

Genehmigung

Einwohnergemeinde Gündlischwand

Revision Ortsplanung

Baureglement

Oktober 2002

ecoptima

AG für rechtlich-technische Projektkoordination
Spitalgasse 34, Postfach 5965, 3001 Bern
Tel. 031 312 50 21 Fax 031 311 67 60
e-Mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
	Allgemeine Voraussetzung der Überbauung	4
	Erschliessung	5
B	Baupolizeiliche Vorschriften.....	6
	Bauweise und Gestaltung	6
	Bauabstände	7
	Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe.....	11
	Dachausbau und Dachgestaltung.....	12
	Gesundheit und Energie	13
C	Zonenvorschriften.....	14
	Allgemeines.....	14
	Bauzonen.....	14
	Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet	16
	Schutzgebiete und -objekte, Gefahrengebiete.....	17
	Baupolizeiliche Masse	21
D	Zuständigkeiten Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane	22
E	Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	22
	Anhang A.....	23
	1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 37 BR	23
	2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gemäss Art. 39 BR	24
	Genehmigungsvermerke.....	25
	Anhang B.....
	1. Graphische Darstellungen
	2. Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse.....

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Bedeutung

Das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 2

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement – einschliesslich der Anhänge – gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Der Wirkungsbereich des Zonenplans ist mit einem Perimeter bezeichnet.

³ Der Schutzzonenplan mit dem dazugehörigen Reglement (Anhang zum Baureglement) bestimmt die Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gefahrengebiete im ganzen Gemeindegebiet mit Ausnahme jener, die im Zonenplan bezeichnet sind.

Art. 3

Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

¹ Das Recht des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

² In Gebieten mit kommunalen Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht. Beim Erlass von Überbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu beachten.

Art. 4

Privates Baurecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

² Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters.

³ Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind nur zulässig, soweit dies ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 5

Besitzstandsgarantie

¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut und erweitert werden.

Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

Art. 6

Baubewilligung
Erfordernis,
Baubeginn

¹ Wer Bauten oder Anlagen erstellen, ändern oder abbrechen will, benötigt dafür eine Baubewilligung und die weiteren nach dem öffentlichen Recht des Bundes und des Kantons erforderlichen Bewilligungen.

² Bevor die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darf nicht gebaut werden.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über bewilligungsfreie Bauvorhaben (Art. 5 BewD) und den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD).

⁴ Eine rechtskräftige Überbauungsordnung ist zudem erforderlich für

- a) besondere Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (Art. 19 und 20 BauG)
- b) das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht.

Art. 7

Voraussetzungen

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

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 9 BR), die erforderlichen Fahrzeugabstellflächen und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz verfügen.
- d) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie an die Gestaltung der Bauten genügen.

Art. 8

Verfahren,
Ausnahmen und
Zuständigkeiten

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

² Für das Verfahren zum Erlass von Überbauungsordnungen gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

³ Für die Erteilung von Ausnahmen von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 ff RPG) und des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG) massgebend.

⁴ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach Abschnitt D dieses Reglements und ergänzend nach dem Organisationsreglement der Gemeinde.

Erschliessung

Art. 9

Erschliessung
Gestaltung

¹ Die Erschliessung richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes und der Bauverordnung. Wo die Mindestbreiten nach Art. 6 ff BauV nicht eingehalten werden können, sind Ausweichstellen zu erstellen.

² Die Strassengestaltung ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und hat auf die Landschaft, das Ortsbild und insbesondere auf schützenswerte Objekte Rücksicht zu nehmen.

Art. 10

Planpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Basis- und Detailerschliessungsanlagen erfordern eine Überbauungsordnung.

² Der Gemeinderat kann bei Detailerschliessungsanlagen auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und Art. 9 BR entsprechende Gestaltung der Erschliessung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Art. 11

Abstellplätze für Fahrzeuge

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 – 56) zu errichten.

B Baupolizeiliche Vorschriften

Bauweise und Gestaltung

Art. 12

Offene Bauweise

¹ In der ganzen Gemeinde gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG).

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen, einschliesslich der Anbauten, ist auf die in Art. 55 BR genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

Art. 13

Gebäudestellung
Firststellung

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

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

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 14

Ortsübliche
Baugestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Alle Bauten müssen sich durch Verwendung geeigneter Materialien und zurückhaltender Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 15

Umgebungsgestaltung
und Terrainveränderung

¹ Die Aussenräume und die Umgebung von Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und eine hohe Siedlungsqualität ergibt.

² Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind:

- a) Bäume und Strauchwerk zu erhalten,
- b) notwendige Abholzungen, soweit möglich, durch Neupflanzungen zu ersetzen;
- c) Neuanpflanzungen mit standortheimischen Bäumen anzulegen;
- d) Meteor- und Oberflächenwasser flächenmässig versickern zu lassen; vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

³ Betonmauern, welche das fertig Terrain mehr als 1 m überragen, sind aus ästhetischen Gründen zu bepflanzen. Einfriedungen und Böschungen sind so zu gestalten, dass sie sich in Form und Bepflanzung in natürlicher Weise in die Umgebung einfügen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen, aus dem Lage und Gestaltung von Hauszugängen, -zufahrten und Abstellplätzen, Stützbauwerken, Böschungen und Einfriedungen sowie die Bepflanzung etc. ersichtlich ist.

Bauabstände

Art 16

Abstände von
öffentlichen Strassen,
Wegen und Bahnlinien

¹ Von der Kantonsstrasse ist ein Strassenabstand von 5 m, von Gemeindestrassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten.

² Der Strassenabstand von öffentlichen Fuss-, Wander- und Radwegen beträgt 2 m.

³ Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus gemessen.

⁴ Der Strassenabstand geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor.

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (SBG).

⁶ Unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes ist gegenüber Grundstücken, die einer konzessionierten Bahnunternehmung gehören, der Grenzabstand der Bauzone einzuhalten. Der Bauabstand von Schienenwegen beträgt in jedem Fall mindestens 5.0 m, gemessen ab der äussersten Geleiseachse.

Art. 17

Bauabstände zu Gewässern

¹ Von Gewässern deren Abstände nicht mittels einer Gewässerbaulinie festgelegt sind, sind die in den Absätzen 2 bis 4 vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

² Beträgt die Sohlenbreite weniger als 2 Meter, gelten folgende Abstände:

- a) 7 m für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen
- b) 5 m für alle übrigen, auch baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen.

³ Misst die Sohlenbreite über 2 aber weniger als 5 Meter:

- a) 13 m für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen
- b) 9 m für alle übrigen, auch baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen.

⁴ Bei allen anderen Gewässern mit einer Sohlenbreite von mehr als 5 Metern gilt ein Abstand von 15 m für sämtliche Bauten und Anlagen inklusive Baubewilligungsfreie.

⁵ Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen. Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem Gewässerabstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben.

⁶ Im Uferbereich ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. Für den Schutz der Gewässer und der Ufervegetation wird auf Artikel 47 BR hingewiesen.

⁷ In begründeten Fällen (insbes. andere öffentliche Interessen, Standortgebundenheit), kann die Baubewilligungsbehörde den Bauabstand bis auf das zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes notwendige Minimum herabsetzen.

siehe Genehmigung

Art. 18

Abstand von Wald und Gehölzen

¹ Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Unterschreitungen sind möglich durch die Festlegung von Baulinien in Überbauungsordnungen oder auf Grund von Ausnahmegesuchen im Baubewilligungsverfahren.

² Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher, beträgt für Hochbauten und Anlagen (Strassen, Wege, etc.) mindestens 5 m.

Art. 19

Abstandsvorschriften gegenüber ZöN / ZSF und innerhalb dieser Zonen

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzung sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der ZöN / ZSF richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

Art. 20

Grenzabstand gegen-
über nachbarlichem
Grund
a) im allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 55 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Art. 21

b) unbewohnte An-
und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn ein entsprechendes Recht im Grundbuch eingetragen ist oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 22

c) Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 23

Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand nicht mehr als um 1/3 unterschritten wird. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 12 BR.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Baubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 21 Abs. 2 BR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 24

a) Gebäudeabstand Allgemein

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der zwei dazwischen liegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Anwendung von Art. 75 BauG und Art. 22 BR.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 BR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 21 Abs. 2 BR.

Art. 25

b) Abstände bei altrechtlichen Bauten

Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Der Gemeinderat kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe

Art. 26

Geschosse

¹ Die erlaubte Geschossezahl ist in Art. 55 BR festgelegt.

² Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die darüber liegenden Vollgeschosse.

³ Das Kellergeschoss zählt als Geschoss wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume inklusive Wandquerschnitte mehr als 60% der Bruttofläche des darüberliegenden Normalgeschosses ausmacht;
- b) es im Mittel aller Fassaden –bis oberkant Erdgeschossboden gemessen– den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, wenn sie 5 m pro Fassade nicht überschreiten.

⁴ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff. BauV) vorbehalten.

⁵ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn eine Kniewand –gemessen in der Fassadenflucht ab oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren– von mehr als 1.0 m Höhe erstellt wird.

⁶ Die lichte Höhe von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, richtet sich nach Art. 67 BauV.

Art. 27

Gebäudehöhe
a) im allgemeinen

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

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 55 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

³ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

b) gestaffelte
Gebäude

⁵ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 28

Firsthöhe

¹ Die Firsthöhe wird auf der talseitigen Fassade gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt der Sparrenlage. Einzelne Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

² Bei Hauptgebäuden am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³ Die Firsthöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Dachausbau und Dachgestaltung

Art. 29

Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist erlaubt.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Art. 30

Dachgestaltung

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

² Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigung zwischen 16° und 27° liegen.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie zur passiven Sonnenenergienutzung kann die Baubewilligungsbehörde andere Dachformen gestatten.

⁴ Die Vordächer der Satteldächer müssen giebelseitig in der Vorderfront mindestens 15% der Firsthöhe und traufseitig mindestens 20% der Gebäudehöhe betragen. Bei Hauptgebäuden jedoch mindestens 1 m und höchstens 2 m.

Art. 31

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten inkl. liegende Dachfenster sind unter Vorbehalt von Art. 52 BR auf allen Gebäuden gestattet; Dacheinschnitte sind verboten. Als Dachaufbauten sind nur Satteldächer oder Dachschlepper erlaubt, die in Farbe und Material dem Hauptdach angepasst sind. Dachaufbauten mit Satteldach dürfen höchstens 1/2, Dachschlepper höchstens 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen. Dachaufbauten mit Satteldach müssen in der Dachneigung den Vorschriften des Hauptdaches entsprechen; Dachschlepper müssen eine Mindestneigung von 5° aufweisen und dürfen höchstens 1 m hoch sein.

² Die Trauflinie des Hauptdaches darf mit Dachaufbauten unterbrochen werden. Zwischen der obersten Abdeckung von Dachaufbauten und der obersten Abdeckung der First des Hauptdaches muss ein vertikaler Abstand von 50 cm eingehalten werden.

³ Sofern der Abstand des Dachrandes vom öffentlichen oder privaten Grund weniger als 3 m beträgt, sind genügend Schneefänge anzubringen.

⁴ Dachflächen sind –sofern nicht grundrissliche, technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegen stehen– so zu orientieren und zu gestalten, dass sie möglichst zur Nutzung der aktiven und passiven Sonnenenergie verwendet werden können.

Gesundheit und Energie

Art. 32

Besonnung / Beleuchtung

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

Art. 33

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV). Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

C Zonenvorschriften

Allgemeines

Art. 34

Nutzungszonen

¹ Der Zonenplan unterteilt die Bauzone in die Wohn- und Gewerbezone, die Zonen für öffentliche Nutzungen sowie die Zone für Materialumschlag und Lagerung. Der Zonenplan legt zudem die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, die Grünzonen sowie die Landwirtschaftszone und das Bahnareal fest.

² Die Zonenvorschriften bestimmen zusammen mit Art. 55 BR Art, Mass und Bedingungen der baulichen Nutzung.

³ Die bauliche Erweiterung von Landwirtschaftsbetrieben ist in den Bauzonen gestattet, wenn die baupolizeilichen Masse der Zone eingehalten werden.

Art. 35

Empfindlichkeitsstufen
gemäss LSV

¹ Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 55 BR zugeordnet.

² Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 LSV vorbehalten.

Bauzonen

Art. 36

Wohn- und Gewerbezone
WG 2 und WG 3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG 2 und WG 3 sind der Wohnnutzung sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

² Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, reine Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen oder an Verkehr verursachen.

Art. 37

Zone für öffentliche
Nutzungen ZÖN

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben, der einen integrierenden Bestandteil des Baureglements bildet.

³ Bereits bestehende, der Zweckbestimmung nicht entsprechende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 38

Zone für Materialumschlag und Lagerung

¹ Die Zone für Materialumschlag und Lagerung ist als Zwischenlager und Umschlagplatz für unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial ohne Altbelag (Ausbauasphalt, kein Recycling- und Lagerplatz für Altwaren wie ausgediente Fahrzeuge, Maschinen und Geräte) bestimmt.

² Das zeitlich beschränkte Aufstellen von Anlagen zur Materialaufbereitung, wie Sieb- oder Brecheranlagen, sind gestattet.

³ Wohn- und Aufenthaltsräume sowie dauerhafte Arbeitsplätze sind nicht zulässig.

⁴ Für die Material- und Gerätelagerung sind einfache Unterstände mit einer max. Grundfläche von 300 m² und einer max. Gebäudehöhe von 4.5 m pro Baute sowie das Aufstellen von Baucontainern gestattet. Nicht zulässig sind Garagen und das Abstellen ausgedienter Fahrzeuge.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.

⁶ Falls das Areal nicht mehr als Materialumschlag- und Lagerplatz genutzt wird, ist es zu rekultivieren und in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Art. 39

Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF

¹ Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die Vorschriften des kant. Baugesetzes (Art. 78 BauG).

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV werden in besonderen Vorschriften im Anhang A aufgeführt, der einen integrierenden Bestandteil des Baureglements bildet.

Art. 40

Zone mit Überbauungsordnung UeO Nr. 1 „Kienbach“

Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 1 „Kienbach“ vom Juni 1977 mit Ergänzungen vom November 1984 bleibt in Kraft. Ihm wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV zugeordnet.

Art. 41

Bahnareal

Für betriebsfremde Bauten und Anlagen auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 3.

Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet

Art. 42

Landwirtschaftszone
LWZ
und übriges
Gemeindegebiet

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG) sowie des kantonalen Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

² In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) für nichtlandwirtschaftliche Bauten jene der Wohn- und Gewerbezone WG 2;
- b) für landwirtschaftliche Bauten gelten:
- ein Grenzabstand von 6 m und ein Gebäudeabstand von 6 m, wobei der Gemeinderat für eingeschossige Bauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, Abweichungen gestatten kann;
 - eine Gebäudelänge von 30 m, für Alphütten 40 m;
 - eine Firsthöhe von 10 m;
 - Silos, Zucht- und Mastbetriebe dürfen nur dort erstellt werden, wo diese die bestehenden, benachbarten Wohn- und Gewerbebauten nicht über das zuträgliche Mass an Emissionen beeinträchtigen.
 - landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² dürfen bis 7.5 m hoch sein (gemessen bis zum höchsten Dachpunkt).

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Art. 43

Campingplätze

Neue Campingplätze bedürfen einer Nutzungsplanung. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 29 BauV).

Art. 44

Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

¹ Ablagerungs- und Materialentnahmestellen richten sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 30 – 35 BauV).

² Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richten sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 – 41 BauV).

Schutzgebiete und –objekte, Gefahrengebiete

Art. 45

Landschaftsschutzgebiete

¹ Das Landschaftsschutzgebiet darf nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Neubauten und Neuanlagen sind nur für die Land- und Forstwirtschaft erlaubt. Diese Neubauten und Neuanlagen, sowie Erweiterungsbauten, Unterhalts- und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten und Anlagen, dürfen das Schutzziel dieses Gebietes nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Alle im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen geologischen Objekte, Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken, sind in ihrem Fortbestand zu schützen und dürfen nicht entfernt werden. Alle übrigen Vorkehren, die dem Schutzziel widersprechen, wie Abgrabungen und Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt und unnötiges Entfernen von Feuchtgebieten mit Schilf- und Sumpfg Grasbeständen sind untersagt.

³ Die im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen, jedoch im Zonenplan nicht explizit bezeichneten Bäume, welche nachweisbar das beste Nutzalter überschreiten würden, dürfen gefällt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen. Ortsübliche Massnahmen zur Verhinderung der Vergandung sind erlaubt. Der Gemeinderat kann das kantonale Naturschutzinspektorat und Organe der Waldabteilung zur Beratung beiziehen.

⁴ Bei der Erteilung von Bewilligungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild, ist ein Gutachten einer unabhängigen ökologisch ausgebildeten Fachperson einzuholen.

Art. 46

Landschaftsschongebiete

¹ Das Landschaftsschongebiet darf land- und forstwirtschaftlich, sowie für den naturnahen Tourismus genutzt werden. Standortgebundene Neubauten, Neuanlagen, Erweiterungsbauten, Unterhalts- und Renovationsarbeiten dürfen dem Schutzziel nicht widersprechen.

² Die Nutzung aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sowie aller im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen Naturobjekte hat möglichst schonend zu erfolgen, damit das Schutzziel nicht beeinträchtigt wird.

³ Bei der Erteilung von Bewilligungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild, ist ein Gutachten einer unabhängigen ökologisch ausgebildeten Fachperson einzuholen.

Art. 47

Gewässer- und Uferbereiche

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.

² Fliessgewässer dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Eingedolte und kanalisierte Wasserläufe sind nach Möglichkeit wieder frei zu legen und zu renaturieren.

³ Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche sind bewilligungspflichtig¹.

⁴ Die Ufervegetation (z.B. Ufergehölz) sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

⁵ In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Gewässern (gemessen ab Böschungsoberkante) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 48

Umsetzung der ÖQV

Die Gemeinde kann eine Trägerschaft zur Umsetzung der eidgenössischen Öko-Qualitätsverordnung bilden und dabei mit der Planungsregion Oberland-Ost zusammenarbeiten (regionale Trägerschaft). Der Gemeinderat kann ein entsprechendes Konzept ausarbeiten. Die ökologische Vernetzung soll auf freiwilliger Basis entlang der Weissen und der Schwarzen Lütchine, am Waldrand und im Bereich von bestehenden Bestockungen gefördert werden. Besonders zu beachten ist die Unterstützung der Bewirtschaftung und Pflege von vergärenden Flächen.

¹ gestützt auf das Gesetz über den Gewässerunterhalt und den Wasserbau (WBG), das Fischereigesetz und das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)

Art. 49

Archäologische Bodenfunde und Schutzgebiete

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeindeverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach Zustimmung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden. Vorbehalten bleiben Bahnunterhaltsarbeiten und Behebung von Störfällen, wozu keine Zustimmung des Archäologischen Dienstes eingeholt werden muss.

Art. 50

Historische Verkehrswege (IVS)

¹ Die im Zonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche, -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation.

² Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

Nr.	Bedeutung	Strecke
BE 101	National	Gsteig-Zweilütschinen-Grindelwald (Alte Talstrasse und Kunststrasse 1860-1880er Jahre)
BE 257	National	Gündlischwand-Teufilwald
BE 104	Regional	Schynige Platte-Faulhorn
BE 258	Regional	Schärm

Art. 51

Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete und die als schützenswert oder als erhaltenswert bezeichneten Bauten, welche im Zonenplan eingetragen sind, gelten als Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte gemäss Art. 9 und 10 sowie Art. 86 BauG. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

Ortsbildschutzgebiete

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.

Art. 52

- Schützenswerte Bauten ¹ Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.
- Erhaltenswerte Bauten ² Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubauteile ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.
- siehe Genehmigung
- Beizug der Fachstelle ³ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle² in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.
- ⁴ Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, genügt der Einbezug der Gemeinde.

Art. 53

- Gefahrengebiete In Gebieten, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturereignisse bedroht sind, dürfen Bauvorhaben, die für den Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstellen³ errichtet werden. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 54

- Geschützte Naturobjekte ¹ Die im Plan bezeichneten Steinmauern sind geschützt. Die struktur- und nischenreichen Mauern und Lesesteinwälle dürfen nicht entfernt oder überschüttet werden. Stark wurzelndes Gebüsch ist periodisch zu entfernen, um die Mauern und Steinwälle vor dem Zerfall zu bewahren. Soweit sie im Kulturland liegen, sollen Steinmauern und -wälle in den ökologischen Ausgleich einbezogen werden.
- ² Die im Plan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Bei natürlichen Abgängen ist an der gleichen Stelle, ausnahmsweise an einem gleichartigen Standort in der näheren Umgebung eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

² Fachstelle für Baudenkmäler ist die kantonale Denkmalpflege. Andere Fachstellen nennt das Fachstellenverzeichnis nach Art. 22 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD (BSG 725.1)) vom 22. März 1994

³ Bei Rutsch- und Überschwemmungsgebieten das Tiefbauamt, bei Lawinengefahrengebieten die Abteilung Naturgefahren des KAWA

³ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Die Pflege richtet sich nach Art. 16 der kantonalen Naturschutzverordnung.

⁴ In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Baupolizeiliche Masse

Art. 55

Masse
Ausnutzungsziffer

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Zone	kGA	gGA	FH	GH	GL	GZ	ES
WG 2	Masse für Wohnbauten	4 m	10 m	10 m	6.5 m	20 m	2	III
	Masse für Gewerbebauten *)	4 m	10 m	10 m	7.0 m	20 m	2	III
WG 3	Masse für Wohnbauten	4 m	10 m	11 m	8.0 m	25 m	3	III
	Masse für Gewerbebauten *)	4 m	10 m	12 m	8.5 m	30 m	3	III
Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Kienbach“		Gemäss Art. 40 BR						

WG2 Wohngewerbezone 2-geschossig

WG3 Wohngewerbezone 3-geschossig

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

FH Firsthöhe

GH Gebäudehöhe

GL Gebäudelänge

GZ Geschosszahl

ES Empfindlichkeitsstufe

* Eine Baute gilt dann als Gewerbebaute, wenn mehr als 25 % der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt wird. Alle übrigen Bauten gelten als Wohnbauten.

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang.

D Zuständigkeiten Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane

Art. 56

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit dafür in den Vorschriften nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt wird.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) Über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindevorschriften im kleinen und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, soweit vorgeschrieben unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung.
- b) Über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren und über die Aufrechterhaltung derartiger, von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen.

Art. 57

Baukommission

¹ Sie ist vorberatende Kommission in Bau- und Planungsfragen.

² Die Baukommission hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungen nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 58

Widerhandlungen

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

Art. 59

Inkrafttreten

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

Art. 60

Aufhebung bestehender Vorschriften

Das Baureglement und der Zonenplan vom 28. Dezember 1984 werden aufgehoben.

Anhang A

A Besondere Vorschriften zum Baureglement

1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 37 BR

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Weitere Bestimmungen
ZöN 1	Schulhaus ES III	<ol style="list-style-type: none">Schulanlagen mit Turn- und Mehrzweckhalle, Aussenanlagen, ParkplatzBestehend; Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten:<ul style="list-style-type: none">- Gebäudehöhe 9 m- Gebäudelänge 40 m- Gebäudeabstand 1/2 der GebäudehöheDie Lage von Neubauten ist in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege auszuarbeiten.
ZöN 2	Feuerwehrmagazin	<ol style="list-style-type: none">Feuerwehrmagazin mit den dazugehörigen EinrichtungenBestehend; Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten mit Ausnahme der Grenzabstände die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG 3.
ZöN 3	Reservoir	<ol style="list-style-type: none">Wasserreservoir mit den dazugehörigen EinrichtungenBestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben sich im Gelände einzufügen.
ZöN 4	ARA	<ol style="list-style-type: none">Abwasserreinigungs-Anlage mit dazugehörigen Einrichtungen und Unterstände für GemeindefahrzeugeBestehend; Neu- und Erweiterungsbauten sind auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.

ZöN 5	Parkplatz	<ol style="list-style-type: none">1. Parkplatz2. Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten eingeschossig mit max. 40 m² Grundfläche, Gebäudehöhe max. 4 m.3. Bleibt Privateigentum. Das Enteignungsrecht der Gemeinde entfällt.
-------	-----------	---

ZöN 6	Parkplatz	<ol style="list-style-type: none">1. Parkplatz2. Bestehend; Es sind keine Bauten zulässig.
-------	-----------	---

2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gemäss Art. 39 BR

ZSF Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
ZSF 1	Sportplatz	<ol style="list-style-type: none">1. Sportplatz2. Bestehend; Bauten und Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² und bis zu 3 m Gebäudehöhe sind gestattet.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 29. Juni bis 30. Juli 2001

Vorprüfung vom 12. Februar 2002

Publikation im Amtsblatt vom 30. Juni 2002

Publikation im Amtsanzeiger vom 28. Juni 2002

Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 30. Juli 2002

Einspracheverhandlungen am 6. August 2002

Erledigte Einsprachen 2

Unerledigte Einsprachen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. April 2002

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 30. August 2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär

P. B.

S. Frei

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gündlichswand, 12.10.2002

Der Gemeindeschreiber

S. Frei

~~Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung~~

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 14. April 2003
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

S. Frei

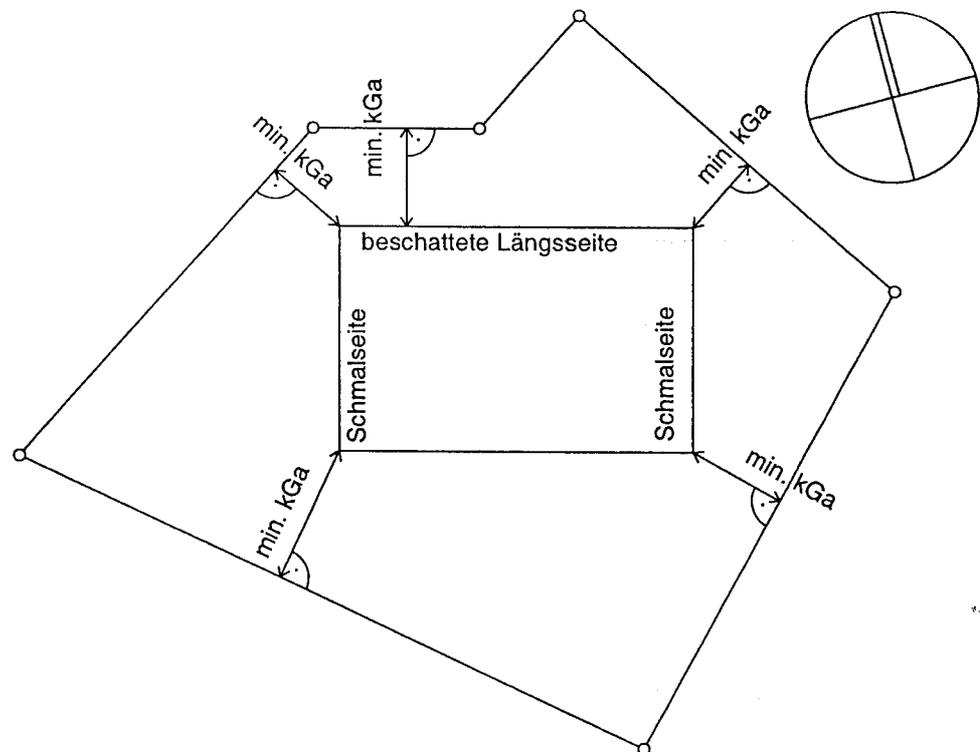
Anhang B

1. Grafische Darstellungen

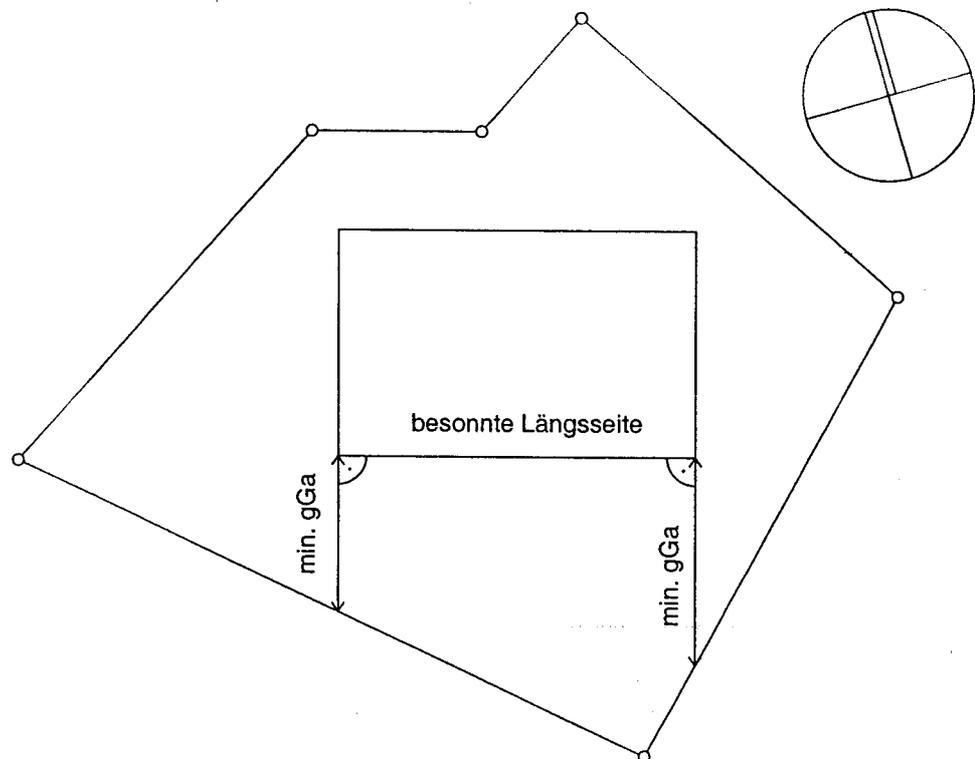
Grenz- und Gebäudeabstand

Kleiner Grenzabstand / grosser Grenzabstand

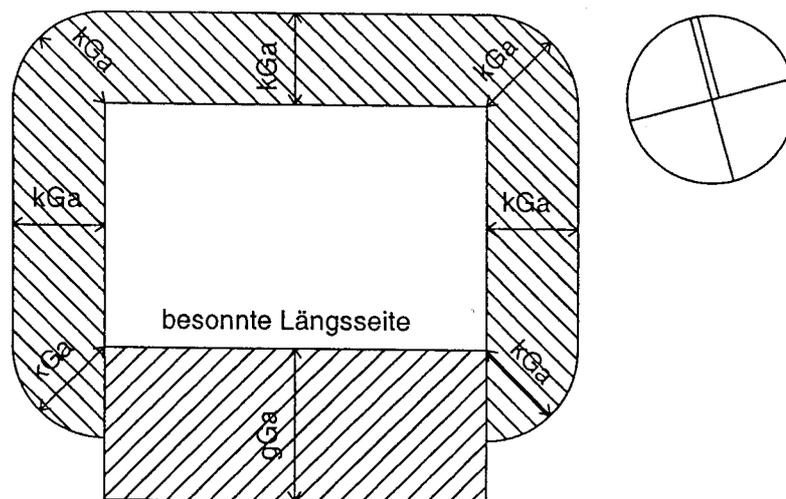
Der **kleine Grenzabstand** (kGa) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der **grosse Grenzabstand** (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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

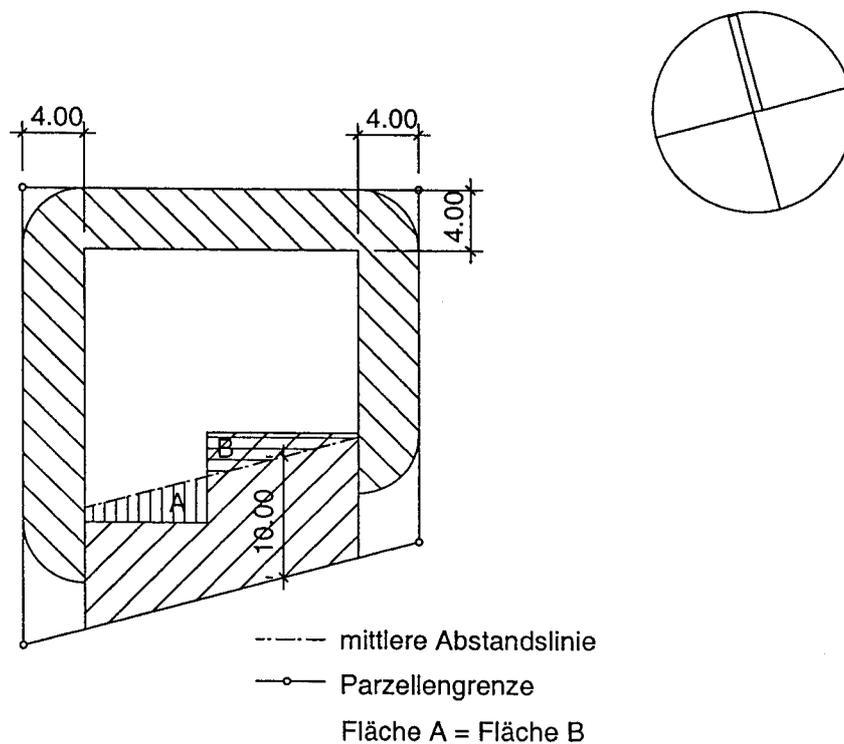


Die reglemetarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausgehen.

Winkelbau

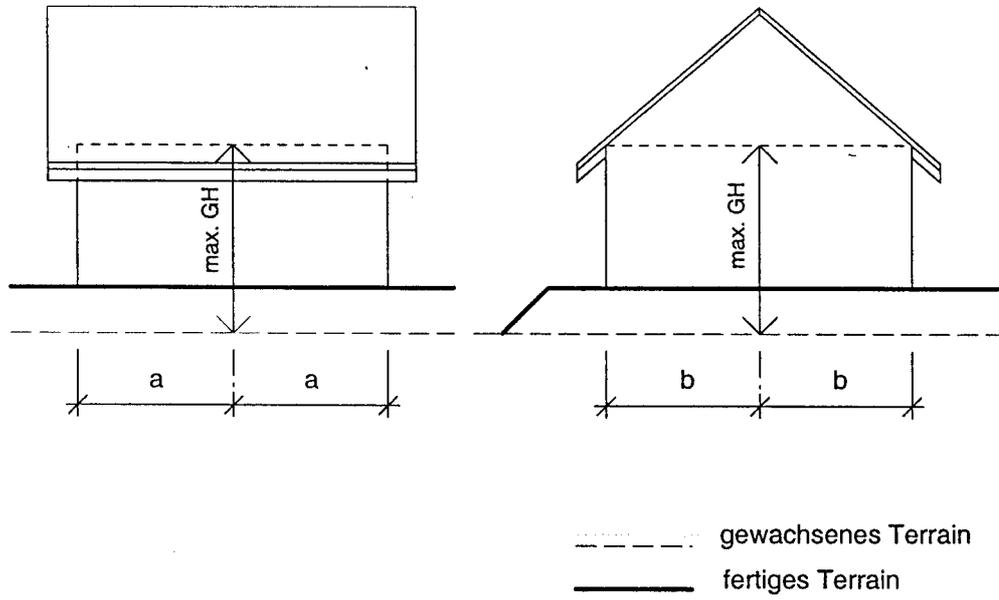
- a. Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;
- b. Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen);
- c. Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d. 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.

Beispiel: WG-Zonen



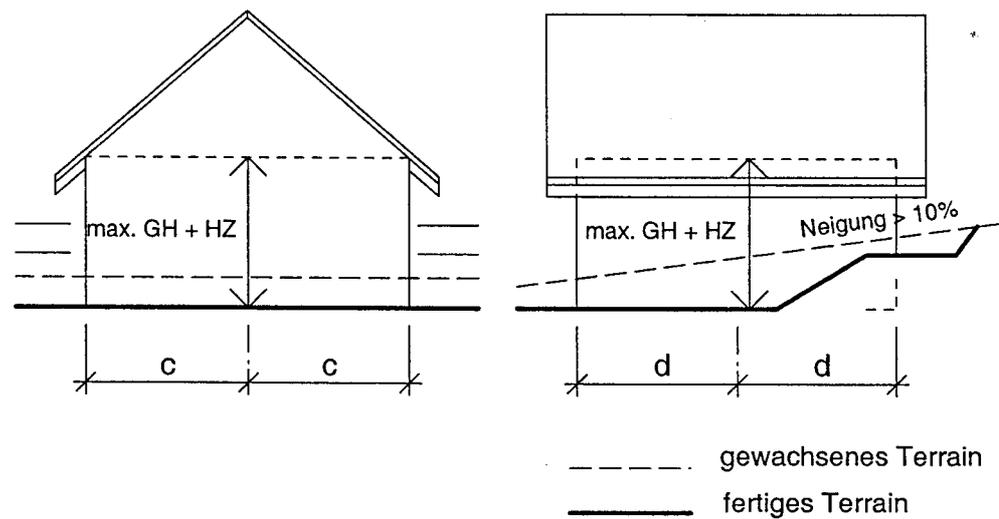
Gebäudehöhe

Gebäudehöhe allgemein

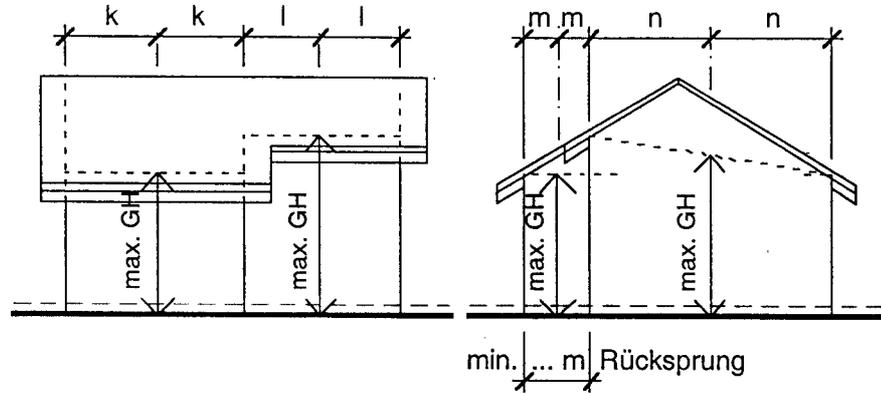


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

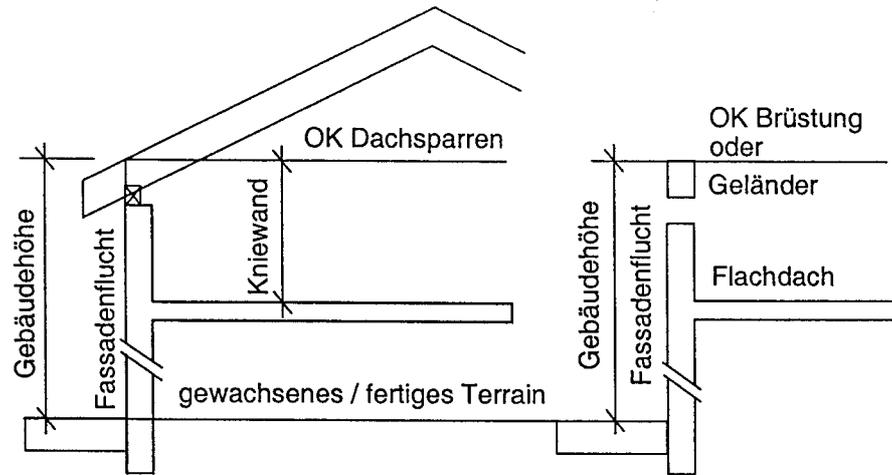
HZ = Hangzuschlag



Gebäudehöhe bei gestaffelten Bauten

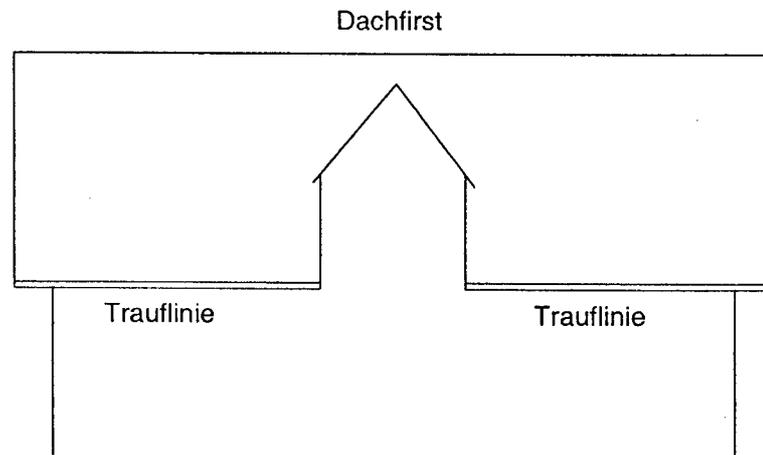


Messweise Gebäudehöhe

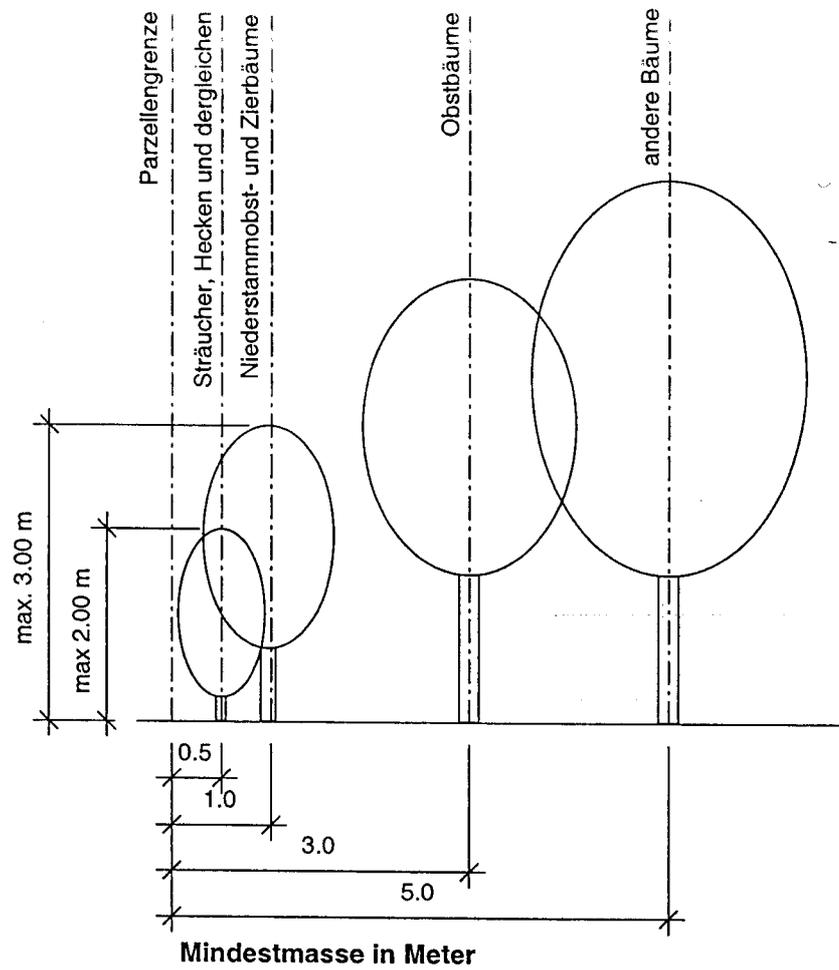


Unterbrechung der Traufflinie

Die Traufflinie des Hauptdaches darf mit Dachaufbauten unterbrochen werden.



Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EGzZGB)



2. Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

Stand 1. Februar 2002

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 (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 (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)
- Verordnung über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 14. November 2001 (VLE, SR 742.144.1)
- 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 15. Mai 1991 (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 26. 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 (KUVPV, 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 umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBö, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.70)
- 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, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (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)
- Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung vom 15. Juni 2001 (Amphibienlaichgebiete-Verordnung AlgV, SR 451.34)
- 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)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 16. Juni 1997 (LKV, BSG 910.112)
- Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4. April 2001 (ÖQV, SR 910.14)
- 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, BSG 930.1)
- 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 Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, 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 Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)

- 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. Gemeindegewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- 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)

Einwohnergemeinde
G ü n d l i s c h w a n d

geringfügige Zonenplanänderung „altes Schulhaus“
gemäss Art. 122 Bau Verordnung

Einzonung eines Teilstücks von 100 m² ab Parzellen Nr. 21 und 287 von der
Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG 2

Zonenplanänderung

Situationsplan 1:500

Genehmigungsexemplar

Bildet zusammen mit dem Baureglement die baurechtliche Grundordnung
bezüglich der Teilbereiche der Grundstücke Nr. 21 und 287

GEMEINDESCHREIBEREI, 3815 GÜNDLISCHWAND
Tel. 033 855 24 86 FAX 033 855 54 21

Datum: 18. April 2007

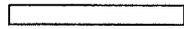
Legende:



Bauzonengrenze bestehend



Perimeter der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone 2- geschossig



Wohn- und Gewerbezone 2- geschossig neu

Genehmigungsvermerke

geringfügige Zonenplanänderung „altes Schulhaus“
gemäss Art. 122 Bauverordnung

Zustimmung des Anstössers:

Parzelle Nr. 56, Schaad-Meyes Heinrich

.....*H. Schaad*.....

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18. April 2007

Namens des Gemeinderates Gündlischwand

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....*P. B.*.....

.....*H. H.*.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Gündlischwand, den

Die Gemeindeschreiberin:

.....*H. H.*.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

22. JUNI 2007

GEMEINDE
GÜNDLISCHWAND

ÜBERBAUUNG
KIENBACH

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

APRIL 1977
Ergänzt: JUNI 1984

VERFASSER:

Planungs- und Ingenieurbüro
G. Honk Jupiterstr. 5 Bern

Ergänzt: PROWO AG
Architektur/Generalunternehmung
Breichtenstr. 7a
3047 Muri / Bern

Gemeinde Gündlischwand

Sonderbauvorschriften Ueberbauungsplan Kienbach

Art. 1 Wirkungsbereich

¹Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan Nr. 1A durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

²Die Sonderbauvorschriften gelten für den Perimeter des Ueberbauungsplanes.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

¹Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Gündlischwand.

Art. 3 Nutzung

¹Das Gebiet ist eine Ferienhauszone gemäss Art. 25 BauG

²Sektor 1: In diesem Sektor können ein Restaurationsbetrieb und zwei dazugehörige Apartementshäuser samt den erforderlichen Einrichtungen und Nebenbauten erstellt werden. Ausserdem sind Wohnbauten für betriebs-eigenes Personal gestattet.

Sektor 2: In diesem Sektor sind die Erstellung von Ferienwohnungen, hotelmässig betriebenen Apartementwohnungen und unterirdische Einstellhallen geplant. Gewerbe, die die Lärm-Grenzrichtwerte nach Art. 87, Abs. 2 b der BauV. überschreiten sind nicht gestattet.

Sektor 3: In diesem Sektor sind Wohnbauten mit den notwendigen Nebenanlagen gestattet. Es gilt Art. Abs. 2 a BauV.

Sektor 4: In diesem Sektor sind Parkplätze für Personenwagen und Autocars geplant.

Art. 4 Bauweise

¹Es gilt die offene Bauweise

Art. 5 Gebäudestellung, Firstrichtung

¹Die Gebäude bzw. die Firstrichtungen sind parallel zur Fall-Linie des Hanges oder nach SW auszurichten.

Art. 6 Bauabstände von Strassen

¹Von Strassen der Basis- und von solchen der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3,60 m einzuhalten.

²Der Strassenabstand ist vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus zu messen.

Art. 7 Grenzabstände

¹In den Sektoren 1, 2 und 3 gelten folgende Grenzabstände:

- kleiner Grenzabstand 4 m
- grosser Grenzabstand 8 m

Art. 8 Waldabstand

¹Für alle Bauten mit einem geringeren Waldabstand als 30 m ist eine Erklärung der Bauherrschaft gemäss Art. 4 Abs.2,lit c der Verordnung betr. Bauten in Waldnähe beizubringen.

Art. 9 Geschoss

¹Als Geschoss zählt das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

²Im Sektor 1 gilt die zweigeschossige Bauweise. Im Sektor 2 und 3 gilt die eingeschossige Bauweise.

³Keller respektive Dachgeschoss zählen als Geschoss, wenn die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 60 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht. Das Kellergeschoss zählt zudem als Geschoss, wenn es das fertige Terrain (gemessen im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschoss) um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht gerechnet.

Art. 13

Architektonische Gestaltung

¹Die Siedlungsgruppen in den einzelnen Sektoren sind bezüglich Architektur, First- und Gebäude- richtung, Material und Farbe untereinander und auf die Landschaftsumgebung abzustimmen. Für die Farbgebung sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen.

²Die Hauptgebäude sind mit Ausnahme des Kellerge- schosses in Holz auszubilden oder mit Holz zu verkleiden. Für die hangseitige Fassade und für die Seitenfassade kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Art. 14

Abmessungen der Hauptgebäude

¹Für Gebäudelänge (GL) und Gebäudebreite (GB) gelten folgende Grenzwerte

	Max.	
	GL	GB
Sektor 1	20 m	16 m
Sektor 2 + 3	15 m	12 m

Art. 15

Gebäudeproportionen

¹Die Firsthöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis Oberkante des Firstbalkens, darf nicht mehr als 70 % der Breite der giebel- und talseitigen Fassade betragen.

Art. 16

Umgebungsgestaltung

¹Die im Ueberbauungsplan eingezeichneten Gehölzgruppen, Einzelbäume und der Findling werden gemäss Art. 29 BauG unter Schutz gestellt. Veränderungen dürfen nur mit Genehmigung des Gemeinderates vorgenommen werden.

²Die Fassaden der Einstellhalle sind mit geeigneter Bepflanzung abzudecken.

Art. 17

Autoabstellplätze und Einstellhalle

¹Für die Berechnung des Parkflächenbedarfes ist Art. 38 BauV massgebend.

Art. 18

Erschliessung

¹Alle Erschliessungsanlagen (Strasse, Kanalisation, Wasser, EW und PTT) im Bezugsgebiet, der Carwendeplatz und die Parkplätze im Kienbach sind vom Grundeigentümer der Parz. 145 in eigenen Kosten zu erstellen und zu unterhalten (Art. 77 BauG).

²Die Zufahrtsstrasse zum Bezugsgebiet ist bis zum Kienbachgraben vom Grundeigentümer der Parz. 145 zu seinen Lasten auszubauen. Schneeräumung und Unterhalt erfolgen durch die Gemeinde. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Kostenbeiträgen von den anderen begünstigten Grundeigentümern.

³Die Erstellung und der Unterhalt der Abwasserleitung vom Bezugsgebiet zur Gemeindekanalisation (Basisleitung) erfolgt durch den Grundeigentümer Parz. 145.

⁴Ein etappenweiser Ausbau der Zufahrt und der inneren Erschliessungsanlagen entsprechend der fortschreitenden Ueberbauung ist gestattet.

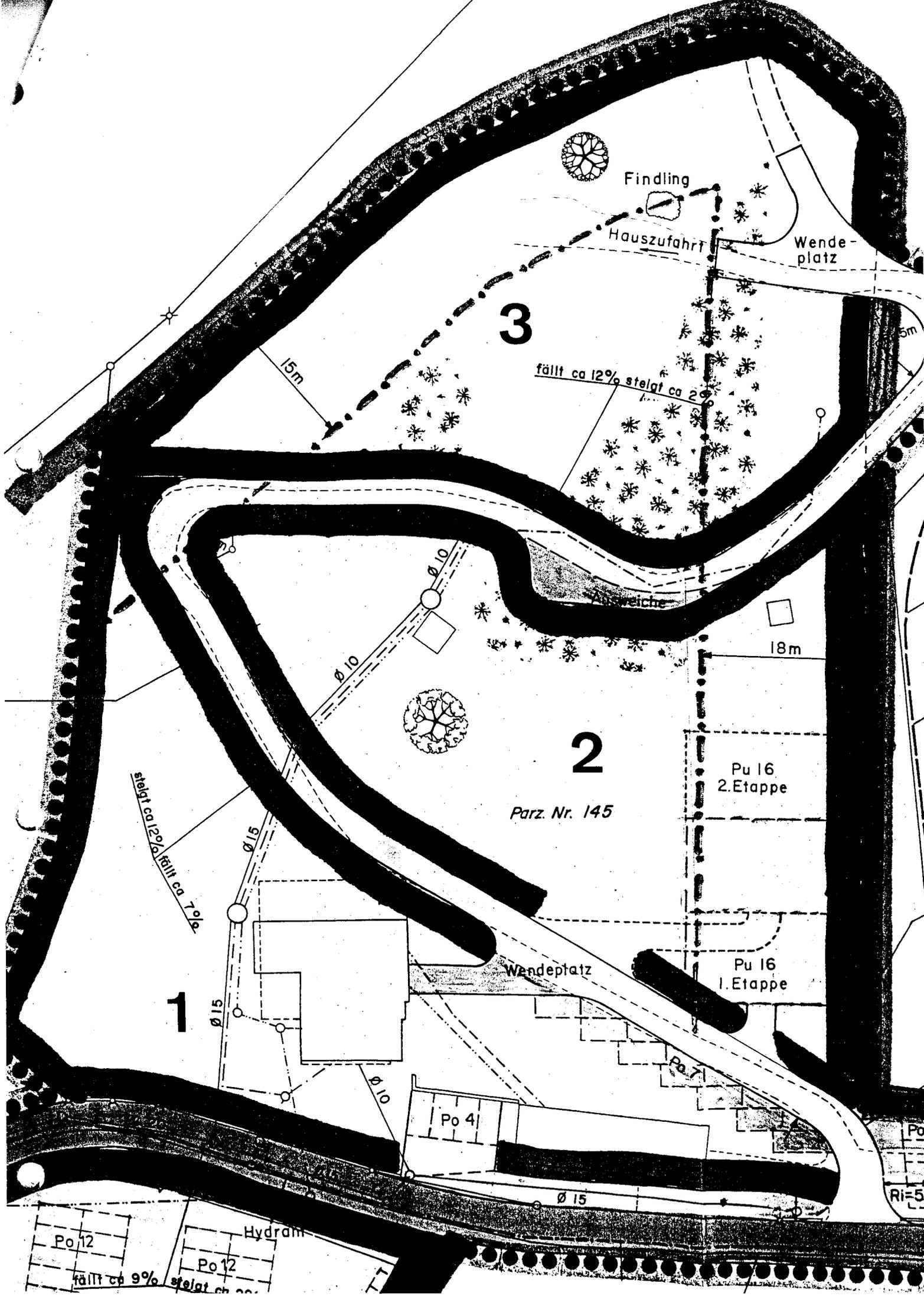
Art. 19 Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG).

Art. 20 Revision der Sonderbauvorschriften

Für geringfügige Aenderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kant. Behörden gem. Art. 44 BauG bleibt vorbehalten.

Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.



Findling

Hauszufahrt

Wendeplatz

3

fällt ca 12% steigt ca 2%

15m

18m

2

Parz. Nr. 145

Pu 16
2. Etappe

Pu 16
1. Etappe

Wendepunkt

1

steigt ca 7% fällt ca 12%

Ø 15

Ø 15

Ø 10

Po 4

Po 7

Ø 15

Po 12

Hydrant

Po 12

fällt ca 9%

steigt ca 7%

Po

Ri=5

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Gündlischwand

Überbauungsordnung «Deponie Schmelzi»

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weiter Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Deponiegesuch
- Rodungsgesuch
- Pflichtenheft Deponiekommision

Januar 2010

Inhalt

Überbauungsvorschriften	4
I. Allgemeines	4
II. Deponie und Rekultivierung	5
III. Bauten und Anlagen	7
IV. Erschliessung und Betrieb	8
V. Topographische Endgestaltung	10
VI. Massnahmen zum Schutz der Umwelt	10
VII. Verfahrens- und Schlussbestimmungen	12

Überbauungsvorschriften

I. Allgemeines

Art. 1

Grundlagen und
Zweck

¹ Die Überbauungsordnung «Deponie Schmelzi» (UeO) stützt sich auf den Richtplan Abbau, Deponie, Transport (ADT) der Regionalplanung Oberland–Ost.

² Die UeO bezweckt die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale sowie nicht verwertbarem, unverschmutztem Material aus Geschiebesammlern (Hinweis: Inertstoffe, oder auch mineralische Bauabfälle dürfen auf dieser Deponie nicht abgelagert werden).

Art. 2

Wirkungsbereich und
Definition

¹ Der Wirkungsbereich der UeO umfasst das im Überbauungsplan (UeP) bezeichnete Gebiet.

² Als Betreiberin gilt das für die Deponie verantwortliche Unternehmen.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten
Recht

Für die Zone für Materialumschlag und Lagerung gelten, soweit diese UeO nichts anderes regelt, die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 4

Inhalte der Überbauungsordnung

¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
– Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

Bewilligungspereimeter

- Deponiebereich
- Rodung
- Ersatzaufforstung / Auenwald
- extensive genutzte Wiese / Ufergehölz
- Arealzufahrt
- offener Entwässerungsgraben / Mulde
- Meteorwasserleitung / Durchlass
- max. Rekultivierungskote (m.ü.M)
- landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg (ungefähre Lage)

Nutzungszonen (Endzustand)

- Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet
- Zone für Materialumschlag und Lagerung (Gewerbezone)

² Inhalte mit hinweisendem Charakter sind:

- Gemeindegrenze
- Wald
- Gewässer
- Militärareal
- Güterstrasse / Radweg (bestehend)
- archäologisches Schutzgebiet
- BKW-Freileitung
- JB-Freileitung (verlegen oder verkabeln)

II. Deponie und Rekultivierung

Art. 5

Nutzung

¹ Der Deponiebereich ist für die Entsorgung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale sowie für nicht verwertbares, unverschmutztes Material aus Geschiebesammlern, die Materialzwischenlagerung und die Materialaufbereitung bestimmt.

² Nach Abschluss der Deponietätigkeit gelten für die im Plan nicht der Gewerbezone zugewiesene Fläche die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 6

Offene Deponiefläche

Die offene Deponiefläche ist unter Berücksichtigung der landschaftlichen und ökologischen Erfordernisse auf das betriebliche Minimum zu beschränken.

Art. 7

Behandlung der Deckschicht

Der Oberboden (Wald- und Landwirtschaftsboden) wird gesondert abgetragen und zwischengelagert und für die Rekultivierung wiederverwertet.

Art. 8

Deponiematerial

Es darf nur unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale sowie unverschmutztes Material aus der Lutschine und aus Geschiebesammlern abgelagert werden.

Art. 9

Deponiemenge Die Deponiemenge beträgt im mehrjährigen Durchschnitt jährlich ca. 20'000 m³. Insgesamt kann am Standort «Schmelzi» etwa 450'000 m³ Material deponiert werden.

Art. 10

Etappierung ¹ Die Deponie erfolgt kontinuierlich nach Massgabe des verfügbaren Auffüllmaterials. Die örtliche Abfolge richtet sich nach den Erfordernissen des Betriebs und erfolgt von Süden nach Norden.

² Während der Deponietätigkeit kann der Materialumschlag- und Lagerplatz gemäss Art. 18 innerhalb des Perimeters verlegt werden. Es gelten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 11

Freigabe und Rekultivierung ¹ Gebiete mit abgeschlossener Auffüllung (Rohplanie) werden durch die begleitende Deponiekommision besichtigt und zur Rekultivierung freigegeben.

² Die Rekultivierung hat nach den Richtlinien des FSKB (Fachverband der schweizerischen Kies- und Betonindustrie) zu erfolgen. Soweit erforderlich, ist geeignetes Material für die Rekultivierung zuzuführen.

Art. 12

Rodung ¹ Die Rodung erfolgt in Etappen und wird durch die Forstorgane freigegeben.

² Mit der Ersatzaufforstung wird die Schaffung und nachhaltige Pflege eines naturnahen Waldes mit standortgerechten Baum- und Straucharten bezweckt.

³ Die Aufforstung (Ersatz- und Wiederaufforstung) erfolgt etappenweise nach den Vorgaben der Forstorgane in zusammenhängenden Flächen.

Art. 13

Ersatzaufforstung Nutzwald ¹ Mit dem rekultivierten Nutzwald wird die Schaffung und nachhaltige Pflege eines naturnahen Laubmischwaldes mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten bezweckt.

² Die Aufforstung erfolgt etappenweise im Anschluss an die Wiederauffüllung in zusammenhängenden Flächen.

Art. 14

Ersatzaufforstung
Waldbiotop

¹ Mit dem rekultivierten Waldbiotop wird die Schaffung eines naturnahen Waldes mit primär ökologischer Ausgleichsfunktion angestrebt.

² Die Aufforstung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern, die wenig empfindlich auf Terrainsetzung reagieren. Die Aufforstung erfolgt etappenweise im Anschluss an die Wiederauffüllung in zusammenhängenden Flächen mit einer Mindestbreite von 20 m

Art. 15

Aufforstung
Auenwald

¹ Die Aufforstung des Auenwaldes dient als ökologische Massnahme und dem Hochwasserschutz.

² Der Auenwald kann vorgängig der Rodung aufgeforstet werden und wird als Rodungersatz im Sinne von Art. 7 Waldgesetz (WaG) angerechnet.

Art. 16

Waldrand

Der Waldrand ist gestuft mit einem Strauchgürtel nach den Vorgaben der Forstorgane anzulegen und durch entsprechende Pflege als solcher zu erhalten.

III. Bauten und Anlagen

Art. 17

Deponiebereich

Im Deponiebereich sind die Erstellung der betriebsnotwendigen Bauten (Container, Baracke für Material-, Schutz-, und Aufenthaltsraum) sowie Anlagen und Installationen zugelassen. Die Masse der Anlagen richtet sich nach den ausgewiesenen technischen Anforderungen.

Art. 18

Gewerbezone

¹ Innerhalb der Gewerbezone können durch die Betreiberin zu der Nutzung gemäss Baureglement Betriebseinrichtungen gem. Art. 15 und ein Holzlagerplatz betrieben werden.

² Zur Trocknung und Aufbereitung von Holz für die Energiegewinnung kann ein offenes Schutzgebäude mit einer Gebäudelänge von max. 40 m und einer Gebäudehöhe von max. 10 m erstellt werden.

Art. 19

Lärmempfindlichkeitsstufe Während der Betriebs- und Rekultivierungstätigkeit gilt im ganzen Perimeter der UeO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

IV. Erschliessung und Betrieb

Art. 20

Erschliessung ¹ Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse über den bestehenden Güterweg.

² Mit der Rekultivierung ist auf der Parzelle Nr. 111 von Süden her in Absprache mit den Grundeigentümern für die landwirtschaftliche Nutzung ein einfacher landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg zu erstellen.

Art. 21

Arealzufahrt ¹ Die Arealzufahrt ist als mind. 3,5 m breite Strasse mit max. 15% Neigung als Schmutzabrollstrecke zu erstellen.

² Die Einmündung in den Güterweg ist baulich so zu gestalten, dass eine klare Vortrittsregelung entsteht.

Art. 22

Abgrenzung Betriebsareal Die offenen Deponiebereiche sind entlang der Güterstrasse gegen unbefugtes Betreten in geeigneter Weise abzuschränken.

Art. 23

Kontrolle Die Betreiberin ist dafür verantwortlich, dass im Betriebsareal keine unbewilligten Materialien abgelagert werden. Sie sorgt auf dem ganzen Areal und in unmittelbarer Nähe für Sicherheit und Ordnung.

Art. 24

Pflege und Nachbesserung Die Pflege und allfällige Nachbesserung der rekultivierten Deponiebereiche obliegen bis zur Übergabe an die Grundeigentümer der Deponiebetreiberin.

Art. 25

Begleitende Deponiekommission	¹ Zur Gewährleistung der gegenseitigen Information sowie als vorbereitende Kommission für die detaillierte Ausgestaltung und Überwachung des Deponiebetriebes innerhalb der verbindlichen Vorgaben der UeO wird die begleitende Deponiekommission eingesetzt.
Zuständigkeit	² Bei der eingesetzten Kommission handelt es sich um eine nicht ständige vorbereitende Gemeinde-Kommission ohne Entscheidungsbefugnis gemäss Art. 29 GG.
Aufgaben	³ Die Kommission sorgt für eine ausreichende gegenseitige Information und unterstützt die mit dem Abbau und der Wiederauffüllung befassten Stellen (kommunale und kantonale Behörden, Betreiberin) bei der Umsetzung und Überwachung der Aktivitäten im Rahmen der Überbauungsvorschriften. Der Kommission können im Rahmen des Pflichtenheftes weitere mit der Hauptaufgabe zusammenhängende Aufgaben übertragen werden.
Wahlorgan	⁴ Die Vertreter der Gemeinden werden vom örtlich zuständigen Gemeinderat gewählt. Die übrigen von den Parteien delegierten Kommissionsmitglieder werden von den Gemeinderäten bestätigt.
Zusammensetzung	⁵ Die Kommission besteht aus 7 Mitgliedern. In der Kommission sind die Gemeinde (2 Mitglieder), die Betreiberin, die Grundeigentümer mit je einem Mitglied sowie die Schwellenkorporationen Lüttschental und Gündlischwand (je ein Mitglied) vertreten. Den Parteien steht das Recht zu, ihre Vertreter zu delegieren. Die Kommission kann bei Bedarf weitere (nicht stimmberechtigte) Fachleute mit beratender Funktion beiziehen.
Organisation	⁶ Den Vorsitz in der Kommission führt ein Vertreter / eine Vertreterin der Gemeinde. Die Kommission tagt mindestens einmal im Jahr. Sie nimmt ihre Arbeit mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung auf.
Information	⁷ Die Kommission stellt ihre Protokolle und Berichte der Betreiberin und den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden und Fachstellen (Baupolizeibehörde, GSA, NSI) zu.
Ausführungsbestimmungen (Pflichtenheft)	⁸ Das Nähere regeln die Gemeinderäte in einem Pflichtenheft. Sie hören dabei die Betreiberin und die zuständigen kantonalen Fachstellen an.

V. Topographische Endgestaltung

Art. 26

- Gestaltungskonzept
- ¹ Bei der Endgestaltung ist darauf hinzuwirken, dass sich die neu gestaltete Fläche möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Hart wirkende Geländekanten sind zu vermeiden.
- ² Das rekultivierte Terrain darf die max. Kote von 684,5 m.ü.M. nicht überschreiten.
- ³ In Ost–West–Richtung ist ein Quergefälle von ca. 5 %, in Süd–Nord–Richtung ein Mindestgefälle von 1 % einzuhalten. Landwirtschaftliche Flächen dürfen ein Maximalgefälle von 18 % aufweisen.
- ⁴ Die Detailgestaltung wird von der Deponiebetreiberin im Einvernehmen mit der begleitenden Deponiekommision geplant. Wegweisend für die Endgestaltung ist der Plan «Topographische Endgestaltung» im Erläuterungsbericht.

Art. 27

- Entwässerung
- Hangwasser und Oberflächenwasser aus nicht gewerblich genutzten Flächen ist in offenen Gräben zu sammeln und in den Lütschinnen-Raum zu leiten. Am südlichen Hangfuss auf Parzelle Nr. 111 ist zur Vermeidung von Staunässe eine Drainageleitung gestattet.

VI. Massnahmen zum Schutz der Umwelt

Art. 28

- Schutz vor Lärm und Staub
- ¹ Die Betreiberin hat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die dem Stand der Technik entsprechenden Methoden und Geräte einzusetzen, so dass Bevölkerung und Umgebung so weit als möglich vor Immissionen geschützt werden.
- ² Die Betreiberin sorgt mit geeigneten Massnahmen dafür, dass der Radweg nicht verschmutzt wird.

Art. 29

- Gewässerschutz
- Massgebend sind die jeweils gültigen Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung und die Auflagen der Deponiebewilligung.

Art. 30

Natur- und Landschaftsschutz

¹ Die Betreiberin sieht entsprechende Massnahmen vor, damit ein Potential für ökologisch wertvolle Standorte (Krautsaum, Auenwald, etc.) sichergestellt wird. Massgebend ist der Erläuterungsbericht.

² Auenwald:

- Soweit nötig wird das Oberbodenmaterial abgetragen und durch kiesiges Material ersetzt.
- Die Aufforstung erfolgt nach den Weisungen des zuständigen Forstdienstes (KAWA).
- Die Betreiberin sorgt zusammen mit der Deponiekommission und der Gemeinde, dass sich Auenwald einstellt und keine Ablagerungen erfolgen.

³ Böschung / Waldstreifen:

- Die Böschung soll mit magerem Boden (kiesiges Material) geschüttet werden.
- Sie sind vorwiegend mit Laubhölzern und Sträuchern zu bepflanzen.
- Der Waldstreifen ist als Sichtschutz und als ökologische Verbindung zwischen Hangwald und Auenwald als Mischwald mit einem grossen Anteil an Sträuchern zu gestalten.

⁴ Extensiv genutzte Wiesen / Ufergehölz:

- Die Bewirtschaftung der extensiv genutzten Wiesen und Ufergehölz erfolgt nach den Vorschriften der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 7. Dezember 1998.

Art. 31

Invasive Neophyten

Die Betreiberin hat das Gebiet des UeO-Perimeters regelmässig auf invasive Neophyten zu überprüfen. Bei allfälligem Vorkommen müssen diese nach Absprache mit dem Naturschutzinspektorat und dem zuständigen Forstdienst entsprechend deren Vorgaben bekämpft werden.

VII. Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 32

Sicherstellung/Haftung

¹ Für die Wiederauffüllungs- und Rekultivierungsarbeiten leistet die Deponiebetreiberin die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung mit der Genehmigung der UeO und mit der Freigabe der einzelnen Etappen festgelegten Sicherheiten.

² Schadenfälle, die nachweisbar auf den Deponiebetrieb oder die Rekultivierung zurückgeführt werden können, sind von der Betreiberin soweit branchenüblich zu versichern.

Art. 33

Bewilligungen

Die vorliegende UeO «Deponie Schmelzi» ist so ausgestaltet, dass mit der Genehmigung die Deponiebewilligung als erteilt gilt.

Art. 34

Inkrafttreten

Die UeO «Deponie Schmelzi» tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	18. April – 16. Mai 2008
Vorprüfung	6. April 2009
Publikation im Amtsblatt Nr. 44 vom	28. Oktober 2009
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 44 vom	29. Oktober 2009
Öffentliche Auflage vom	29. Okt. – 27. Nov. 2009
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 7. Januar 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 4. Dezember 2009

Namens der Einwohnergemeinde Gündlischwand

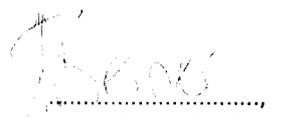
Der Präsident

Der Sekretär


Peter Brawand


Christof Berner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Gündlischwand, 7. Dezember 2009


Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

19. JULI 2010



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Gündlichwand

Überbauungsordnung «Deponie Schmelzi»

Überbauungsplan 1:1000

Die UeO besteht aus:

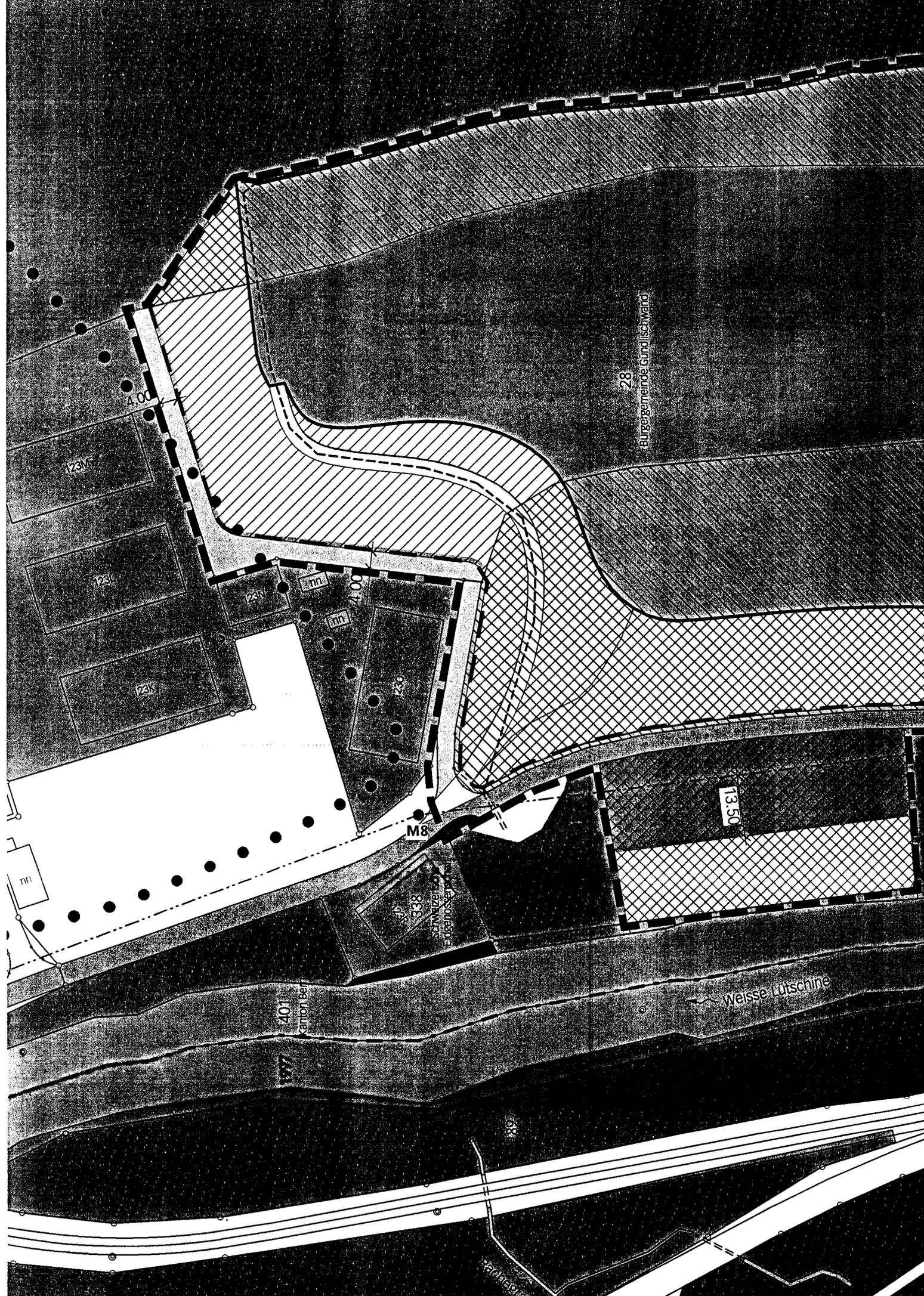
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Deponiegesuch
- Rodungsgesuch
- Pflichtenheft Deponiekommision

Januar 2010

gündlichwand/deponie schmelzi/4/uep_100108_ge.vwx/tr



Burgenmünd-Gemeinde-Grenzschild

28

400

123M

123L

123K

22N

nn

400

230

M8

1350

338

LA M. 121
S. 121

401

Anton Beer

197

Weisse Lutschine

889

1000

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 18. April – 16. Mai 2008
Vorprüfung vom 6. April 2009

Publikation im Amtsblatt Nr. 44 vom 28. Oktober 2009
Publikation im Amtsanzeiger Nr. 44 vom 29. Oktober 2009
Öffentliche Auflage vom 29. Okt. – 27. Nov. 2009

Einspracheverhandlungen am –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Januar 2009
Beschlossen durch die Gemeindever-
sammlung am 4. Dezember 2009

Namens der Einwohnergemeinde Gündlischwand
Präsident



Peter Brawand

Sekretär

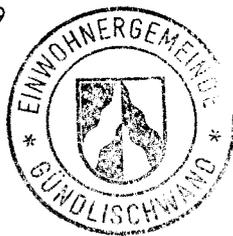


Christof Berner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Gündlischwand, 7. Dezember 2009



Gemeindeschreiber



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

19. JULI 2010



Genehmigt:

Bern, 28.05.2010
Amt für Wald des Kantons Bern
Fachbereich Waldrecht


K. Allenspach