

B A U R E G L E M E N T

1 9 9 2

Teilrevision 2007

Teilrevision 2010

Gemischte Gemeinde Brienzwiler

Bildet zusammen mit dem Bauzonenplan 1993 und dem Plan "Erhaltenswerte Naturobjekte" die bauliche Grundordnung der Gemischten Gemeinde Brienzwiler

BAUREGLEMENT

Hinweis: Die in den Teilrevisionen von 2007 und 2010 geänderten Artikel sind am rechten Seitenrand mit einem senkrechten Balken versehen.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1

1. Geltungsreich

Abs. 1 Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellung der bemessungsvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Abs. 2 Soweit die Gemeinde nicht mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, gilt das Baureglement mit den Zonenplänen.

Abs. 3 Beim Erlassen von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder besonderen Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG, Art. 19 ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und -linien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Artikel 2

2. Vorbehalt anderer Vorschriften

Abs. 1 Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden. Die massgebenden eidg. und kant. Erlasse sind in Hinweis B zusammengestellt.

3. Verhältnis zum Privatrecht

Abs. 2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 ff EG zum ZGB in der Fassung vom 7.6.70. (siehe auch Hinweis A)

Abs. 3 Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Artikel 3

4. Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 80 f), der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

I. Baubewilligungspflicht

Artikel 4

1. Baubewilligung
Erfordernis,
Baubeginn
- a. Abs. 1 Bauten, Anlagen und Vorkehrungen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die rechtskräftige Baubewilligung (Art. 38 und 39 BewD) und die erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen.

Abs. 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD) sowie die speziellen Bestimmungen der Gemeinde gemäss Art. 4 Abs. 3 BauR.

Abs. 3 Unterhaltsarbeiten an Dächern und Fassaden sowie der Bau von Pergolen, Ställe für einzelne Kleintiere und ähnlichen Anlagen, Konstruktionen, die gedeckt werden können, Einfriedungen und Mauern, sind der Baupolizeibehörde vor deren Ausführung zu melden.

Artikel 5

- b. Voraussetzungen
- Abs. 1 Bauvorhaben dürfen den Bauvorschriften (Artikel 1 und 2 hievor; Art. 36 und 37 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

Abs. 2 Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG und Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV, Art. 11 BauR) und wo vorgeschrieben, über einen genügenden Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereiche (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV, Art. 13 ff und 47 ff BauR), des Umweltschutzes Art. 24 B BauG, Art. 22 BauV, Art. 57 BauR) entsprechen.

Abs. 3 Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);

- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Artikel 47 BewD);

- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit b obliegenden Vorkehren anzuhalten.

Abs. 4 Bei Bauvorhaben, die zu Bedenken in Bezug auf die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild Anlass geben, kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Bauherrschaft eine neutrale Fachinstanz beiziehen.

Artikel 6

2. Verfahren, Zuständigkeiten

Abs. 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

Abs. 2 Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff) und ergänzend diejenigen des Gemeinderechts.

Abs. 3 Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt E dieses Reglements. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

II. Erschliessung

Artikel 7

1. Hinreichende Erschliessung

Die 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, erstellt sein.

Artikel 8

2. Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

Abs. 1 Der Gemeinderat bestimmt fallweise, ob eine Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff BauG) erforderlich ist, oder ob eine Baubewilligung genügt (Art. 14 Abs. 2 SBG).

Abs. 2 Es ist jedoch keine Überbauungsordnung erforderlich, wenn die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und die Kriterien des Verkehrsrichtplanes erfüllen und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

Abs. 3 Der Gemeinderat kann vertraglich den interessierten Grundeigentümern die Erschliessung überbinden (Art. 109 BauG). Dabei kann auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden, wenn die Kriterien des Verkehrsrichtplans bezüglich Gestaltung, techn. Anforderungen und Dimensionierung tatsächlich oder rechtlich und finanziell eingehalten werden. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff BauV).

Artikel 9

3. Unterhalt
- a. Grundsatz
- Abs. 1 Öffentliche und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offen stehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.
- Abs. 2 Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst.
- Abs. 3 Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken.
- Abs. 4 Die Verwendung von Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.

Artikel 10

- b. Unterhaltspflicht
- Abs. 1 Der Unterhalt der öffentlichen und privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offen stehen, sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.
- Abs. 2 Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.

III. Abstellplätze

Artikel 11

1. Erstellungspflicht
- Abs. 1 Bei Erstellung, Umbau, Erweiterung oder Zweckänderungen von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die Erstellung der Autoparkplätze und Zweiradabstellflächen richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 50 ff BauV), wobei auch pro Kleinwohnung ein Abstellplatz erforderlich ist.
- Abs. 2 Die Parkplatzfläche pro Auto muss mindestens 12 m² betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.
- Abs. 3 Der Bestand von Abstellplätzen auf fremden Boden ist grundbuchlich sicherzustellen.
- Abs. 4 Die Ein- und Abstellplätze sind ausserhalb des Strassen- oder Wegrandes anzuordnen; sie sind so auszubauen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benützt werden können.
- Abs. 5 Die Garageneinfahrten senkrecht zu Strasse sind mind. 5.00 m vom Strassenrand entfernt zu errichten, so dass die Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können. Für Garagen parallel zur Strasse gilt der Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 21 BauR). (Siehe Anhang I)
- Abs. 6 Für Garagenausfahrten und andere private Zufahrten gilt Art. 71 Strassenbaugesetz.

Artikel 12

2. Ersatzabgabe
- Abs. 1 Für alle Autoparkplätze, die nach Art. 11 Absatz 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.
- Abs. 2 Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt mind. Fr. 6'000.--.
- Abs. 3 Diese Preissumme wird jährlich stillschweigend den veränderten Bau- und Landerwerbskosten auf den 01.01. eines jeden Jahres der Teuerung angepasst. Basis bildet der Berner Baukostenindex Stand 1. April 1987 (129,8 am 01.04.2006).
- Abs. 4 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird zur Verbesserung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten verwendet.
- Abs. 5 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.
- Abs. 6 Die Entrichtung einer Ersatzabgabe garantiert nicht einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. Gestaltung

Artikel 13

1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung so auszubilden, dass sie für sich und zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung bilden und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

Artikel 14

2. Gestaltung
- Abs. 1 Die Material- und Farbgebung ist aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen. Besondere Beachtung ist den An- und Nebenbauten wie Garagen zu schenken.
- Abs. 2 gestrichen.
- Abs. 3 Einzelne Antennen sowie Parabol-Antennen sind gestattet, wenn sie nicht störend am Gebäude angebracht werden. Parabolantennen bis 60 cm Durchmesser sind bewilligungsfrei.

Artikel 15

3. Material und Baustoffe
- Abs. 1 Ab Oberkante Kellergeschossdecke sind die Hauptgebäude, Schöpfe oder Nebengebäude in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Bei den Erdgeschossfassaden Ost und West ist eine Ausführung in Mauerwerk bis max. 40 % der Fassadenlänge (ab Nordseite) zulässig. Für die bergseitige Fassade ist verputztes Mauerwerk bis OK-Decke des Erdgeschosses gestattet.
- Abs. 2 gestrichen.
- Abs. 3 Für die Behandlung der Holzfassaden dürfen keine deckenden Farben verwendet werden.
- Abs. 4 Die Sockelpartien müssen in Massivbauweise erscheinen.
- Abs. 5 Grelle oder auffällige Aussenverkleidungen sind nicht gestattet.
- Abs. 6 Die Farbtöne müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einpassen.
- Abs. 7 Sichtbetonflächen dürfen nur bestehen, wenn sie gut gestaltet sind und das Dorf- und Landschaftsbild nicht stören sowie sich in die Umgebung einpassen.

Artikel 16

4. Umgebungsgestaltung
- Abs. 1 Bei der Erstellung von Neubauten sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit Bäume und Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Es sind möglichst standortheimische Arten zu verwenden.
- Abs. 2 Bestehende Gewerbebauten, Lagerplätze oder sonstige, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten sind hinreichend mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Abs. 3 Die vertikale Sichthöhe von Stütz- und Gartenmauern darf max. 1.50 m betragen. Als Material dürfen nur Bruchsteine (Trockenmauer), gestockter Beton oder mit Natursteinen verkleideter Beton verwendet werden.
- Abs. 4 Grössere Stützbauten sind gut zu gliedern und in das Gelände einzupassen. Sie sind nach Möglichkeit in ingenieurbiologischer Bauweise auszuführen. Löffelsteine oder sonstige Betonschalen und Elemente sind nicht gestattet. Stütz- und Gartenmauern von über 1.50 m sind vertikal zu staffeln. Die Stufen von mind. 1 m Tiefe sind zu bepflanzen.
- Abs. 5 Einfriedungen und Borde bis max. 0.50 m über Terrain dürfen in Sichtbeton ausgeführt werden.

II. Bauweise

Artikel 17

1. Offene Bauweise Abs. 1 Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Abs. 2 Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten und Zusammenbauten ist auf die in Artikel 46 genannten Massen beschränkt. Für die einzelnen Häuser sind die Vorschriften der Art. 31 - 33 einzuhalten.

Artikel 18

2. Gestaltungsfreiheit Abs. 1 Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG ist nur in den WG2-Zonen zugelassen.

Abs. 2 Die freie Gestaltung ist an folgende Bedingungen gebunden:

- Das Mass der Nutzung von 0,5 darf nicht überschritten werden. Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt Art. 93 der Bauverordnung.
- Die Gebäudeabstände dürfen die Masse der annähernd geschlossenen Bauweise gemäss Art. 19 nicht unterschreiten.
- Auf eine besonders gute Anordnung der Gebäudestellung und Firstrichtung untereinander und zum öffentlichen Strassenraum ist zu achten.

Artikel 19

3. Geschlossene Bauweise Abs. 1 In der Dorfkernzone gilt die annähernd geschlossene Bauweise mit folgenden Abständen.

Abs. 2 Hauptgebäude, deren grenzseitige Fassaden keine Fensteröffnungen von Wohnräumen (Art. 63 Abs. 1 BauV) aufweisen, dürfen bis auf 1.00 m an die Grenzen zum Nachbargebäude erstellt werden.

Abs. 3 Weist das geplante Gebäude grenzseitig Fassaden mit Fensteröffnung von Wohn- und Schlafräumen auf, so ist von dieser Grenze ein Abstand von mind. 2.50 m einzuhalten. Gegenüber Nachbargebäuden, die in der grenzseitigen Fassade ebenfalls Fensteröffnungen von Wohnräumen (Art. 63 Abs. 1 BauV) vorgesehen haben, ist ein Gebäudeabstand von 5.00 m einzuhalten, bei schriftlicher nachbarlicher Zustimmung ein solcher von 3.00 Metern.

Abs. 4 Beim Abbruch mit Wiederaufbau und bei Sanierungen von bestehenden Gebäuden darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden. Dabei und bei Erneuerungen und Ausbauten können im angestammten Umfang Fenster errichtet werden. Weitere Fenster für Wohnräume sind nur zugelassen, wenn die Abstände von Abs. 3 eingehalten werden.

Abs. 5 Mittels Überbauungsordnung können auch ausserhalb des Perimeters für die annähernd geschlossene Bauweise verdichtete Überbauungen errichtet werden. Dabei sind die Belange der Ortsplanung zu berücksichtigen.

Artikel 20

4. Gebäude-
stellung /
Firstrichtung
- Abs. 1 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.
- Abs. 2 An Hängen sind die Gebäude parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen.
- Abs. 3 Die Firste sind senkrecht zur Höhenkurve des Hanges zu stellen.
- Abs. 4 Wo es architektonisch oder energietechnisch begründet oder zur haushälterischen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Nebenbauten anordnen, wenn damit keine öffentlichen Interessen, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes tangiert werden.

III. Bauabstände

Artikel 21

1. Strassen-
abstand
- Abs. 1 Von der Staatsstrasse ist ein Bauabstand von mind. 5.00 m, von allen anderen Strassen und Gassen ein solcher von 3.60 m und längs selbständigen Fuss- und Radwegen ein Bauabstand von 2.00 m einzuhalten (Art. 63 SBG). Der Strassenabstand wird vom bestehenden oder projektierten Fahrbahnrand (ohne Trottoir) gemessen. (siehe Darstellung im Anhang I)
- Abs. 2 An den im Zonenplan bezeichneten Strassen, Gassen und Fusswegen mit vermindertem Strassenabstand können die Gebäude bei Strassen bis 1.20 m und bei Fuss- und Radwegen bis 0.50 m an den Rand gestellt werden.
- Abs. 3 In der Dorfkernzone legt der Gemeinderat für Neubauten die Strassenabstandslinie in Berücksichtigung der bestehenden Fluchten der Nachbargebäude und der Bedürfnisse der Fussgänger und Wehrdienste fest.
- Abs. 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

Artikel 22

2. Gewässer-
abstand
- Abs. 1 Der Gewässerabstand dient der Raumsicherung der Gewässer und bezweckt die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen des Gewässers.
- Abs. 2 Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände:

natürliche Sohlenbreite:	Name des Gewässers:	Bauabstand:
< 1.0 m	im Baugebiet keine	5.0 m
> 1.0 - < 3.0 m	Dorfbach	10.0 m
> 3.0 - < 5.0 m	im Baugebiet keine	12.0 m
> 5.0 m	Aare	15.0 m

Abs. 3 Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

Abs. 4 Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand reduzieren:

- a standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Artikel 83 Baugesetz;
- c belagsfreie Fuss-, Wander- und Güterwege sowie wiederentfernbar Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- d einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen oder Vita-Parcours-Anlagen.

In allen übrigen Fällen gilt innerhalb der im Abs. 2 genannten Bauabstände ein Bauverbot sowohl für Hochbauten, wie auch für Tiefbauten (Zufahrt, Parkplätze, etc.). Es sind auch keine An- und Nebenbauten möglich, sofern sie nicht unter Buchstabe a-d dieses Absatzes fallen.

Artikel 23

3. Waldabstand Der Waldabstand beträgt gemäss Artikel 25 des Kant. Waldgesetzes (KWaG) 30.00 m (unbewohnte Gebäude 15.00 m, Art. 34 KWaV). Für kürzere Abstände kann von der Forstdirektion eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Bei Ausnahmegesuchen ist in jedem Fall ein Waldabstand von 5.00 m für unbewohnte An- und Neubauten gemäss Art. 26 dieses Reglements und 15.00 m für Wohn- und Gewerbebauten einzuhalten. Näherbaugesuche sind über die Gemeinde der Waldabteilung einzureichen.

Artikel 24

4. Abstandsvorschriften von Zonen für öffentl. Nutzung
- Abs. 1 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung (Freiflächen, Art. 77 BauG) und Grünzonen (Artikel 43 BauR) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 25 - 29 und Art. 46 BauR) einzuhalten.
- Abs. 2 Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzung ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten. Der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag ist gemäss Art. 25 zu berechnen.
- Abs. 3 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

Artikel 26

- h. unbewohnte An- und Nebenbauten
- Abs. 1 Für An- und Nebenbauten wie z.B. Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen. Der Grenzabstand wird vom äussersten Fassadenteil aus gemessen.

Abs. 2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 2.

Artikel 27

- i. Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Abs. 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 2.00 m in den grossen und 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen.

Abs. 2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heran reichen.

Abs. 3 Unterirdische 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.

Artikel 28

- j. Näherbau
- Abs. 1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 17.

Abs. 2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 17, Art. 18) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Artikel 29

6. Gebäudeabstand
- Abs. 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde.

Abs. 2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 26 kann die Bau polizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Abs. 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Grenzabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.

Abs. 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 17 und Art. 25.

IV. Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeproportionen

Artikel 30

1. Geschosse Abs. 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Abs. 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es das fertige Terrain (gemessen im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden) um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und für Garageeinfahrten von total max. 6.00 m Breite werden nicht angerechnet.

Abs. 3 Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe mehr als 1.20 m beträgt.

Abs. 4 Für Wohn- und Arbeitsräume im Keller- und Dachgeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 BauV) vorbehalten.

Abs. 5 Die lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen muss mindestens 2.30 m betragen (Art. 67 BauV).

Abs. 6 Bei Altbauten können Sanierungen und kleinere Umbauten von einzelnen Zimmern vorgenommen werden, auch wenn die lichte Höhe von Räumen unterschritten wird. Ausnahmegewilligungen erteilt das Regierungsstatthalteramt.

Artikel 31

2. Gebäudehöhe Abs. 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 der Bauverordnung) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageeinfahrten von total 6.00 m Breite werden nicht angerechnet (siehe Skizzen im Anhang I).

a. im allgemeinen

Abs. 2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 47) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits und bei den Gebäudeschmalseiten eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt die Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Abs. 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Artikel 32

- b. gestaffelte Gebäude Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2 Meter gestaffelt sind, ist die Gebäude- und die Firsthöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Artikel 33

3. Firsthöhe, Proportionen gestrichen.

V. Dachausbau, Dachgestaltung

Artikel 34

1. Dachausbau Abs. 1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
- Abs. 2 Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Artikel 63 ff der BauV) sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

Artikel 35

2. Dachgestaltung Abs. 1 Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind nur Satteldächer gestattet. Für Dachneigungen und Dachvorsprünge gelten folgende Vorschriften:
- a. Masse a) Dachneigung min. 18° (32 %)
max. 25° (47 %)

Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet.

- b) Vordach giebelseitig oberkant Dachsparren gemessen
- Vordach talseits, auf Firsthöhe min. $\frac{1}{4}$ der Gebäudetiefe 1), max. 2.50 m.
 - Das Vordach talseits kann auf Traufhöhe auf min. $\frac{1}{5}$ der Gebäudetiefe 1), max. 2.00 m reduziert werden.
 - Vordach bergseits min. $\frac{1}{7}$ der Gebäudetiefe 1), max. 1.40 m.
- c) Vordach traufseitig min. $\frac{1}{7}$ der Gebäudelänge, auch Gebäudebreite genannt, max. 2.50 m.

1) Gebäudetiefe = quer zur Gebäudelänge

Der Einbau von Flugpfetten ist gestattet. Lauben können unter dem traufseitigen Vordach angebracht werden, ohne dass sie der Gebäudelänge anzurechnet werden. Das traufseitige Vordach hat dabei die Laube um mindestens 0.50 m zu überragen.

- d) Vortreppen, Balkone usw. dürfen den Dachvorsprung nicht überragen.
- e) Die Baupolizeibehörde kann historisch oder architektonisch begründete Ausnahmen gewähren.

Sie ist zudem befugt, Ausnahmen bezüglich Neigung von Vor- und Nebendächern und Dachaufbauten zu gestatten, wenn dies aus energietechnischen Gründen notwendig ist.

- b. Quergiebel Abs. 2 Dachaufbauten in Form von Quergiebeln sind unter Vorbehalt von Art. 52 (Baudenkmäler) gestattet. In Farbe, Material und Dachneigung sind sie dem Hauptdach anzupassen. Quergiebel dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenbreite ausmachen. Zwischen der obersten Abdeckung des Quergiebels und derjenigen der First vom Hauptdach muss ein vertikaler Abstand von mind. 0.60 m eingehalten werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die Vorderkante des Quergiebels darf die Vorderkante der Fassade nicht überragen.
- c. Kreuzfirste bei eingeschossigen Bauten Abs. 3 Kreuzfirste (Quergiebel mit unterbrochener Traufe des Hauptdaches) können errichtet werden, falls die Gebäudehöhe von 6.00 m nirgends überschritten wird. Die Gebäudeproportionen sind für alle Gebäudeteile einzuhalten.
- d. Dachaufbauten Abs. 4 Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachaufbauten und dgl. sind nicht gestattet. Dachfensterflächen sind im max. Umfang von 5 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Sonnenenergienutzungsflächen sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck der Dachgestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen. Besondere Einschränkungen können bei Kulturobjekten gelten.
- e. Bedachungsmaterialien Abs. 5 Als Bedachungsmaterialien sind dunkle Schieferplatten, Ziegel, Steinplatten, dunkle eloxierte Aluminiumplatten und Schindeln gestattet.
- f. Schneefänge, Dachrinnen Abs. 6 Wenn der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen Grund (Strassen, Gassen, Wege) weniger als 2.00 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. Das Dachwasser ist in diesen Fällen zu fassen und spritzsicher bis zum Boden abzuleiten. Diese Vorschrift gilt auch für bestehende Gebäude.
- g. Flachdächer bei Anbauten Abs. 7 Bei Anbauten und Nebenbauten (z.B. Garagen) sind Flachdächer gestattet.
- h. Gewerbebauten Abs. 8 Für Bauten in der Gewerbezone und bei landwirtschaftlichen Nebenbauten sind alle Dachformen gestattet, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und eine befriedigende Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

D. ZONENVORSCHRIFTEN

I. Allgemeines

Artikel 36

1. Bedeutung
- Abs. 1 Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkung.
- Abs. 2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.
- Abs. 3 gestrichen.

Artikel 37

2. Landw. Betriebe
- Abs. 1 Die in der Wohn- und Gewerbezone und der Dorfkernzone bestehenden Landwirtschaftsbetriebe dürfen unterhalten, erneuert und innerhalb der entsprechenden Zonenvorschriften erweitert werden.
- Abs. 2 Erweiterungen, Neubauten oder betriebliche Umstellungen, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen, wie Schweinemästereien, Geflügelfarmen, Hundezwinger usw. sind innerhalb der Bauzone und in deren Nachbarschaft verboten.

3. Erstwohnungsanteil
- Artikel 38 aufgehoben

II. Bauzonen

Artikel 39

1. Wohn- und Gewerbezone (WG2)
- Abs. 1 Die Wohn- und Gewerbezone (WG2) ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.
- Abs. 2 Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den in Art. 56 festgelegten Belastungsgrenzwerten führen (Empfindlichkeitsstufen) sind nicht zugelassen.

Artikel 40

2. Dorfkernzone (DK)
- Abs. 1 In der Dorfkernzone (DK) sind die traditionelle Fleckbauweise, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sowie die Grünräume zu erhalten. Neu-, Um- und Erweiterungsbauten haben sich bezüglich Dachform, Proportionen, Baumaterialien, Fassaden und Aussenraumgestaltung in die Umgebung einzuordnen. Vorbehalten bleibt Art. 53.
- Abs. 2 In dieser Zone sind nebst dem Wohnen auch die herkömmlichen kleingewerblichen Fabrikationsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Läden

und Restaurants zugelassen.

Artikel 41

3. Gewerbe- (G) Nutzungen erstellt werden. Auf eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten. In den Gewerbebezonen dürfen nur die für die jeweiligen Gebiete aufgeführten zone
- 3.1 Bifing Für die Zone Bifing gilt der entsprechende Überbauungsplan mit zugehörigen Sonderbauvorschriften.
- 3.2 Hubel Gestattet sind Gewerbe- und Lagerbauten.
- 3.3 Banholz Gestattet sind Gewerbe-, Büro-, Lagerbauten.
- 3.4 Ziindli Gestattet sind Gewerbebetriebe mit zugehörigen Abstell- und Lagerflächen für fahrtüchtige Fahrzeuge und Maschinen. Die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erfolgt mit einer naturnahen Bepflanzung der Böschung. Innerhalb der eidgenössischen Baulinie bleibt die Zustimmung durch das ASTRA vorbehalten. Es gelten die Bestimmungen des Nationalstrassenrechts.

Artikel 42

4. Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) Abs. 1 Die Zonen für öffentliche Nutzung (Freiflächen) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- Abs. 2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:
- 4.1 Bildung, Kultur, (ZöNB) Abs. 3 Die bestehenden Schulbauten und -anlagen können erneuert und mit Sport, kleinen Anbauten ergänzt werden. Neue Hauptgebäude richten sich nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone (WG2). Können die Bauvorhaben in diesem Raum nicht errichtet werden, muss mit einer Überbauungsordnung die baurechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- 4.2 Gemeindehaus, Wehrdienste (ZöN G) Abs. 4 Unter Wahrung der Zonenvorschriften der Dorfkernzone (DK) können ein Mehrzweckgebäude mit Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, einer Bankfiliale usw., der Wehrdienste und des Zivilschutzes und öffentliche Parkplätze errichtet werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4.3 Werkhof (ZöN W) Abs. 5 Unter Wahrung der Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone können ein Werkhof und eine Sammelstelle für Sonderabfälle errichtet und betrieben werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- 4.4 Kirche, Friedhof (ZöN K) Abs. 6 Die bestehenden Anlagen bleiben erhalten. Aus- und Erweiterungsbauten sind möglich. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe I.
- 4.5 ARA (ZöN ARA) Abs. 7 Die bestehenden Anlagen bleiben erhalten. Aus- und Erweiterungsbauten sind möglich. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Artikel 43

5. Grünzonen Abs. 1 Für Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.
Abs. 2 gestrichen.

Artikel 44

6. Bauten auf Bahnareal Für bahnbetriebsfremde Bauten auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone (WG2).

Artikel 45

7. Abbau- und Deponie- zonen Die bisherigen Abbau- und Deponiestellen (diese sind im Zonenplan bezeichnet) dürfen im bisherigen Umfang weiter betrieben werden. Der Gemeinderat beaufsichtigt die Abbau- und Deponiestellen, erstellt die Betriebsvorschriften und ordnet die Wiederherstellung an. Im weitern gelten Art. 32 ff der BauV.

Artikel 46

8. Baupolizei-liche Masse	Zone	kGA m	gGA m	GH m	GZ	GL m	ES
	WG2	3.00	6.00	7.00	2	20.00	III
	DK	-	-	-	2	-	III
	G	3.00	-	9.00	-	-	IV
	LWZ	3.00	6.00	1)	1)	1)	III

Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand	WG2	Wohn- und Gewerbezone
gGA	grosser Grenzabstand		2-geschossig
GH	Gebäudehöhe	DK	Dorfkernzone
GZ	Geschosszahl	G	Gewerbezone
GL	Gebäuelänge	LWZ	Landwirtschaftszone
ES	Empfindlichkeitsstufe		

1) siehe Artikel 47

III. Landwirtschaftszone

Artikel 47

Landwirt-
schaftszone

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

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

Abs. 3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten die folgenden Bestimmungen:

- Die Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung dem Landschaftsbild einzufügen.
- Nicht landwirtschaftliche Bauten haben sich in bestehenden Baugruppen einzufügen.
- Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone (WG2).
 - b) für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3.00 m und ein Gebäudeabstand von 6.00 m, wobei der Gemeinderat für eingeschossige Bauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, Ausnahmen gestatten kann.
 - für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m² und eine Höhe von 9.00 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt. Die Silobauten dürfen nur in grünen oder braunen Farbtönen gehalten werden. Diese Bestimmungen gelten auch für provisorische Drahtsilobauten.

IV. Schutzgebiete und -objekte, Gefahrenggebiete

Artikel 48

1. Quell- und Grundwasserschutzgebiete Für alle Quell- und Grundwasserschutzgebiete sind die Bestimmungen der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, Blatt Nr. 1209 sowie die Artikel 46 - 55 der kant. Gewässerschutzverordnung vom 27.9.1972 zu berücksichtigen.

Artikel 49

2. Gefahrengebiete Für die Gefahrenggebiete wird auf die Gefahrenkarte der Gemeinden Brienz, Brienzwiler und Hofstetten verwiesen.
- 2.1 Bauen in Gefahrengebieten
Abs. 1 Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminderung getroffen hat.

Abs. 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Abs. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 2.2 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung
Abs. 1 Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung ("rotes Gefahrenggebiet") dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
- 2.3 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
Abs. 2 Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung ("blaues Gefahrenggebiet") sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Artikel 50

3. Bachläufe Im gesamten Gemeindegebiet sind die Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung möglichst zu erhalten; insbesondere ist es auch nicht zulässig, Bäche aus landwirtschaftlichen Gründen zu begradigen oder einzudolen.

Artikel 51

4. Archäologische Bodenfunde Treten bei Bauarbeiten innerhalb des Gemeindegebietes archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten in der betreffenden Zone unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Artikel 52

5. Baudenkmäler Abs. 1 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.
- Beizug kant. Denkmalpflege bzw. archäolog. Dienst Abs. 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- Abs. 3 Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet.
- Abs. 4 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.
- Beizug regionale Fachstelle Abs. 5 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 52 Abs. 1 fallen, ist eine regionale Ästhetikfachstelle oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

Artikel 53

6. Hecken, Feld- und Ufergehölze Abs. 1 Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind geschützt (NHG, NSchG). Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- Abs. 2 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).
- Abs. 3 In einem Streifen von 3 m entlang von Hecken-, Feldgehölzen, resp. von 6 m entlang von der Ufervegetation ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (ChemRRV).
- Art. 4 Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) beträgt für Hochbauten mindestens 6 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen) mindestens 3 m.

Artikel 53a

- 6b. Geschützte Naturobjekte Die im spez. Plan und im Anhang II bezeichneten geschützten Naturobjekte sind zu erhalten. Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde (Regierungsstatthalteramt oder Abteilung Naturförderung) verändert oder beseitigt werden. Es ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Artikel 54

7. Zu schonende Naturobjekte Die innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes bestehenden naturnahen Bestockungen, Waldsäume, Hochstammkulturen und Einzelbäume prägen das naturnahe Landschaftsbild. Sie unterteilen das Siedlungsgebiet, bilden die Geländekammern und dienen als wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen verschiedener Art.

Diese Gehölze dürfen ohne Bewilligung vom November bis Vegetationsbeginn im gewohnten Umfang genutzt werden. Abholzungen oder das Entfernen von ganzen Hecken ist auf dem gesamten Gemeindegebiet untersagt. Grössere Nutzungen sind der Baupolizeibehörde zu melden. Der Gesamtumfang der bestehenden Gehölze ist auf jedem Grundstück zu wahren.

V. Lärmschutz

Artikel 55

- Empfindlichkeitsstufen (ES) Abs. 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

Abs. 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in Art. 46 dieses Reglements festgelegt.

VI. Energie

Artikel 56

- Wärmedämmung Der Wärme- und Kälteschutz der Bauten und Anlagen richtet sich nach der Kant. Energieverordnung (KE nV).

Bei Umbauten und Renovationen sind die entsprechenden k-Werte der Energieverordnung einzuhalten. Bei den Baudenkmälern (Artikel 52) gehen die Schutzziele der Energieverordnung vor.

E. ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Artikel 57

1. Gemeinderat
- Abs. 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- Abs. 2 Er beschliesst insbesondere:
- a) über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist (Art. 102 BauV);
 - b) über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen.

Artikel 58

2. Bau-
kommission
- Der Baukommission obliegen:
- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen. (Art. 17 und 18 BewD);
 - b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19 ff BewD);
 - c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
 - d) die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 8, Abs. 2 BewD; Art. 27 und 84 BauG; Art. 102 und 103 BauV);
 - e) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);
 - f) die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 29 BewD);
 - g) die Antragsstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;
 - h) der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen.
3. Bauverwalter
- Dem Bauverwalter obliegen: a), b), d), e), f)

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 59

1. Widerhandlungen Abs. 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG) vom Richter geahndet.

Abs. 2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 GG bestraft. Das Bussenhöchstmass beträgt Fr. 5'000.--.

Artikel 60

2. Inkrafttreten Abs. 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tage nach ihrer Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft.

Abs. 2 Die Änderungen der Artikel 5, 12, 14, 15, 19, 23, 27, 30, 32, 33, 35, 36, 41, 42, 43, 49, 52, 56, 59, 60 treten am Tag nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Abs. 2 Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Abs. 3 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Artikel 61

3. Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- a) Baureglement vom 27.02.1985 und Zonenplan vom 28.02.1975
 - b) Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) Ferienhauszone Stadelbrunnen vom 09.09.1981
 - c) Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Hubel vom 11.08.1977
 - d) Zonenplanergänzung Banholz vom 30.04.1980
 - e) Zonenplanergänzung Mühlefluh vom 28.05.1976

Artikel 62

4. Inkraft lassen Weiterhin in Kraft bleiben:
- a) Überbauungsplan mit SBV Bifing vom 21.03.1985
 - b) Überbauungsplan mit SBV FLM Ballenberg vom 12.04.1977 mit Anpassung des Perimeters an die Abgrenzung gemäss Bauzonenplan Dorf vom 10.6.92

Artikel 63

EWAP
Übergangs-
bestimmungen

Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Erstwohnungs-Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

Artikel 64

Inkraftsetzung

Diese Teilrevision (2010) tritt am Tag ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Baureglement 1992

Mitwirkung 26. Mai bis 9. Juni 1989

Vorprüfung 3. Juni 1991

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern 11. Januar 1992

Publikation im Amtsanzeiger Interlaken 10. und 17. Januar 1992

Öffentliche Auflage 15. Januar bis 15. Februar 1992

Einspracheverhandlung 21. April 1992

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 5

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat 11. Mai 1992

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 10. Juni 1992

Namens der Gemischten Gemeinde Brienzwiler

Der Präsident Der Sekretär

Hans Schild-Stähl Peter Guggisberg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brienzwiler, 30. Juni 1992

Der Gemeindeschreiber: Peter Guggisberg

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

Genehmigt mit Änderungen gemäss Beschluss vom 8. Juli 1993

Die Direktorin: Dora Schær

Teilrevision 2007

Vorprüfung 12.06.2006, 04.01.2007, 21.03.2007

Publikation im Amtsanzeiger Interlaken 05. + 12.04.2007

Öffentliche Auflage 05.04. - 07.05.2007

Einspracheverhandlung keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat 2. April 2007

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 13. Juni 2007

Namens der Gemischten Gemeinde Brienzwiler

Der Präsident Der Sekretär

Fritz Kläy Peter Guggisberg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brienzwiler, 15. Juni 2007

Der Gemeindeschreiber: Peter Guggisberg

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17.10.2007

Erhaltenswerte Naturobjekte

Objekt-Nr.	Grundstück-Nr.	Ort- und Flurbezeichnung	geschütztes Objekt	Eigentümer
1	1065	Griid	Hecke	Stähli-Flühmann Simon & ME
2	782	Obermoos	Feldgehölz	Einwohnergemeinde
2	539	Obermoos	Feldgehölz	Freilichtmuseum Ballenberg
2	257	Heimerueteli	Feldgehölz	Zumstein-Dietrich Hedwig & ME
2+3	342	Obermoos	Feldgehölz	Einwohnergemeinde
3	257	Heimerueteli	Feldgehölz	Zumstein-Dietrich Hedwig & ME
4	342	Obermoos	Ahorn	Einwohnergemeinde
5	184	Maetteli	Feldgehölz	Burgergemeinde
6	544	Auwlig	Hecke	Nyffeler-Frutiger Elsa
6	214	Hubel	Hecke	Schild-Kuhnen Andreas
6+7	1045	Schlüssel	Hecke	Schild-von Allmen Hans
7	552	Auwlig	Feldgehölz	Linder-Wirz Hans & ME
7	701	Flühlen	Feldgehölz	Amacher-Stähli Werner
8	1002	Am Stadel	Baumgruppe	Stoll-Fässler Gertrud
8	1026	Am Stadel	Baumgruppe	Kunz-Schneiter Christoph
9	1042	Brunnen	Hecke	Schild-von Allmen Daniel
10	309	Louweli	Hecke	Schiess-Blatter Katharina
10	345	Hirscheren	Hecke	Nyffeler-Frutiger Elsa
11	345	Hirscheren	Ufergehölz	Nyffeler-Frutiger Elsa
11	97	Soll	Ufergehölz	Abplanalp-Flück Hansueli & ME
12	97	Soll	Ufergehölz	Abplanalp-Flück Hansueli & ME
12	309	Louweli	Ufergehölz	Schiess-Blatter Katharina
13	345	Hirscheren	Ufergehölz	Nyffeler-Frutiger Elsa
13	366	Hirscheren	Ufergehölz	von Mourik-Amacher Edith
13	616	Soll	Ufergehölz	Flühmann-Aeschlimann Dora
14	13	Halti	Feldgehölz	Gruber-Kränzlin Jürg

Hinweis A

Nachbarrechtliche Bestimmungen, EG zum ZGB

- C. Nachbarrecht
- I. Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände
- Art. 79**
- ¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3,00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- ² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6,00 m einzuhalten.
- ³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
2. An- und Nebenbauten
- Art. 79a**
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,00 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4,00 m und ihre Grundfläche 60,00 m² nicht übersteigen.
3. Vorspringende Bauteile
- Art. 79b**
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.
4. Abort und Düngergruben
- Art. 79c**
- ¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übel riechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3,00 m von der Grenze zu erstellen.
- ² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.
5. Hofstattrecht
- Art. 79d**
- ¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- ² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
6. Brandmauern
- a Pflicht
- Art. 79e**
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- b Mitbenützung
- Art. 79f**

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubedenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützensrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzuhalten ist.

³ Eigentums- und Benützensrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkelt werden.

c Erhöhung

Art. 79g

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

7. Stützmauern

Art. 79h

und Böschungen

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

a Pflicht zu Errichtung; Ausführung

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschung vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

b Eigentum

Art. 79i

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedung

Art. 79k

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3,00 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher
- Art. 79l**
- ¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
- 5,00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 3,00 m für hochstämmige Obstbäume;
 1,00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3,00 m zurück geschnitten werden;
 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie Beerensträucher und Reben.
- ² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- ³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
10. Entzug von Licht und Sonne
- Art. 79m**
- ¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze
- Art. 79n**
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unschädliche Vorrichtungen, namentliche Spaliere anbringen.
12. Betreten des nachbarlichen Grundes
- Art. 79o**
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Einrichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen
- längs
- tig
- der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

HINWEIS B

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Gesetze im Bauwesen.

Die Zusammenstellung kann auf der Gemeindeverwaltung Brienzwiler eingesehen werden oder gegen eine Gebühr bezogen werden.

HINWEIS C

Stichwortverzeichnis	Artikel
A Abbau- und Deponiezone	45
Abgrabung für Hauseingang und Garageneinfahrt	30, 31
Abort und Düngegrube	Hinweis A
Abstände von Zonen für öffentliche Nutzung	24
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder	11
Anbau, unbewohnt	26
Antennen, Parabolspiegel	14.2
Ausnahmen	3
B Bachläufe	50
Bahnhof, Bahnareal	44
Balkon	27
Bauabstände	21 ff
Baubewilligung, Erfordernis	4
Baubewilligungsverfahren, Zuständigkeit	6
Baubewilligung, Voraussetzungen	5
Baudenkmäler	52
Baugesuch	4, 5
Baukommission	58
Bäume, Bepflanzung	16, Hinweis A
Baupolizeiliche Masse	46
Baustoffe und Farbgebung	14, 15
Bauteile im Grenzabstand	27
Bauteile unterirdisch / vorspringend	27
Bauweise	17ff
Bedachungsmaterialien	35
Befugnisse der Baupolizei	5.3
Beschattungstoleranzen	29.3
Betreten des nachbarlichen Grundes	Hinweis A
Boden fertiger / gewachsener	31, Anhang I
Bodenfunde, archäologische	51
Böschung	Hinweis A
Brandmauer	Hinweis A
Bruchsteine	16
D Dachaufbauten	35
Dachausbau	34
Dachfenster	35
Dachgeschoss	30
Dachgestaltung	35, Anhang I
Dachneigung	35
Dachrinne	35
Denkmalpflege, Beizug	52
Deponiezone	45
Dorfkernzone	40
E Einfriedungen	4, Hinweis A
Empfindlichkeitsstufen	46, 55

Energie	56
Erdgeschoss	30
Ersatzabgabe für Abstellplätze	12
Erschließung	7, 8
Erstellungspflicht für Abstellplätze	11
Erstwohnungsanteil Übergangsbestimmungen	63
F Fahrbahnrand	11.5, 21
Farbgebung	14, 15
Fasadengestaltung	15
Fenster	19
Firstrichtung	18, 20
Fleckbauten	40
Freifläche nach altem Recht	24
G Garage	11
Gartenmauer	16
Gebäudeabstand	29
Gebäudebreite, Gebäudelänge	46, Anhang I
Gebäudehöhe	31, Anhang I
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	32, Anhang I
Gebäudestellung	18, 20
Gefahrengebiete	49
Gehölze	16
Geltungsbereich des Baureglements	1
Gemeinderat	57
Geschlossene Bauweise	19
Geschosse	30, Anhang I
Gestaffelte Gebäude	32
Gestaltung	13 ff
Gestaltungsfreiheit	18
Gewässerabstand	22
Gewerbezone	41
Grenzabstand	25 ff
Grenzanbau	28
Grundwasserschutzgebiete	48
Grünzone	43
H Hecken	53
I Inventar der Naturobjekte	Anhang II
K Kellergeschoss	30
Kleintierställe	4.3
Kniewand	30.3
Kreuzfirst	35.3
L Landwirtschaftsbetriebe	37
Landwirtschaftszone	47
Lärmschutz	55
Lauben	35.2
M Material, Baustoffe und Farbgebung	13 ff
Mehrbreitenzuschlag	25.6
Mehrhöhe am Hang	31.2
Mehrlängenzuschlag	25.6
Messweise	25.4, Hinweis A

N	nachbarrechtliche Bestimmungen	Hinweis A
	Näherbau	28
	Naturobjekte	53, 54, Anhang II
	Nebenzubau unbewohnt	26
O	Obergeschoss	30
	Öffentliche Bauten und Anlagen	42
	Offene Bauweise	17
P	Parabolantennen	14.2
	Parkplatz	11
	Pergola	4.3
	Planungspflicht	1
	Privatrecht	2.2, Hinweis A
Q	Quell- und Grundwasserschutzgebiete	48
	Quergiebel	35.2
S	Schneefänge	35.6
	Schneeräumung der Strassen	9
	Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes	13
	Sichthöhe von Mauern	16.2
	Silobauten	47.3
	Sonderbauvorschriften, Überbauungsordnungen	1, 8
	Sonnenenergienutzungsflächen	35.4
	Strafbestimmungen	59
	Straßenabstand	21
	Sträucher	Hinweis A
	Stützmauer	16.3, Hinweis A
T	Terrainveränderungen	27.3
U	Überbauungsordnung	8
	Umgebungsgestaltung	16
	unbewohnte An- und Nebenzubauten	26, 29
	Unkrautvertilgungsmittel	9
	Unterhalt von Strassen	9, 10
	Unterhaltsarbeiten	4.3
	unterirdische Bauten und Anlagen	27.3
V	Verkehrsrichtplan	8
	Verkleidungen	15
	Vorbehalte anderer Vorschriften	2
	Vordächer	27, 35
	Vorzeitiger Baubeginn	4
W	Waldabstand	23
	Wärmedämmung	56
	Widerhandlungen	59
	Wiederaufbau (Hofstattrecht)	Hinweis A
	Wohn- und Gewerbezone	39
Z	Zonen für öffentliche Nutzung	42
	Zonenvorschriften	36 ff
	Zusammenbau	17, 28
	Zuständigkeiten	6, 57, 58

INHALTSVERZEICHNIS

Artikel Seite

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich	1	1
2. Vorbehalt anderer Vorschriften	2	1
3. Verhältnis zum Privatrecht	2	1
4. Ausnahmen	3	1

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

I. Baubewilligungspflicht

1. Baubewilligung		
a) Erfordernis, Baubeginn	4	2
b) Voraussetzungen	5	2/3
2. Verfahren, Zuständigkeiten	6	3

II. Erschliessung

1. Hinreichende Erschliessung	7	3
2. Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	8	3
3. Unterhalt		
a) Grundsatz	9	4
b) Unterhaltspflicht	10	4

III. Abstellplätze

1. Erstellungspflicht	11	4
2. Ersatzabgabe	12	5

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. Gestaltung

1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	13	5
2. Gestaltung	14	5
3. Material und Baustoffe	15	6
4. Umgebungsgestaltung	16	6

II. Bauweise

1. Offene Bauweise	17	7
2. Gestaltungsfreiheit	18	7
3. Geschlossene Bauweise	19	7
4. Gebäudestellung / Firstrichtung	20	8

III. Bauabstände

1. Strassenabstand	21	8
2. Gewässerabstand	22	8/9
3. Waldabstand	23	9
4. Abstandsvorschriften von Zonen für öff. Nutzung	24	9

5. a)	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	25	10
b)	kleiner Grenzabstand	25	10
c)	grosser Grenzabstand	25	10
d)	Messweise	25	10
e)	Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag	25	10
f)	Reduktion des Grenzabstandes	25	10
g)	nachbarliche Zustimmung	25	10
h)	unbewohnte An- und Nebenbauten	26	11
i)	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	27	11
j)	Näherbau	28	11
6.	Gebäudeabstand	29	11/12

IV. Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudeproportionen

1.	Geschosse	30	12
2.	Gebäudehöhe		
a)	im allgemeinen	31	12
b)	gestaffelte Gebäude	32	13
3.	Firsthöhe, Proportionen	33	13

V. Dachausbau, Dachgestaltung

1.	Dachausbau	34	13
2.	Dachgestaltung	35	13
a)	Masse		13/14
b)	Quergiebel		14
c)	Kreuzfirste		14
d)	Dachaufbauten		14
e)	Bedachungsmaterialien		14
f)	Schneefänge, Dachrinnen		14
g)	Flachdächer bei Anbauten		14
h)	Gewerbebauten		14

D. ZONENVORSCHRIFTEN

I. Allgemeines

1.	Bedeutung	36	15
2.	Landwirtschaftliche Betriebe	37	15
3.	Erstwohnungsanteil EWA	38	15

II. Bauzonen

1.	Wohn- und Gewerbezone (WG2)	39	15
2.	Dorfkernzone (DK)	40	15
3.	Gewerbezone (G)	41	16
4.	Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)	42	16
5.	Grünzonen	43	17
6.	Bauten auf Bahnareal	44	17
7.	Abbau- und Deponiezone	45	17
8.	Baupolizeiliche Masse	46	17

III. Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone	47	18
---------------------	----	----

IV. Schutzgebiete und -objekte, Gefahrengebiete

1. Quell- und Grundwasserschutzgebiete	48	19
2. Gefahrengebiete	49	19
3. Bachläufe	50	19
4. Archäologische Bodenfunde	51	19
5. Baudenkmäler	52	20
6. Hecken, Feld- und Ufergehölze	53	20
6b. Geschützte Naturobjekte	53a	20
7. Zu schonende Naturobjekte	54	21

V. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufen	55	21
------------------------	----	----

VI. Energie

Wärmedämmung	56	21
--------------	----	----

E. ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEI

1. Gemeinderat	57	22
2. Baukommission	58	22
3. Bauverwalter	58	22

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Widerhandlungen	59	23
2. Inkrafttreten	60	23
3. Aufhebung	61	23
4. Inkraft lassen	62	23
Übergangsbestimmungen Erstwohnungsanteil	63	24
Inkraftsetzung Teilrevision 2010	64	24

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Anhang I Graphische Darstellung

Anhang II Erhaltenswerte Naturobjekte

Hinweis A Nachbarrechtliche Bestimmungen, EG zum ZGB

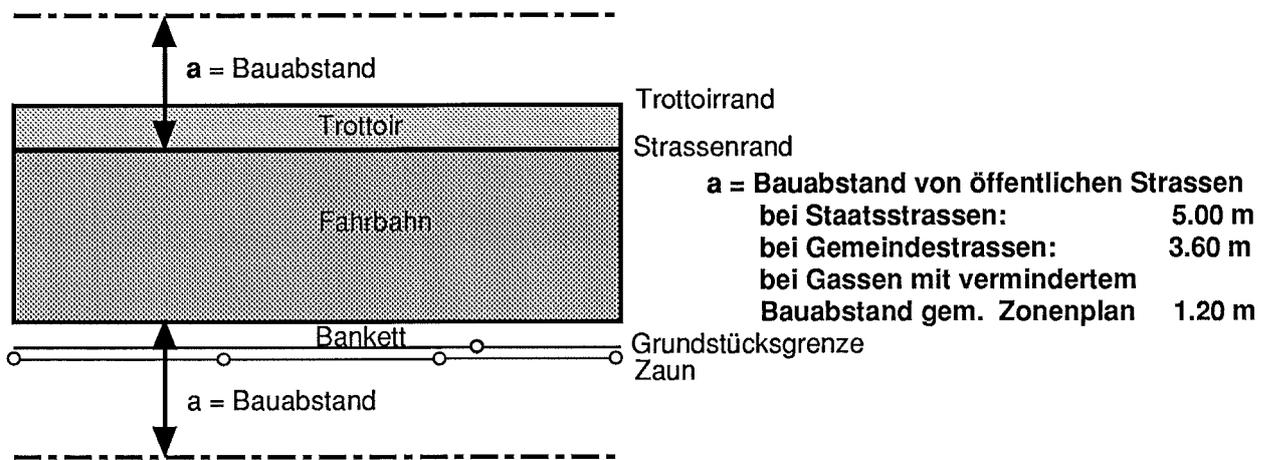
Hinweis B Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Gesetze im Bauwesen

Hinweis C Stichwortverzeichnis

Anhang I

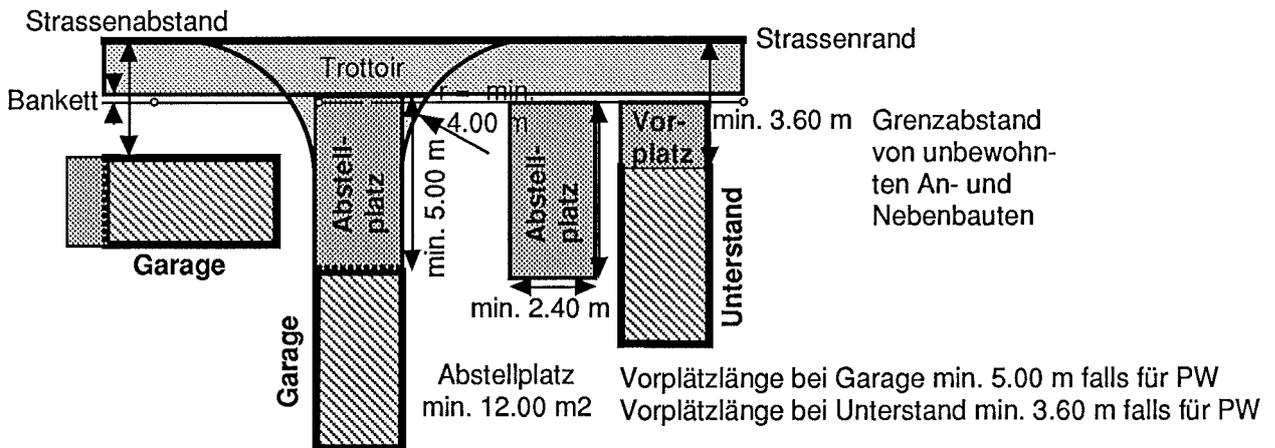
Grafische Darstellungen

Bauabstand von öffentlichen Strassen gem. Art. 21

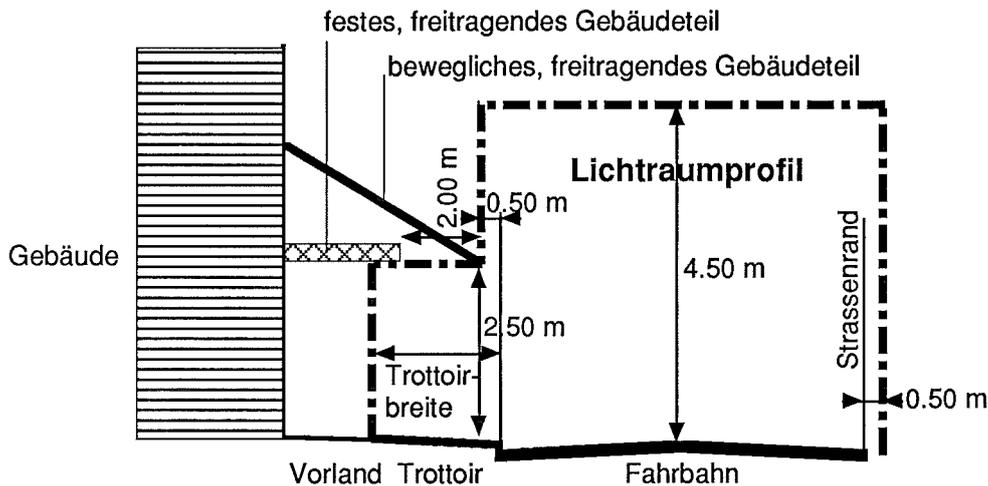


Anmerkung: Zäune, Häge, Einfriedungen, nicht sichtbehindernde Mauern und dergleichen dürfen bei Staatsstrassen max. 0.80 m, bei öffentlichen Gemeindestrassen max. 0.50 m und bei allen übrigen Strassen und Wegen max. 0.30 m an den Strassenrand erstellt werden. Art. 65 Abs. 3 SBV bleibt vorbehalten.

Anordnung von Abstellplätzen gem. Art. 11

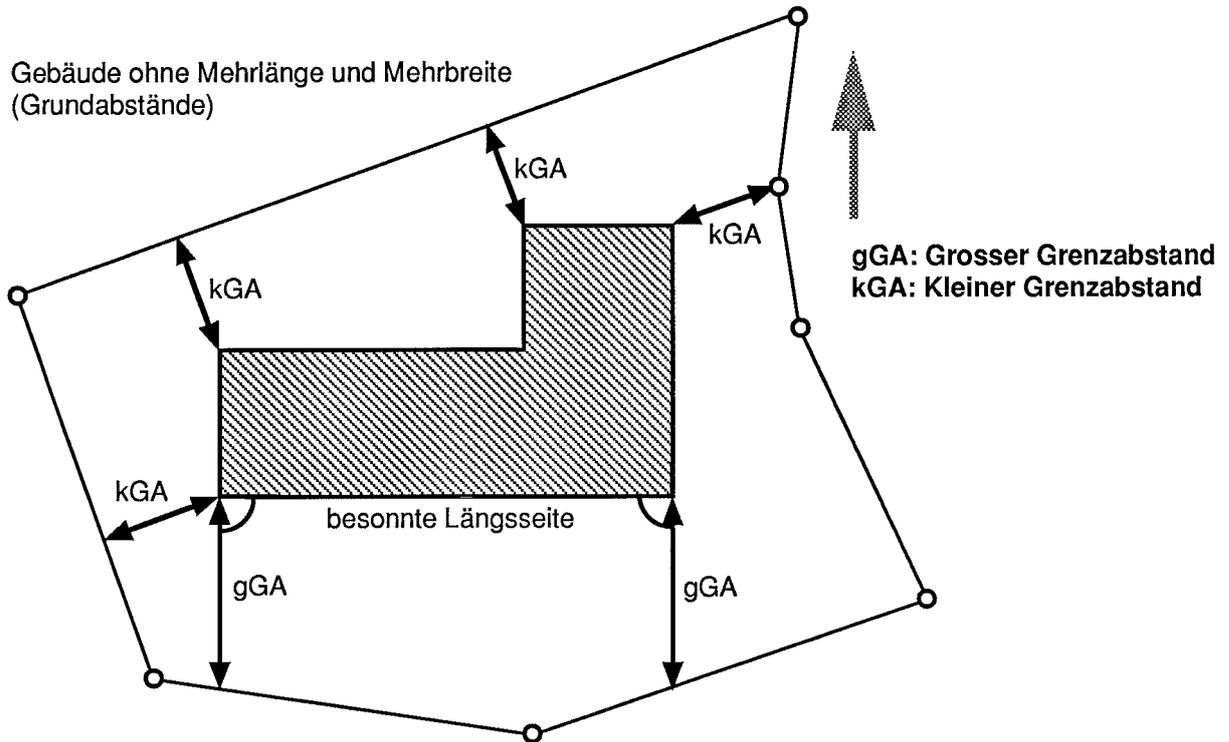


Lichtraumprofile gem. Art. 68 SBG



Grenz- und Gebäudeabstände gem. Art. 25 und Art. 29

Gebäude ohne Mehrlänge und Mehrbreite
(Grundabstände)

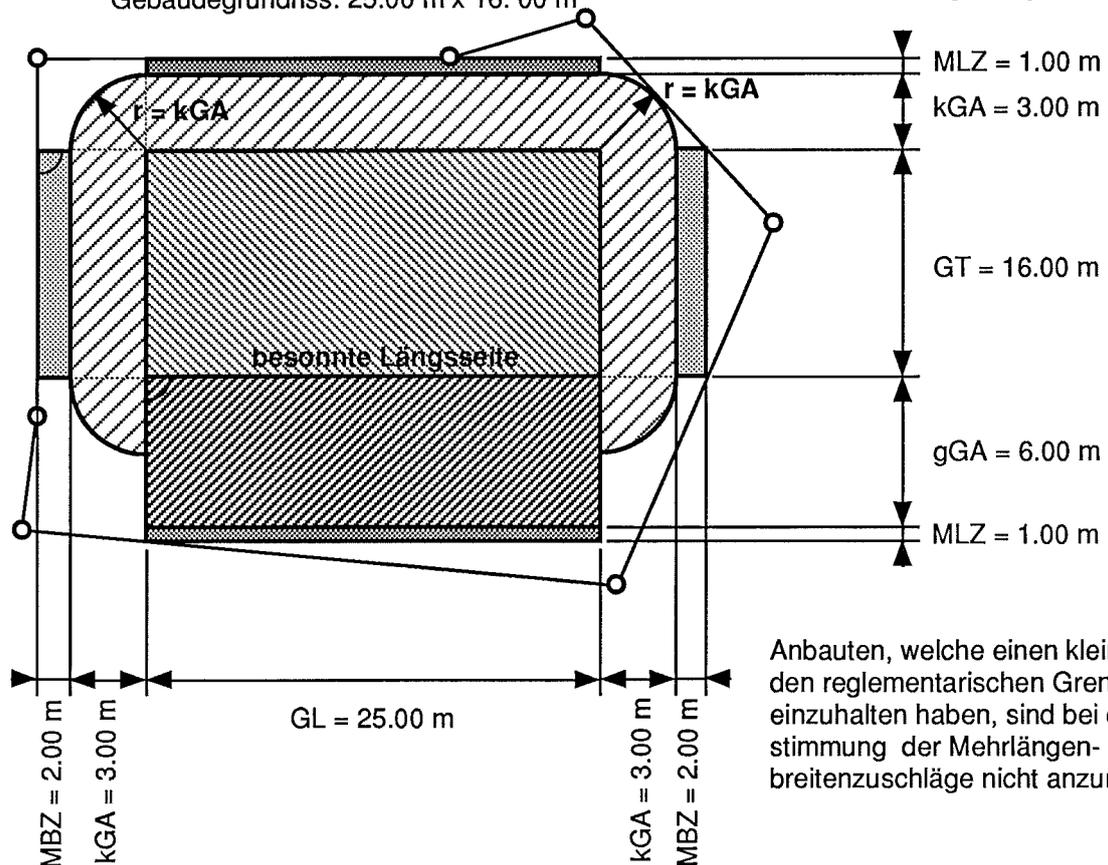


gGA: Grosser Grenzabstand
kGA: Kleiner Grenzabstand

Mehrlängen und Mehrbreitenzuschlag gem. Art. 25

Beispiel: kleiner Grenzabstand (kGA): 3.00 m
grosser Grenzabstand (gGA): 6.00 m
Mehrlängenzuschlag (MLZ): 1/10 der Mehrlänge über 15 m
Mehrbreitenzuschlag (MBZ): 1/2 der Mehrbreite über 12 m
Gebäudegrundriss: 25.00 m x 16.00 m

Für Gebäude am Hang wird die Reduktion der Grenzabstände erst nach Ermittlung allfälliger Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge vorgenommen.



Anbauten, welche einen kleineren als den reglementarischen Grenzabstand einzuhalten haben, sind bei der Bestimmung der Mehrlängen- bez. Mehrbreitenzuschläge nicht anzurechnen.

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regel:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppen in der Längs- bez. der Querrichtung zu berechnen sind;
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

Bemerkungen:

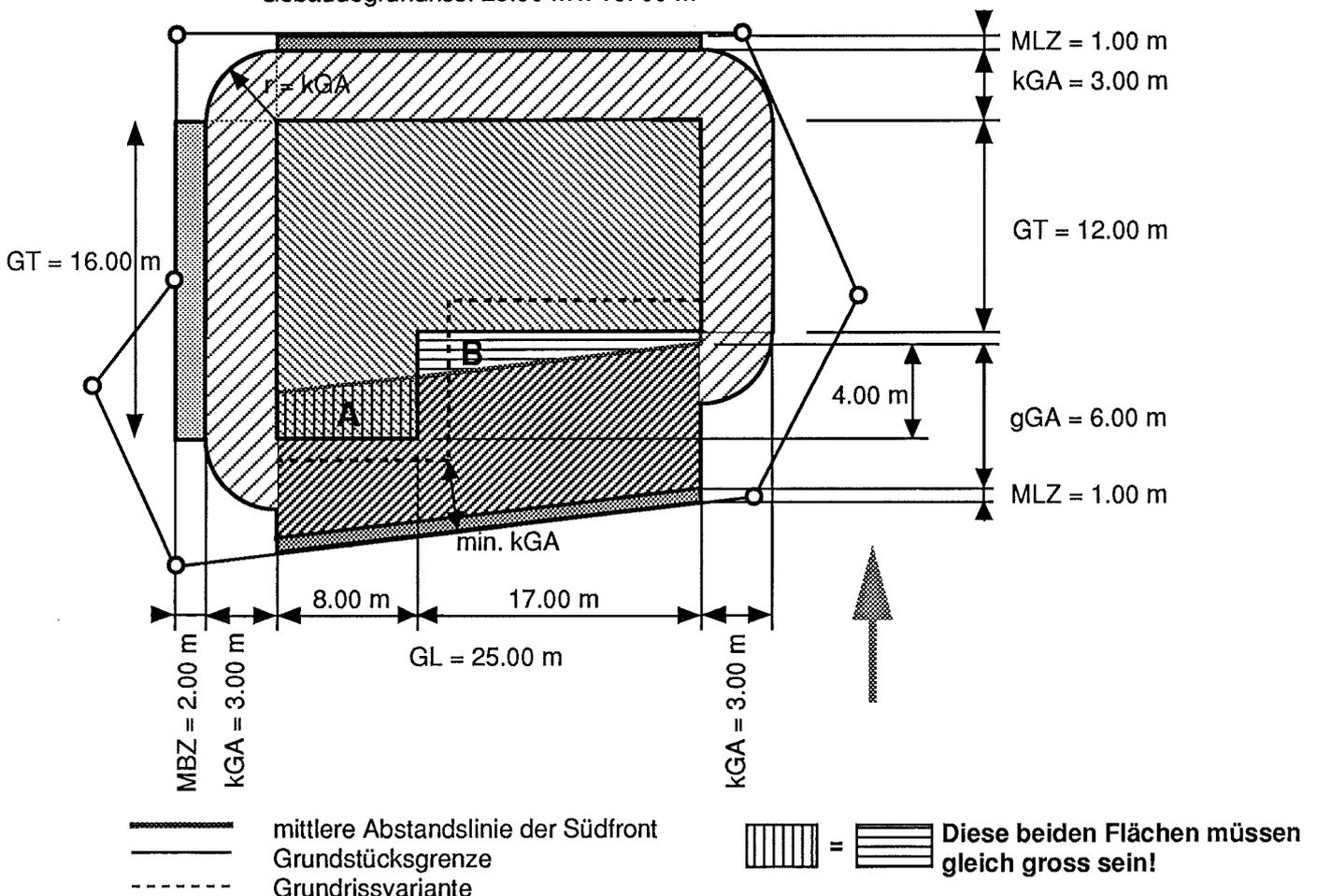
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein!

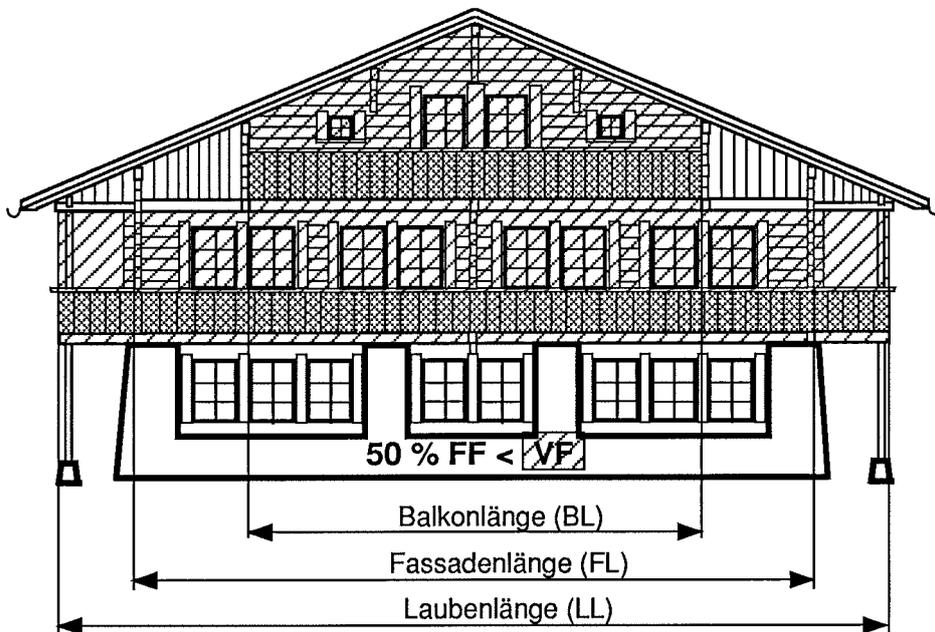
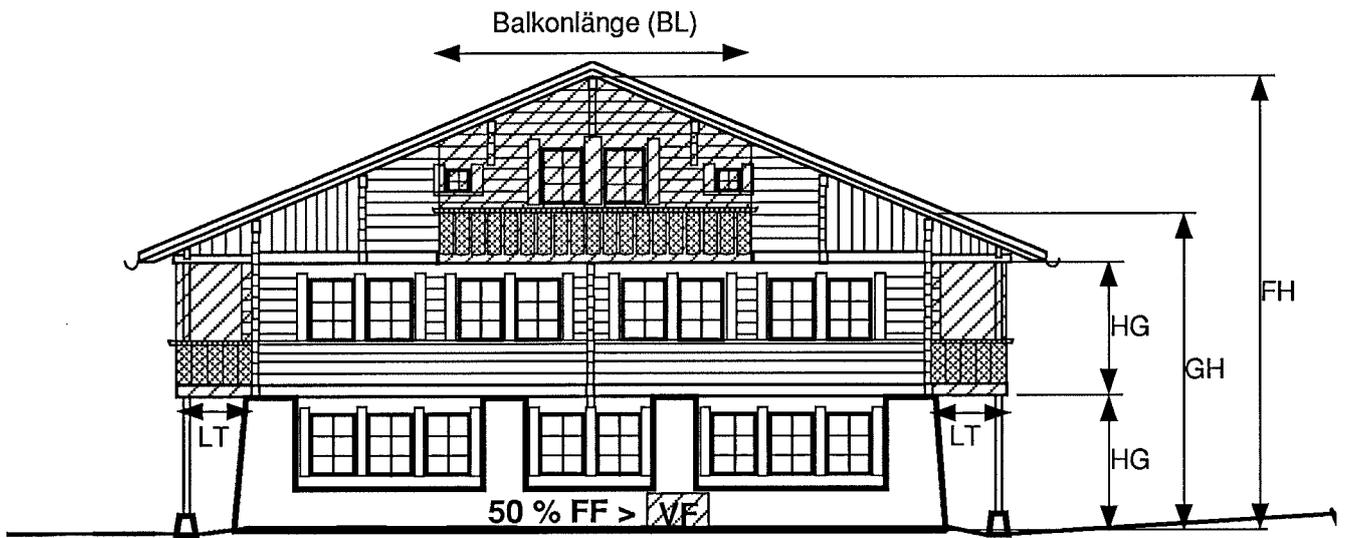
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (bei der Skizze 25 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte noch näher an die südl. Grundstücksgrenze heranreichen (bis zum kGA inkl. MBZ) doch müsste zur Kompensation die Fläche B entsprechend vergrössert werden.

Beispiel: kleiner Grenzabstand (kGA): 3.00 m
 grosser Grenzabstand (gGA): 6.00 m
 Mehrlängenzuschlag (MLZ): 1/10 der Mehrlänge über 15 m
 Mehrbreitenzuschlag (MBZ): 1/2 der Mehrbreite über 12 m
 Gebäudegrundriss: 25.00 m x 16.00 m



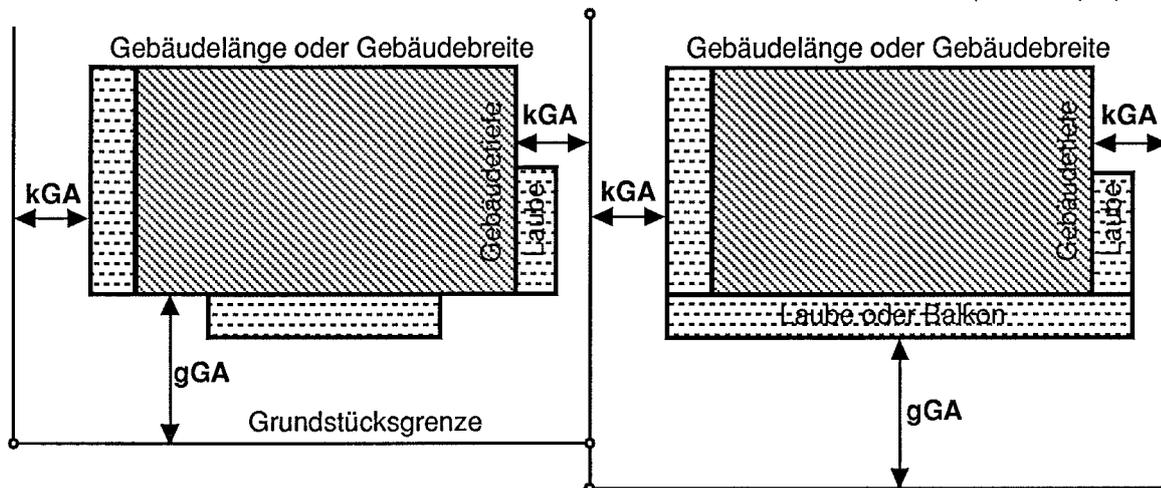
Grenzabstand von Fassaden mit Lauben und Balkonen gem. Art. 25



- BL: Balkonlänge
- FF: Fassadenfläche
- FH: Firsthöhe
- GL: Gebäudelänge
- LL: Laubenlänge
- LT: Laubentiefe
- GH: Gebäudehöhe
- HG: Geschosshöhe
- VF: Vorbautenfläche
- kGA: kleiner Grenzabstand
- gGA: grosser Grenzabstand

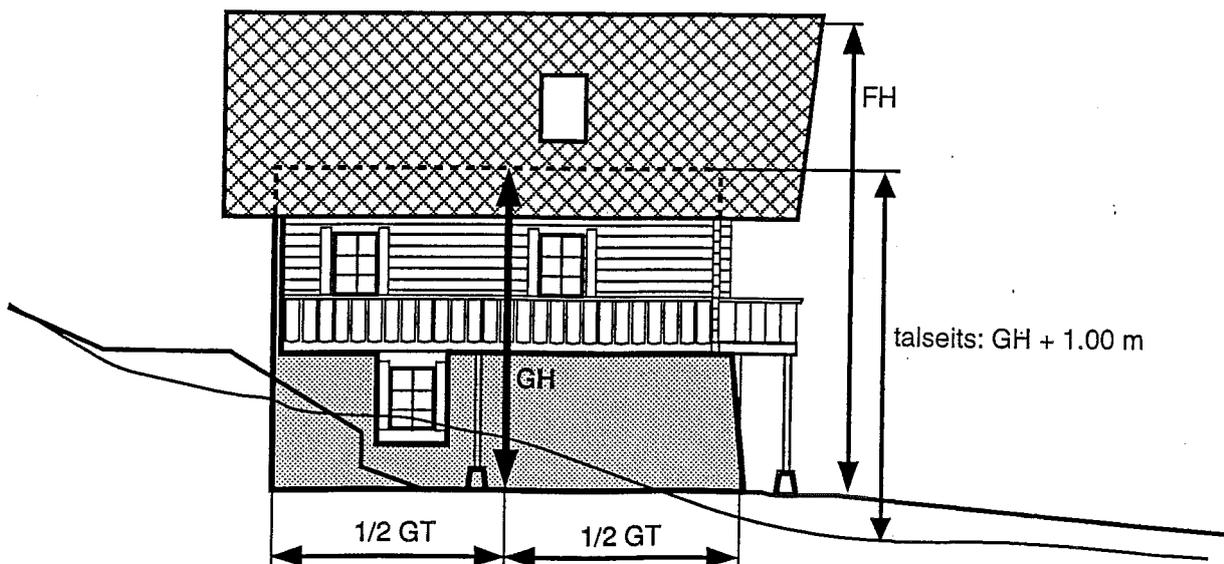
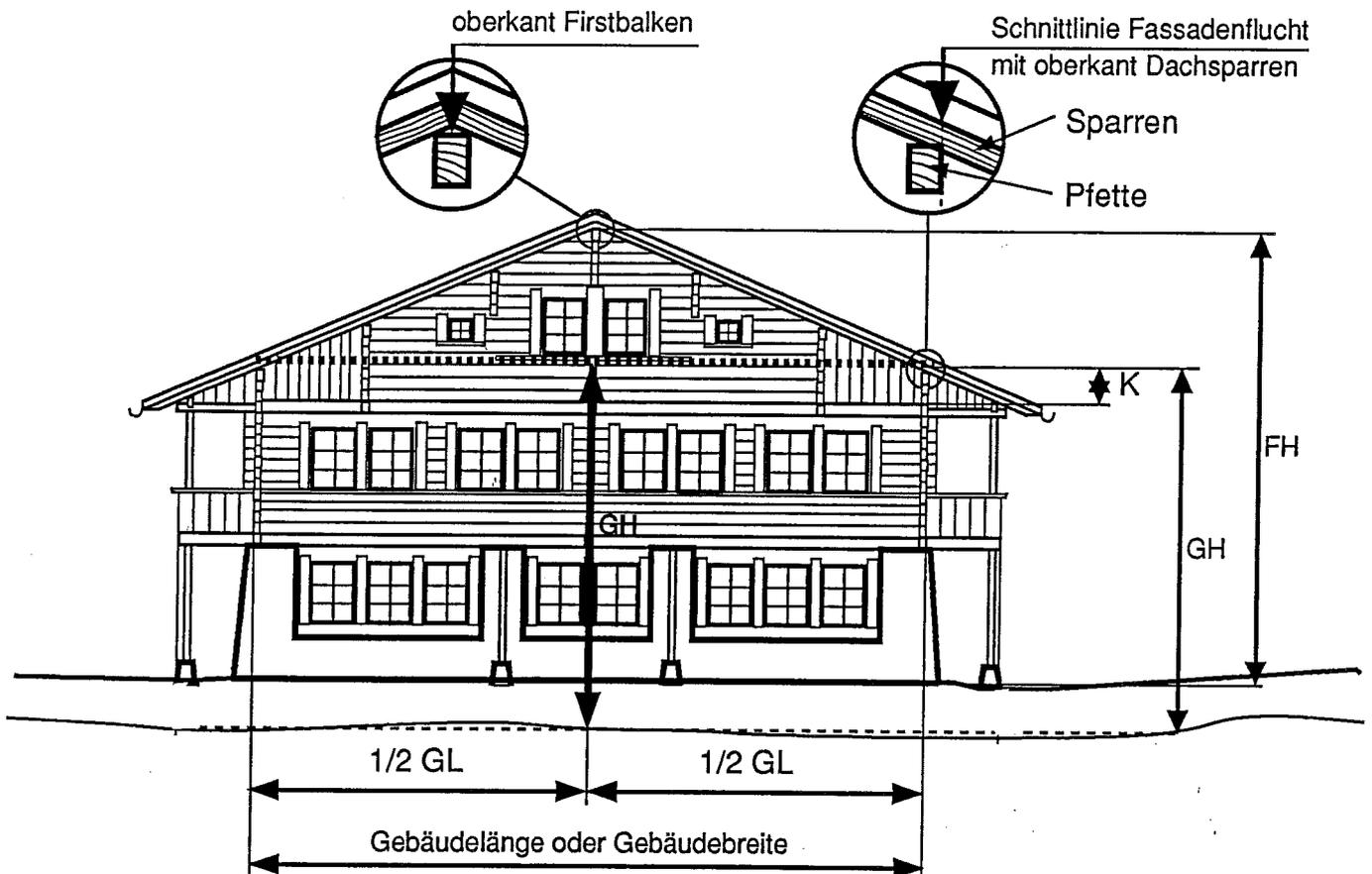
Fassadenfläche: $FF = \frac{FH - GH}{2} \times GL + (GH \times GL)$

Vorbautenfläche: $VF = 2 \times (LT \times HG) + (BL \times HG)$
resp.
 $(LL \times HG) + (BL + HG)$



Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkon-, Laubenbrüstungen usw. bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserer Laubenkonstruktion) aus zu messen.

Gebäudehöhen gem. Art. 31

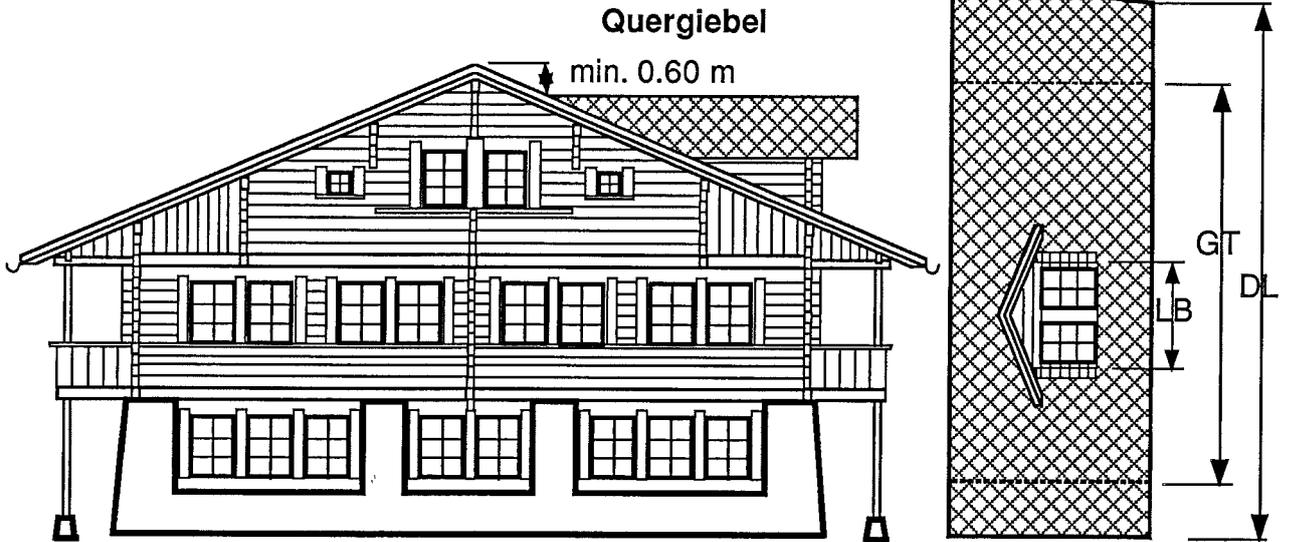


— fertiges Terrain
 — gewachsener Boden
 - - - - - mittleres gewachsenes Terrain

GH: Gebäudehöhe
 FH: Firsthöhe
 GL: Gebäudelänge

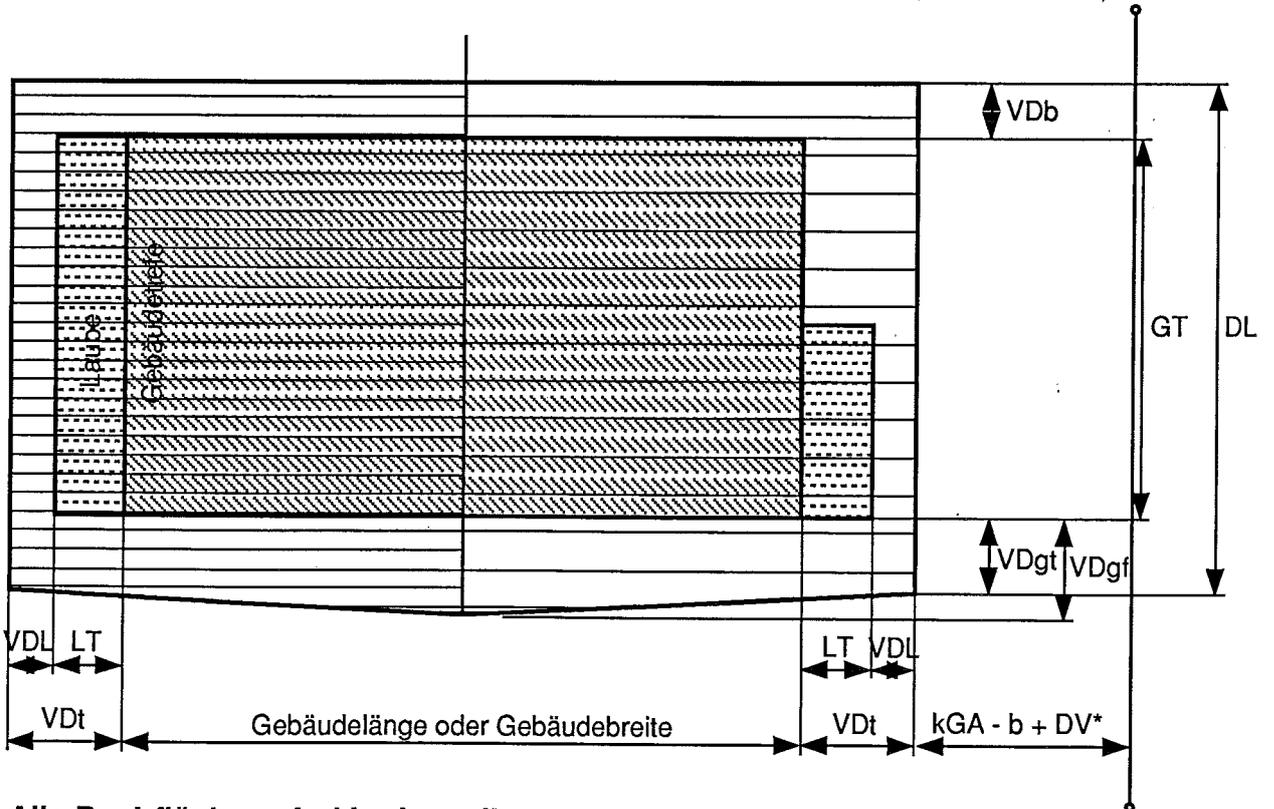
aGL: anrechenbare Gebäudelänge
 K: Kniwandhöhe

Dachgestaltung gem. Art. 35



- DL: Dachlänge
- DLL: Dachlänge der Laube
- GT: Gebäudetiefe
- LT: Laubentiefe
- LB: Breite der Lukarne = max. 1/3 GT
- LDB: Dachbreite der Lukarne

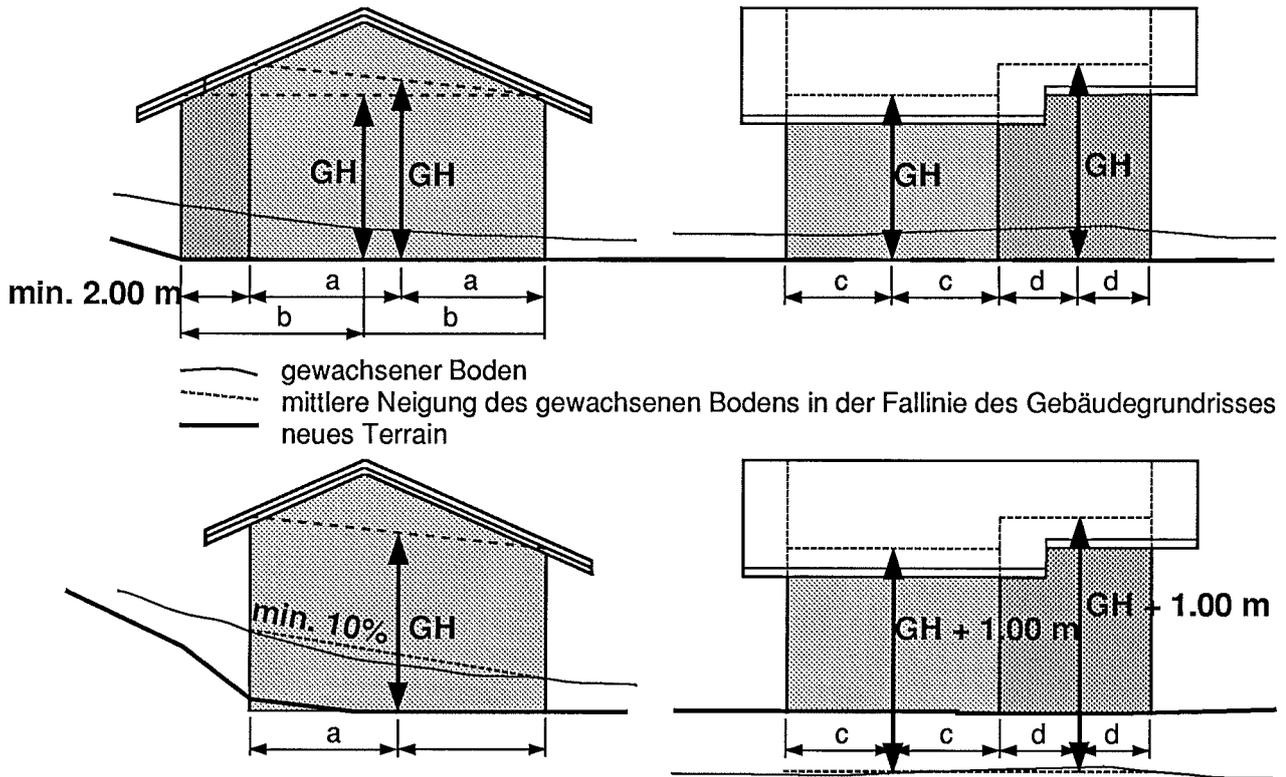
- VDb: Vordach bergseits
- VDgt: Vordach giebelseitig (talseits) Traufhöhe
- VDgf: Vordach giebelseitig (talseits) Firshöhe
- VDt: Vordach traufseitig
- VDL: Vordach der Laube
- VDLg: Vordach der Lukarne giebelseitig
- VDLt: Vordach der Lukarne traufseitig



Alle Dachflächen sind in der selben Dachneigung auszubilden!

- kGA: kleiner Grenzabstand
- b: in der DK: 1.20 m
in den übrigen Zonen: 1.50 m
- DV: Dachvorsprung
- * falls DV > b

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden gem. Art. 32



Geschosszahl gem. Art. 30

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahrten, die zusammen nicht mehr als 6.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

