



Einwohnergemeinde Bühl

---

REVISION ORTSPLANUNG

# Baureglement (GBR)

GENEHMIGUNG Dezember 2013

---

**ecoptima**

Spitalgasse 34, Postfach 5965, 3001 Bern  
Tel. 031 310 50 80 Fax 031 310 50 81  
info@ecoptima.ch www.ecoptima.ch

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>Baupolizeiliche Vorschriften</b>	<b>6</b>
I	BAUWEISE	6
II	MASS DER NUTZUNG UND MASSGEBENDES TERRAIN	6
III	BAUABSTÄNDE	6
IV	BAUGESTALTUNG	9
<b>D</b>	<b>Zonen- und Gebietsvorschriften</b>	<b>13</b>
I	NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	13
II	BAUPOLIZEILICHE MASSE	14
III	DORFBILDSCHUTZGEBIET	15
IV	LANDSCHAFTSSCHUTZ	16
V	LANDWIRTSCHAFTSZONEN	21
<b>E</b>	<b>Verfahrensvorschriften</b>	<b>21</b>
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>24</b>
	<b>Anhang</b>	<b>25</b>
	A1 Begriffe	25
	A2.1 Vorspringende Gebäudeteile	27
	A2.2 Rückspringende Gebäudeteile	28
	A2.3 Gebäudelänge und –breite (Gl, Gb)	29
	A2.4 Gesamthöhe (h)	29
	A2.5 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh)	30
	A2.6 Kniestockhöhe	31
	A2.7 Lichte Höhe und Geschosshöhe	31
	A3.1 Geschosse (G)	31
	A3.2 Untergeschoss	32
	A3.3 Dachgeschoss (DG)	32
	A4 Abstände	33
	A5 Anrechenbare Gebäudefläche	34
	A6 Abstand gegenüber Gewässern	34
	<b>Abkürzungen</b>	<b>35</b>

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement bildet mit dem Anhang zusammen mit dem Zonenplan mit Naturgefahren und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, wenn eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen ist.

### Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

### Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des ZGB und des EGzZGB zu beachten.

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

### Art. 4

Besitzstandsgarantie

Für die nach bisherigem Recht erstellten Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

## B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### Art. 5

Baubewilligungserfordernis

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Bewilligung vorliegt. Die Einzelheiten werden durch das BewD geregelt.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1 BauG, Art. 6 BewD).

**Art. 6**

- Befugnis der Behörde Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist befugt,
- a vom Baugesuchsteller alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen,
  - b die Bauausführung zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen,
  - c den Baugesuchsteller zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm obliegenden Vorkehren anzuhalten,
  - d zur Erhebung von Taxen, Gebühren und Kostenvorschüssen für die Behandlung und Weiterleitung der Bauakten,
  - e zur Überprüfung von Baugesuchen auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen. In besonders aufwändigen Fällen ist der Bauherr vorgängig zu verständigen.

**Art. 7**

- Umgebungsgestaltungsplan <sup>1</sup> Bei Neu- und Umbauten, wenn grundlegende Änderungen der Umgebungsgestaltung erfolgen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser hat zu enthalten:
- Anordnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, der Zufahrten, Zugänge und sonstiger befestigter Flächen.
  - Anordnung der Grünflächen, allfälliger gemeinschaftlicher Spielbereiche und deren Ausgestaltung.
  - Terrainveränderungen, Stützmauern und deren Ausbildung unter Beilage der zum Verständnis erforderlichen Schnitte.
  - Angaben bezüglich der Abführung des Meteorwassers. Die Baubewilligungsbehörde kann hierzu nähere Auflagen erlassen.

<sup>2</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan ist im M 1:100 oder 1:200 vorzulegen.

**Art. 8**

- Umgebungsgestaltung <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die gewachsene Siedlung und Landschaft ergibt.
- a) Allgemeines
- b) Terrainveränderungen <sup>2</sup> Terrainveränderungen, die das gewachsene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebung nicht entsprechen, sind untersagt.

<sup>3</sup> Für die Dorfzonen gelten zudem die Bestimmungen von Art. 42.

**Art. 9**

- c) Bepflanzungen, Gestaltung <sup>1</sup> Bei Überbauungen ist auf die vorhandenen standort- und ortstypischen Bäume und Kleingehölze Rücksicht zu nehmen (Einpassung von Bauten und Anlagen).
- <sup>2</sup> Bei der Gestaltung von Aussenräumen und Umgebungsflächen von Bauten und Anlagen ist auf die prägenden Merkmale des Orts- oder Strassen-

bildes zu achten, wobei standortheimische und ortstypische Zier- und Nutzgehölze zu pflanzen sind. Die Verwendung von Gitterrost verbreitenden Zierwachholdern ist untersagt.

<sup>3</sup> Invasive Neophyten<sup>1</sup> dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

#### **Art. 10**

Erschliessung, Entsorgung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Anschluss an Kanalisation) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten oder Anlagen erstellt sein. Die Baupolizeibehörde kann nötigenfalls eine Fertigstellung auf Baubeginn verlangen.

<sup>2</sup> Ohne gegenteilige Bewilligung ist das Meteorwasser versickern zu lassen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung.

#### **Art. 11**

Strassenunterhalt

<sup>1</sup> Der Unterhalt der öffentlichen und der dem Allgemeingebrauch offenstehenden privaten Strassen, sowie der öffentlichen Fuss- und Radwege obliegt der Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die ortsüblichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst einzuschränken (Umweltschutz, Schlittelwege). Vorbehalten bleibt Art. 38 Abs. 2 SG.

#### **Art. 12**

Autoabstellplätze

<sup>1</sup> Für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gilt Art. 16ff BauG und Art. 49ff BauV.

<sup>2</sup> Garagenvorplätze zu abschliessbaren Einstellräumen haben in der Regel eine Mindestdtiefe aufzuweisen, die das Abstellen von Fahrzeugen erlaubt, ohne dass der Strassen- oder Trottoirbereich tangiert wird.

---

<sup>1</sup> <http://www.vol.be.ch/site/merkblatt-neophyten.pdf>

## C Baupolizeiliche Vorschriften

### I BAUWEISE

#### Art. 13

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Das Baugesuch hat dabei alle erforderlichen Grundlagen für den Nachweis einer harmonischen und zweckmässigen Gesamtanlage zu liefern.

### II MASS DER NUTZUNG UND MASSGEBENDES TERRAIN

#### Art. 14

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass ergibt sich aus den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 41 sowie den weiteren Nutzungseinschränkungen wie Bauabstände (Art. 16ff), Baugestaltung (Art. 25ff), Dorfbildschutz (Art. 42ff) und übergeordnetes Recht wie Spiel- und Fahrzeugabstellflächen (42–55 BauV), etc..

#### Art. 15

Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürliche gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird das Terrain abgegraben, so ist dieses massgebend.

<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain im Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (vgl. Art. 1 BMBV).

### III BAUABSTÄNDE

#### Art. 16

Allgemeines

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das gesamte Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt werden.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor. Vorbehalten bleibt Art. 19 Abs. 6.

**Art. 17**

Von öffentlichen Strassen und Wegen

<sup>1</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gelten folgende minimale Abstände:

- 5 m gegenüber der Kantonsstrasse
- 4 m gegenüber den übrigen Strassen
- 2 m gegenüber reinen Fuss- und Radwegen, vorbehältlich der sonstigen regulären Grenzabstände.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

<sup>2</sup> Für Klein- und Anbauten, strassenseitig offene Autounterstände, sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt für Gemeindestrassen ein Abstand von 3 m.

<sup>3</sup> Im Lichtraumprofil von Strassen, d.h. 50 cm ab Fahrbahnrand, dürfen keine Bauten und Anlagen wie Zäune, etc. erstellt oder Bepflanzungen vorgenommen werden, die nicht der Strasse dienen.

**Art. 18**

Vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt 30 m.

**Art. 19**

Gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 41 festgesetzten Grenzabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 4.

Unterniveaubauten

<sup>2</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain ragen. Sie dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

Grenzabstand

<sup>3</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Kleiner Grenzabstand

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Grosser Grenzabstand  
a) allgemein

<sup>5</sup> Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der gA gemessen wird.

- b) gegenüber Strassen <sup>6</sup> Gegenüber Strassen geht der grosse Grenzabstand den Strassenabständen gemäss Art. 17 vor, wobei der grosse Grenzabstand um 25 % reduziert werden kann. Der Strassenabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

### Art. 20

- Klein- und Anbauten <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
- <sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- <sup>3</sup> Sie dürfen eine max. Gesamthöhe von 4.50 m, eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 3.00 m und eine max. Gebäudefläche von 60 m<sup>2</sup> aufweisen.
- <sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m. Sie dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn eine nachbarliche Zustimmung vorliegt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann.

### Art. 21

- Näherbau <sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Hauptgebäude näher an die Grenze gestellt werden, sofern der vorgeschriebene mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand (mG) gewahrt bleibt (→ A4).
- <sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an Grenzgebäuden ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 26 BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.
- Mindestens einzuhalten-  
der Gebäudeabstand <sup>3</sup> Bei der Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand um höchstens 25 % reduziert werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

### Art. 22

- Vor- und rückspringende  
Gebäudeteile <sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), Erker etc. über die Fassadenflucht dürfen höchstens 1.2 m in den kleinen Grenzabstand und 2 m in den grossen Grenzabstand hinausragen. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Anteil 2/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (→ A2.1).
- <sup>2</sup> Das Mass für rückspringende Gebäudeteile gegenüber der Fassadenflucht beträgt 1.2 m (a) in der Tiefe und 2 m (b) in der Länge (→ A2.2).

**Art. 23**

## Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (→A4).

<sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Bauten, die den Grenzabstand dieses Reglements unterschreiten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Art. 21 Abs. 3 sowie die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 20 und Art. 75 des BauG.

**Art. 24**

## Bauabstand von Gewässern (→A6)

<sup>1</sup> Entlang von Fliessgewässern gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen unter Vorbehalten anderer Abstände, die in einer Überbauungsordnung festgelegt sind, die folgenden Bauabstände:

- Offene Gewässer: 10 m
- Eingedolte Gewässer: 5.5 m.

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten mindestens 6 m zu wahren.

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung anzustreben.

**IV BAUGESTALTUNG****Art. 25**

## Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Stellung, Proportionen, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung so auszubilden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann im Baugesuchsverfahren zusätzliche Beurteilungsunterlagen wie: Perspektivskizzen, Photomontagen, Studienmodelle, Farbmuster, Darstellung von bestehenden Gebäuden in den Fassadenplänen, usw. anfordern.

<sup>3</sup> Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in den Dorfzonen ausgeschlossen.

### Art. 26

Gebäudelänge und -breite (→A2.3)

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie (→A1, Figur 2.1) umfasst.

### Art. 27

Geschosse (→A3)

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dachgeschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation um mind. 1.5 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>3</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (→A3.2).

<sup>4</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von Art. 30 Abs. 4 nicht überschreiten.

### Art. 28

Gesamt- und Fassaden-, Kniestock- und Geschosshöhe

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe (→A2.4) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe (→A2.5) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Steildächern wird nur die traufseitige Fassadenhöhe berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Kniestockhöhe (→A2.6) ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

<sup>4</sup> Die lichte Höhe (→A2.7) ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

<sup>5</sup> Die Geschosshöhe (→A2.7) ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

**Art. 29**

## Dachraum-Nutzung

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Geschossebene zulässig. Darüber dürfen keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen gemäss Art. 62ff BauV.

**Art. 30**

## Dachgestaltung

<sup>1</sup> Flachdächer sind in der Wohnzone W2 mit Ausnahme an der Moosgasse gestattet. Zudem sind Flachdächer in allen anderen Zonen über eingeschossigen Gewerbebauten sowie bei Klein- und Anbauten zulässig. Im Übrigen sind nur Steil- und Pultdächer gestattet (vgl. Art. 35 und 45).

<sup>2</sup> Bei Steildächern ist eine Neigung von maximal 40°, in der Dorfzone von maximal 45° gestattet.

<sup>3</sup> Pultdächer haben eine Neigung von mindetstens 6° und dürfen eine maximale Neigung von 12° aufweisen.

Kniestockhöhe  
(->A2.6, A3.3)

<sup>4</sup> Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 1.2 m. Auf der besonnten Längsseite ist eine grosse Kniestockhöhe von höchstens 1.8 m gestattet. In diesem Fall ist die kleine Kniestockhöhe auf maximal 0.8 m beschränkt. Bei Beanspruchung einer grossen Kniestockhöhe wird die traufseitige Fassadenhöhe auf der Seite der kleineren Kniestockhöhe gemessen.

<sup>5</sup> Auf einem Flachdach sind nur technisch bedingte Anlagen gestattet. Weiter sind über eingeschossigen Gebäuden offene Aussenbereiche zu einem seitlich angrenzenden Voll- oder Dachgeschoss zugelassen. Auf Flachdächern sind keine Attikageschosse zulässig.

**Art. 31**

## Dachaufbauten

## a) Allgemein

<sup>1</sup> Lukarnen Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen zur Belichtung von Dachräumen sind auf einer Geschossebene erlaubt. Sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen. Darüberliegend dürfen nur noch kleine Dachgauben oder Dachflächenfenster mit max. 1.35 m<sup>2</sup> Fensterfläche erstellt werden.

<sup>2</sup> Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume (Art. 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

## b) Energiegewinnung

<sup>3</sup> Energiegewinnungs-Anlagen auf Dachflächen sind gestattet, sofern eine sorgfältige Einpassung (Farbe, Lage, etc.) in die gesamte Erscheinung des Gebäudes gewährleistet ist.

## c) Dorfbildschutz

<sup>4</sup> Innerhalb des Perimeters Dorfbildschutz gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 45.

**Art. 32**

Landwirtschaftliche  
Zweckbauten

Landwirtschaftliche Bauten, die aus betrieblichen Gründen Sonderformen erfordern (Silos und dgl.), sind sorgfältig ins Ortsbild einzupassen. Sie sind in einem unauffälligen Farbton zu streichen; auffällige, grossflächige Reklameaufschriften sind untersagt.

**Art. 33**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) mit der Empfindlichkeitsstufe der entsprechenden Zone (Art. 41, 68) massgebend.

<sup>2</sup> Werden im neu eingezonten Gebiet entlang der Kantonsstrasse (Parz. Nr. 410 und 235) lärmempfindliche Räume näher als 17 m zur Strassenachse geplant, so ist im Baubewilligungsverfahren mittels eines Lärmgutachtens aufzuzeigen, wie durch gestalterische und / oder bauliche Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 15 dBA in der Nacht zwischen der Strassenachse (Emissionspegel  $L_{re}$ ) und der Mitte offener Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden kann.

## D Zonen- und Gebietsvorschriften

### I NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

#### Art. 34

Dorfzone DZ

<sup>1</sup> Die Dorfzone DZ bezweckt die Pflege und Entwicklung des traditionellen Dorfkerns und seiner besonderen Eigenart.

<sup>2</sup> Die Dorfzone dient der gemischten Nutzung, wie Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe, Läden, Gastgewerbe sowie öffentliche Flächen und Anlagen.

<sup>3</sup> Die Neueinrichtung oder die Erweiterung von gewerblichen Mast- und Zuchtbetrieben ausserhalb der konventionellen, bodenabhängigen, bäuerlichen Bewirtschaftung ist ausgeschlossen.

#### Art. 35

Neue Dorfzone NDZ

<sup>1</sup> Die Neue Dorfzone NDZ bezweckt die Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkerns und seiner besonderen Eigenart mit einer starken Durchgrünung und ruhig wirkenden Hauptbauvolumen mit Steildach. Vorbehalten bleibt Art. 30 Abs. 1.

<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnbauten sowie Bauten und Einrichtungen mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>3</sup> Die Neueinrichtung von gewerblichen Mast- und Zuchtbetrieben ist ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 42 gelten für die ganze Zone.

#### Art. 36

Wohnzone W2

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 sind für die Wohnnutzung bestimmt. Darüber hinaus ist stilles Gewerbe (Art. 90 Abs. 1 BauV) erlaubt. Ihr Anteil darf 30 % der zulässigen Geschossfläche nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Auf der Parzelle Nr. 168 ist innerhalb von 8 Jahren nach Genehmigung der Ortsplanung eine minimale oberirdische Geschossfläche von 1'031 m<sup>2</sup> zu realisieren.

#### Art. 37

Wohn-/Gewerbezone (WG)

In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten und Einrichtungen mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

**Art. 38**

Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)

Die Zone für öffentliche Nutzung ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Sie dient den Bedürfnissen im bestehenden Rahmen (Schule, Gemeindeverwaltung, Gemeindewohnungen, Sport- und Spielanlagen) sowie sinnngemässen Erweiterungen (Gemeindewerke, Turnhalle, Saalbau, Zivilschutz, etc.).

<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG mit der ES III, wobei die internen Abstände frei wählbar sind.

**Art. 39**

Grünzone

Für die Grünzone gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG.

**Art. 40**

Gefahrengebiete (Naturgefahren)

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

**II BAUPOLIZEILICHE MASSE**

**Art. 41**

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> In den verschiedenen Zonen gelten folgende kleine (kGA) und grosse (gGA) Grenzabstände, Gesamthöhe (h), Fassadenhöhe (Fh), zulässig Anzahl Vollgeschosse (G), Gebäudelänge (GI) und Empfindlichkeitsstufen (ES):

<b>Zone</b>	<b>kGA</b>	<b>gGA</b>	<b>h</b>	<b>Fh</b>	<b>G</b>	<b>GI</b>	<b>ES</b>
Dorfzone DZ	5 m	5 m	11 m	6.0 m	2	35 m	III
Neue Dorfzone NDZ	5 m	8 m	11 m	6.5 m	2	30 m	III
Wohnzone W2	4 m	8 m	10 m	6.5 m	2	18 m	II
Wohn- und Gewerbezone WG	4 m	8 m	11 m	6.5 m	2	30 m	III

<sup>1</sup> In der Dorfzone DZ kann der Gebäudeabstand in nachbarlichem Einvernehmen bis auf 5 m verringert werden, sofern die einander gegenüberliegenden Fassaden keine Wohnräumen aufweisen, deren zur Belichtung notwendigen Fenster zur Mehrheit betroffen wären.

<sup>2</sup> Im Bereich der Mehrlänge über 25 m sind nur eingeschossige gewerblich genutzte Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe h von 5 m zulässig.

<sup>3</sup> Eingeschossige Gewerbebauten mit einer Gesamthöhe h bis 5 m, müssen keinen grossen Grenzabstand (gGA) aufweisen.

### III DORFBILDSCHUTZGEBIET

#### Art. 42

Perimeter Dorfbildschutz <sup>1</sup> Der im Zonenplan bezeichnete Perimeter Dorfbildschutz bezweckt die Erhaltung und die gestalterische Pflege des inneren und äusseren Dorfbildes in seinen charakteristischen Grundzügen und Einzelementen wie markanten Bäumen, Gärten, Vorplätze, etc. sowie Grösse und Art der prägenden Bauten. Art. 25 betreffend Einordnung und Baugestaltung gilt in besonderem Masse.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) dürfen nur in geringfügigem Mass, max. 50 cm vom massgebenden Terrain abweichen. Es sind natürliche Böschungen vorzusehen. Stütz- und Futtermauern dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen.

<sup>3</sup> Die Hauptbauten sind langgezogen und hangparallel anzuordnen und mit dominierendem rotem Ziegeldach zu gestalten. Reine Wohnbauten auf quadratischem Grundriss sowie Kleinbauten und Anbauten haben sich klar zu unterordnen.

<sup>4</sup> Das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss; oK Fussboden), darf im Mittel maximal 50 cm über das massgebende Terrain hinausragen.

#### Art. 43

Schützens- und  
erhaltenswerte  
Bauten

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan und im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt.

Beizug der kantonalen  
Denkmalpflege bzw.  
des archäologischen  
Dienstes

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte Bauten oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die im Perimeter Dorfbildschutz liegen oder Bestandteil der Baugruppe gemäss Bauinventar sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Baudenkmäler nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

<sup>4</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

**Art. 44**

Beizug Ästhetikfachstelle

Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 43 Abs. 2 GBR fallen, ist der Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle (Bauberatung des Berner Heimatschutzes) empfohlen.

**Art. 45**

Dachgestaltung, spezielle Anforderungen

<sup>1</sup> Innerhalb des Perimeters Dorfbildschutz gelten folgende spezielle Anforderungen an die Dachgestaltung:

- Dachform für Hauptgebäude: Satteldach mit 30° bis 45° Neigung
- Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel, Dachreiter und Dachflächenfenster zugelassen.
- Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern in der Regel nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. In Gehrschildern und bei einem Vollwalm dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Fachinstanz, Dachfenster angebracht werden.
- Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung (Farbgebung, Dachvorsprung) auf das Dach und die Umgebung abgestimmt sein.

Lukarnen, Schleppegauben

<sup>2</sup> Die Gesamtbreite dieser Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser als die Hälfte, in der Dorfzone DZ maximal 30 % der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Sie haben mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- traufseitig den Dachvorsprung
- von der First- oder Gratlinie 1 m (in der Schräge gemessen)
- vom seitlichen Dachrand 1/5 der Firstlänge

Quergiebel

<sup>3</sup> Quergiebel zum Hauptdach sind gestattet bis zu einer Gesamtbreite der Hälfte der darunterliegenden Fassade. Fassadenteile von Quergiebeln werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Dachverglasung

<sup>4</sup> Zur Belichtung von Dachräumen sind grössere Glasflächen in den Hauptdachflächen gestattet. Diese müssen als zusammenhängende Bänder vertikal oder horizontal gut gegliedert sein. Sie bedürfen einer Voranfrage und sind bei Umbauten innerhalb des Perimeters Dorfbildschutz von einer Fachstelle zu begutachten.

**IV LANDSCHAFTSSCHUTZ****Art. 46**

Landschaftsschutz allgemein

Die im Zonenplan mit Naturgefahren und im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Flächen und Objekte sowie die nachfolgenden Vorschriften bezwecken den Schutz der empfindlichen wertvollen Landschaften, der Aussichtslagen und der intakten Siedlungsränder sowie eines gemeindetypi-

schen Orts- und Landschaftsbildes. Sie dienen der Förderung des ökologischen Ausgleichs und der Erhaltung und Schonung von Lebensräumen, insbesondere bedrohter Wildtiere und Pflanzen.

#### Art. 47

Landschaftsschutzgebiete allgemein

<sup>1</sup> Es gilt ein Bauverbot für Hochbauten. Zudem gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Wachstumsregulatoren
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke
- das Aufforsten ausserhalb bestehender Gehölzbereiche
- das Ablagern von Abfällen jeglicher Art wie Kehricht, Garten- und Feldrückständen, Altgras, Unkraut Altobst, Astwerk, etc.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltung zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität.

#### Art. 48

Landschaftsschutzgebiet a

<sup>1</sup> Im Landschaftsschutzgebiet a sind nur kleinere, standortgebundene Fahrnisbauten erlaubt, die ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z.B. Feldunterstände, Tränkescherme, Bienenhäuschen, etc. von max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche. Zulässig ist zudem die Erstellung von Hangsicherungen und Stützmauern, die dem Schutz und der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen dienen.

<sup>2</sup> Die Anlage von Baumschul- und Pflanzflächen ist nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die bestehenden Feuchtgebiete sind spezielle landschaftsgeschichtliche Objekte und stark gefährdete Kleinlebensräume für zahlreiche Tiere und Pflanzen. Eingriffe zur Aufwertung der Standorte und die Anlage eines Rückhaltebeckens für Sauberwasser sind gestattet.

Landschaftsschutzgebiet b

<sup>4</sup> Für Pflanzgärten dürfen Kleinbauten für die Aufbewahrung von Geräten errichtet werden. Sie dürfen maximal 25 m vom äussersten Rand des am Hang verlaufenden Weges (ALLMEWEG) entfernt sein. Die Grundfläche darf maximal 8 m<sup>2</sup> betragen.

#### Art. 49

Landschaftsschongebiet

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung der Ortsansicht.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen an neue Bedürfnisse angepasst und massvoll erweitert werden.

<sup>3</sup> Neue Bauten und Anlagen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

<sup>4</sup> Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsstandorte, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Mastbetriebe sowie Terrainveränderungen, Freileitungen und Antennen.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten. Baugesuche sind bezüglich Auswirkung auf die Landschaft einer Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

### **Art. 50**

Naturschutzgebiet  
Hohlegrube

<sup>1</sup> Das Naturschutzgebiet Hohlegrube ist im Eigentum der Gemeinde Hermrigen.

<sup>2</sup> Nutzung und Pflege obliegen der jeweiligen Grundeigentümerin. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 47.

### **Art. 51**

Aussicht

Der im Schutzzonenplan bezeichnete Aussichtspunkt ist von Bauten und Bäumen freizuhalten. Niedrige Rand-Bepflanzungen erfordern eine regelmässige Pflege zur Freihaltung der Aussicht.

### **Art. 52**

Hecken, Feld- und Ufergehölz

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gestützt auf die Naturschutzgebung in ihrem Bestand geschützt und zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert geschmälert oder entfernt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

<sup>2</sup> Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (NSchV). Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> In einem Abstand von mindestens 3 m ab dem Gehölzrand dürfen weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel oder Pestizide eingesetzt werden (ChemRRV).

<sup>4</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

**Art. 53**

## Bäume

<sup>1</sup> Im Schutzzonenplan verzeichnete Einzelbäume und Baumreihen mit Hochstammfeldobst- oder einheimischen Laubbäumen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt und zu erhalten respektive innert 2 Jahren zu pflanzen.

<sup>2</sup> Fällungen dürfen nur in begründeten Fällen mit Bewilligung durchgeführt werden, sofern das öffentliche Interesse nicht überwiegt oder wenn ein Baum für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Bei einer Beseitigung oder einem natürlichen Abgang ist am bisherigen Ort oder in der näheren Umgebung für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 41 NSchG.

**Art. 54**

## Trockenstandorte

<sup>1</sup> Der im Schutzzonenplan bezeichnete Trockenstandort ist geschützt.

<sup>2</sup> Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushalts, das Erstellen von Bauten und Anlagen oder die Bewirtschaftung beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften des Bundes.

<sup>3</sup> Für die Bewirtschaftung gelten die Verträge mit der Abteilung Naturförderung.

<sup>4</sup> Eine sorgfältige Bewirtschaftung und Erhaltung gilt auch für nicht bezeichnete artenreiche Naturwiesen (magere Trockenwiesen) und Böschungen (Dauergrünland).

**Art. 55**

## Wald

<sup>1</sup> Als Wald gelten die Flächen gemäss Waldfeststellungsverfahren und die Flächen mit hinweisendem Charakter.

<sup>2</sup> Der am Hang gelegene Wald gilt als Schutzwald. Die Lage ist im Schutzzonenplan festgelegt. Für diese Waldflächen gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

- Für alle Holzschläge besteht die Anzeichnungspflicht durch die kantonalen Forstorgane.
- Für die ersten 5 m gemessen ab der Waldgrenze gilt ein Bauverbot für alle Bauten und Anlagen (auch bewilligungsfreie). Für bestehende Bauten mit rechtskräftigen Bewilligungen gilt die Besitzstandsgarantie.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

**Art. 56**

Pflege, Aufwertung,  
Entschädigung

<sup>1</sup> Massnahmen zur Wiederherstellung und Aufwertung von naturnahen Bereichen sowie von Schutzobjekten können von der Gemeinde unterstützt werden. Der Schutzzonenplan und der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (Vernetzungsprojekt gemäss ÖQV) bildet dazu eine Grundlage.

<sup>2</sup> Minderertrag und Mehraufwand, die den Eigentümern und Bewirtschaftern aus Nutzungseinschränkungen und Pflegevorschriften entstehen, können entschädigt werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Richtlinien für eine gezielte Nutzung und Pflege der bedeutenden Naturobjekte erlassen.

**Art. 57**

Fuss- und Wanderwege

Die im Sachplan Wanderroustennetz aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

**Art. 58**

Inventar historischer  
Verkehrswege (IVS)

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

**Art. 59**

Finanzierung

<sup>1</sup> Wiederkehrende Beiträge setzen eine vertragliche Regelung voraus, wobei die gegenseitigen Verpflichtungen in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bewirtschafter zu regeln sind.

<sup>2</sup> Beiträge der Gemeinde setzen angemessene Eigenleistungen der Grundeigentümer oder Bewirtschafter und den Nachweis voraus, dass Beiträge von anderer Seite ausgeschöpft werden oder nicht möglich sind.

<sup>3</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Beiträge. Beitragsgesuche sind an den Gemeinderat zu richten, der abschliessend entscheidet.

## V LANDWIRTSCHAFTSZONEN

### Art. 60

Landwirtschaftszone  
LWZ

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

<sup>2</sup> Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Für Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Gewerbebauten gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone.
- Für die übrigen Bauten können grössere Masse bewilligt werden, sofern sie betrieblich bedingt sind.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### Art. 61

Bauernhofzone  
BHZ

<sup>1</sup> Für die Bauernhofzone gilt Art. 85 Baugesetz.

<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Dorfzone. Ausnahme: Maximale Gesamthöhe für Silobauten = 12 m

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

## E Verfahrensvorschriften

### Art. 62

Ausgleich von  
Planungsvorteilen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt mit Grundeigentümern und Baurechtsberechtigten, deren Grundstücke durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Vorteil erfahren, Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrags nach Art. 142 BauG über einen angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.

<sup>2</sup> Der Mehrwert ist zu 25 % auszugleichen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat stellt eine rechtsgleiche Praxis sicher und erlässt dazu eine Richtlinie.

### Art. 63

Zuständigkeiten im Bau-  
gesuchsverfahren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragene Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere über:

- a) Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- b) die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen.

<sup>3</sup> Der Baubehörde obliegen:

- a) Die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen.
- b) Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche.
- c) Die Durchführung der Einspracheverhandlungen.
- d) Die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren.
- e) Die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
- f) Die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen.
- g) Die Antragstellung an den Gemeinderat.
- h) Der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen.
- i) Die Anordnungen im Tiefbau- und Strassenwesen, wie Kanalisation, Beleuchtung, usw..
- j) Die Durchführung der Bau- und Abnahmekontrolle.

#### **Art. 64**

Zuständigkeit im Planerlassverfahren

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

<sup>2</sup> Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Richtplänen
- den Erlass von Planungszonen
- die Erhebung von Planungseinsprachen
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV

<sup>3</sup> Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung über:

- den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung
- den Erlass von Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

#### **Art. 65**

Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 ff BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BeD) vom Richter geahndet.

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft (Art. 58 GG).

#### **Art. 66**

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan mit Naturgefahren, Schutzzonenplan und Baureglement) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

#### **Art. 67**

Aufhebung bestehender Vorschriften und Pläne

Mit dem Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung werden das Baureglement und der Zonenplan vom 14.2.1995 sowie der Zonenplan Teil Landschaft vom 4.4.2006 aufgehoben.

#### **Art. 68**

Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

Die nachgenannten Überbauungspläne und Überbauungsordnungen (UeO) bleiben in Kraft:

- Überbauungsordnung „Parzelle 152“ vom 26. September 1988, ES III
- Überbauungsordnung „Parzelle 265“ vom 9. Februar 2000, ES III
- Überbauungsordnung „Oberfeldweg“ vom 21. Februar 2003

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	20. Mai bis 24. Juni 2011
Vorprüfung vom	11. Juli 2012
Publikation im Amtsblatt	20. Februar 2013
Publikation im amtl. Anzeiger	21. + 28. Februar 2013
öffentliche Auflage vom	22. Februar – 25. März 2013

Einspracheverhandlungen vom	11. April 2013
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. März 2013

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 6. Mai 2013

Namens des Gemeinderates

Präsident

Sekretär

*signiert*  
Werner Krebs

*signiert*  
Hanspeter Pulver

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bühl, .....

Gemeindeschreiber

*signiert*  
Hanspeter Pulver

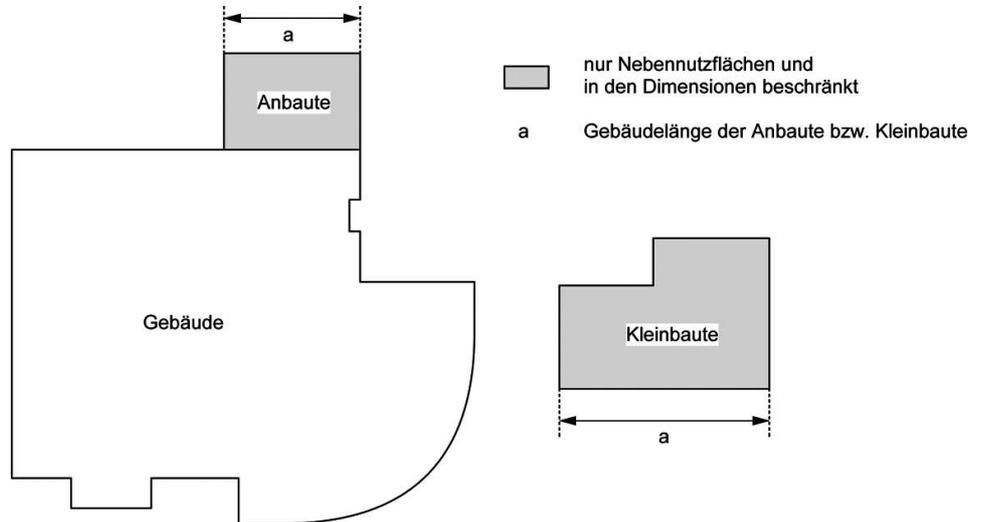
**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

29. November 2013

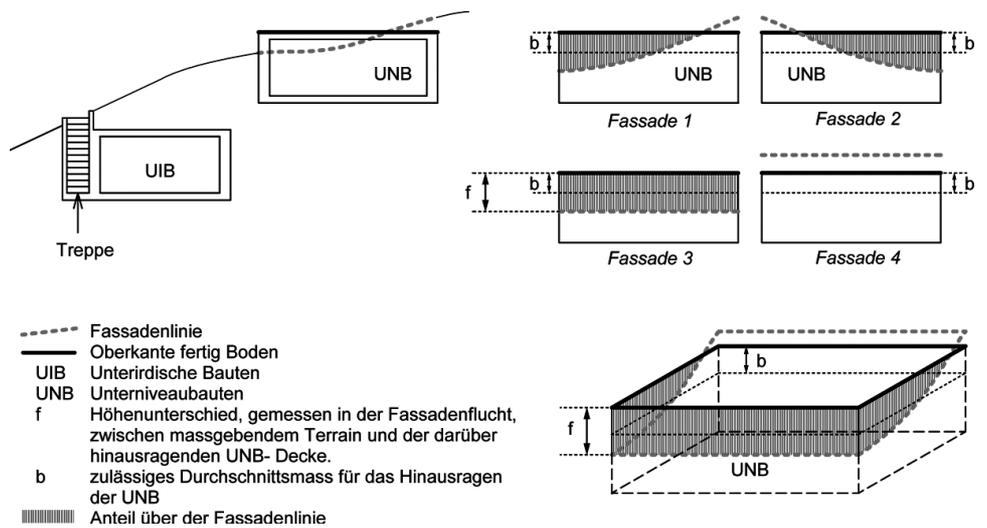
*signiert*

# Anhang

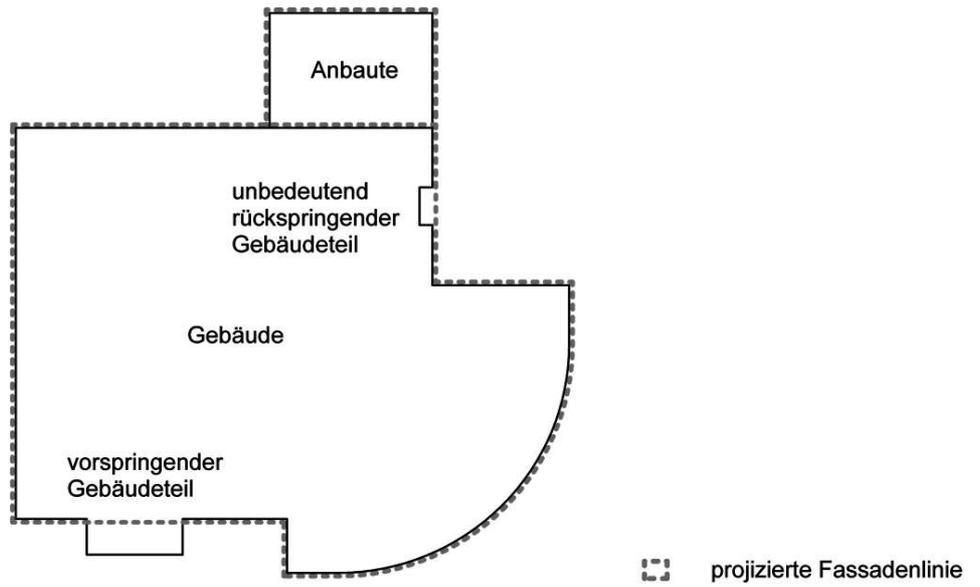
## A1 Begriffe



Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

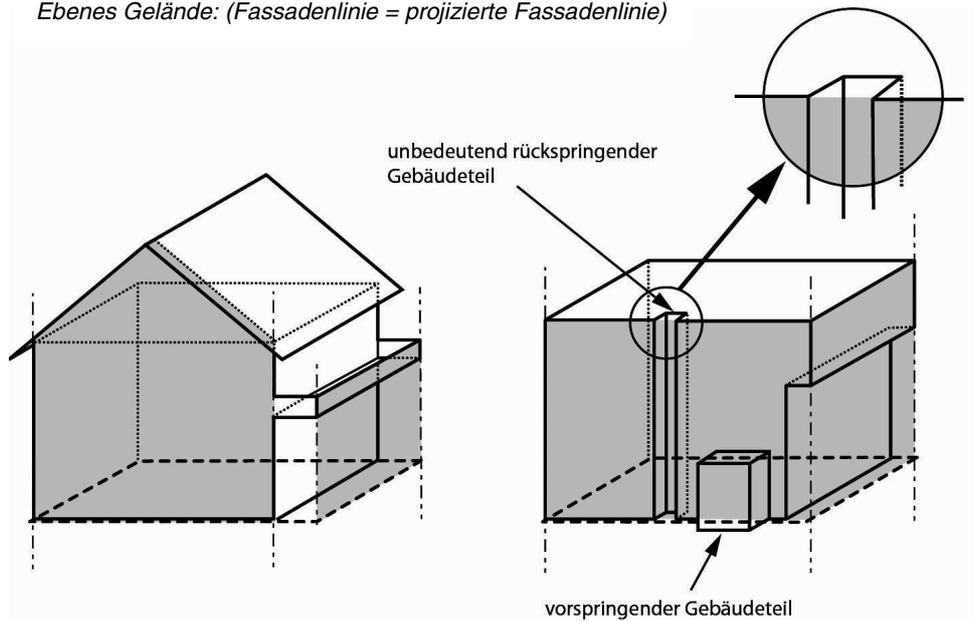


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten  
 b = Dorfzonen max. 0.5 m, übrige Zonen max. 1.2 m

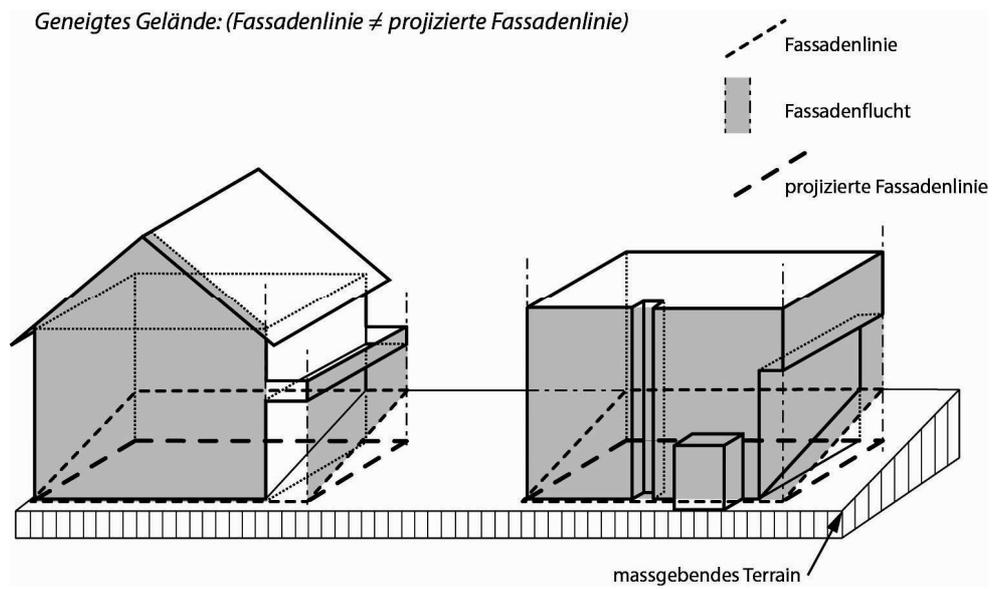


Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

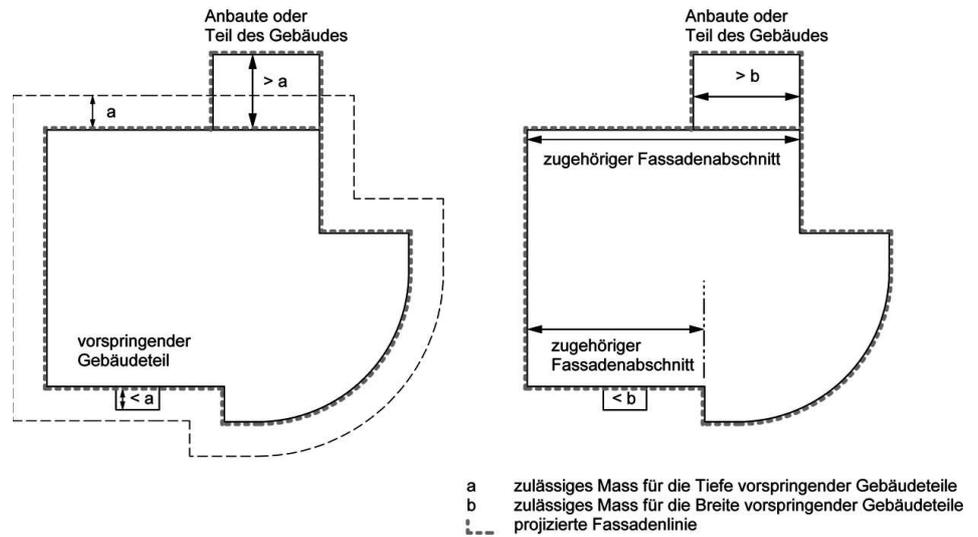


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



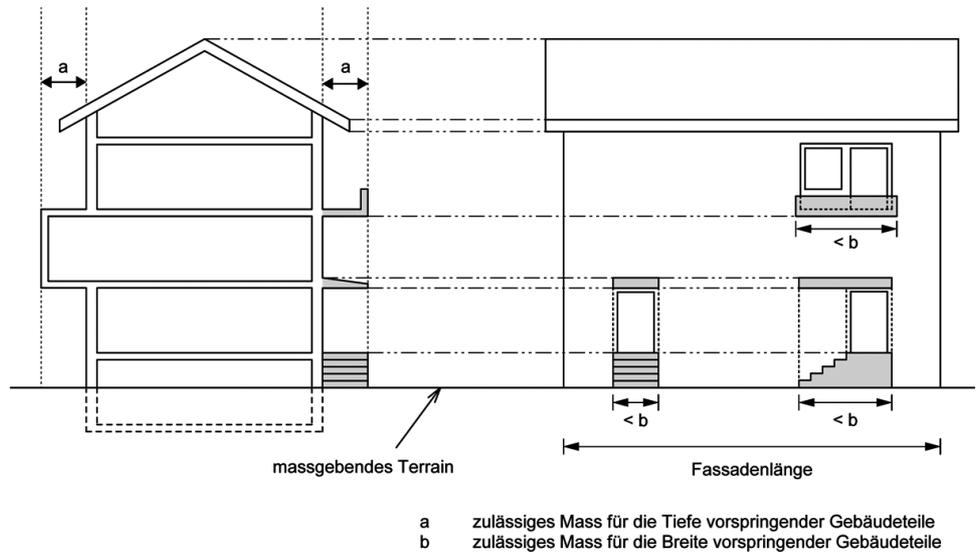
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)

### A2.1 Vorspringende Gebäudeteile



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

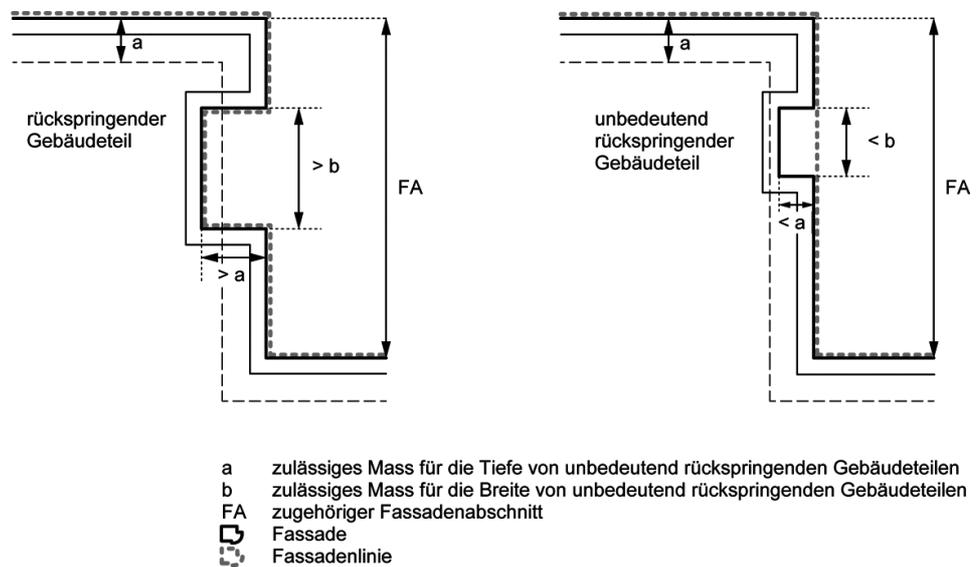
– vgl. Figur 2.4



Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

a = max. 1.2 m im kleinen, max. 2.0 m im grossen Grenzabstand  
 b = max. 2/3 Fassadenlänge (FI)

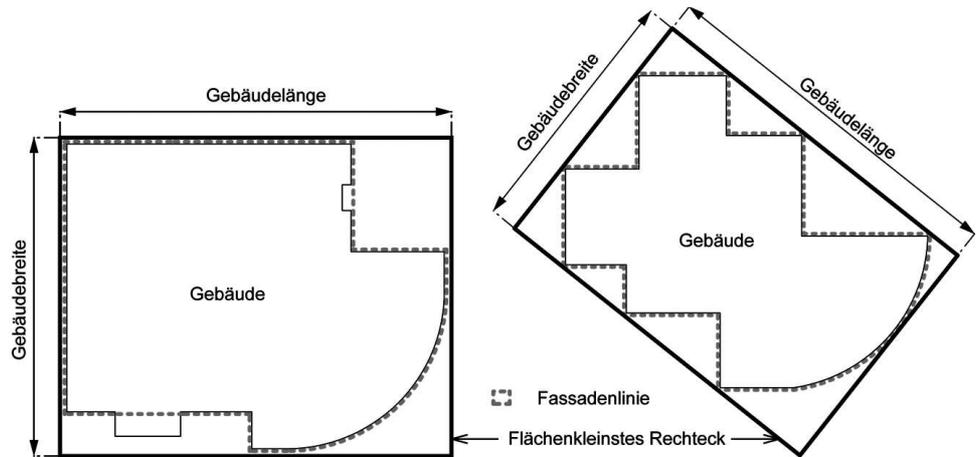
**A2.2 Rückspringende Gebäudeteile**



Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

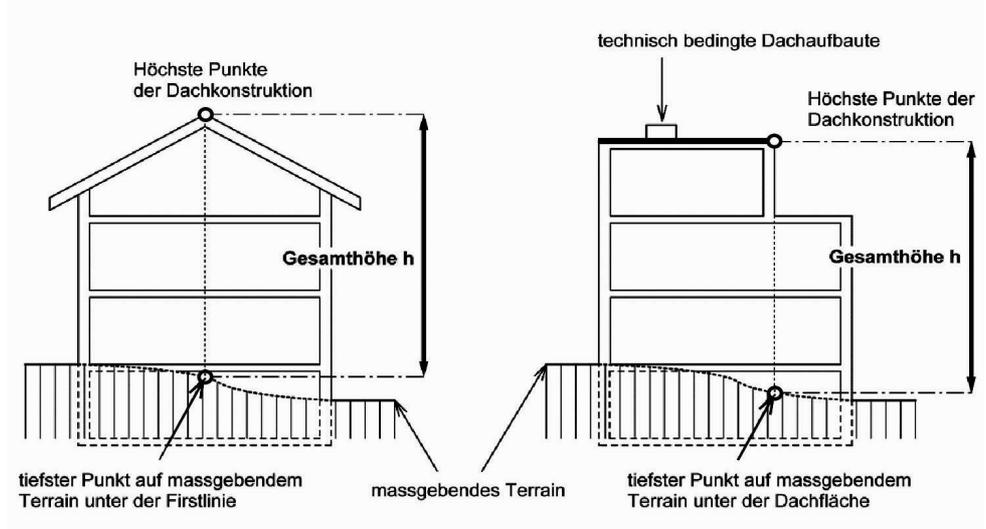
a = bis 1.2 m  
 b = bis 2.0 m

**A2.3 Gebäudelänge und –breite (Gl, Gb)**



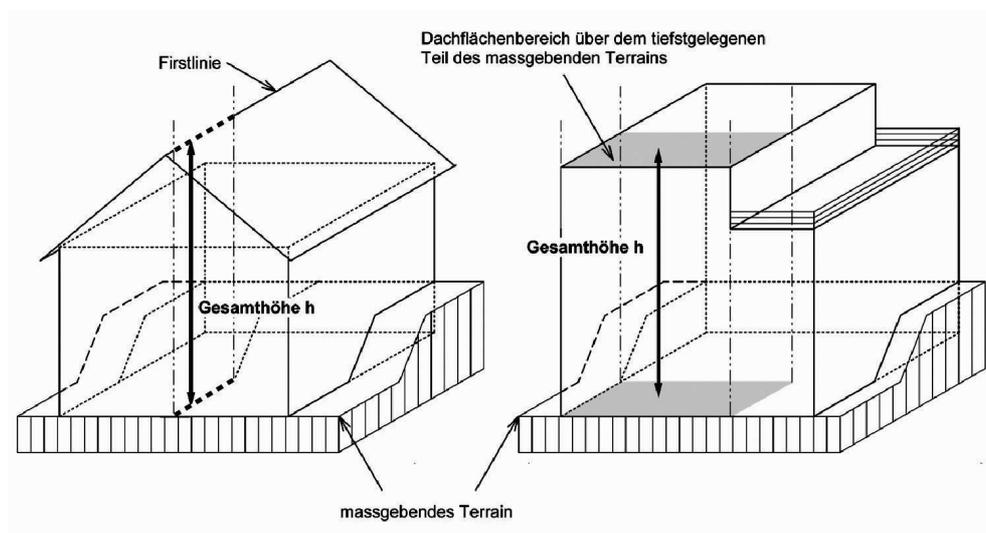
Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

**A2.4 Gesamthöhe (h)**



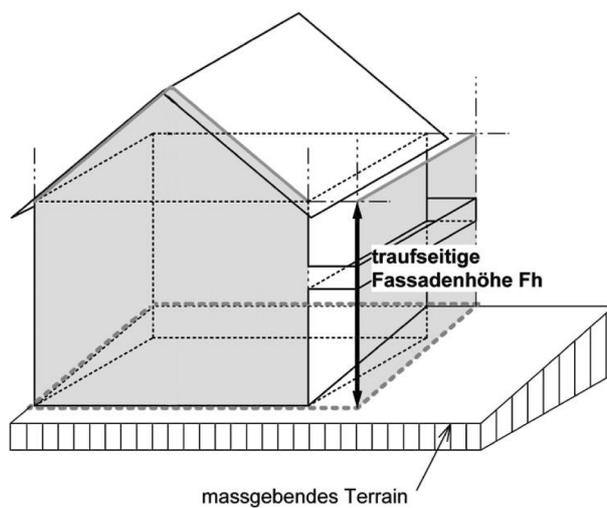
Figur 4.1.a Gesamthöhe

- Höhen gemäss Art. 41 sowie bei Klein- und Anbauten Art. 20 Abs. 3
- Massgebendes Terrain siehe Art. 15



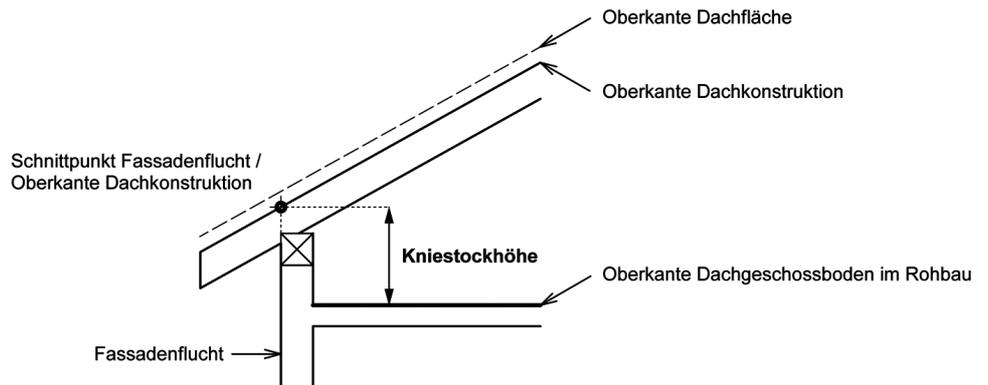
*Figur 4.1.b Gesamthöhe*  
 – Massgebendes Terrain siehe Art. 15

**A2.5 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh)**



*Figur 4.2.a Fassadenhöhe*  
 – Massgebendes Terrain siehe Art. 15

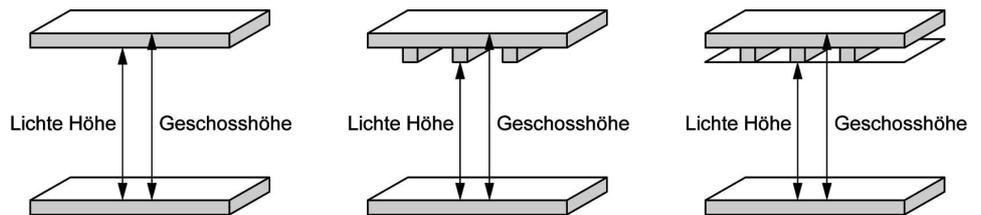
### A2.6 Kniestockhöhe



Figur 4.3 Kniestockhöhe

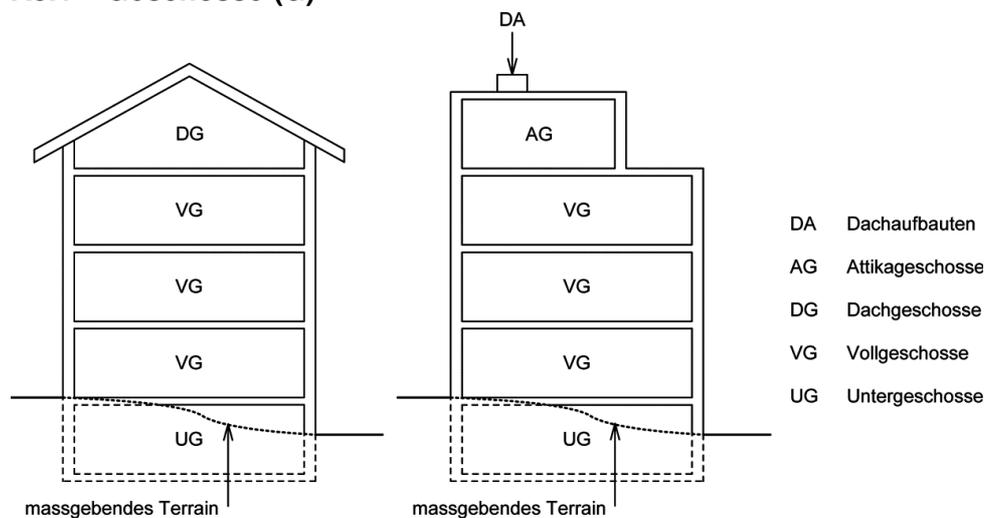
– Art. 28 Abs. 3, Art. 30 Abs. 4, A3.3

### A2.7 Lichte Höhe und Geschosshöhe



Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

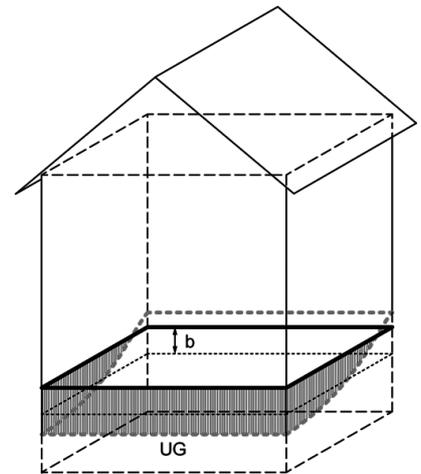
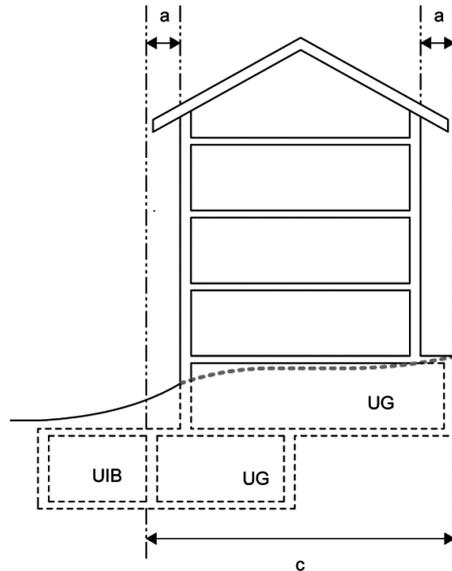
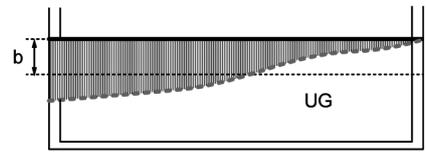
### A3.1 Geschosse (G)



– Massgebendes Terrain siehe Art. 15

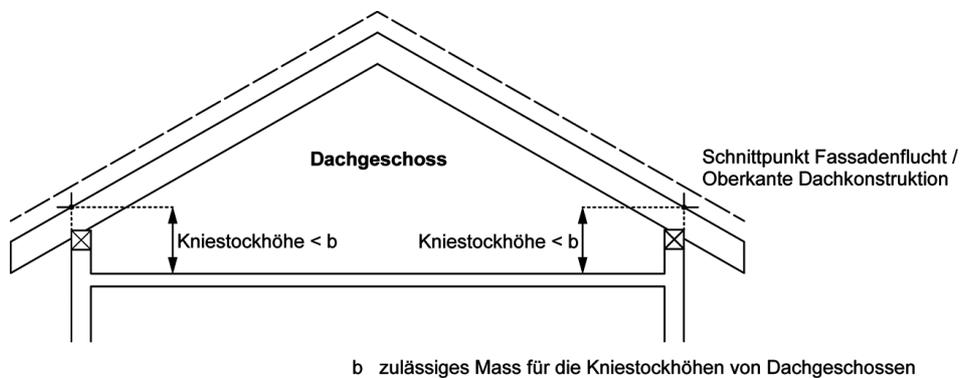
### A3.2 Untergeschoss

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

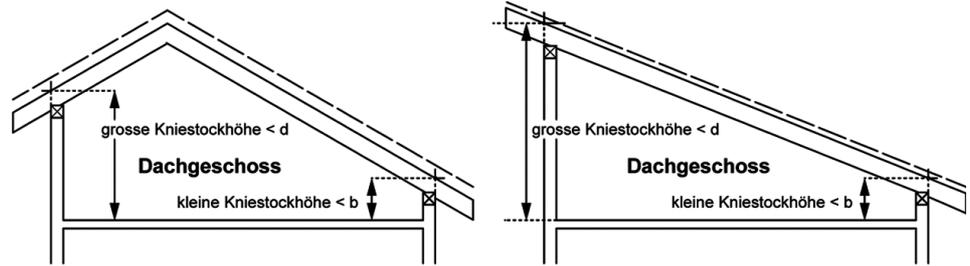


Figur 5.2 Untergeschosse  
 a vgl. Figur 2.3b  
 $b = 1.20 \text{ m}$  (Art. 14 Abs. 3)  
 $c = Fl$  (Fassadenlänge) +  $2a$

### A3.3 Dachgeschoss (DG)

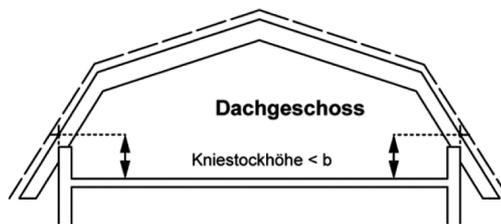


$b = 1.20 \text{ m}$ , vgl. auch Art. 30 Abs. 4 und Figur 5.3



- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

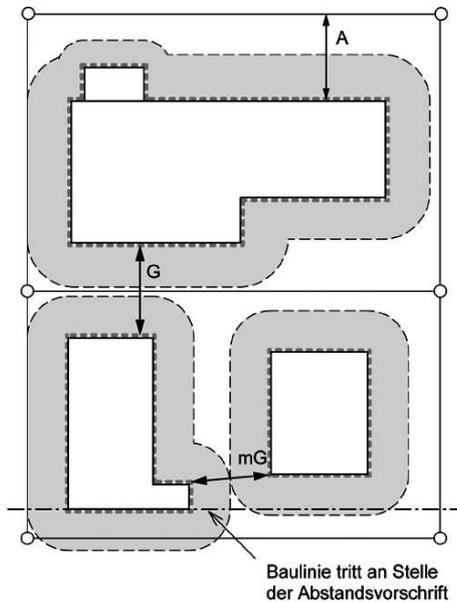
– vgl. Art. 30 Abs. 4



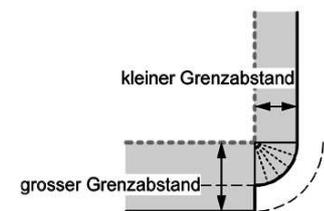
Figur 5.3 Dachgeschosse

b = 1.20 m

**A4 Abstände**



**Kleiner und grosser Grenzabstand**



mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
 Fassadenlinie

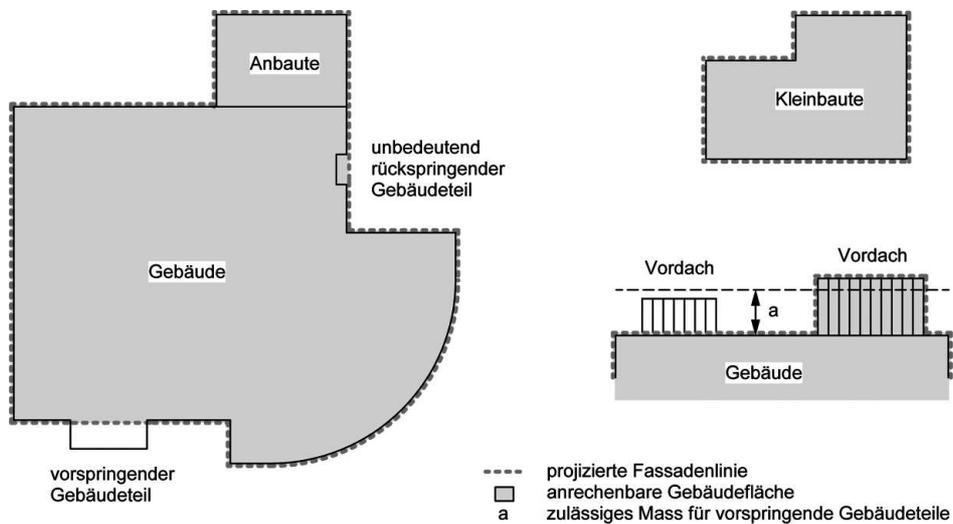
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- - ○ Parzellengrenze

Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche

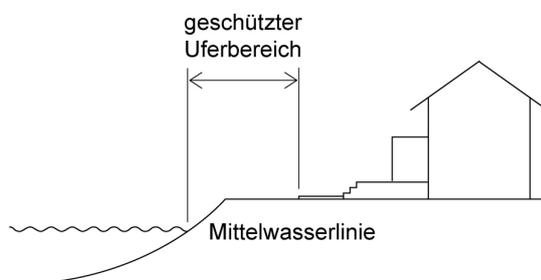
– Abstände A, G gem. Art. 41; vorbehalten bleiben Art. 20 Abs. 4, Art. 21.

**A5 Anrechenbare Gebäudefläche**



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

**A6 Abstand gegenüber Gewässern**



Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen.

## Abkürzungen

Abs.	Absatz
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
DG	Dachgeschoss
DZ	Dorfzone
ES	Empfindlichkeitsstufe
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
eidg.	eidgenössisch
f / ff	folgend / und folgende
Fl	Fassadenlänge
G	Gebäudeabstand
GBR	Baureglement der Gemeinde
GG	Gemeindegesezt
gGA	grosser Grenzabstand
Fh	Fassadenhöhe
Gb	Gebäudebreite
Gl	Gebäudelänge
GrZ	Grünzone
G	Geschosszahl
h	Gesamthöhe
kGA	kleiner Grenzabstand
kt.	kantonal
LWZ	Landwirtschaftszone
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
NDZ	Neue Dorfzone
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
SchZP	Schutzzonenplan
SG	Strassengesetz des Kantons Bern
SBV	Sonderbauvorschriften
UeO	Überbauungsordnung
UG	Untergeschoss
UIB	Unterirdische Baute
UNB	Unterniveaubau
UK	Unterkante
VG	Vollgeschoss
W2	Wohnzone zweigeschossig
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZP	Zonenplan