

Einwohnergemeinde Erlenbach i.S.

Kanton Bern

## **GEMEINDEBAUREGLEMENT GBR**

**Exemplar für die Genehmigung**

4. Juni 2009

PANORAMA  
AG für Raumplanung Architektur Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

## **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Grundsatz	6
<b>Art. 1</b>	
Geltungsbereich	6
<b>Art. 2</b>	
Vorbehalt anderer Vorschriften	6
<b>Art. 3</b>	
Verhältnis zum Privatrecht	6
<b>Art. 4</b>	
Besitzstandsgarantie	6
<b>Art. 5</b>	
Planungsvorteile	6

## **B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

<b>Art. 6</b>	
Baubewilligungspflicht/Baubeginn	7
<b>Art. 7</b>	
Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	7
<b>Art. 8</b>	
Bauvoranmeldung	7
<b>Art. 9</b>	
Erschliessung	7
<b>Art. 10</b>	
Lärmschutz	8
<b>Art. 11</b>	
Reklamen	8

## **C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

### **Bauabstände**

<b>Art. 12</b>	
Bauabstände von öffentlichen Strassen	9
<b>Art. 13</b>	
Bauabstände von öffentlichen Gewässern	9
<b>Art. 14</b>	
Bauabstand vom Wald	10
<b>Art. 15</b>	
Bauabstand von Zonengrenzen	10
<b>Art. 16</b>	
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund: a. Allgemeines	10

<b>Art. 17</b>	
b. Bauabstände für An- und Nebenbauten	10
<b>Art. 18</b>	
c. Bauabstände für unterirdische Bauten	11
<b>Art. 19</b>	
d. Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	11
<b>Art. 20</b>	
f. Anlagen und Bauteile im Grenzabstande	11
<b>Art. 21</b>	
Gebäudeabstand	11
<b>Baugestaltung</b>	
<b>Art. 22</b>	
Grundsatz	12
<b>Art. 23</b>	
Aussenraumgestaltung	12
<b>Art. 24</b>	
Terrainveränderungen	12
<b>Art. 25</b>	
Gebäudelänge	13
<b>Art. 26</b>	
Geschosse	13
<b>Art. 27</b>	
Gebäudehöhe	13
<b>Art. 28</b>	
Dachausbau	13
<b>Art. 29</b>	
Dachgestaltung, Dachaufbauten	13
<b>Art. 30</b>	
Fasadengestaltung	14
<b>Gesundheit und Energie</b>	
<b>Art. 31</b>	
Besonnung/Belichtung	14
<b>Art. 32</b>	
Energieversorgung	15
<b>D ZONENVORSCHRIFTEN</b>	
<b>Art. 33</b>	
Bedeutung	16
<b>Art. 34</b>	
Wohnzonen W1 und W2	16
<b>Art. 35</b>	
Wohn- und Gewerbezone WG2	16
<b>Art. 36</b>	
Kernzone K	16

<b>Art. 37</b>	
Erhaltungszone EZ	16
<b>Art. 38</b>	
Industrie- und Gewerbezone	17
<b>Art. 39</b>	
ZPP Gewerbezone Brünnlisau	17
<b>Art. 40</b>	
ZPP 2 Gewerbezone Latterbach	18
<b>Art. 41</b>	
Bestehende Überbauungsordnungen a-f	18
<b>Art. 42</b>	
Zone für öffentliche Nutzung ZÖN A - P	18
<b>Art. 43</b>	
Grünzone GrZ	21
<b>Art. 44</b>	
Alp- und Landwirtschaftszone LWZ	21
<b>Art. 45</b>	
Wald	21
<b>Art. 46</b>	
Baupolizeiliche Masse	22
<b>E NATURGEFAHREN</b>	
<b>Art. 47</b>	
Bauen in Gefahrengebieten	23
<b>Art. 48</b>	
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	23
<b>Art. 49</b>	
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	23
<b>Art. 50</b>	
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	23
<b>Art. 51</b>	
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	23
<b>F VORSCHRIFTEN ZU DEN SCHUTZ-GEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN</b>	
<b>Allgemeines</b>	
<b>Art. 52</b>	
Schutzgebiete und Schutzobjekte	23
<b>Art. 53</b>	
Inventare und Informationen	24
<b>Art. 54</b>	
Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung	24

## **Schutzgebiete**

### **Art. 55**

Ortsbilderhaltungsgebiete 24

### **Art. 56**

Landschaftsschutzgebiete (LSG) allgemein 24

### **Art. 57**

Landschaftsschutzgebiete im Einzelnen 1 LSG Eselacher 25

2 LSG Kleindorf-Grossdorf 25

3 LSG Ringoldingen 25

4 LSG Hinter- und Oberstockensee, Stockeflue 25

5 LSG Turnen-Chorb 25

### **Art. 58**

Archäologische Schutzgebiete 26

### **Art. 59**

Naturschutzgebiet Simmengand 26

### **Art. 60**

Fliessgewässer inkl. Uferbestockung 26

### **Art. 61**

Feuchtgebiete 26

### **Art. 62**

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen 27

### **Art. 63**

Hecken und Feldgehälze 27

### **Art. 64**

Ufergehölze 27

## **Schutzobjekte**

### **Art. 65**

Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten 27

### **Art. 66**

Baumgruppen und Hecken 28

### **Art. 67**

Schützenswerte Trockenstandorte 28

### **Art. 68**

IVS-Schutzobjekte (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz) 28

## **G STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Zuständigkeiten**

Zuständigkeiten 30

### **Art. 69**

### **Straf- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 70**

Widerhandlungen 30

<b>Art. 71</b>	
Inkrafttreten	30
<b>Art. 72</b>	
Aufhebung bestehender Vorschriften	30

## **Anhänge**

Anhang 1	Grafische Darstellungen
Anhang 2	Auszug EGzZGB
Anhang 3	Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse
Anhang 4	Schützenswerte Objekte
Anhang 5	Erläuterungen zu den Richtplänen Ortsbildgestaltung und Verdichtung
Anhang 6	Schutzbestimmungen des Naturschutzgebietes Simmengand
Anhang 7	Schutzbestimmungen Auengebiete gemäss Bundesinventar

# A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Ort- und Landschaftsbildes zu bewahren, erlässt die Gemeinde Erlenbach das nachstehende Baureglement mit den dazugehörigen Zonenplänen.

*Grundsatz*

## Art. 1

<sup>1</sup> Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 (Baugebiet), 2 (Dauersiedlung), 3 (Alpgebiet) und dem Hinweisplan Gefahrengebiete die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

*Geltungsbereich*

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

<sup>3</sup> Wo besondere bauliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen) bestehen, ist es als ergänzendes Recht anwendbar.

## Art. 2

<sup>1</sup> Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

*Vorbehalt anderer Vorschriften*

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben insbesondere die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes für Bauten und Anlagen, welche dem Bahnbetrieb dienen.

## Art. 3

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, (insbesondere Art. 79 ff. EGzZGB).

*Verhältnis zum Privatrecht*

<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

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

*Besitzstandsgarantie*

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die im Baureglement und Zonenplan abweichend geregelten Sachverhalte.

## Art. 5

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungswertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

*Planungsvorteile*

<sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung ist vor Beschlussfassung der Planungs-  
massnahme über die Ergebnisse der Vertragsverhandlungen zu in-  
formieren.

## **B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen  
der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen  
erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn  
hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen  
rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im  
Baubewilligungsdekret vom 01.01.1986 (BewD) aufgeführt.

*Baubewilligungs-  
pflicht/Baubeginn*

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen  
Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungs-  
erfordernis (Art. 6 BewD).

<sup>3</sup> Bewilligungsfrei sind Bauten und Anlagen im Sinne von  
Art. 5 und 6 BewD.

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzun-  
gen von Art. 2 BauG entsprechen.

*Baubewilligung, Vor-  
aussetzung der Er-  
teilung*

<sup>2</sup> Insbesondere müssen sie

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund,  
Kanton und Gemeinde einhalten;
- b. den Anforderungen der Energie- (ENB, ENV, EnG, AEV) und  
der Umweltschutzgesetzgebung (USG und VO) entsprechen;
- c. den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes  
genügen (Art. 9 ff. BauG, Art. 12 ff. BauV);
- d. über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen  
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder  
(Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff. BauV) und - wo vorge-  
schrieben - über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbe-  
reiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42  
BauV) verfügen;
- e. allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

### **Art. 8**

Den Bauwilligen wird empfohlen, in jedem Falle vor dem Ein-  
reichen eines Baugesuches mit der Gemeinde das Gespräch im  
Sinne einer Bauvoranmeldung zu suchen.

*Bauvoranmeldung*

### **Art. 9**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern  
vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsan-  
lagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant.  
Baugesetzgebung Art. 109 ff. BauG:

*Erschliessung*

- a. Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder  
vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.

b. Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.

c. Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet - sobald die Verfügung rechtskräftig ist - die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch.

#### **Art. 10**

<sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

*Lärmschutz*

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt.

#### **Art. 11**

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

*Reklamen*

<sup>2</sup> Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sowie blinkende oder flackernde Reklamen sind verboten.

<sup>3</sup> In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild eingliedern.

# C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

## Bauabstände

### Art. 12

<sup>1</sup> Von der Staatsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Auf den übrigen Strassen gilt ein Bauabstand von 3.60 m. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

*Bauabstände von öffentlichen Strassen*

<sup>2</sup> In den Ortsbilderhaltungsgebieten kann der Bauabstand von öffentlichen Strassen unterschritten werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und kein Planungsanliegen entgegensteht.

<sup>3</sup> Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 0.50 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und kein Planungsanliegen entgegensteht. Bewilligungsfreie Bauten in der Bauverbotszone von Kantonsstrassen bedürfen der Zustimmung des Kantonalen Tiefbauamtes.

<sup>4</sup> Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen.

<sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63 SBG).

### Art. 13

- <sup>1</sup> Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:
- die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktion der Gewässer;
  - die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen;
  - die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer.

*Bauabstände von öffentlichen Gewässern*

<sup>2</sup> Wo nicht durch eine Schutz- bzw. Grünzone oder Gewässerbaulinie ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände:

Natürliche Sohlenbreite	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen	Bauabstand für Hochbauten
Bis 2m	5m	8m
2m bis 5m	7m	10m
5m bis 10m	11m	14m
Über 10m	15m	18m

<sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelstandslinie).

<sup>4</sup> Für standortgebundene Bauten, an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

#### **Art. 14**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt mindestens 30.00 m.

*Bauabstand vom Wald*

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

#### **Art. 15**

Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

*Bauabstand von Zonengrenzen*

#### **Art. 16**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 46 festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

*Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund:  
a. Allgemeines*

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andere und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

#### **Art. 17**

<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig der kleine Grenzabstand.

*b. Bauabstände für An- und Nebenbauten*

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m, die Firsthöhe 5.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

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

## **Art. 18**

<sup>1</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen unterirdische Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und höchstens mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen sind. Weder Zugang noch Zufahrt dürfen breiter als 3.00 m sein und innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

*c. Bauabstände für unterirdische Bauten*

## **Art. 19**

<sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch deren Unterhalt wesentliche nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

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

*d. Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen*

## **Art. 20**

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone und dergleichen dürfen mit Zustimmung des Nachbarn von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 2.00 m, Hauptdächer höchstens 2.60 m in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff. EGzZGB).

*f. Anlagen und Bauteile im Grenzabstände*

## **Art. 21**

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 17 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

*Gebäudeabstand*

## **Baugestaltung**

### **Art. 22**

<sup>1</sup> Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Dabei ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG anwendbar.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Aussenraum sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

<sup>3</sup> Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere die Erhaltung oder der Ersatz des Baumbestandes, das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraums bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 2 Rechnung trägt. Dabei ist insbesondere auch ein aussagekräftiger Aussenraumgestaltungsplan einzureichen.

<sup>4</sup> Baugesuche bzw. Bauvoranfragen werden in folgenden Fällen der kant. Denkmalpflege zur Beurteilung und Beratung vorgelegt:

- schützenswerte Bauten;
- Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet;
- Überbauungen gemäss Art. 75 BauG.

### **Art. 23**

<sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Ort-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.

*Aussenraumgestaltung*

<sup>2</sup> Bestehende Hochstammbäume sind zu erhalten bzw. in gleichwertiger Lage zu ersetzen; dies gilt insbesondere für die im Inventarplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen.

<sup>3</sup> Ein aussagekräftiger Aussenraumgestaltungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen.

### **Art. 24**

<sup>1</sup> Alle Terrainveränderungen über 1.20m Höhe sind bewilligungspflichtig.

*Terrainveränderungen*

<sup>2</sup> Stützmauern und Einfriedungen aller Art zur Aussenraumgestaltung über 1.20m Höhe sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung gestattet. Der horizontale Abstand muss mindestens 1.50 m betragen, die Fläche ist zu begrünen.

#### **Art. 25**

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist auf die in Art. 46 genannten Masse beschränkt.

*Gebäuelänge*

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

#### **Art. 26**

<sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

*Geschosse*

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte, max. aber 5m, beträgt, werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.

<sup>4</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1.50 m überschreitet.

<sup>5</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 66 BauV) vorbehalten.

#### **Art. 27**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens.

*Gebäudehöhe*

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Ab 30% Hangneigung kann die Baupolizeibehörde talseitig eine grössere Mehrhöhe bis max. 1.50 m gestatten.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

#### **Art. 28**

Ein Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff. der BauV) sind einzuhalten.

*Dachausbau*

#### **Art. 29**

<sup>1</sup> Dachformen und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien wie Blech etc. sind untersagt. Ausgenommen sind Installationen zur Wärme- und Stromproduktion mittels Sonnenenergie, sofern sie den Bestimmungen der

*Dachgestaltung,  
Dachaufbauten*

Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes entsprechen. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen auch an bestehenden Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden. Naturgrauer Faserzement kann im Alp- und Weidegebiet ab einer Höhe von 1100 m.ü.M. gestattet werden.

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit oder ohne Gehr- schild gestattet. Für Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

- a. Dachneigung mind. 18° (32%), max. 27° (50%)
- b. Vordach giebelseitig im Mittel: mind. 1.30 m und mind. 0.30 m über die Balkonflucht.

<sup>3</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie für Bauten in der Gewerbe- und Industriezone können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m<sup>2</sup> müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

<sup>4</sup> Als Dachaufbauten sind Lukarnen gestattet. Zusammen dürfen sie nicht mehr als 40% der traufseitigen Fassade des oberen Geschosses aufweisen. Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.

<sup>5</sup> Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.40 m<sup>2</sup> sein. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet und belüftet werden. Form und Anzahl sind auf die Dachfläche abzustimmen.

### **Art. 30**

Alle Hauptgebäude sind mit Ausnahme des Keller- resp. des Sockelgeschosses sowie des hangseitigen Giebelgeschosses in Holzbauweise zu erstellen. In speziellen Fällen, insbesondere für Bauten in der Industrie- und Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde eine davon abweichende Fassadengestaltung gestatten oder verlangen.

*Fassadengestaltung*

## **Gesundheit und Energie**

### **Art. 31**

<sup>1</sup> Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

*Besonnung/Belichtung*

<sup>2</sup> Es ist zulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tagesaufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterflächen, mindestens aber 2 m<sup>2</sup> als senkrecht stehende Fenster zu gestalten.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 62 ff. BauV).

## **Art. 32**

Folgende Grundsätze sind bei Neubauten zu beachten:

*Energieversorgung*

- Minimaler Primärenergieeinsatz durch energiegerechtes Bauen (insbesondere sind alle Räume, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, natürlich zu belichten und zu belüften)
- Einsatz von erneuerbaren Energien wie Umweltwärme, Abwärme und Sonnenenergie sowie von Systemen mit hohem Energienutzungsgrad
- Minimale Umweltbelastung
- Hohe Versorgungs- und Betriebssicherheit
- Wirtschaftlicher Betrieb

## D ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 33

<sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung respektive der Nutzungsbeschränkungen.

*Bedeutung*

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

### Art. 34

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W1 und W2 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

*Wohnzonen W1 und W2*

<sup>2</sup> Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.

### Art. 35

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist der Wohnnutzung sowie Bauten mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten.

*Wohn- und Gewerbezone WG2*

<sup>2</sup> Nicht gestattet sind reine Mast- und Zuchtbetriebe und nicht betriebsgebundene Lagerplätze.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.

<sup>4</sup> Werden Bauten ausschliesslich zu Wohnzwecken in der Zone WG2 realisiert, gelten dafür die baupolizeilichen Masse der W2-Zone.

### Art. 36

<sup>1</sup> Die Kernzone ist der Wohnnutzung sowie ortskerngerechten Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

*Kernzone K*

<sup>2</sup> Das Erdgeschoss einer Bautiefe entlang der Dorfstrasse bleibt ausschliesslich Laden-, Gastgewerbe- und wenn möglich publikumsattraktiven Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.

### Art. 37

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone ist eine Bauzone gemäss Art. 72 Abs. 5 BauG. Sie bezweckt die Erhaltung und Nutzung von schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie die Erneuerung aller übrigen Bauten in den Ortsbilderhaltungsgebieten. Ziel ist es, bestehende herkömmliche und qualitätsvolle Siedlungen und deren Bevölkerung zu erhalten.

*Erhaltungszone EZ*

<sup>2</sup> Priorität hat die landwirtschaftliche Nutzung. Im Weiteren zugelassen sind Nutzungen wie Wohnen, Ferienwohnungen, stilles Gewerbe, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>3</sup> Für die bauliche Erneuerung und Erweiterung in den Erhaltungszonen sind die Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung mit den dazugehörigen Erläuterungen massgebend. Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der EZ gemäss Art. 46.

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen gemäss Art. 46.

#### **Art. 38**

<sup>1</sup> Die Industrie- und Gewerbezone ist Industrie- und Gewerbebauten vorbehalten.

*Industrie- und Gewerbezone*

<sup>2</sup> Im Übergangsbereich, eine Parzellentiefe entlang der Zonengrenze, sind Betriebe, die zu stärkeren Emissionen führen als in der Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen, nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>4</sup> 20% in der Gewerbezone und 10% in der Industriezone der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten und mit Hochstammbäumen oder Hecken angemessen zu bepflanzen. Letztere insbesondere als Abschirmung zu angrenzenden Zonen. Begrünte (Auto-)Abstellplätze (Rasengittersteine, begrünter Kiesbelag usw.) werden zu 50% angerechnet.

<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.

#### **Art. 39**

*ZPP Gewerbezone  
Brünnlisau*

<sup>1</sup> Die ZPP Brünnlisau bezweckt:

a. die Erstellung eines Informationszentrums mit touristischen und allgemeinen Dienstleistungen wie Tankstelle, Shop, Bistro, Besucherparkplätzen. Kein Wohnraum.

b. die Gestaltung des Übergangs zum Auengebiet.

<sup>2</sup> Das Areal der ZPP ist mit geeigneten Mitteln vom Auengebiet abzutrennen, um ein Betreten des geschützten Auengebietes durch Menschen und Hunde zu verhindern. Die Detailgestaltung des Übergangsbereiches zwischen der Sonderzone und Auenwald ist in der Überbauungsordnung auszuweisen.

<sup>3</sup> Die Realisierung von Bauten und Anlagen richtet sich nach folgenden Bestimmungen:

Gebäudehöhe:	8.00m
Strassenabstand:	5.00m
Gebäudelänge:	30.00m

<sup>4</sup> Gestaltungsgrundsätze:

Die Bebauung ist als Tor zum Simmental und zum Diemtigtal möglichst nahe an die Abzweigung ins Diemtigtal und möglichst nahe an die Simmentalstrasse zu stellen.

<sup>5</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**Art. 40**

<sup>1</sup> Die ZPP 2 bezweckt:

- a. den Unterhalt des bestehenden Gewerbebetriebes,
- b. die Realisierung von neuen Gewerbebauten,
- c. die betriebliche Sanierung.

*ZPP 2 Gewerbezone  
Latterbach*

<sup>2</sup> Den Randbedingungen des Natur- und Landschaftsschutzes der Simme mit ihren Uferpartien ist dabei Rechnung zu tragen. Die Detailgestaltung des Übergangsbereiches zwischen Gewerbeland und Uferpartie ist im Vorprojekt bzw. der Überbauungsordnung auszuweisen.

<sup>3</sup> Die Realisierung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen der Gewerbezone. Im Weiteren zu berücksichtigen sind:

- die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere bezüglich einer geordneten Entsorgung;
- die Auflagen des Gewässerschutzgesetzes;
- die Auflagen des beco (Berner Wirtschaft);
- die Vorschriften für das Schutzgebiet Simmengand
- die Empfehlungen für die Gemeinde Erlenbach aus der Landschaftsplanung der Bergregion Thun-Innertport, im Besonderen bezüglich der Konflikte und Massnahmen im Gewerbegebiet Latterbach.

<sup>4</sup> Im Falle einer Realisierung von neuen Bauten und Anlagen erarbeiten die Grundeigentümer ein verbindliches Vorprojekt sowie ein betriebliches Sanierungskonzept. Diese bilden die Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung durch die Gemeinde.

**Art. 41**

Für die nachfolgenden Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen gelten die genehmigten Pläne und Vorschriften.

*Bestehende Überbauungsordnungen a-f*

- a. Erlenbach: Überbauungsplan Pulvermatte vom 29.10.1981 (Strassenplan);
- b. Erlenbach: Überbauungs- und Gestaltungsplan Zentrum Erlenbach vom 5.5.1978;
- c. Erlenbach: Überbauungsordnung Auallmend mit Zonenplanänderung vom 23.10.2001;
- d. Latterbach: Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 2 vom 23. Januar 2001
- e. Latterbach: Überbauungsordnung Längmatt mit Zonenplanänderung vom 29.1.2004;

**Art. 42**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzung sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

*Zone für öffentliche  
Nutzung ZÖN A - P*

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen  
(ES = Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe):

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
<b>Erlenbach</b>			
A	Spital und Altersheim	bestehend	II
B	Parkanlage zu Spital	Die bestehende Parkanlage mit altem Baumbestand und erhaltenswerten Pavillons ist als wertvolle und einzigartige Anlage aus der Zeit des alten Spitals in der heutigen Erscheinung zu pflegen. Bestehende, in den Inventaren eingestufte (Alt-)Bauten können im Rahmen ihres Volumens ausgebaut und erneuert werden.	II
C	Viehschauplatz mit Markthalle und Schlachthaus	bestehend	III
D	Friedhof	bestehend; Reserve für Erweiterung und eventuelle Aufbahrungshalle	III
E	alte und neue Sekundarschule mit Werkhof, Wehrdienste und Vereinslokale	bestehend	III
F	Kirche mit Pfarrhaus und Pfrundscheune	bestehend; die Pfrundscheune kann im Rahmen des heutigen Volumens sowie mit der nötigen gestalterischen Sorgfalt einer neuen, der Öffentlichkeit dienenden Nutzung zugeführt werden.	III
G	Primarschule	bestehend	III
H	Lehrerhaus/ Kochschule	bestehend	II
I	Talstation Stockhornbahn	bestehend	III
K	a. Parkplatz Stockhornbahn b. Reserve Parkplatz (Spitzenzeiten)	bestehend  bestehend (begrünt)	III
L	Areal Simmentaler Kraftwerke	bestehend; allfällige Erweiterungen richten sich nach den Bestimmungen der Industriezone	III
M	Museum der Stiftung Aagensteinhaus	bestehend; Schutzobjekt gem. Art. 65.	III

Latterbach			
N	Primarschulhaus mit Mehrzweckhalle	bestehend	III
0	Schiessanlage Brännlisau	bestehend; allfällige Erweiterungen richten sich nach den Bestimmungen der Industriezone	IV
Alpgebiet			
P	Touristikgebiet Stockhorn	Das Touristikgebiet Stockhorn umfasst das bestehende Wandergebiet und bezweckt die Sicherstellung der Nutzung von Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der einzigartigen, erhaltenswerten Bergwelt (Alpenflora und Fauna). Am Hinterstockensee und am Oberstockensee können jeweils auf der östlichen Seite Feuerstellen eingerichtet werden.	III

#### **Art. 43**

Die Grünzonen dienen der Freihaltung von wichtigen Grünräumen im Siedlungsgebiet, insbesondere der Umgebung von schützenswerten Bauten oder Baugruppen. Es gelten die Bestimmungen des Bausgesetzes (Art. 79 BauG).

*Grünzone GrZ*

#### **Art. 44**

<sup>1</sup> Die Alp- und Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet, welches land- und alpwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

*Alp- und Landwirtschaftszone LWZ*

<sup>2</sup> Das Bauen im Nichtbauggebiet richtet sich nach den Vorschriften des RPG Art. 14 und 16 sowie des BauG Art. 80 ff.

<sup>3</sup> Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 (Art. 46 BauR).

<sup>4</sup> Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- a. Bauten haben sich bezüglich Standort, Massen und Proportionen in das kulturlandschaftsprägende Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.
- b. Die Bauvolumen neuer oder baulich erweiterter landwirtschaftlicher Ökonomiebauten (Scheunen oder Ställe) sollen bestmöglich ins bestehende Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden (Bauvolumen, Stellung des Gebäudes, Topographie).
- c. Bezüglich Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung darf das durch die regionale Holzbautradition geprägte Bild der überlieferten Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt werden.
- d. Die Erhaltung der bautypologisch wichtigen kulturlandschaftsprägenden ländlichen Bausubstanz und der dazugehörigen Aussenraumelemente wie Brunnen, Bauerngärten, Einfriedungen, Einzelbäume und Baumgruppen ist anzustreben.
- e. Die Gesamtwirkung der überlieferten Kulturlandschaft darf auch standortfremde Aussenraumelemente wie z.B. Stützmauern, standortfremde Einfriedungen und Pflanzen, Fahnenstangen und dergleichen nicht beeinträchtigt werden.
- f. Die charakteristischen Geländeformen der Niedersimmentaler Rundhöckerlandschaft dürfen durch allfällige Terrainveränderungen nicht zerstört werden.

#### **Art. 45**

Die im Zonenplan direkt an die Bauzone angrenzenden Wälder sind verbindliche Waldbegrenzungen aufgrund der Waldausscheidung gemäss Art. 10.2 WaG. Alle übrigen Waldgebiete haben bezüglich der Begrenzung nur hinweisenden Charakter.

*Wald*

**Art. 46**

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

*Baupolizeiliche Masse*

Zone	kGA m	gGA m	GH m	GL <sup>4)</sup> m	GZ	AZ	ÜZ	GFZ	E
W1	3	8	5	16	1	0.35	-	-	II
W2 <sup>1) 2)</sup>	4	8	7	22	2	0.45	-	-	II
WG2 <sup>3)</sup>	4	8	8	25	2	0.55	-	-	III
K <sup>3)</sup>	4	6	7/9.5	25	2/3	-	-	-	III
EZ	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>	7	20 <sup>5)</sup>	2	-	-	-	III
G	4	6	10	40	-	-	60	20	IV
I	6	6	-	-	-	-	80	10	IV
LWZ	-	-	8.5	-	2	-	-	-	III

W1 Wohnzone 1-geschossig  
 W2 Wohnzone 2-geschossig  
 WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig  
 K Kernzone  
 EZ Erhaltungszone  
 G Gewerbezone  
 I Industriezone  
 LWZ Landwirtschaftszone

kGA kleiner Grenzabstand  
 gGA grosser Grenzabstand  
 GH Gebäudehöhe  
 GL Gebäudelänge  
 GZ Geschosszahl  
 AZ Ausnützungsziffer  
 ÜZ Überbauungsziffer  
 GFZ Grünflächenziffer  
 E Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

- <sup>1)</sup> Es gelten die Baufelder der Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung.  
<sup>2)</sup> In der Wohnzone W2 der Weiermatte dürfen Nebengebäude im Bereich des seitlichen Gebäudeabstandes direkt an die Parzellengrenzen gestellt werden. Hauptgebäude müssen unabhängig von der Parzellierung mindestens einen Gebäudeabstand von 6m einhalten.  
<sup>3)</sup> sofern eine Baute in der WG2- bzw. K-Zone ausschliesslich als Wohnhaus realisiert wird, gelten die baupolizeilichen Masse der W2-Zone  
<sup>4)</sup> exklusive Anbauten  
<sup>5)</sup> gilt nicht für landwirtschaftliche Ökonomiebauten

## E NATURGEFAHREN

### Art. 47

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

*Bauen in Gefahrengebieten*

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

### Art. 48

Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten oder Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

*Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung*

### Art. 49

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

*Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung*

### Art. 50

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 49 sinngemäss.

*Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung*

### Art. 51

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

*Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe*

## F VORSCHRIFTEN ZU DEN SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN

### Allgemeines

#### Art. 52

Die in den Zonenplänen 1, 2 und 3 bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung einer

*Schutzgebiete und Schutzobjekte*

vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen.

#### **Art. 53**

<sup>1</sup> Die von der Gemeinde erstellten Inventare dienen der genauen Umschreibung der Schutzgebiete und Einzelobjekte. Sie sind öffentlich und periodisch nachzuführen.

*Inventare und Informationen*

<sup>2</sup> Inventare und Konzeptpläne sind integrierende Bestandteile der Ortsplanung und besitzen die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

<sup>3</sup> Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Grundeigentümer/Pächter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.

#### **Art. 54**

Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von Landschaftsobjekten und -teilen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzvereine, private Interessierte, Eigentümer etc.) abschliessen.

*Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung*

### **Schutzgebiete**

#### **Art. 55**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die für das Ortsbild und die Landschaft prägenden Siedlungsteile mitsamt ihrer Umgebung.

*Ortsbilderhaltungsgebiete*

<sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen. Das Ortsbild sowie das Bauinventar mit den entsprechenden Schutz und Erhaltungszielen ist dabei wegweisend.

<sup>3</sup> Der Charakter des Aussenraums mitsamt seinen prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen und Bäumen ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

#### **Art. 56**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländerippen, -kuppen, Senken und Sättel sowie in sich abgeschlossene, durch Landschaftselemente reich strukturierte Geländekammern und Ähnlichem. Sie sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden.

*Landschaftsschutzgebiete (LSG) allgemein*

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 80 Abs. 1 BauG ist gewährleistet. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen. Weitere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere Zucht- und Mastbetriebe, welche gemäss Stallbauverordnung vom 13.04.1988 einer

Bewilligung bedürfen sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und -entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen. Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

<sup>4</sup> Als Landschaftsschutzgebiet (LSG) bezeichnet sind:

- 1 LSG Eselacher
- 2 LSG Kleindorf-Grossdorf
- 3 LSG Ringoldingen
- 4 LSG Hinter- und Oberstockensee, Stockeflue
- 5 LSG Turnen-Chorb

#### **Art. 57**

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet Eselacher bezweckt im Speziellen die Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen und artenreichen Fettwiesen bzw. -weiden. Die nichtheimischen Bäume und Sträucher der ehemaligen Baumschule sind sukzessive mit einheimischen Arten zu ersetzen. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung bzw. Aufforstung der Magerstandorte ist nicht erwünscht.

*Landschaftsschutzgebiete im Einzelnen  
1 LSG Eselacher*

<sup>2</sup> Das Landschaftsschutzgebiet Kleindorf-Grossdorf bezweckt im Speziellen die Erhaltung der charakteristischen Umgebung der beiden Dorfteile, geprägt von Feldgehölzen, Hecken und Bäumen. Die charakteristische Verteilung von Bäumen und Sträuchern darf nicht beeinträchtigt werden. Bei Abgang ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Die prägenden Kuppen (Punkt 773 und 771) und ihre Umgebung sind von jeglichen Bauten und Anlagen frei zu halten.

*2 LSG Kleindorf-Grossdorf*

<sup>3</sup> Das Landschaftsschutzgebiet Ringoldingen bezweckt im Speziellen die Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Wald, Einzelbäumen, Bächen, Mager- und Fettwiesen sowie Weiden. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung bzw. Aufforstung der Magerstandorte ist nicht erwünscht.

*3 LSG Ringoldingen*

<sup>4</sup> Das Landschaftsschutzgebiet Hinter- und Oberstockensee und Stockeflue bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Alpenlandschaft mit ihrer besonderen Tier- und Pflanzenwelt. Für das Landschaftsschutzgebiet Stockeflue gelten die Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Alpengenossenschaft Vorderstocken und der Stiftung Pro Natura Montana vom 4. Mai 1983. Im Weiteren vergleiche Art. 42 (Zone für öffentliche Nutzung).

*4 LSG Hinter- und Oberstockensee, Stockeflue*

<sup>5</sup> Das Landschaftsschutzgebiet Turnen-Chorb bezweckt die Erhaltung des Lebensraumes für eine wertvolle Tier- und Pflanzenwelt sowie den Schutz einer einmaligen Naturlandschaft. Eingriffe, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind untersagt.

*5 LSG Turnen-Chorb*

## **Art. 58**

<sup>1</sup> Bauvorhaben jeglicher Art (auch Leitungs- oder Flurwegbau), die innerhalb des kartierten Schutzgebietes liegen, sind in der Planungsphase mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern abzusprechen, damit der Ablauf der Bauarbeiten festgelegt werden kann.

*Archäologische  
Schutzgebiete*

<sup>2</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

<sup>3</sup> In Erlenbach sind dies die folgenden Gebiete:

- A1 Kirche Erlenbach
- A2 Pfrundhubel
- A3 Burg
- A4 Chastel
- A5 Balzenberg
- A6 Chilchlihöhle
- A7 Gaffertschingen
- A8 Chilchlihöhle 2
- A9 Brantenschopf/Schwynbalm
- A10 Kreuzgasse

## **Art. 59**

<sup>1</sup> Das kantonale Naturschutzgebiet Simmengand vom 21.01.2004 bezweckt die Erhaltung des Lebensraumes für eine wertvolle Tier- und Pflanzenwelt sowie des einmaligen Naturlandschaftsraumes.

*Naturschutzgebiet  
Simmengand*

<sup>2</sup> Sämtliche Eingriffe und Störungen, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen sind untersagt. Im Weiteren gelten die Schutzbestimmungen gemäss Regierungsratsbeschluss.

## **Art. 60**

Die im Zonenplan bezeichneten Fließgewässer dürfen weder begradigt noch eingedolt oder trockengelegt werden. Die vorhandene Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Ufergehölze etc.) ist nach Art 18 und 21 NHG geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen, sowie Pflege- und Unterhaltmassnahmen der Bäche sind, wo immer möglich, naturnah vorzunehmen.

*Fließgewässer inkl.  
Uferbestockung*

## **Art. 61**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Feuchtgebiete sind geschützt. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden. Jegliche Düngung sowie Anwendung von Pestiziden ist untersagt.

*Feuchtgebiete*

<sup>2</sup> Die nachfolgenden Gebiete sind Flachmoore kantonaler bzw. regionaler Bedeutung. Es sind dies die Objekte:

F 1-11650 Gelbergallmi  
F 2-11651 Gelbergallmi  
F 3-11654 Spicherböde  
F 4-11655 Spicherböde  
F 5-11656 Hindertärfete  
F 6-16054 Vordertärfete  
F10-12624 Spicherflue  
F11-12625 Spicherflue

<sup>3</sup> Die nachfolgenden Gebiete sind von kommunaler Bedeutung:

F7 Gattefeld  
F8 Gelbergallmi  
F9 Seewleboden

#### **Art. 62**

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar.

*Gebietsfremde und  
schädliche Pflanzen*

#### **Art. 63**

<sup>1</sup> Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

*Hecken und Feldge-  
hölze*

<sup>2</sup> Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.

#### **Art. 64**

<sup>1</sup> Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

*Ufergehölze*

<sup>2</sup> Bauabstände: für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.

### **Schutzobjekte**

#### **Art. 65**

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

*Schützenswerte und  
erhaltenswerte Bau-  
ten*

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

<sup>3</sup> Alle baulichen Massnahmen dürfen den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich Eingliederung in das Ortsbild und bezüglich Stellung, Bauvolumen, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung.

<sup>4</sup> Bei Veränderungen an K-Objekten (vgl. BauG Art. 10c) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen. Eine Bauvoranfrage wird empfohlen.

#### **Art. 66**

<sup>1</sup> Die vorhandenen einheimischen Bäume in der ganzen Gemeinde sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang sorgt der Eigentümer für angemessenen Ersatz.

*Baumgruppen und Hecken*

<sup>2</sup> Feldgehölze und Hecken sind nach Art. 18 NHG und JSG geschützt. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten. Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme notwendig und erlaubt. Die Gemeinde unterstützt ergänzende Pflanzungen.

<sup>3</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind geschützt. Fällungen können vom Regierungsstatthalter bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefahr darstellt.

Es sind dies:

- E1 Laeli: Linde
- E2 Ried: Linde
- E3 Gattenfeld: Linde
- E4 Thoracker: Linde
- E5 Obermatte: 2 Silberpappeln
- E6 Thal: 3 Eschen
- E7 Balzenberg: Linde
- E8 Ringoldingen: Linde

#### **Art. 67**

Die in den Zonenplänen eingetragenen Trockenstandorte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die bisherige Nutzung ist in Art und Intensität beizubehalten. Die Trockenstandorte sind erst im Hochsommer zu mähen. Im Übrigen gilt Art. 7 der VO über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen vom 18. Juni 1986.

*Schützenswerte Trockenstandorte*

#### **Art. 68**

<sup>1</sup> Die Schutzobjekte des IVS sind in ihrer Gestalt zu erhalten; insbesondere die bestehenden Wegoberflächen, Böschungen, begleitender Baumbestand, bauliche Merkmale wie Mauern, Randsteine und dergleichen sind zu erhalten. Unterhalt und Nutzung dieser Wege bleiben im herkömmlichen Rahmen gewährleistet. Darüber hinausgehende Massnahmen sind mit dem IVS abzusprechen.

*IVS-Schutzobjekte  
(Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz)*

<sup>2</sup> In Erlenbach sind dies die folgenden Wegabschnitte:

- 1 Alte Simmentalstrasse: Latterbach/Dorf - Chastel - Zälg
- 2 Alpwege Balzenberg - Schopf - Vorderstocken
- 3 Alter Verbindungsweg Eschlen - Balzenberg
- 4 Alpwege Eschlen/Moos - Ällmerenweiden - Vorderstocken
- 5 Alpweg Moos - Oberchlusi
- 6 Fussweg Erlenbach - Moos
- 7 Verbindungsweg Moos - Thal
- 8 Fussweg Erlenbach - Thal
- 9 Fussweg Erlenbach - Allmenden
- 10 Alpweg Allmenden - Unters Heiti

- 11 Weidweg Junkerenweid
- 12 Alpweg Seewlen/Im Steini - Feldmöser
- 13 Holzlaas Feldmöser - Steinibrücke
- 14 Weidweg Ried

# G STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

## Zuständigkeiten

### Art. 69

Die Zuständigkeiten sind in der Gemeindeordnung vom November 2003 und in der Organisationsverordnung von 2006 geregelt.

*Zuständigkeiten*

## Straf- und Übergangsbestimmungen

### Art. 70

<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 vom Richter geahndet.

*Widerhandlungen*

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

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

### Art. 71

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

*Inkrafttreten*

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

### Art. 72

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

*Aufhebung bestehender Vorschriften*

- das Baureglement vom 19. März 1996
- Überbauungsordnung „Weiermatte“ vom 13. August 1993
- Überbauungsordnung „Alpina“ vom 27. März 1997
- Überbauungsplan „Lindenmatte Erlenbach“ vom 4. Oktober 1984
- Strassenplan „Zufahrt zum Friedhof“ vom 5. Februar 1975
- *Zonenplan 1 "Baugebiet Erlenbach" vom 19.03.96*
- *Zonenplan 1 "Baugebiet Lallerbach" vom 19.03.96*

siehe Genehmigung

AGR

## Genehmigungsvermerke

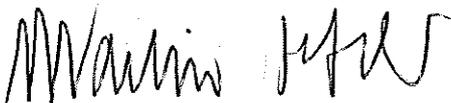
Mitwirkung	vom 13. August 2007 bis 7. September 2007
Vorprüfung	12. Februar 2009
Publikation im Amtsblatt	vom 15. April 2009
Publikation im Amtsanzeiger	vom 16. und 23. April 2009
1. öffentliche Auflage	vom 20. April 2009 bis 20. Mai 2009
Einspracheverhandlung	keine
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
2. öffentliche Auflage	vom 11. Juni 2009 bis 11. Juli 2009
Einspracheverhandlung	keine
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am *27. April 09*

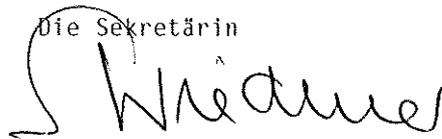
Beschlossen durch  
die Einwohnergemeindeversammlung am 4. Juni 2009

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



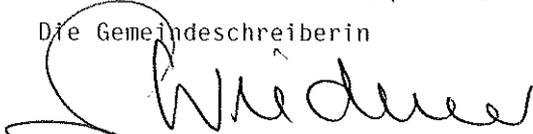
Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Erlenbach, *24.09.09*

Die Gemeindegemeinschafterin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des  
Kantons Bern

*15. Jan. 2010*



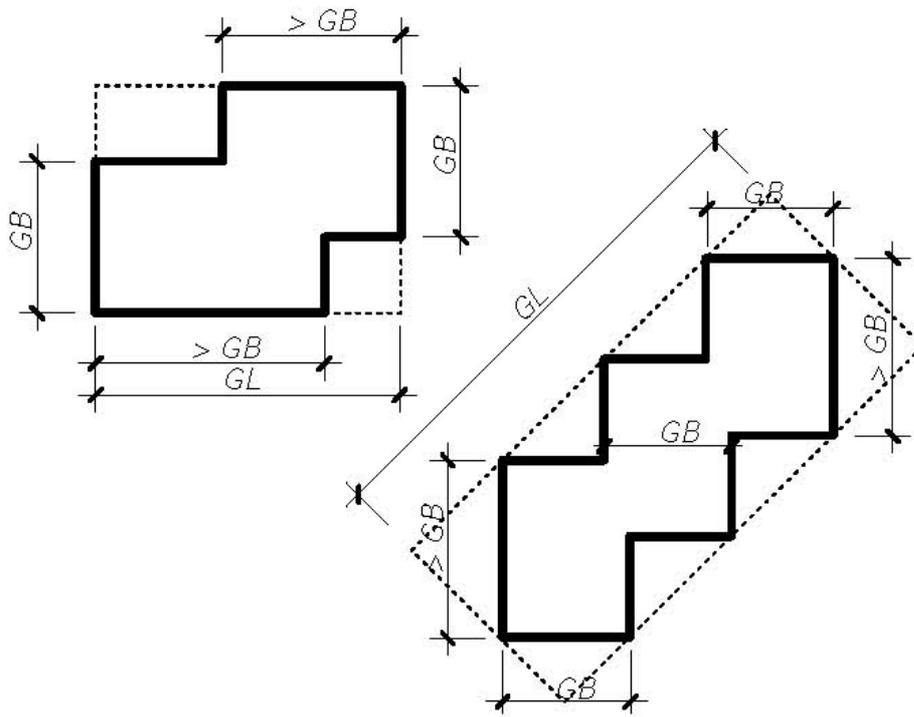
# Anhang I

## Graphische Darstellungen

---

### 1. Gebäudelänge

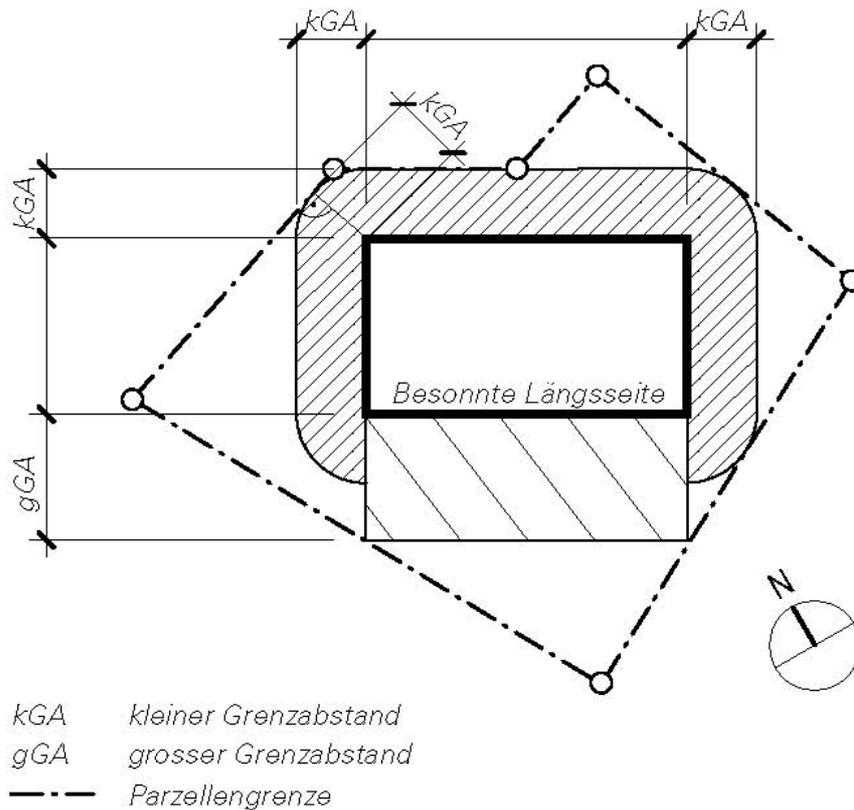
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



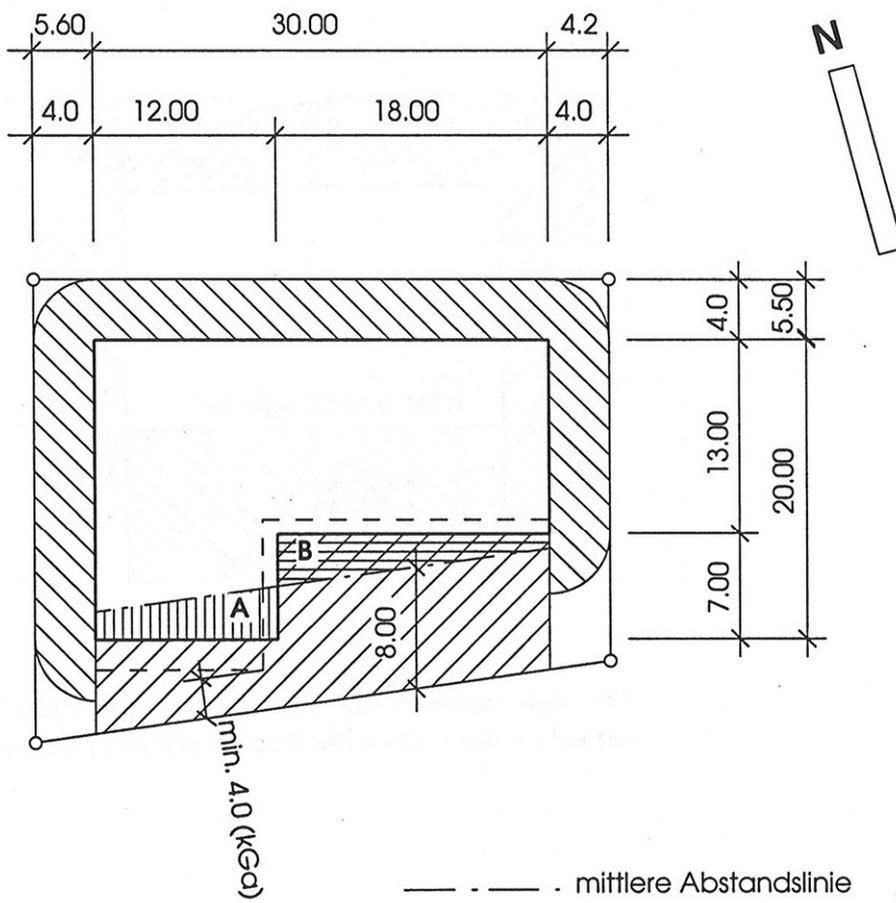
- GL Gebäudelänge
- GB Gebäudebreite
- Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

## 2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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



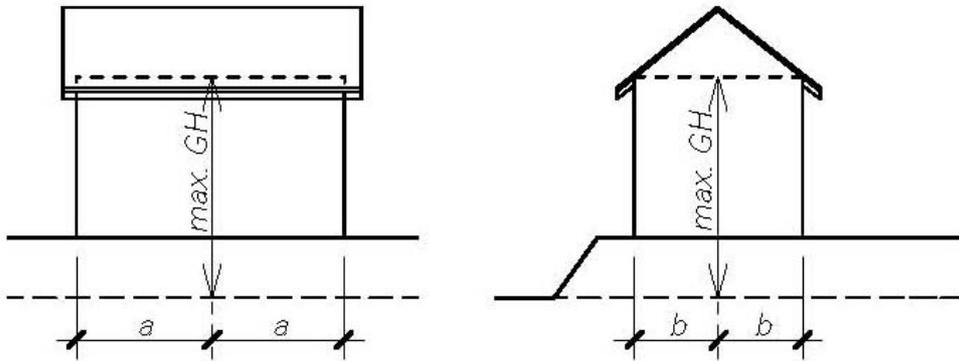
### 3. Winkelbau



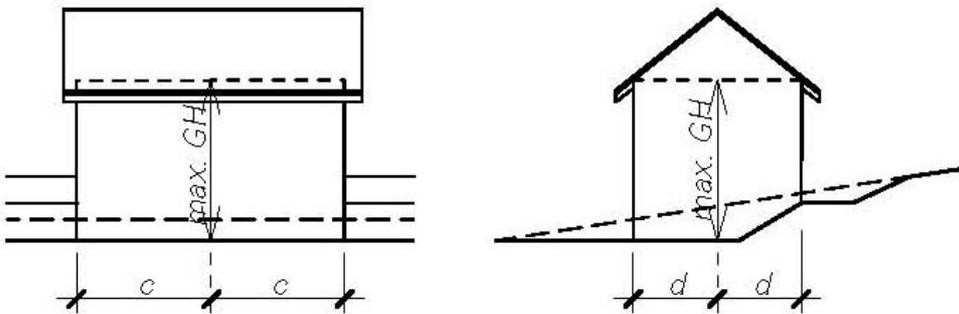
- . — . mittlere Abstandslinie
- Parzellengrenze
- - - - Grundrissvariante

## 4. Gebäudehöhe

*Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen*

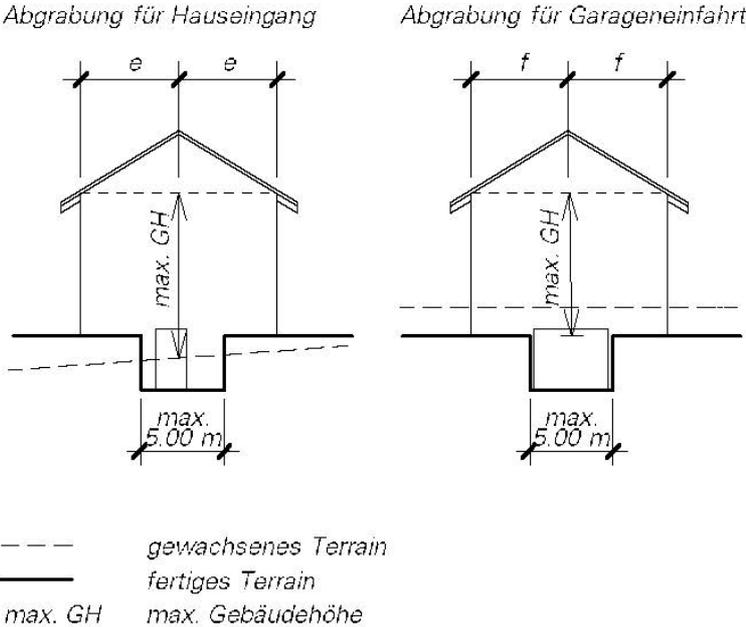


*Gebäudehöhe bei Bauten am Hang*

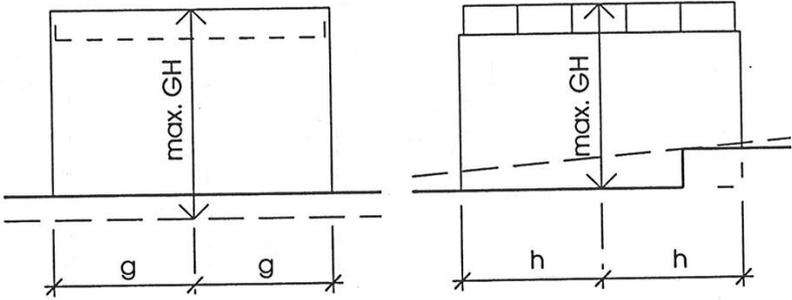


- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe

# Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



# Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern



## **Anhang II**

### **EGzZGB Art. 79**

---

#### **Art. 79** *[Fassung vom 7. 6. 1970]*

##### C. Nachbarrecht

##### I. Bauten und Pflanzungen

##### 1. Grenzabstände

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> 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 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

#### **Art. 79a** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

##### 2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### **Art. 79b** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

##### 3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

#### **Art. 79c** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

##### 4. Abort- und Düngergruben

<sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

<sup>2</sup> 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.

#### **Art. 79d** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

##### 5. Hofstattrecht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

#### **Art. 79e** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

##### 6. Brandmauern

##### a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

**Art. 79f** [Eingefügt am 7. 6. 1970]

b Mitbenützung

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

<sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art. 79g** [Eingefügt am 7. 6. 1970]

c Erhöhung

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

**Art. 79h** [Eingefügt am 7. 6. 1970]

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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

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

<sup>3</sup> 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.

**Art. 79i** [Eingefügt am 7. 6. 1970]

b Eigentum

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

<sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

**Art. 79k** [Eingefügt am 7. 6. 1970]

8. Einfriedungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

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

**Art. 79l** [Eingefügt am 7. 6. 1970]

9. Bäume und Sträucher

<sup>1</sup> 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 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3 m für hochstämmige Obstbäume;

1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten

werden;

50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

**Art. 79m** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

10. Entzug von Licht und Sonne

<sup>1</sup> Werden wohngyienische 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

**Art. 79n** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

**Art. 79o** *[Eingefügt am 7. 6. 1970]*

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

## **Anhang III**

### **Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse**

---

Stand 01.01.2008

#### **A. BAU- UND PLANUNGSRECHT**

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

#### **B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT**

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)

- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

### **C. WASSER**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

### **D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

### **E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)

- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

## **F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)

- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

## **G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

## **H. FEUERPOLIZEI**

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

## **I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

## **K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

## **L. GEMEINDEWESEN**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindefusionen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über Regionalpolitik (SR 901.0)

## **M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Einführungsverordnung vom 25. Oktober 2006 zum Bundesgesetz über das Bundesgericht (EV BGG, BSG 155.211)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz vom 27. November 2000 über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung vom 22. August über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAV, BSG 631.111)

- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

**Anhang IV**  
**Schützenswerte Objekte**

---

Siehe Bauinventar der kant. Denkmalpflege vom 5. Juli 2004

## **Anhang V**

### **Erläuterungen zu den Richtplänen Ortsbildgestaltung und Verdichtung**

---

#### **Vorbemerkungen**

##### Ausgangslage

Im alten Zonenplan sind die Bäuerten Allmenden, Thal, Eschlen/Moos, Balzenberg und Ringoldingen der ländlichen Dorfzone zugeordnet worden. Die dafür geltenden baupolizeilichen Masse waren nicht geeignet für eine, den Ortsbildern und der wertvollen Bausubstanz angepassten baulichen Erneuerung der Weiler (Verdichtete Bauweise, Unterschreitung der Grenzabstände etc.). Vor allem in Allmenden, Eschlen (Schaufelmattli), Ringoldingen und Thal entstanden denn auch Neubauten am Siedlungsrand. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind alle Weiler der Erhaltungsstufe A zugeordnet mit dem Hinweis „ursprüngliche Substanz von Bauten und Freiräumen mit ausgeprägten epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit vorhanden“. Die dafür geltenden Erhaltungsziele sind im ISOS für die einzelnen Weiler und Bäuerten festgehalten. Eines der Ziele der Ortsplanung war es, Randbedingungen für eine ortsbildgerechte bauliche Verdichtung der Weiler aber auch der alten Siedlungsteile von Erlenbach und Latterbach zu erarbeiten. Grundlage dazu bildet die Ortsbildanalyse sowie eine detaillierte Grundeigentümergefragung, in welcher die baulichen Absichten der Ortsansässigen eingeholt und ausgewertet worden sind.

##### Ziel und Zweck der Richtpläne

Die Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung sind behördenverbindlich und dienen der Baukommission und dem Gemeinderat als Grundlage und Steuerungsinstrumente für

- die Erteilung von Baubewilligungen für Neu-, An- und Umbauten, welche auf bestehende Bauten und Aussenräume im Einzelnen sowie auf das Ortsbild im Gesamten Rücksicht zu nehmen haben;
- die bauliche Erneuerung bestehender Bauten unter Berücksichtigung der Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Bauten;
- die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Im Zonenplan sind die Weiler der Bäuerten entsprechend der Zielsetzung der Erhaltungszone zugeordnet und in Erlenbach und Latterbach sind es die Kernzone, die Wohn- und Wohngewerbezone 2geschossig. Alle erhaltenswerten Ortsteile und Weiler sind als Ortsbilderhaltungsgebiet im Zonenplan bezeichnet mit dem entsprechenden Artikel im Baureglement.

#### **Empfehlungen zu den Richtplänen**

##### 1. Wirkungsbereich und Stellung zur Grundordnung

1.1 Für die Weiler Allmenden, Thal-Bützi, Eschlen, Moos, Balzenberg und Ringoldingen sowie für Erlenbach und Latterbach sind Richtpläne im Massstab 1:1000 erarbeitet worden.

1.2 Für die übrigen im Zonenplan bezeichneten Ortsbilderhaltungsgebiete gelten bei baulichen Veränderungen sinngemäss dieselben Bestimmungen.

1.3 Soweit in den nachfolgenden Empfehlungen nichts Anderes festgelegt, wird gelten

- a) die Bestimmungen des Baureglementes
- b) die Bestimmungen der rechtskräftigen Überbauungsordnungen

1.4 Im Richtplan Erlenbach sind zur Vervollständigung des zukünftigen Siedlungsbildes die Bebauungskonzepte der rechtskräftigen Überbauungsordnung Weiermatte, Zentrum und Alpina-Areal dargestellt. Der Bebauungsvorschlag Spychermatte ist eine mögliche Variante, welche im Rahmen der zu erarbeitenden Überbauungsordnung präzisiert werden muss. In Eschlen sind die Bauten im Richtplan entsprechend der Überbauungsordnung Schaufelmattli übernommen worden. Es gelten die entsprechenden Vorschriften der ehemaligen Überbauungsordnung, welche Richtplan-Charakter haben.

1.5 In den Richtplänen sind entsprechend der Grundeigentümergefragung Neubauten festgelegt, wobei

- a) dies zum Teil keinen konkreten Bauabsichten der nahen Zukunft entspricht und/oder
- b) sofern dies mit den Zielen und Randbedingungen des Dorfbildes zu vereinbaren ist, sinngemäss auch nicht in den Plänen festgelegte Neubaumöglichkeiten innerhalb der Bauzone bestehen.

## 2. Inhalte

Im Richtplan Ortsbilderhaltung und Verdichtung festgelegt sind

- Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauten
- Lage und Abmessung von An- und Nebenbauten
- Hauptfirstrichtung
- Erhaltung bestehender Bäume und Hecken sowie Neupflanzungen
- Erhaltung und Gestaltung des Aussenraumes und der Umgebung
- Parkierungs- und Erschliessungshinweise (nur bei mehreren Neubauten)

## 3. Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Zonenplan

Vgl. Art. 55 BauR

## 4. ~~Schützenswerte Bauten gemäss Zonenplan~~

~~Vgl. Art. 67 BauR~~

## 5. ~~Erhaltenswerte Bauten gemäss Zonenplan~~

~~Vgl. Art. 68 BauR~~

## 6. Altbauten

Bezeichnung der bestehenden Altbauten, welche architektonisch und gestalterisch als Einzelobjekte ohne grosse Bedeutung für das Ortsbild, jedoch Bestandteil des ursprünglichen Dorfes sind. Diese können durch einen Neubau ersetzt werden. Dies gilt insbesondere auch für Scheunen, welche nicht mehr der Landwirtschaft dienen.

## 7. Neubaustandort

Das bezeichnete Baufeld erlaubt die Realisierung eines Neubaus, wobei im Sinne einer ortsbildgerechten Verdichtung die Grenzabstände unterschritten werden können. Im Zusammenhang mit der Unterschreitung der Grenzabstände sind Art und Mass der Dachnutzung bzw. des Dachausbaus aus ästhetischer Sicht sowie unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu prüfen.

## 8. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung wird nur dort vorgegeben, wo diese bei der Realisierung eines Neu- oder Ausbaus für das Ortsbild oder für bestehende Gebäude von Bedeutung ist.

## 9. Anzahl Vollgeschosse

9.1 Bei den schützens- und erhaltenswerten Bauten ist die Geschosshöhe des bestehenden Gebäudes massgebend.

9.2 Bei allen übrigen gilt die Geschosshöhe der entsprechenden Zone.

## 10. Ortsbildprägende Baumsubstanz

10.1 Die bezeichneten bestehenden Bäume und Hecken prägen das Orts- und Landschaftsbild und sind in ihrem Bestand zu erhalten.

10.2 Bei Abgang – krankheitshalber oder im Falle von notwendigen baulichen Massnahmen – ist ein Ersatz in gleichwertiger Lage zu pflanzen. Notwendige pflegerische Massnahmen sind zu erbringen

10.3 Die gemäss Zonenplan an ihrem Standort geschützten Bäume sind im Richtplan speziell vermerkt. Es sind dies

- - die Linde in Balzenberg
- Die Bergahornreihe in Thal

10.4 Die bezeichneten Neupflanzungen sind als Hinweise zu verstehen für die Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baubewilligung. Anzahl und genaue Lage sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

## 11. Hofstatt

Die bezeichneten Obstgärten sind wenn immer möglich in ihrem heutigen Bestand zu erhalten und zu erneuern. Wünschbar aber im Richtplan nicht dargestellt sind Neupflanzungen von Obstbäumen.

## 12. Wichtige Grünbezüge und Grünbereiche

Diese bezeichnen den für das Ortsbild äusseren und inneren charakteristischen Landschaftsraum meist in Bezug mit einer topografisch markanten Geländeformation. Diese in den Inventarplänen bezeichneten Gebiete sind in ihrer Bedeutung für das Ortsbild Umgebungsschutzgebiete, welche von Bauten freizuhalten sind.

## **Änderung des Baureglementes (ZöN A) im ordentlichen Verfahren**

---

Genehmigungsexemplar vom 28. November 2013

Baureglement bisher

Art. 42, Abs. 2, ZöN A

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Spital und Altersheim	bestehend	II

Baureglement neu

Art. 42, Abs. 2, ZöN A

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	<p>Alterszentrum mit Nutzungen, die sich aus dem institutionellen Betrieb des Alterszentrums ergeben: Pflege/Betreuung, betreutes Wohnen (dies beinhaltet betagte und behinderte Menschen, spitalähnliche Nutzungen, spitalergänzende Dienstleistungen (Coiffeur, Spitex, Physiotherapie, ...), Parkierung und bestehende Zivilschutzanlagen.</p>	<p>• Nutzungsmass:  Gebäudehöhe: 15 m  (ohne technische Aufbauten)  Geschosszahl: 4  Gebäuelänge: 100 m  Gebäudebreite: 50 m  Kleiner Grenzabstand: 4 m  Grosser Grenzabstand: 6 m</p> <p>• Gestaltung:  Die Überbauung ist nach einem gestalterischen Gesamtkonzept zu erstellen.   Die Dachform ist frei.  Photovoltaik/Solarthermien sind zugelassen.  Zwischen dem heute bestehenden Gebäude (Lindenmatte) und dem direkt anschliessenden Erweiterungsbau muss eine gestalterische Zäsur („Verbindungstrakt“) gemacht werden, um die Längsfassaden zu brechen.</p> <p>• Umgebungsgestaltung:  Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p>	II

Naturgefahren:

Im Bereich mit Gefahrenstufe rot sind keine neuen Hochbauten zugelassen.

Im Bereich mit Gefahrenstufe blau gelten folgende Einschränkungen:

- Am westlichen Gebäude (Sanierung Lindenmatte) sind Gebäudeöffnungen auf der Nordseite relativ zum tiefsten Punkt der Strasse um 0.5m erhöht bzw. wasserdicht auszubilden.
- Am Ergänzungsbau zur Lindenmatte sind Gebäudeöffnungen auf der Nordseite relativ zum tiefsten Punkt auf dem Parkplatz um 0.8m erhöht bzw. wasserdicht auszubilden.
- Zwischen der Ostseite des Neubaus für betreutes Alteswohnen und der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 415 ist ein Abflusskorridor freizuhalten. Dieser ist so auszugestalten, dass dieser direkt an den Parkplatz anschliesst und ein gleichmässiges Gefälle in Richtung Kantonsstrasse aufweist.
- Zum Schutz des neuen Ostgebäudes vor Murgängen ist am Ende des bestehenden Parkplatzes eine 1.5m hohe Betonbauer zu errichten. Kann der Schutz des neuen Ostgebäudes vor Murgängen aufgrund neuer Erkenntnisse mit anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt werden, sind diese mit dem Amt für Wald, Abteilung Naturgefahren, zu klären.
- Auf der nördlichen und östlichen Seite des neuen Ostgebäudes sind Gebäudeöffnungen relativ zum tiefsten Punkt der Strasse um 1.1m erhöht bzw. wasserdicht auszubilden.
- Falls ein Ablenkdammb zum Schutz vor der Murgangeinwirkung aus dem Leidegrabe erstellt wird, können die Objektschutzmassnahmen entsprechend angepasst werden.

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung vom 4. Juli bis 31. Juli 2013

Vorprüfung vom 22. Oktober 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 24. und 31. Oktober 2013

Publikation im Amtsblatt vom 23. Oktober 2013

Öffentliche Auflage vom 24. Oktober 2013 - 22. November 2013

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

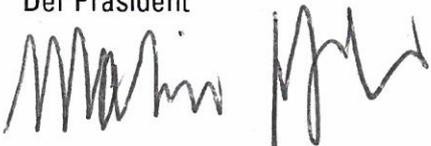
Rechtsverwahrungen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. November 2013**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 28. November 2013**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Erlenbach, den 6.1.2014

Die Gemeindeschreiberin



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

21. Jan. 2014

