

■ BAUREGLEMENT
■ BRÜTTELEN ■



INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 1. Geltungsbereich
Geltungsbereich
- Art. 2 2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts
Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts
- Art. 3 3. Besitzstandsgarantie
Verhältnis zum Privatrecht
- Art. 4 4. Planungsvorteile
Besitzstandsgarantie
- Art. 5 5. Planungsvorteile
Planungsvorteile

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG DER UEBERBAUUNG

- Art. 6 5. Baubewilligungspflicht/Baubeginn
Baubewilligungspflicht/Baubeginn
- Art. 7 6. Erschliessung
Baubewilligung: Voraussetzung der Erteilung
- Art. 8 Hinreichende Erschliessung
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung
- Art. 9 Gestaltung
- Art. 10 Unterhalt/Grundsatz
- Art. 11 Unterhalt/Unterhaltungspflicht
- Art. 12 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung
7. Umgebungsgestaltung
- Art. 13 Umgebungsgestaltung/Terrainveränderung
- Art. 14 8. Flächen für die Parkierung
Flächen für die Parkierung

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

- Art. 15 9. Bauweise
Offene Bauweise
- Art. 16 Gestaltungsfreiheit
- Art. 17 10. Mass der Nutzung/Bestimmungsweise
Ausnützungsziffer
- Art. 18 11. Bauabstände
Allgemeines
Verhältnis zu Baulinien
- Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Strassen
- Art. 20 Bauabstand von öffentlichen Gewässern
- Art. 21 Bauabstand vom Wald
- Art. 22 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
- Art. 23 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 24 Bauabstände für unterirdische Bauten
- Art. 25 Bauabstände für Tiefbauten und dgl.
- Art. 26 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber
nachbarlichem Grund durch Bauteile
- Art. 27 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 28 Gebäudeabstand
- Art. 29 12. Baugestaltung/Allgemeiner Landschafts- und Ortsbildschutz
Baugestaltung/Grundsatz
- Art. 30 Gebäudelänge
- Art. 31 Gebäudehöhe
- Art. 32 Gestaffelte Gebäude
- Art. 33 Geschosse
- Art. 34 Gebäudestellung/Firstrichtung
- Art. 35 Dachausbau
- Art. 36 Dachgestaltung
- Art. 37 Dachaufbauten
- Art. 38 13. Gesundheit
Besonnung/Belichtung
- Art. 39 Lärmschutz

D ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

- Art. 40 14. Bedeutung
Bedeutung
- Art. 41 15. Bauzonen
Wohnzonen
- Art. 42 Wohn-Gewerbezone
- Art. 43 Gewerbezone
- Art. 44 Dorfkernzone
- Art. 45 Rechtsgültige Überbauungsordnung
- Art. 46 Zonen für öffentliche Nutzungen
- Art. 47 Grünzonen
- Art. 48 Baupolizeiliche Masse
16. Landwirtschaftszonen
- Art. 49 Landwirtschaftszone
- Art. 50 Bauernhofzone
- Art. 51 Rebbauzone
- Art. 52 17. Schutzgebiete
Ortsbildschutzperimeter
- Art. 53 Bauinventar
Beizug Fachstelle
- Art. 54 A. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

B. BEDEUTENDE NATUROBJEKTE UND LEBENSÄRÄUME
- Art. 55 Allgemeine Bestimmungen
- Art. 56 Entschädigungen
- Art. 57 Unterhalt, Pflege und Kontrolle
Spezielle Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebietstypen
- Art. 58 Kleingewässer und Kanäle mit Uferzone
- Art. 59 Kleingehölze, Hecken, markante Einzelbäume
- Art. 60 Artenreiche Naturwiesen, Bänder
- Art. 61 Archäologische Bodenfunde

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

- Art. 62 18. Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren
Voranfrage
- Art. 63 Baueingabe
- Art. 64 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde
- Art. 65 Zuständigkeiten
19. Planerlassverfahren
- Art. 66 Information und Mitwirkung
- Art. 67 Zuständigkeiten
1. Gemeinderat
2. Stimmbürger
- Art. 68 20. Baupolizei
Zuständigkeiten

F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Art. 69 Widerhandlungen
- Art. 70 Inkrafttreten
- Art. 71 Aufhebung bestehender Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

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

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

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

Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts.

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.
(vgl. Übersicht im Anhang)

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

¹Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten.

(insb. Art. 79 ff EGZZGB)

²Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

¹Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

(Art. 3 BauG; 63 Abs. 4 SBG; 90 BauV)

²Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

4. Planungsvorteile

Art. 5 Planungsvorteile

¹Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen
(Art. 142 BauG).

²Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahmen unterzeichnet sein.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG DER UEBERBAUUNG

5. Baubewilligungspflicht/
Bauentscheid

Art. 6 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

¹Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes, des kantonalen Bewilligungsdekretes, der kantonalen Bauverordnung sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs 3 BauG, Art. 5 BewD).

³Für bewilligungsfreie Bauten gilt Art. 5 BewD.

Art. 7 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

¹Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

²Inbesondere müssen sie:

a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;

b den Anforderungen der Energie- (Eng; EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;

c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);

d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;

e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das übergeordnete Recht massgebend. Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG (Art. 24 RPG), Art. 66 SBG, Art. 6 SFG

6. Erschliessung

Art. 8 Hinreichende Erschliessung
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

¹Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.

²Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 9 Gestaltung

Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Art. 10 Unterhalt/Grundsatz

¹Öffentliche Strassen und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

²Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglättebekämpfung).

³Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

⁴beim Unterhalt ist die Umweltschutzgesetzgebung zu beachten.

Art. 11 Unterhalt/Unterhaltungspflicht

¹Der Unterhalt der öffentlichen Strassen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.

²Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strassen-eigentümer.

Art. 12 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

²Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

7. Umgebungsgestaltung

Art. 13 Umgebungsgestaltung/Terrainveränderungen

¹Die Umgebung von Bauten ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Jedem Baugesuch, welches Auswirkungen auf die Umgebung hat, ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizufügen.

²Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

³Die Umgebungsarbeiten sind innert 18 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

8. Flächen für die Parkierung

Art. 14 Flächen für die Parkierung

¹Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

9. Bauweise

Art. 15 Offene Bauweise

¹In den Zonen offener Bauweise haben die Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

²In den Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 16 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

(Art. 75 BauG)

10. Mass der Nutzung
Bestimmungsweise

Art. 17 Ausnützungsziffer

¹Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen Art. 48 BR.

²Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung.

(Art. 93 BauV)

11. Bauabstände

Art. 18 Allgemeines
Verhältnis zu Baulinien

¹Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹Von Staatsstrassen ist ein Abstand von 5.00 m einzuhalten. Von den öffentlichen Strassen (Basis und Detail) ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m, längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen (siehe graphische Darstellung im Anhang).

²Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist in Art. 106 f des Baugesetzes und der Verkehrsrichtplan der Gemeinde massgebend.

³Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude deren Benützung einen Vorplatz bedingt (gewerbliche Bauten und Anlagen usw.), ein grösserer Abstand verlangt werden.

⁴Der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse - von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen - müssen Garagentiefe, jedoch mindestens 5 m ausweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

Im weiteren gilt Art. 69 SBG.

⁵Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes. Vorbehalten bleiben die besonderen Kernzonenvorschriften und Überbauungspläne.

⁶Der grosse Grenzabstand (Art. 48) geht dem Strassen- und Bahnabstand vor.

Art. 20 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

¹Von Gewässern ist ein Bauabstand von 10 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

²Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).

³Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 48) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Art. 21 Bauabstand vom Wald

¹Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen WaG und beträgt min. 30 m.

²Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Art. 22 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 48 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

²Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andern und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), Bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 23 Bauabstände für An- und Nebenbauten

¹Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze (Wintergärten) und dgl., deren Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 30 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

²Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.

³Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 24 Bauabstände für unterirdische Bauten

¹Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

²Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 25 Bauabstände für Tiefbauten und dgl.

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

²Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 26 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

¹Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

²Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

³Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.

Art. 27 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

²Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 28 Gebäudeabstand

¹Der 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.

²Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 5 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 6 m.

³Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 4 m.

⁴Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁵Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

12. Baugestaltung
Allgemeiner
Landschafts- und Ortsbildschutz

Art. 29 Baugestaltung/Grundsatz

¹Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch befriedigend gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleiben.

Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Bauten ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Geschichtlich und künstlerisch wertvolle Bauwerke, Baugruppen, historische Stätten und Brunnen sind besonders zu beachten.

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

²Bauten und damit im Zusammenhang stehende Anlagen sind so zu unterhalten, dass das Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

³Die Gemeinde fördert die Bestrebungen zur Erhaltung und Sanierung schutzwürdiger Bauten.

Art. 30 Gebäudelänge

¹Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 48 genannten Masse beschränkt.

²Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 31 Gebäudehöhe

¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Giebelfenster und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassaden- seite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet. Bei Pultdächern entspricht die bergseitige maximale Gebäudehöhe der- jenigen der Talseite (inkl. Mehrhöhe).

²Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 48) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der berg- seitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie ge- messen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgra- bungen überschritten werden.

Art. 32 Gestaffelte Gebäude

¹Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

²Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 1 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 33 Geschosse

¹Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Dachgeschoss zählt nicht als Geschoss.

²Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 70 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.

³Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

Art. 34 Gebäudestellung/Firstrichtung

¹Neubauten längs Strassen sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

²An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der in der Umgebung vorhandenen Bauweise anzupassen.

⁴Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter hat sich die Gebäudestellung und Firstrichtung nach den Vorschriften von Art. 51 zu richten.

⁵Wo es architektonisch oder planerisch begründet oder zur rationalen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 35 Dachausbau

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.

²Vorbehalten bleiben die Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

Art. 36 Dachgestaltung

¹Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

²Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes für Neu- und Umbauten die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.

³Bei Hauptgebäuden in den Wohn- und Gewerbezonemüssen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdachformen angewendet werden. Sinngemäss gilt diese Regelung auch für die Landwirtschaftszone.

⁴Die Neigung der Dachflächen von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern darf nicht weniger als 25° a.T. und nicht mehr als 45° a.T. betragen.

⁵An- und Nebenbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und -eindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen.

⁶Vorbehalten bleiben die Bestimmungen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters.

Art. 37 Dachaufbauten

¹Es sind gestattet:

- a Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen sind erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an die First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen;
- b Lukarnen und Dacheinschnitte etc. dürfen zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen;

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

13. Gesundheit

Art. 38 Besonnung/Belichtung

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62 f BauV)

Art. 39 Lärmschutz

¹Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

²Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

14. Bedeutung

Art. 40 Bedeutung

¹Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art. der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

²Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

15. Bauzonen

Art. 41 Wohnzonen

¹Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

³Zugelassen sind, soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 48.

Art. 42 Wohn-Gewerbezone

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

³Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 48.

Art. 43 Gewerbezone

¹In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbebauten erstellt werden. Wohnungen sind nicht zugelassen.

²Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen ihre Umgebung stören, sind nicht zugelassen.

³Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 48.

Art. 44 Dorfkernzone

- a Nutzung ¹Die Dorfkernzone umfasst das Gebiet des alten traditionellen Dorfkerns. Die Nutzung ist der Landwirtschaft, den herkömmlichen Dienstleistungsbetrieben und Gewerbe, den Läden und dem Wohnen vorbehalten. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- b Verfahren ²Zur Vereinfachung des Verfahrens wird dem Gesuchsteller die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten der Baupolizeibehörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes, seine Nutzung und die Gestaltungsidee umschreiben.
- ³Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachstelle (kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner etc.) die dem Gesuchsteller für Voranfragen, Vorbereitungen der Baugesuche, Beratung während des Baues zur Verfügung steht. Alle Baugesuche sind dieser Fachstelle zur Begutachtung und Antragstellung zu unterbreiten. Bei "K" Objekten (Bauinventar Art. 53) ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.
- c Bauweise ⁴Es gilt die offene Bauweise.
- d Vorbehalt ⁷Vorbehalten bleiben die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter gemäss Artikel 51.

Art. 45 Rechtsgültige Überbauungsordnung

Im Zonenplangebiet bestehen folgende rechtskräftige Überbauungsordnungen:

1. Ueberbauungsordnung "Hinterer Einschlag" genehmigt 25.4.90.
2. Ueberbauungsordnung "Fürsimatt" genehmigt 11.6.92.
3. Ueberbauungsordnung "Bahnhof" genehmigt 22.10.93.

Art. 46 Zonen für öffentliche Nutzungen

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

²In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

- A Friedhof
bestehende Anlage
- B Schulanlage
bestehende Anlage
ES: III (Art. 43 LSV)

C Sportanlagen

bestehende Anlage

Für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Gebäuelänge: 30 m

Gebäudehöhe: 7 m

Grenzabstand: 4 m

Gestaltung: Bauten sind ins Ortsbild einzugliedern.

ES: III (Art. 43 LSV)

D Schützenhaus

bestehende Anlage

ES: IV (Art. 43 LSV)

E Brüttelenbad

Die Zone für öffentliche Nutzung "Brüttelenbad" dient der Verfolgung der Stiftungsziele.

Die bestehenden Bauten können ausgebaut werden. Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufe der Kernzone.

Art. 47 Grünzonen

In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).

Art. 48 Baupolizeiliche Masse

¹Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	ES	
W1	4	7	5.5	1	25	0.4	II	
WG2	5	9	7	2	30	0.5	III	
G	3	3	5.5	-	-	-	III	
K	gemäss bestehender Überbauung oder							
	3	6	6.5	-	25	0.5	III	

Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GZ	Geschosszahl
GL	Gebäuelänge
AZ	Ausnutzungsziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe

²Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang 1.³Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

16. Landwirtschaftszonen

Art. 49 Landwirtschaftszone

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

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

³Bauten und Anlagen, die nach BauG zugelassen sind, erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen möglichst in die empfindliche und weitgehend freizuhaltende Landschaft einzupassen (siehe Landschaftsrichtplan).

⁴Ausserhalb von besonderen Schutzperimetern sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen die aus betrieblichen Gründen landschaftsfremde, moderne Formen erfordern (Silos, und dgl.), gestattet. Sie sind in der Landschaft angepasstem dunklem und matten Farbton, ohne störende Reklameschriften zu erstellen.

⁵In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten wie Zone WG2;
- b für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - gegenüber Bauzonen wie unter a, sonst;
 - ein Grenzabstand von 6 m;
 - *gebäudehöhe 8.00 M*
- c für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten gilt eine Höhe von max. 13 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 50 Bauernhofzone

Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglementes über die Landwirtschaftszone.

Art. 51 Rebbauzone

¹Das Rebbaugelände ist Bestandteil der Landwirtschaftszone.

²Es dürfen keine Bauten erstellt werden.

neu

genehmigt
30.1.08

17. Schutzgebiete	Art. 52 Ortsbildschutzperimeter
Bedeutung	¹ Das Ortsbild von Brüttelen besitzt lokale Bedeutung. Das Ortsbild von Gäserz besitzt nationale Bedeutung. (ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz).
Ziel und Zweck	² Die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter bezwecken den Schutz und Pflege der historisch und kulturell wertvollen Siedlungsteile und Bausubstanz. Bei den baulichen Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzperimeter ist der bestehenden Bebauung und den Gegebenheiten der betreffenden Dorfteile und der einzelnen Gebäude Rechnung zu tragen.
Erhaltungsgrundsätze	³ Es sind zu erhalten: <ul style="list-style-type: none"> - die vorhandene historische Bauweise (Holz, Rieg, Stein etc.); - die Gebäudefluchten; - Dachformen; - die traditionelle Gliederung; - die herkömmlichen Fassaden-, Lauben- und Fenstersysteme; ferner: <ul style="list-style-type: none"> - Einfriedungs- und Stützmauern; - Pflästerungen; - Brunnen; - Bäume; - Gärten Anlässlich von Neubauten, baulichen Veränderungen oder Renovationen kann die Baupolizeibehörde den Abbruch störender Gebäudeteile, Korrekturen an orts- und baupflegerisch unbefriedigenden Einzelheiten oder die Rekonstruktion ursprünglicher Zustände verlangen, sofern das Bauvorhaben und die gewünschte Massnahme baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen.
Fassaden, Fenster	⁴ Die Gliederung und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. An Fronten und wichtigen Schauplätzen sind ungeeignete Fassadenverkleidungen (Eternit, Kunststoffe etc.) untersagt. Masse, Proportionen und Einteilungen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Dementsprechend sind Fenster mit korrekter Sprossenteilung zu versehen, wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten, bzw. neu in traditioneller Art vorzusehen.
Dächer, Bedachungen	⁵ Die bestehende Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und ist als solche zu erhalten. Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit geeigneten Ziegeln (in der Regel rote Muldenziegel) oder anderen geeigneten Produkten zu erfolgen.

Dachaufbauten

⁶Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und dgl. können nur bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Der Grundsatz des Erhaltens einer ruhigen, geschlossenen Dachfläche muss gewährt bleiben.
Dacheinschnitte sind verboten.
Die Additionslänge der Aufbauten und Einsätze dürfen zusammen höchstens $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge ausmachen.
Sie sind in geeigneter Weise aufzuteilen.

Typen, Maximalmasse:

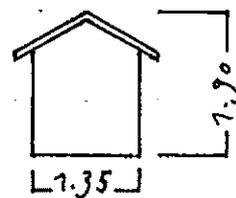
Quergiebel, Spitzlukarnen,
Schleppgauben, Ochsenaugen,
Glasbänder etc.

- traditionelle oder
„moderne“ Ausführungs-
arten und Abmessungen
in Absprache mit der
Fachinstanz

oder

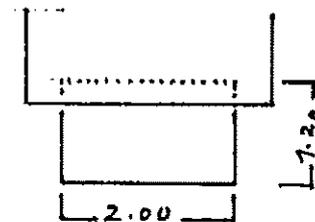
Spitzlukarnen

Firsthöhe max. 1.90 m
Breite ausserkant max. 1.35 m



Schleppgauben

Höhe max. 1.20 m
Breite ausserkant max. 2.00 m
Neigung min. 20°



Liegende Dachflächenfenster

Grösse max. 0.70/1.20 m

Alle Dachaufbauten und dgl. sind gestalterisch, materialmässig und farblich ins Dach einzupassen.

Zur Erreichung von guten Lösungen können Ausnahmen von Art. 62 ff BauV beantragt werden.

Die Platzierung, Grösse, die Anzahl muss von Fall zu Fall in Zusammenarbeit von Bauherr/Architekt und der Fachinstanz bestimmt werden.

Freiräume

⁷Die Freiräume zwischen den Bauten sind möglichst freizuhalten. Garten, Baumbestand, Hostetten usw., sind als wichtige Elemente der Strassen- und Hofräume zu erhalten.

Landwirtschaftliche Bauten	<p>⁸Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (An- und Nebenbauten, Silos etc.), die aus betrieblichen Gründen „moderne“ Formen erfordern, sind besonders sorgfältig abzuwägen und ins Ortsbild einzugliedern.</p>
Verfahren	<p>⁹Im Ortsbildschutzperimeter sind sämtliche äusseren Umgestaltungen wie die Aenderung von Fassadenanstrichen, Bedachungen, Fenstern, Vorplätzen, Einfriedungen (über 1.20 m) und dgl. bewilligungspflichtig. Wenn nötig haben die Baugesuche auch die zur Beurteilung nötigen Nachbargebäude (Fassaden etc.) zu enthalten.</p>
Fachstelle	<p>¹⁰Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachstelle (kant. Denkmalpflege, Bauberater Berner Heimatschutz, Ortsplaner), die dem Gesuchsteller für Voranfragen, Vorbereitung für Baugesuche, Subventionsgesuche, Begleitung des Baus, zur Verfügung steht. Ordentliche Baugesuche werden der Fachstelle zur Begutachtung und Antragstellung unterbreitet. Die Begutachtungskosten können dem Gesuchsteller verrechnet werden. Bei "K" Objekten (Bauinventar Art. 53) ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.</p>
Richtlinien	<p>¹¹Der Gemeinderat kann Richtlinien für das Bauen im Schutzperimeter erlassen.</p>
	<p>Art. 53 Bauinventar Beizug Fachstelle</p>
	<p>¹Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.</p>
	<p>²Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen bei (kant.Denkmalpflege).</p>
	<p>³Die Objekte nach Absatz 2 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV).</p>
	<p>⁴Eine Voranfrage wird empfohlen.</p>

A. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

Art. 54

¹Allgemeiner Schutzzweck

Die im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftszone bezwecken das Freihalten von landschaftlich empfindlichen, teils sehr exponierten Lagen von störender baulicher Nutzung; somit das Bewahren der landschaftlichen Eigenart, des teilweise regional bedeutenden Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes der freien Landschaft.

²Baubeschränkungen

Es besteht ein Bauverbot; ausgenommen sind:

- Bauten und Anlagen, die einen Standort innerhalb der Schutzzone erfordern, das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und im öffentlichen Interesse stehen.
- kleinere Zweck- und Fahrnisbauten wie Feldscheunen, Unterstände, Tränkescherme etc. von max. 25 m² Grundfläche, die ausschliesslich der landbaulichen Nutzung des Gebiets dienen. Im offeneren Gelände sind diese Festbauten gut mit standortbürtigen Gehölzen einzugliedern.

Das Erstellen von Glas- und festen Plastikbauten sowie jegliches Verändern des gewachsenen Geländes durch Aufschüttungen, Abgrabungen und dgl. sind untersagt.

Für bestehende bewilligte Bauten und Anlagen besteht Besitzstandsgarantie. Der Gebäudeunterhalt bleibt gewährleistet.

³Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnerreiflächen sowie der Abbau von Bodenmaterial.

Aufforstungen sind nicht zulässig.

B. BEDEUTENDE NATUROBJEKTE UND LEBENSÄRÄUME

Allgemeine Bestimmungen

Art. 55

¹Allgemeiner Schutzzweck

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG bezwecken die Schonung von Gewässern und örtlich von Böden, einen Ausgleich zu den baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten bedeutender Lebensräume für bedrohte und seltene Wildtiere und -pflanzen sowie das Wahren des Landschafts- und Ortsbildes.

²Allgemeine Baubeschränkungen

In allen bezeichneten Schutzgebieten und -objekten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die einen Standortinnerhalb der Schutzzone erfordern, das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und im öffentlichen Interesse stehen.
- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung;
- die Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Drainagen, Bewässerung etc.;
- das Ab- und Zwischenlagern von Abfällen jeglicher Art wie Gartenabfälle, Feldrückstände, Altgras, Schnittgut, Astwerk, oder von Humus und Mist.

³Allgemeine Nutzungsbeschränkungen

In allen bezeichneten Schutzgebieten und -objekten sind untersagt:

- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden;
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke;
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
- die Anlage von Baumschul- und Pflanzflächen;
- das Aufforsten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete.

Entschädigungen

Art. 56

¹Mindererträge

Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über 5-6 Jahre) und demjenigen der festgelegten, extensiveren Nutzung.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet der Gemeinderat.

²Mehraufwand

Ausgewiesener Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus Nutzungsbeschränkungen und Pflegevorschriften entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Verträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.

Über die Höhe der Abgeltung entscheidet der Gemeinderat.

Unterhalt, Pflege
und Kontrolle

Art. 57

Der Gemeinderat erlässt objektangepasste Richtlinien für die zielgemässe Nutzung, Pflege und den Unterhalt der bedeutenden grösseren Schutzobjekte.

Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der festgelegten Bau- und Nutzungs- bzw. Vertragsbestimmungen.

**Spezielle Bestimmungen zu
den einzelnen Schutzgebietstypen**

Kleingewässer und Kanäle
mit Uferzone

Art. 58

¹Spezieller Schutzzweck

Die ausgeschiedenen Schutzgebiete umfassen die Wasserläufe in ihrer gesamten Länge und Ausbildung von Sohle und Ufer sowie angrenzende Pufferstreifen.

Sie bezwecken über die allg. Schutzziele hinaus das Erhalten möglichst offener und durchgehender Oberflächenwasser, das Gewähren einer hohen Wasserselbstreinigung und -retention sowie zweckmässigen Erosionsschutz und Abfluss.

²Baubeschränkungen

Für den Wasserbau gelten Ziele und Handlungsgrundsätze nach Art. 2 und 15 WBG (Erhalten und Gestalten naturnaher Wasserläufe etc.). Gegenüber offenen und eingedolten Gewässern gelten Abstände für Neu- und Anbauten von 10 m.

³Nutzungsbeschränkungen

Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig und in begründeten Fällen dann zulässig, wenn auch in Trockenzeiten ein hinreichende Restwassermenge gewährleistet bleibt. Ein Aufstau der Fliesswasser ist untersagt.

Der Fischbesatz ist unzulässig.

Angrenzend an die geschützte Ufervegetation (Bestockung, Röhricht/Hochstauden) wird entlang offener Wasserläufe ein Pufferstreifen von min. 3 m Breite ausgeschieden und als ungedüngtes Grünland bewirtschaftet (Umsetzung eidg. Stoffverordnung).

⁴Gewässerunterhalt und -pflege

Gewässerunterhalt und -pflege ist Sache der Gemeinde, für die JGK-Kanäle des kant. WEA, und soll Leistungsfähigkeit und Naturnähe auf Dauer gewährleisten (Art. 9, 15, 35 WBG). Unterhaltsarbeiten an Gerinne und Ufervegetation sind ab Spätsommer (z.B. Mahd unbestockter Böschungen) bzw. Winterhalbjahr durchzuführen (Verbessern von Sohlenstrukturen, Gehölzpflege).

Kleingehölze, Hecken,
markante Einzelbäume

Art. 59

¹Spezieller Schutzzweck

Die bezeichneten baum- und strauchbestimmten Kleingehölze sowie die prägenden Einzelbäume bezwecken lokal das Sichern von Böschungen, das Gliedern der Landschaft, eine Bereicherung des Orts- und Strassenbildes.

In der Siedlung besitzen sie ferner mit der übrigen Bestockung zusammen eine wichtige lufthygienische Aufgabe.

²Nutzungsbeschränkungen und Pflege

Die Kleingehölze sind geschützt (Art. 14 JagdG) und zu erhalten. Hecken und Gebüsche sind stets abschnittsweise im Winterhalbjahr zu unterhalten. Pflegeziel sind gut gestufte, dichte Bestockungen aus möglichst vielen standortbürtigen Gehölzarten sowie ein vorgelagerter Saum und Grasstreifen. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zugelassen.

Zwischen den Kleingehölzen und direkt angrenzenden Nutzflächen wird ein min. 3 m breiter, ungedüngter Streifen mit schwacher Grünlandnutzung ausgeschieden (Umsetzung eidg. Stoffverordnung).

Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch geeignete Neupflanzungen standortgemässer und ortstypischer Laubbäume zu ersetzen.

Artenreiche Naturwiesen,
Börder

Art. 60

¹Spezieller Schutzzweck

Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen selten gewordene, artenreiche Naturgrünländereien auf trockenen bis nassen, meist mageren Standorten.

Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten überlieferter, standortgerechter Bewirtschaftungsformen (Kulturgut) sowie seltene Kleinlebensräume (z.B. Reptilien, viele Insekten).

²Nutzungsbeschränkungen und Pflege

Die artenreichen Naturwiesen sind auf einen regelmässigen Schnitt angewiesen. Gestattet ist eine 1-2malige, möglichst späte Mahd ab Juli, für die nassen Riedflächen nicht vor Mitte August. Das Mähgut soll stets abgeführt werden (keine unerwünschte Düngung, Verunkrautung und Vergandung).

Nicht zulässig sind:

- das Ausbringen von Düngern jeglicher Art, von Gülle und Klärschlamm;
- das Mulchen und Abflämmen;
- das Umbrechen der Narbe und Einsäen von Kunstwiesen;
- das Beweiden (Bodenverdichtung, unerwünschte Düngung, Erosion), sowie
- das flächige Bepflanzen mit Bäumen oder Hecken.

Art. 61 Archäologische Bodenfunde

¹Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten an den betreffenden Zonen unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

²Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzzonen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst beizuziehen.

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

18. Bau- und Ausnahme-
bewilligungsverfahren

Art. 62 Voranfrage

Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Gemeindebehörde eingereicht werden und die Art sowie die Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

Art. 63 Baueingabe

¹Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situationsplanes und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend.

²Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

³Das Gesuch ist bei der Gemeindeschreiberei einzureichen.

⁴Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁵Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

⁶Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen.
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.

⁷Den Baugesuchsunterlagen ist nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular „Energietechnischer Massnahmenachweis“ beizulegen.

Art. 64 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

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

Art. 65 Zuständigkeiten

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

Er beschliesst insbesondere:

- a) Ueber die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 27 BauG).
- b) Ueber die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

Der Gemeinderat führt, zusammen mit einem Vertreter der Baukommission, die Einspracheverhandlungen durch.

²Die Baukommission nimmt die Aufgaben gemäss OgR der Gemeinde wahr. Sie prüft insbesondere die Baugesuche im Rahmen der kantonalen Bauvorschriften und dem Gemeindebaureglement und stellt Antrag an den Gemeinderat. Sie wacht über die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Bauvorschriften.

19. Planerlassverfahren

Art. 66 Information und Mitwirkung

Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend.

Art. 67 Zuständigkeiten

1. Gemeinderat

¹Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

²Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 92 BauG betreffen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

2. Stimmbürger

Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

20. Baupolizei

Art. 68 Zuständigkeiten

¹Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

²Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

³Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

⁴Der Baukommission obliegen:

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- c Antragstellung an den Gemeinderat für die Verfügung der Baueinstellung, der Betriebseinstellung oder des Benützungsverbotese;
- d die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen und Bauten. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.
- e und Aufgaben gemäss Organisationsreglement der Gemeinde.

F STRAF-, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 69 Widerhandlungen

¹Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet

(Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG)

²Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen die vom Stimmbürger beschlossenen Vorschriften.
- Busse von max. Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 69 Inkrafttreten

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

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

Art. 70 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - Zonenplan | genehmigt 04.08.1982 |
| . Aenderung Nr. 1 | genehmigt 17.08.1994 |
| . Aenderung Nr. 2 | genehmigt 17.02.1997 |
| - Baureglement | genehmigt 04.08.1982 |
| | genehmigt 17.08.1994 |

genehmigungsvorname

einsetzen

1. Grafische Darstellung der Messweise
2. Bau- und Pflanzvorschriften
3. Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.

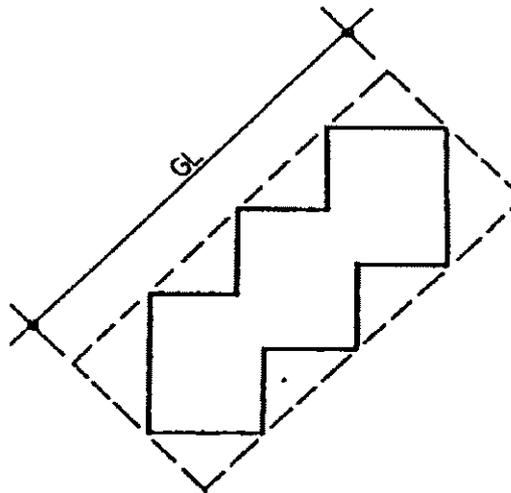
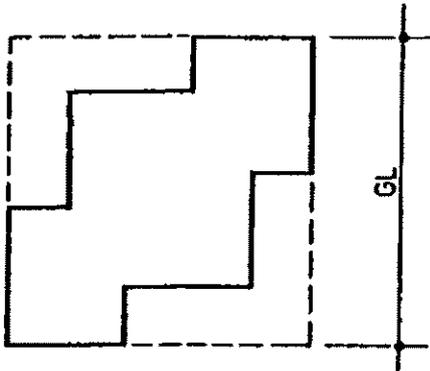
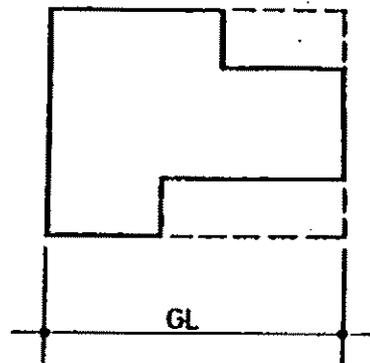
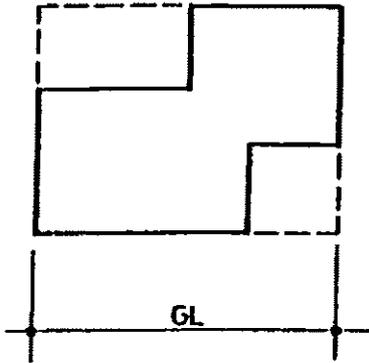
Anhang 1

Grafische Darstellung der Messweise

1. Gebäudelänge
2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
3. Gebäudehöhe
4. Geschoss
5. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

1. Gebäudelänge Art. 30

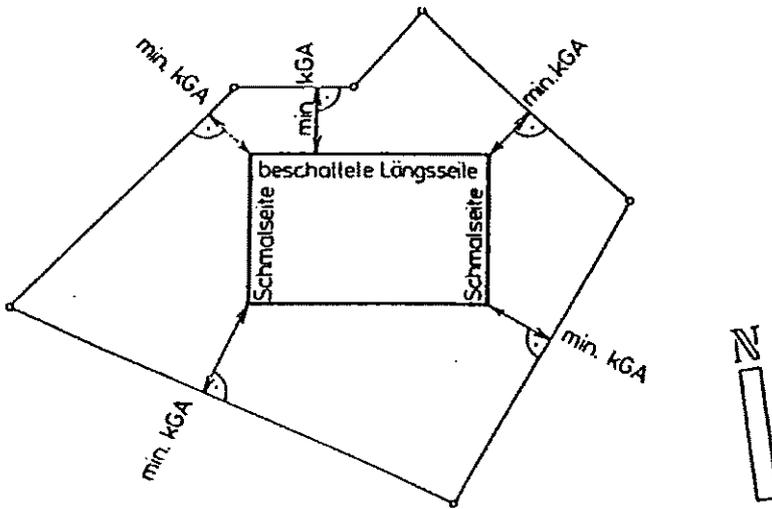
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundriss ist die Länge am flächenmässigen kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



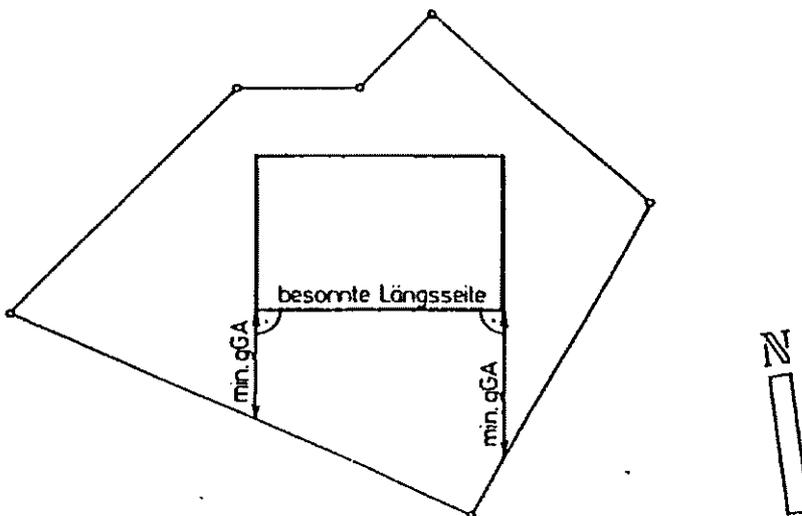
- GL = Gebäudelänge
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

2. Bauabstand gegenüber nachbarlichen Grund Art. 22

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

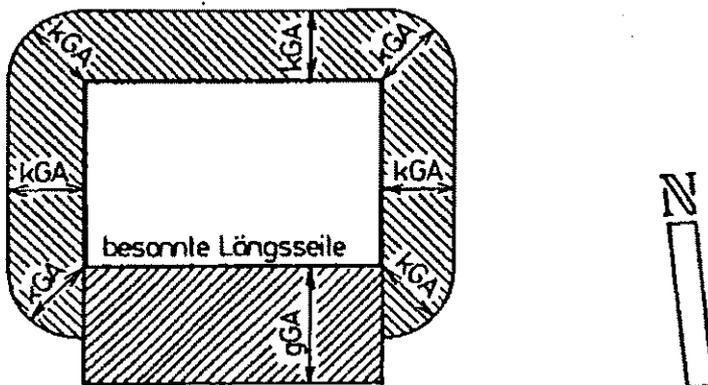


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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

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



2 b Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

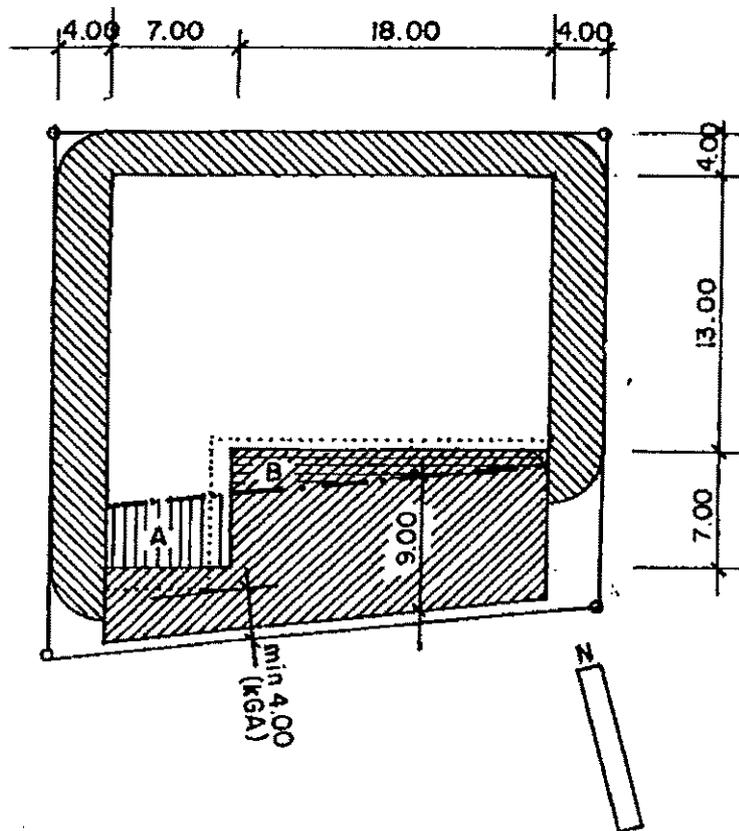
Regeln:

- 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 und mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

kGA = 4 m

gGA = 9 m

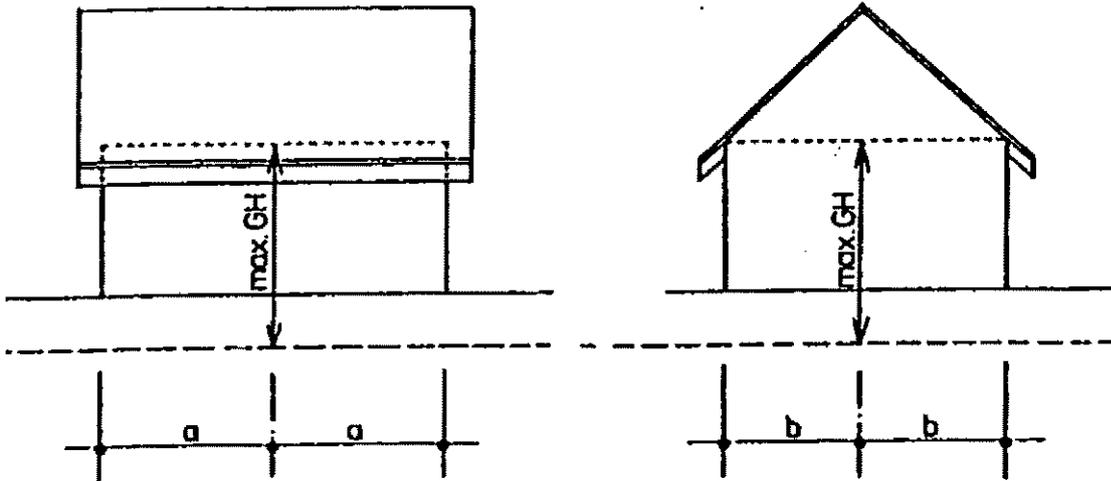


mittlere Abstandslinie der Südfront
Parzellengrenze
Grundrissvariante

Bemerkung:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.
Die Flächen 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 (25 m) errechnet. Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

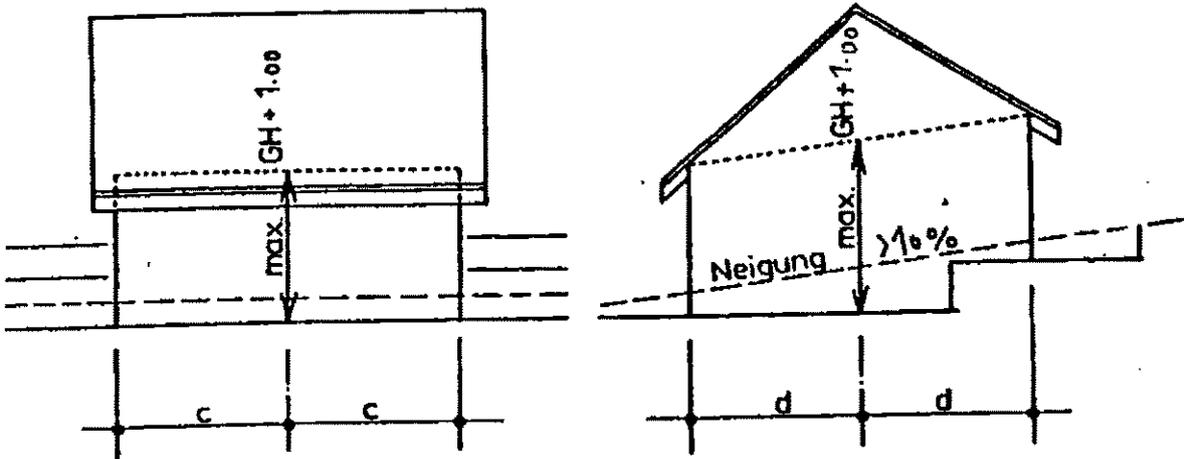
3. Gebäudehöhe Art. 31



----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

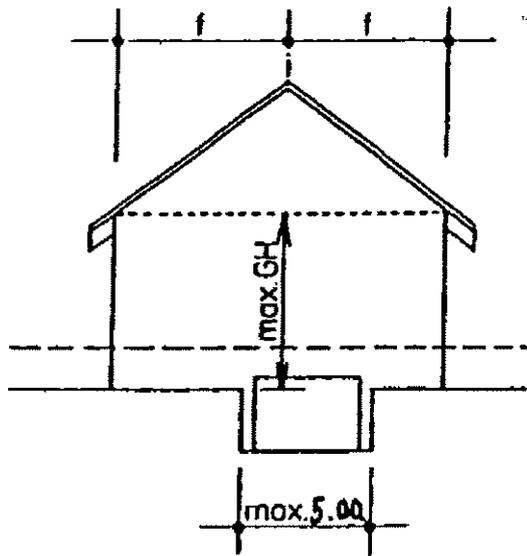
3.1 Gebäudehöhen bei Bauten am Hang

n = min. Neigung für Hanglage



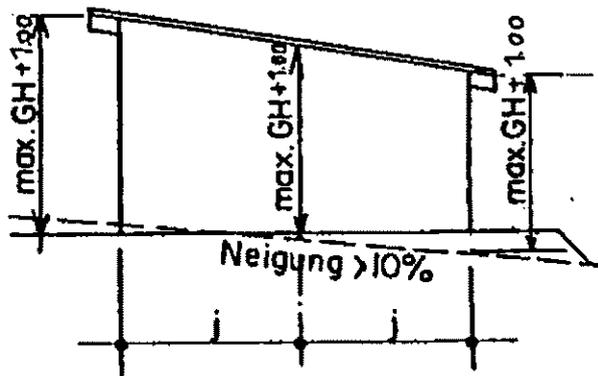
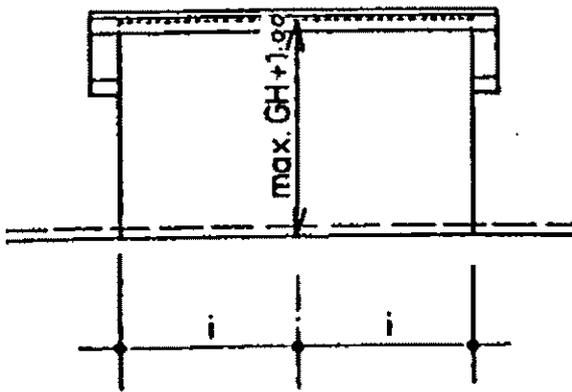
3.2 Gebäudehöhen bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten etc.

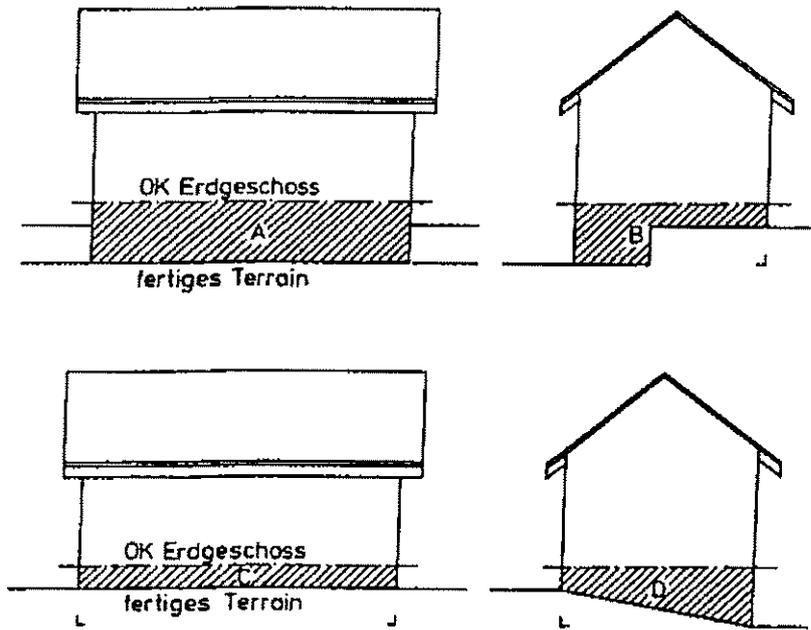


— gewachsenes Terrain
- - - fertiges Terrain

3.3 Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Pultdach



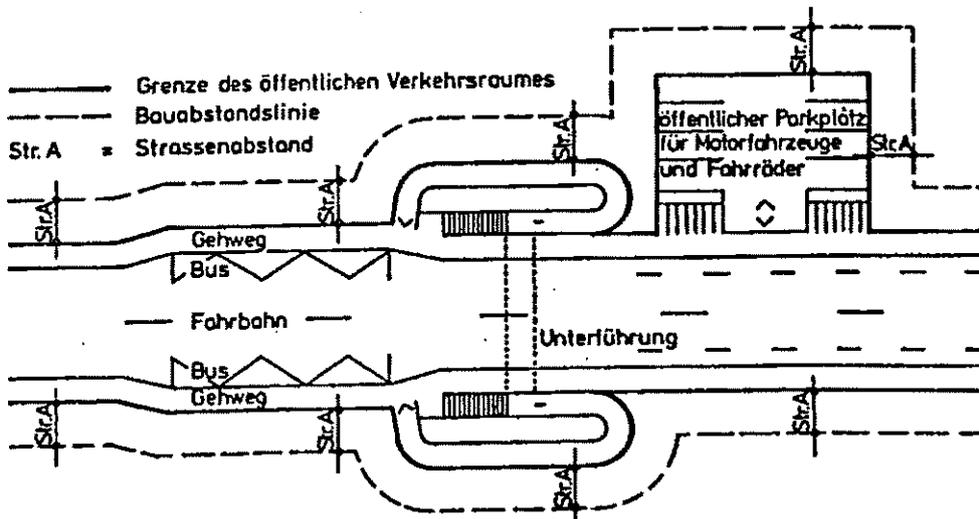
4. Geschoss Art. 33



mittlere Höhe zwischen oberkante Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

5. Bauabstand von öffentlichen Verkehrsraum



Regeln:

Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarketen Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

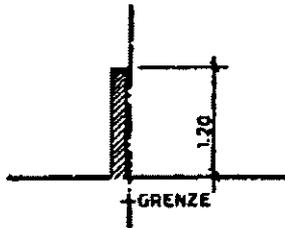
Bau- und Pflanzvorschriften

Bau- und Planzvorschriften Art 3

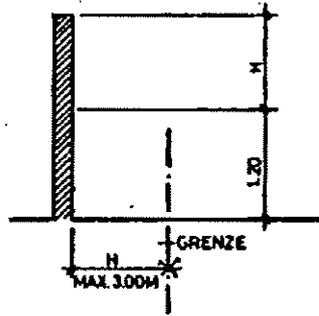
Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anrisses werden geregelt durch:

- ZGB Art. 687 und 688
- Kant. Baugesetz vom 07. Juni 1970
- Bernisches Einföhrungsgesetz zum ZGB Art. 79

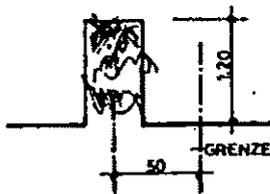
Tote Einfriedigungen
bis 1.20 m H6he



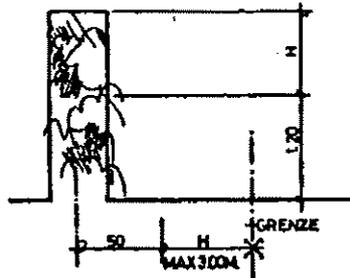
H6he 6ber 1.20 m



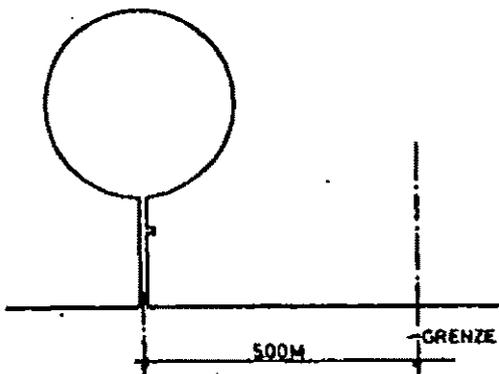
Gr6nhecken
bis 1.20 m H6he



H6he 6ber 1.20 m

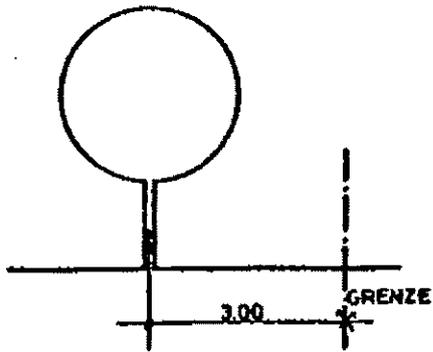


Zierb6ume (Hochst6ammig)

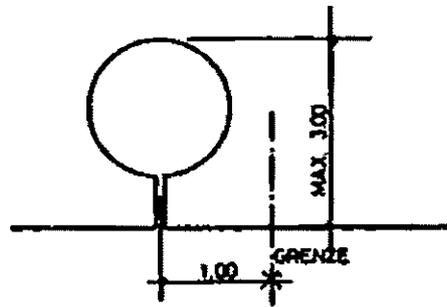


Kastanien
Pappeln
Nussbaum
Birken
Eichen
Linden
etc.

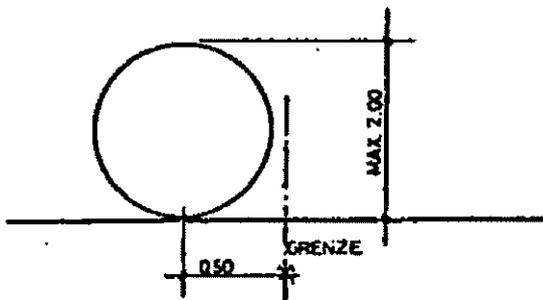
Obstbäume
Hochstämmig



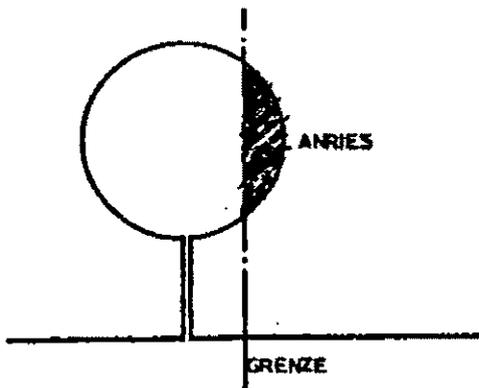
Niederstämmig



Ziersträucher



Anries (ZGB Art. 687)



1. Überragende Äste und eindringende Wurzeln kann der Nachbar, wenn sie sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten.
2. Duldet ein Grundeigentümer das Überragen von Ästen auf bebautem oder überbautem Boden, so hat er ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchten (Anries).
3. Auf Waldgrundstücken, die aneinander grenzen, finden diese Vorschriften keine Anwendung.

Anhang 3

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.