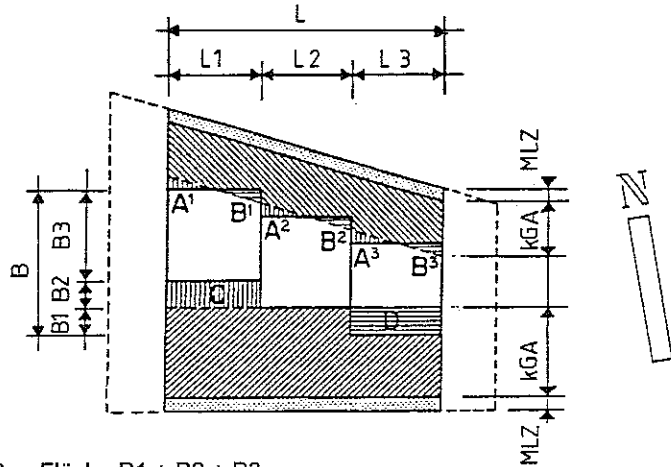
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade

des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

Gebäude mit gestaffeltem Grundriss

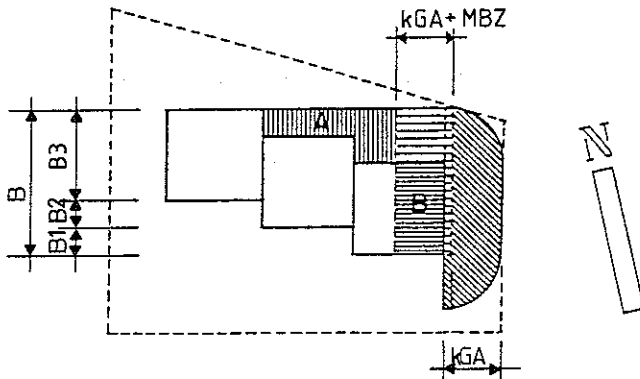
Grenzabstände auf den Längsseiten



Fläche A1 + A2 + A3 = Fläche B1 + B2 + B3

Fläche C = Fläche D

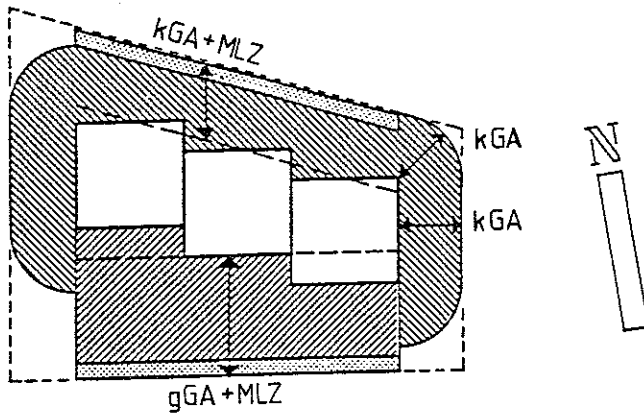
Grenzabstände auf der Breitseite



Fläche A = Fläche B

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade des Gebäudeteils B (min. keiner Grenzabstand) und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

Zusammenzug

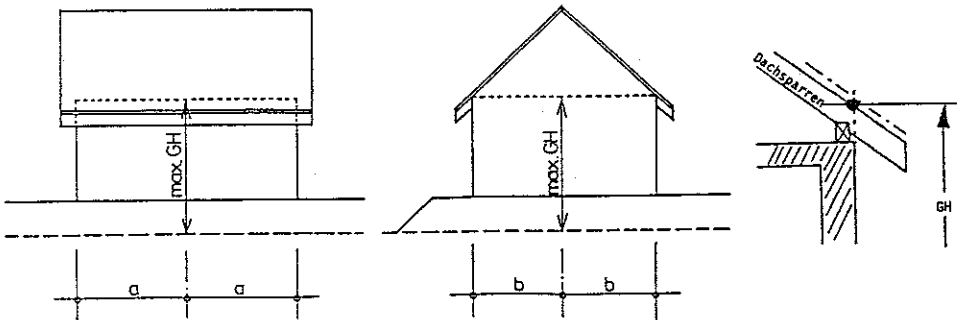


Messweise der Gebäudehöhe

Gebäude mit rechteckigem Grundriss

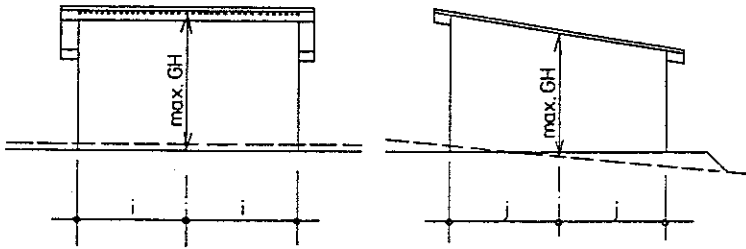
Die Gebäudehöhen werden in der Fassadenmitte ab dem gewachsenen (bei Abgrabungen ab dem fertigen) Terrain gemessen. Der obere Messpunkt bestimmt sich wie folgt:

Sattel- und Walmdächer



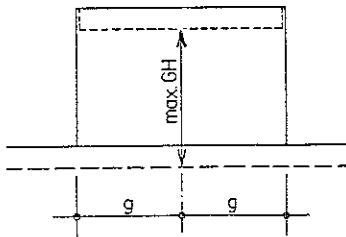
--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

Pultdächer

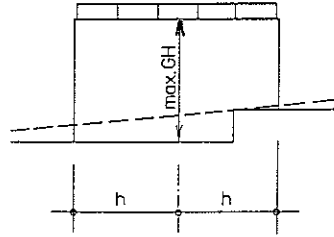


Flachdächer

mit geschlossener Brüstung

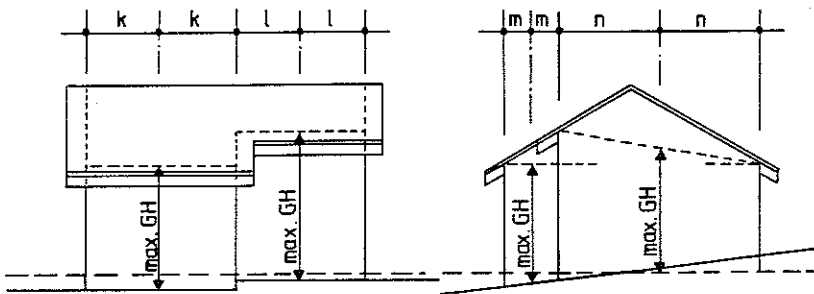


mit offener Brüstung (Geländer)



Gebäude mit gestaffeltem Grundriss

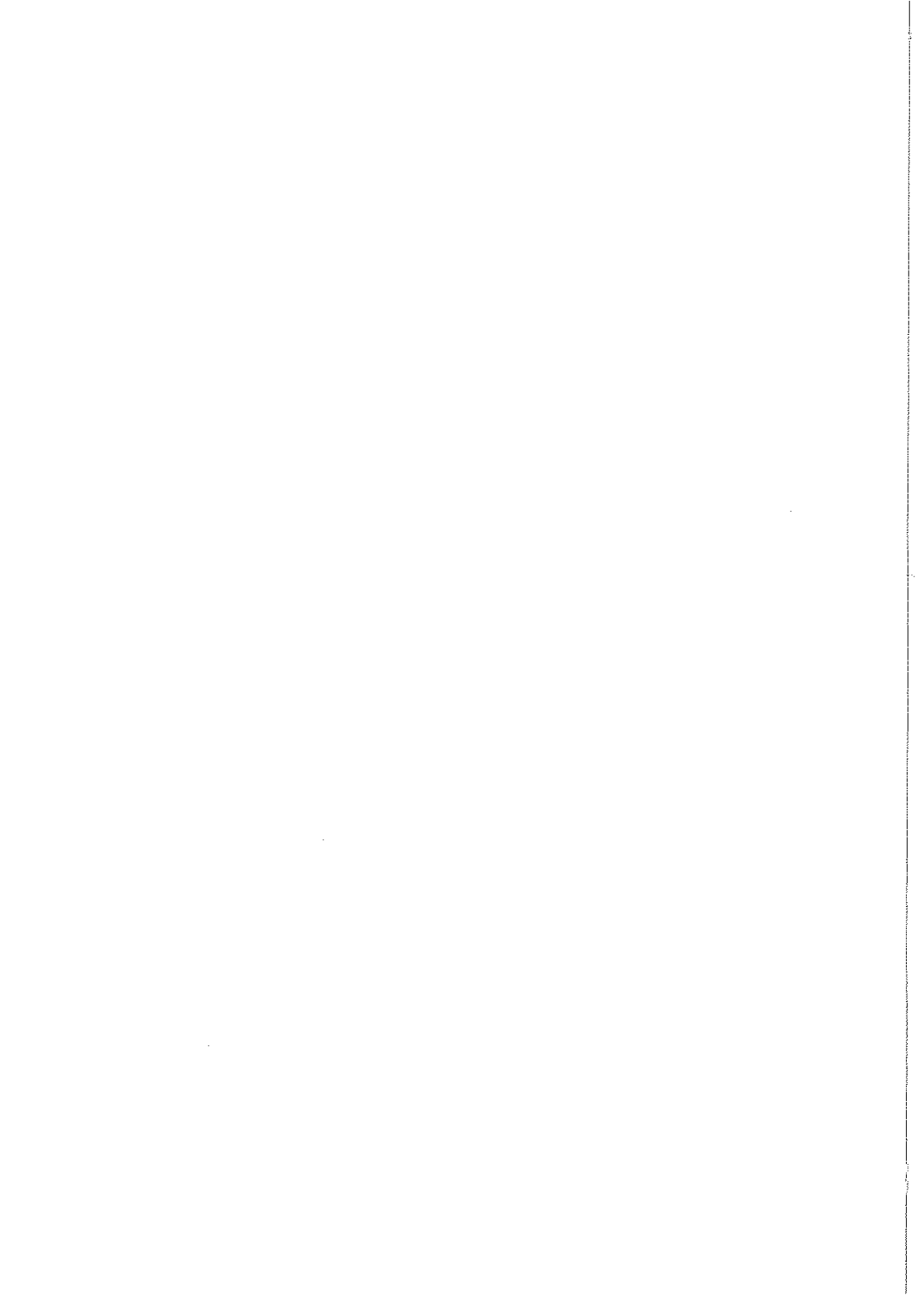
Bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss wird jede Teilfassade einzeln gemessen



--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

Abkürzungen

BauR	=	Baureglement der Gemeinde Port
BauG	=	kantonales Baubesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung
BewD	=	kantonales Bewilligungsdekret
KoG	=	kantonales Koordinationsgesetz
SBG	=	kantonales Strassenbaugesetz
EGzZGB	=	kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
ZGB	=	eidgenössisches Zivilgesetzbuch



Baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Port

bestehend aus: - Zonenplan / Uferschutzplan
- Baureglement / Vorschriften zum Uferschutzplan

Vorschriften zum Uferschutzplan



INHALTSVERZEICHNIS

VORSCHRIFTEN ZUM UFRSCHUTZPLAN	2
Allgemeine Bestimmungen	2
Wirkungsbereich	2
Stellung zur Grundordnung	2
Uferschutzzonen (nach Art. 4 SFG)	2
Uferböschung	2
Untere Spärs Matten (Renaturierungsgebiet Spärs)	2
Landwirtschaftliches Vorland	3
Ueberbautes Gebiet	3
Vorland in der Bauzone	3
Schleuse	4
Freiflächen (nach Art 3 Abs. 1c SFG)	4
Park, Spiel, Bad	4
Spiel- und Rastplatz (Schleuse)	4
Rastplätze (Seite Portmoos)	4
Uferwege (nach Art. 3 Abs. 1b SFG)	5
Allgemeine Bestimmungen	5
Bestehende Uferwege	5
Südliche Uferwege	5
Nördlicher Uferweg	5
Uferwege mit neu festzulegender Wegführung	5
Einzelobjekte	6
Badetreppen	6
Inkrafttreten	6
Aufhebung von Plänen und Vorschriften	6
Genehmigungsvermerk	6

Vorschriften zum Uferschutzplan

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

Wirkungsbereich

Die Ueberbauungsvorschriften gelten für den im Zonenplan/Uferschutzplan gekennzeichneten Bereich.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Grundordnung und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde.

Uferschutzzonen (nach Art. 4 SFG)

Artikel 3

Uferböschung

1. Der Vegetationsstreifen zwischen Uferweg und Nidau-Bürenkanal ist zu erhalten und zu pflegen. Die Pappelreihe unterhalb des Wehrs ist in ihrem Bestand zu schützen. Eingehende Bäume oder aus Sicherheitsgründen gefällte Exemplare sind zu ersetzen.
2. Mit Ausnahme von Schiffsanlegestegen oberhalb des Wehrs sowie den im Uferschutzplan vorgesehenen Badetritten und dem Aussichtssteg unterhalb des Wehrs, sind keinerlei Kunstbauten gestattet.

Artikel 4

Untere Späsmatten (Renaturierungsgebiet Spärs)

1. Das Schutzgebiet umfasst die Renaturierungsfläche am Kanalknie, mit neu zu gestaltenden Flachwasserzonen, Bühnen, Hinterlauf, Tümpeln, Bachdelta, Hecken, Ufergehölzen, Röhricht- und Riedflächen. Es wertet die gleichförmige Kanalstruktur auf und dient in erster Linie der Förderung bedrohter Lebensgemeinschaften der Aue. Wegleitend für die Gestaltung des Schutzgebietes ist das Vorprojekt der Ingenieurgesellschaft Imhof / Kissling und Zbinden
2. Untersagt sind:
 - das Erstellen von Erholungsanlagen jeglicher Art

- die Wasserentnahme und das Einleiten von Drainagewässern
 - die fischereiliche Nutzung (Schongebiet).
3. Die Gestaltung und der Unterhalt ist Sache der öffentlichen Hand. Der Gemeinderat regelt zusammen mit dem kantonalen Wasser- und Energiewirtschaftsamt (WEA) die Zuständigkeiten und Art des gezielten Unterhalts des Gebietes.

Artikel 5

Landwirtschaftliches Vorland

Es dürfen mit Ausnahme von wenig in Erscheinung tretenden, technischen Anlagen zur Bewässerung, keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Anlagen zur Bewässerung sind so zu erstellen, dass die Geruchs- oder Lärmemissionen nach Stand der Technik möglichst gering gehalten werden.

Ueberbautes Gebiet

Artikel 6

Vorland in der Bauzone

1. Im Bereich der Vorgärten dürfen nur bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gem. Baubewilligungsdekret Art. 5 Abs. 1 d-f und h erstellt werden. Zusätzlich zugelassen sind überdeckte mindestens auf zwei Seiten offene Gartensitzplätze sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 20 m² und ihre Höhe nicht mehr als 3.00 m beträgt. Autoabstellplätze sind untersagt. Vorbehalten bleibt die Besitzstandsgarantie
2. Bei Gastgewerbebetrieben dürfen bestehende Balkone (gewählte Begriffsdefinition zur Abgrenzung gegenüber den ebenerdigen Terrassen) im Sinne von Wintergärten überdeckt werden. Sollte die überdeckte Fläche beheizt werden, sind zusätzlich die Vorschriften der Energiegesetzgebung zu beachten.
3. Im Bereich zwischen Moosgasse und Mattenstrasse (Vorlandtiefe 14 m) dürfen Windfänge in Leichtbauweise bis 4.00 m in den Uferschutzperimeter hineinragen.
4. Die Abstände gegenüber den Uferwegen und dem nachbarlichen Grund richten sich nach den Bestimmungen im Gemeindebaureglement.
5. Für Einfriedungen, Stützmauern usw. gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes und des EGzZGB.
6. Der in den Uferschutzbereich entfallende Teil einer Parzelle kann bei der Ueberbauung der Restparzelle an die Ausnützungsziffer und die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Artikel 7

Schleuse

Bauten welche dem Wehr-, Schleusen- und Kraftwerksbetrieb dienen, unterliegen Art. 19 des Baugesetzes.

Freiflächen (nach Art 3 Abs. 1c SFG)

Artikel 8

Park, Spiel, Bad

1. Die Freifläche dient der Erholung der Bevölkerung von Port und den Uferwegbenutzern.

Es dürfen nur Anlagen erstellt werden, welche für jedermann zugänglich sind, wie

- Wegverbindungen
- Liegewiese / Wiese für Ballspiele
- Spielplatz mit Spielgeräten und Planschbecken
- Flussbad
- Feuerstellen
- Boccia / Bouleplatz usw.

2. Kleinere Hochbauten als gedeckter Sitzplatz zu Feuerstelle oder Boccia- und Bouleplatz sind zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten gem. Baureglement der Gemeinde Port. Die max. Grundfläche solcher Bauten beträgt 100 m². Ein Mindestabstand zur mittleren Wasserlinie von 10 m ist einzuhalten.

Artikel 9

Spiel- und Rastplatz (Schleuse)

1. Die Freifläche ist mit Parkbänken auszurüsten und soll als Rastplatz und Wartebereich für den öffentlichen Schiffsbetrieb sowie zur Beobachtung des Schleusenbetriebs dienen.

2. Hochbauten mit Ausnahme von Spielgeräten sind untersagt.

Artikel 10

Rastplätze (Seite Portmoos)

Die Rastplätze sind mit Parkbänken auszurüsten. Es ist mindestens ein schattenspendender hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Uferwege (nach Art. 3 Abs. 1b SFG)

Artikel 11

Allgemeine Bestimmungen

Die Uferwege mit Naturbelag sind als solche zu erhalten.

Bestehende Uferwege

Artikel 12

Südliche Uferwege

1. Die Wehrstrasse ab Schützenhaus bis Einmündung Aegertenstrasse ist mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Fahrzeuge für den motorisierten Verkehr zu sperren. Das Verbot ist während den Schiesszeiten vorübergehend aufzuheben.
2. Mit Ausnahme der Zubringer zu Parzelle 361, zum Wehr, zum Trafo der EV-Port, zum Schützenhaus und dem Pumpwerk des VKA, dürfen keine weiteren Anlagen welche Verkehr verursachen, angeschlossen werden. Die bestehenden Autoabstellplätze dürfen im Uferschutzperimeter nicht erweitert werden.

Artikel 13

Nördlicher Uferweg

1. Die Signalisation auf dem Unteren Kanalweg ist so zu wählen, dass die Verkehrsteilnehmer (Motorfahrzeugverkehr, Fahrräder und Fussgänger) gleichberechtigt sind.
2. Die Erschliessung der Grundstücke ab Unterem Kanalweg (nördlicher Uferweg) ist gestattet. Pro Grundstück darf jedoch nur eine Zufahrt erstellt werden. Die maximale Breite der Zufahrt beträgt 3.6 m. Die Sicht ist in der Regel 3.00 m hinter der Fahrbahn nach beiden Seiten unter einem Winkel von 45 Grad freizuhalten. Im übrigen gilt Art. 71 des Strassenbaugesetzes (SBG)

Artikel 14

Uferwege mit neu festzulegender Wegführung

1. Die bezeichneten, bestehenden Teilstücke des Schleusenweges und der Wehrstrasse können aufgrund der Ausführungsplanung in den Gebieten Uferschutzzone "Untere Spärs Matten" und Freifläche "Park, Spiel, Bad sowie im Bereich "Schleuse" in ihrer Lage verändert werden.
2. Im Uebrigen gelten die Bestimmungen von Artikel 12

Einzelobjekte

Artikel 15

Badetreppen

Die Badetreppen sind bis zur Kanalsohle ins Wasser hineinzuführen.

Artikel 16

Inkrafttreten

1. Diese Vorschriften treten am Tage nach ihrer Genehmigung in Kraft.
2. Baugesuche die beim Inkrafttreten der Vorschriften bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.

Artikel 17

Aufhebung von Plänen und Vorschriften

Der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Freifläche / Grünfläche Allmendstrasse" genehmigt am 14. März 1985 durch die Baudirektion des Kantons Bern wird mit Inkrafttreten dieser Vorschriften aufgehoben.

Genehmigungsvermerk

Mitwirkung vom **16. Dezember 1994** bis **16. Januar 1995**

Vorprüfung vom **15. November 1995** und **3. September 1996**

Publikation im Amtsblatt vom **28. September 1996** und **2. Oktober 1996**

Publikation im Amtsanzeiger vom **27. September 1996** und **4. Oktober 1996**

Oeffentliche Auflage vom **1. Oktober 1996** bis **30. Oktober 1996**

Erledigte Einsprachen **8**

Unerledigte Einsprachen **0**

Rechtsverwahrungen **keine**

Beschlossen durch den Gemeinderat am **10./ 24. Februar 1997** sowie
15. April und 16. Juni 1997

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am **28. September 1997**

Einwohnergemeinde Port

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

A. Vuillemin

J. Gerber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

J. Gerber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kreis
Berner Jura - Seeland am **26. Mai 1998**

Der Kreisvorsteher

Ch. Cueni

