



**Einwohnergemeinde Gerzensee
Ortsplanungsrevision 2004/05**

**Gemeindebaureglement
(Genehmigungsverfahren)**

Stand 29. Mai 2006

Aufträge / 271 / 03 BauR_290506.doc / 2.6.06 / Lo / Di

LOHNER+PARTNER
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN



Inhalt

Art.	Seite	Artikel im GBR '92
0 Einleitung	5	
1 Allgemeine Bestimmungen	7	<i>A Allgemeine Bestimmungen</i>
11 Geltungsbereich	7	<i>Art. 1</i>
12 Ziel und Zweck	7	<i>Art. 2 Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Rechte</i>
13 Vorbehalt übergeordneter Vorschriften	7	
2 Qualität des Bauens	8	
21 Baugestaltung allgemein	8	<i>Art. 21 Baugestaltung Grundsatz</i>
22 Fassadengestaltung	9	<i>Art. 28</i>
23 Dachgestaltung	9	<i>Art. 27 und 29</i>
24 Aussenraumgestaltung	10	<i>Art. 7 Umgebungsgestaltung</i>
25 Energie	11	<i>Art. 30 Energieversorgung</i>
3 Grenzen des Bauens.....	12	<i>B Baupolizeiliche Vorschriften</i>
31 Bauweise	12	<i>Art. 9 Offene Bauweise und Art. 10 Gestaltungsfreiheit</i>
32 Bauabstände.....	12	<i>Art. 12 bis 17</i>
33 Gebäudeabstand	13	<i>Art. 20</i>
34 An- und Nebenbauten	14	<i>Art. 16 Bauabstände für An- und Nebenbauten</i>
35 Unterirdische Bauten	14	<i>Art. 17 Bauabstände für unterirdische Bauten</i>
36 Vorspringende Bauteile.....	14	<i>Art. 19 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand</i>
37 Gebäudeabmessungen.....	15	<i>Art. 22 Gebäudelänge und Art. 23 Gebäudehöhe</i>
38 Geschosse.....	15	<i>Art. 24</i>
39 Dachausbau.....	16	<i>Art. 26</i>

4	Bauzonen und ihre Bestimmungen	17	<i>D Zonen- und Gebietsvorschriften</i>
41	Nutzungsart der Bauzonen	17	<i>Art. 33 – 36</i>
42	Nutzungsmass der Bauzonen	18	<i>Art. 33 – 36</i>
43	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN.....	18	<i>Art. 45</i>
44	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF	19	<i>Art. 46</i>
45	Grünzone GZ	20	<i>Art. 47</i>
46	Weilerzone WZ	20	<i>Art. 49 Weilerzone «Sädel»</i>
47	Landwirtschaftszone LWZ.....	21	<i>Art. 50</i>
5	Besondere baurechtliche Ordnungen	22	
51	Zone mit Überbauungsordnung UeO	22	<i>Art. 44 (u.a. ehem. ZPP Nrn. 1–3 Art. 38 – 40</i>
52	Zone mit Planungspflicht ZPP	22	<i>und ZPP Nr. 6 Art. 43)</i>
53	ZPP A «Sädel»	23	<i>Art. 38</i>
54	ZPP B «Oberdorf»	24	<i>Art. 39</i>
55	ZPP C «Friedberg»	25	<i>Art. 40</i>
56	ZPP D «Rütigässli».....	26	<i>Art. 42 ZPP Nr. 5</i>
57	ZPP E «Schmitte».....	27	<i>Art. 43</i>
58	ZPP F «Spielgasse/Kreuzplatz».....	28	<i>neu</i>
59	ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse».....	29	<i>Art. 37</i>
60	ZPP H «Belpbergstrasse».....	30	<i>Art. 41 ZPP Nr. 4</i>
6	Ortsbild, Landschaft und Gefahrengelände	31	
61	Ortsbildgebiet OBG	31	<i>Art. 53 Ortsbildschutzgebiete</i>
62	Bauinventar.....	32	<i>Art. 53 Schützenswerte Einzelgebäude</i>
63	Inventar historischer Verkehrswege IVS	32	<i>Art. 52 Abs. 7 und 8</i>
64	Archäologische Schutzgebiete	33	<i>Art. 55</i>
65	Landschaftsschongebiete	34	<i>Art. 52 Abs. 2</i>
66	Lebensräume und Naturobjekte	34	<i>Art. 52 Abs. 3</i>
67	Fliessgewässer	35	<i>Art. 52 Abs. 4</i>
68	Gefahrengelände	36	<i>neu</i>
69	Fossilienfundstellen	38	

7	Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen.....	39	<i>E Verfahrensvorschriften</i>
71	Zuständigkeit Gemeinderat	39	<i>Art. 56 und 59</i>
72	Zuständigkeiten Bau- und Planungskommission	39	<i>Art. 57 und 60</i>
73	Zuständigkeiten Weg- und Umweltschutzkommission.....	40	<i>neu</i>
74	Widerhandlungen.....	41	<i>Art. 62</i>
75	Inkrafttreten.....	41	<i>Art. 63</i>

Genehmigungsvermerke

- Anhang I** **Messweise und grafische Darstellungen der
baupolizeilichen Masse**

- Anhang II** **Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen
und kantonalen Erlasse im Bauwesen**

- Anhang III** **Nachbarrechtliche Bestimmungen:
Auszug Einführungsgesetz zum Schweizerischen
Zivilgesetzbuch (EGzZGB)**

- Anhang IV** **Prägende Merkmale des Ortsbildes und entsprechende
Auswahl von Kriterien zur Bau- und Aussenraumge-
staltung**

- Anhang V** **Baubewilligungsverfahren; Einreichen von Farb- und
Materialmustern / Umgebungsgestaltungsplänen bei
Neu-, An- und Umbauten**

- Anhang VI** **Bauinventar – Verzeichnis der schützens- und erhaltens-
werten Bauten und der Baugruppen
(Art. 62 GBR 05 und Zonenplan 1)**

0 Einleitung

Rahmen	<i>Das Gemeindebaureglement GBR '05 der Einwohnergemeinde Gerzensee bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Grundlage ist das Leitbild 2003. Das Gemeindebaureglement bildet den Rahmen für die bauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Gemeinde und dient gleichzeitig der Qualitätssicherung. Es zählt auf die Mitverantwortung aller Beteiligten.</i>
Zonenplan	<i>Im Zonenplan (Zonenplan 1 und 2) sind die einzelnen Nutzungszonen festgelegt. Diese werden durch Gebiete mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen oder Zonen mit Planungspflicht), durch Gebiete mit besonderen Qualitätsanforderungen (u.a. Ortsbild- und Landschaftsschongebiete) und durch Gefahrengebiete darstellerisch überlagert. Zudem sind die Objekte des Bauinventars und die geschützten Elemente der Landschaft dargestellt.</i>
Gemeindebaureglement	<i>Das Gemeindebaureglement liefert zu den Zonenplaninhalten die allgemein geltenden – also auch für das Grundeigentum verbindlichen – Bestimmungen für das Bauen.</i>
Baubewilligung	<i>Das kantonale Baubewilligungsdekret umschreibt, welche Vorhaben bewilligungsfrei sind (Art. 4ff BewD – vgl. auch www.gerzensee.ch).</i>
Übergeordnetes Recht	<i>Das Gemeindebaureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer oder kantonaler Stufe geregelt ist (vgl. dazu Anhang II: Liste wichtiger eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Erlasse). Die wichtigsten Querverweise sind jeweils in der Kommentarspalte vermerkt.</i>
Besitzstandsgarantie	<i>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen werden, geniessen die Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht (Art. 3 BauG) geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten,</i>

zeitgemäss erneuert und soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

Kommentar

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

1 Allgemeine Bestimmungen

11 Geltungsbereich

- 1 Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 3 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Besondere baurechtliche Ordnungen: u.a. Überbauungsordnungen nach Baugesetz oder Strassenpläne nach Strassenbaugesetz (vgl. auch Kapitel 5 hiernach).

12 Ziel und Zweck

- Die baurechtliche Grundordnung regelt das Bauen und bezweckt u.a.
- die häusliche Nutzung des Bodens und der natürlichen Ressourcen wie Energie, Wasser, etc.,
 - die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde,
 - die qualitätvolle Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes,
 - die Erhaltung der prägenden Merkmale des Ortsbildes und der Bau- und Denkmäler,
 - die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und Lebensräume in der Landschaft.

Vgl. auch Art. 3 RPG und Art. 54 BauG.

Nachhaltige Entwicklung heisst, «dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen» (UNO-Konferenz über Entwicklung und Umwelt 1992 in Rio de Janeiro). Bezüglich möglicher prägender Merkmale vgl. Anhang IV.

13 Vorbehalt übergeordneter Vorschriften

- 1 Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

Vgl. die Liste der wichtigen eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Anhang II.

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

Vgl. Art. 667 bis 712 ZGB. sowie Art. 79 und 79a bis o EGzZGB im Anhang III.

2 Qualität des Bauens

21 Baugestaltung allgemein

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
 - Massgebend sind zudem die im Anhang IV aufgeführten prägenden Merkmale des Ortsbildes und Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.
- 2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung des Projektes, seiner Gesamtwirkung und der Umgebungsgestaltung erlauben. Dazu gehören insbesondere auch

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die nebenstehenden Kriterien und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung. Der Grundsatz wird im Folgenden ergänzt durch typologische Hinweise zur Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 22 u. 23 GBR '05).

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind auch die angrenzenden Gebäude und Aussenräume darzustellen. Diese können z.B. in Situa-

Material- und Farbmuster.

- 3 Die Baubewilligungsbehörden können unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute oder Institutionen beiziehen; dabei werden die Kosten der Beratung zu 50 % der Einwohnergemeinde Gerzensee auferlegt.

tions-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3-D Darstellungen oder Fotomontagen dargestellt werden (vgl. auch Art. 24.2 GBR '05, Art. 15ff BewD sowie den Beschluss des Gemeinderates zur Einreichung von Farb- und Materialmustern / Umgebungsgestaltungsplänen bei Neu-, An- und Umbauten; vgl. Anhang V)

22 Fassadengestaltung

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen- und Ortsbild im jeweiligen Quartier prägen.
- 2 Material- und Farbmuster sind mit der Baueingabe der Baupolizeibehörde zur Beurteilung und Beratung vorzulegen. Grelle und sonstwie auffällige Buntfarben sind nicht zugelassen.

Dazu gehören u.a.:

- *die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton (im Aussenraum- und Sockelbereich),*
- *ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.*

(Bezüglich der möglichen prägenden Merkmale vgl. auch Anhang IV)

23 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche die Dachlandschaft und das Ortsbild im jeweiligen Quartier prägen. Es muss sich eine insgesamt ruhige Dachlandschaft ergeben.
- 2 Für Hauptbauten im Ortsbildgebiet sind nur gleich geneigte Satteldächer, für An- und Nebentbauten – deren Gebäudehöhe die Traufhöhe des Hauptbaus oder der benachbarten Hauptbauten nicht übersteigt –

Zu den vorherrschenden Merkmalen gehören u.a.:

- *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,*
- *allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur*

auch schwach geneigte Pultdächer- oder Flachdächer gestattet.

- 3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zusammen beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.
- 4 Energiegewinnungsanlagen und Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; die Fläche der Firstoblichter beträgt maximal 40% der Dachfläche.
- 5 Glänzende und sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind nicht zugelassen.

24 Aussenraumgestaltung

- 1 Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft insbesondere:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - Terrainveränderungen, d.h. Mass und Gestaltung von Stützmauern und Böschungen,
 - den Vorgartenbereich, d.h. die Gestaltung von Hauseingängen,
 - Vorplätzen, Vorgärten und Einfriedungen,
 - den Grenzabschluss, d.h. die Nahtstelle zu den benachbarten

Fassadenhöhe.

- *maximal ein Quergiebel oder wenige Lukarnen gleicher Grösse und Gestalt, welche dem Hauptdach untergeordnet sind und deren Materialisierung und Dachneigung derjenigen des Hauptdaches entspricht;*
- *Dachflächenfenster, mit einer Lichtfläche von max. 0.8 m², in hochrechteckiger Form, welche die Struktur der Dachsparren erlebbar machen.*

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu beleuchten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen.

Dieser allgemeine Aussenraumgestaltungsgrundsatz ersetzt detaillierte Regelungen, z.B. bezüglich Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, Einfriedungen oder den Baumschutz. Bei der Bepflanzung und insbesondere zur unbebauten Landschaft hin sind Hochstammobstbäume sowie einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Bei den inneren Siedlungsrandern ist darauf zu achten, dass die historischen Gartenanla-

- Gärten und zur unbebauten Landschaft,
- die Begrünung, d.h. die Erhaltung oder Pflanzung von Hecken und
- Hochstammbäumen,
- die Aussenbeleuchtung.

Massgebend sind zudem die im Anhang IV aufgeführten prägenden Merkmale des Ortsbildes und Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.

- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Umgebung ist im Zusammenhang mit derjenigen der benachbarten Liegenschaften, der bestehenden und benachbarten Bauten und dem Strassenraum darzustellen.

gen und Bauerngärten nicht beeinträchtigt werden.

Wesentliche Umgebungsgestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

25 Energie

- 1 Werden mehr als 6 Wohnungen gemeinsam erstellt, ist eine zentrale Heiz- oder Heizkraftwerkanlage zu erstellen.
- 2 Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an ein Gas- oder Fernwärmenetz.
- 3 Nicht zum Anschluss an eine gemeinsame Heiz- oder Heizkraftwerkanlage bzw. an ein Gas- oder Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zumindest zu drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen. sowie solche, welche den MINERGIE.-Standard aufweisen.

Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung zu gestalten, zu betreiben und zu unterhalten. Dabei ist die Verwendung erneuerbarer Energien anzustreben.

3 Grenzen des Bauens

31 Bauweise

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausgeschlossen.

Vgl. dazu Art. 32 ff. GBR '05.

Vgl. dazu 37 GBR '05.

Die Unterschreitung der arealinternen Abstände und die Überschreitung der Gebäudelängen bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten gemäss Art. 75 BauG könnte die vorherrschende feinkörnige Struktur des Siedlungsbildes beeinträchtigen.

32 Bauabstände

- 1 Die Bauabstände von Gebäuden richten sich – in dieser Reihenfolge – nach:
 - a. den rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen,
 - b. den bestehenden, prägenden Bauabständen im Ortsbildgebiet,

Besondere baurechtliche Ordnungen sind altrechtliche Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften oder Überbauungsordnungen nach Baugesetz (vgl. Art. 88 ff. BauG und Art. 51 ff. GBR '05).

Vgl. Art. 62 GBR '05

- c. den Bestimmungen des Bundes und des Kantons, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss lit. d. Die Strassenabstände werden vom bestehenden oder in den rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen Fahrbahnrand gemessen.

Dazu gehören die Strassenabstände gemäss Art. 63 Strassenbaugesetz (SBG):

- längs Staatsstrassen: min. 5,0 m*
- längs übrigen öffentlichen Strassen: min. 3,6 m*
- längs Fuss- und Radwegen: min. 2,0 m*
- sowie die Abstände von Fliessgewässern gemäss Art. 67 GBR '05*

- d. den in der Tabelle Nutzungsmass der Bauzonen genannten kleinen und grossen Grenzabständen.

Die Grenzabstände für die einzelnen Zonen sind in Art. 42 GBR '05 zusammengefasst.

- 2 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie gegenüber Grenzen zu Grün- und Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

- 3 Die Messweise der Bauabstände ist in Anhang I definiert und dargestellt.

33 Gebäudeabstand

- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischen liegenden, erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt unter dem Vorbehalt von Abs. 2 auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.

Vgl. dazu die Darstellung im Anhang I. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR '05 oder auf Grund einer schriftlichen Zustimmung der Nachbarn gemäss Art. 34 Abs. 2 GBR '05

- 2 Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, der Gebäudeabstand beträgt aber im Minimum 6.0 m.

34 An- und Nebenbauten

- 1 Bewohnte An- und Nebenbauten haben eine maximale Grundfläche von 20 m², unbewohnte eine solche von 40 m². An- und Nebenbauten haben eine maximale Gebäudehöhe von 3,0 m.
- 2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3,0 m, derjenige für unbewohnte An- und Nebenbauten 2,0 m; diese dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden.
- 3 Unbewohnte Nebenbauten haben unter sich und gegenüber Hauptgebäuden einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. eingeschossige Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Velolousterstände.

35 Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten sind in der Regel vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1,2 m überragen. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind in der erforderlichen Breite zulässig.
- 2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die gemeinsame Grenze.

Der gewachsene Boden ist das noch unveränderte Terrain. Wo dieses nicht mehr zu erkennen ist, muss der massgebende Terrainverlauf zusammen mit den Baubewilligungsbehörden bestimmt werden.

Unterirdische Bauten dürfen die wirksame Begrünung der Aussenräume nicht verunmöglichen.

36 Vorspringende Bauteile

- 1 Vorspringende, offene Bauteile ragen über die Fassadenflucht hinaus und nehmen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ein.

Vorspringende offene Bauteile sind z.B. Vortreppen oder Balkone (auch abgestützte), jedoch nicht Veranden oder Erker. Wenn vor-

springende Bauteile mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen – z.B. durchgehende Balkone – hat die Vorderkante der Brüstungen den Grenz- oder Gebäudeabstand einzuhalten. Bezüglich Vordächer vgl. Absatz 3

- 2 Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0 m (bei An- und Nebenbauten 1,0 m) in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, müssen jedoch einen verbleibenden Grenzabstand von mindestens 2,0 m (bei An- und Nebenbauten 1,0 m) einhalten. Balkone dürfen 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.
- 3 Vordächer, Gesimse sowie Anlagen und Einrichtungen für den Sonnenschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass – jedoch maximal um 2,5 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Anlagen und Einrichtungen für den Sonnenschutz sind z.B. Sonnenstoren oder –blenden.

37 Gebäudeabmessungen

- 1 Die Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe (Gebäuelänge und Gebäudehöhe) sind auf das Nutzungsmass der Bauzonen oder das in einer besonderen baurechtlichen Ordnung genannte Mass beschränkt.
- 2 Die Messweise der Gebäudeabmessungen ist im Anhang I definiert und dargestellt.

*Nutzungsmass: vgl. Art. 42 – 47 GBR '05
Besondere baurechtliche Ordnung: UeO Art. 51; ZPP Nr. 52 – 60 GBR '05.*

38 Geschosse

- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- 2 Ein Sockel- oder Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es das gewachsene oder das tiefer liegende fertige Terrain im Mittel aller Fassaden um mehr als 1,2 m oder in einer Fassade auf mehr als die Hälfte der Fassadenlänge um Geschosshöhe überragt.
- 3 Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewand höher als 1,5 m ist.

39 Dachausbau

- 1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Galerien im Dachraum ist möglich.

Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschoszahl für das Siedlungsbild entscheidend, d.h. in der Wohnzone W 2 treten somit talseits nur 2 Geschosse in Erscheinung; vorbehalten bleiben gestaffelte Gebäude gemäss Anhang 1.

Die Nutzung der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Die Belichtung erfolgt über die Befensterung der Giebelfassade, über Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene, über dem Dachboden oder mittels Firstoblichtern (vgl. Art. 23 GBR '05).

4 Bauzonen und ihre Bestimmungen

41 Nutzungsart der Bauzonen

Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt besonderer bau-rechtlicher Ordnungen – die folgenden Nutzungsarten:

Im Zonenplan 1 ist flächendeckend die Grund-nutzung dargestellt; die Nutzungsart wird in UeO oder ZPP u.U. noch differenziert, vgl. Art. 51 – 60 GBR '05.

	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe
Wohnzone 1 W 1 Wohnzone 2 W 2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – stilles Gewerbe; d.h. Betriebe, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr stören 	II	<i>Dazu zu rechnen sind u.a. Büros, Verkaufsläden für den täglichen Bedarf, Coiffeurbetriebe, Arztpraxen sowie nicht störende Kleingewerbebetriebe und Künstlerateliers (vgl. dazu auch Art. 90 Abs. 1 BauV).</i>
Wohn-/Arbeitszone W/A 2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – stilles Gewerbe – mässig störendes Gewerbe; d.h. Betriebe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe; untersagt sind Neuanlagen von Zucht- und Mastbetrieben, sowie die Erweiterung bestehender Zucht- und Mastbetriebe im Ortsbildgebiet. 	III	<i>Dazu zu rechnen sind Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Lager sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe.</i>
Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur – Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV	<i>Dazu gehören u.a. Abwarte oder Pikettpersonal.</i>

42 Nutzungsmass der Bauzonen

Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen – die baupolizeilichen Masse:

	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	GZ
Wohnzone 1 W 1	5.0	9.0	20.0	5.5	1
Wohnzone 2 W 2	5.0	9.0	20.0	7.0	2
Wohn-/Arbeitszone W/A 2	5.0	10.0	25.0	8.0	2
Arbeitszone A	5.0	5.0	50.0	10.0	–

Im Zonenplan 1 ist flächendeckend die Grundnutzung dargestellt; die Nutzungsart wird in UeO oder ZPP u.U. noch differenziert, vgl. Art. 51 – 60 GBR '05.

*kGA = kleiner Grenzabstand (Anhang I)
gGA = grosser Grenzabstand (Anhang I)
GL = Gebäudelänge (Art. 37 / Anhang I)
GH = Gebäudehöhe (Art. 37 / Anhang I)
GZ = Geschosszahl (Art. 38 GBR '05)*

43 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendet oder noch benötigt werden. Bereits bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.
- 2 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG; sie erlauben eine individuelle Berücksichtigung des jeweiligen Ortes und der jeweiligen Zweckbestimmung.

Im übrigen gelten die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 bis 24 GBR '05.

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES	ES = Empfindlichkeitsstufe
1 Kirche	Kirche und Friedhof	bestehend, keine Erweiterung	Kirche schützenswert mit Situationswert	II	<i>vgl. Bauinventar, Gebäude Nr. 120</i>
2 Parkplatz	Öffentlicher Parkplatz zur Kirche	bestehend, keine Erweiterung	Gestalterische Aufwertung	III	<i>Aufwertung z.B. mit Hochstammbäumen</i>
3 Schulanlage	Primarschule, Turnhalle/Gemeindesaal, Clublokal, Feuerwehrmagazin, mit Aussenanlagen und öffentlichem Parkplatz	Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen und Neubauten für Zivilschutz, Strassenunterhalt, Lager; Geschosshöhe 8.0 m und Geschosszahl 2.	Für wesentliche Erweiterungs- und Neubauten sind Studienauftrags- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen	III	<i>Studienauftrag an mehrere Architekturbüros und Projektwettbewerbe nach sia Ordnung 142. Für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sind für öffentliche Bauten auch nach Gesetz und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen notwendig.</i>

44 Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ist ein Areal, das für Sport- und Spielfelder sowie die dazugehörigen Nebenbauten verwendet oder noch benötigt wird.
- 2 Für die Erstellung der Nebenbauten gelten die Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten.
- 3 Gegenüber benachbarten Wohnzonen und Zonen mit gültiger Überbauungsordnung sind wirksame Massnahmen zur Abschirmung zu treffen.

Die ZSF ist eine Zone gemäss Art. 78 BauG.

Vgl. Art. 34 GBR '05.

Dies können sein: Ballfänge, Einfriedungen und Bepflanzung. Die Kriterien der Aussenraumgestaltung (vgl. Art. 24 GBR '05) sind zu beachten.

45 Grünzone GZ

- 1 Die Grünzone ist eine Freihaltezone im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 In der Grünzone dürfen Bauten und Anlagen – auch unterirdische – nur errichtet werden, wenn sie der Pflege der Grünzone dienen und den Zweck der Grünzone, insbesondere die Freihaltung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler und deren Gartenanlagen nicht beeinträchtigen.
- 3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (vgl. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung der für Gerzensee charakteristischen Schlösser und herrschaftlichen Bauten (vgl. auch Art. 66 GBR '05).

46 Weilerzone WZ

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungs-, Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur im landwirtschaftlich geprägten Gebiet.
- 2 Es gilt die Nutzungsart und die Lärmempfindlichkeitsstufe der Wohn-/Arbeitszone W/A 2. Neubauten sind nur für die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der Baugesetzgebung zugelassen.
- 3 Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche max. aber bis 100 m² gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten

Dies betrifft die landwirtschaftlich und kleingewerblich geprägten Liegenschaften im Weiler Sädel. Die Weilerzone wird von einem Ortsbildgebiet überlagert (vgl. dazu Art. 62 GBR '05).

Betr. Nutzungsart vgl. Art. 41 GBR '05 Wohn-/Arbeitszone W/A 2 (ES III).

Betr. landwirtschaftlicher Nutzung: vgl. Art. 80ff. BauG.

Raumreserven vorhanden sind. Die seit 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden angerechnet. An- und Nebenbauten für Nebenbenutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

- 4 Die Erstellung von Zweitwohnungen und freistehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern ist nicht gestattet.

Zweitwohnungen sind nur vorübergehend touristisch genutzte Ferienhäuser oder Ferienwohnungen. Mit dem Verzicht auf Zweitwohnungen wird die Verfügbarkeit von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung gefördert.

47 Landwirtschaftszone LWZ

- 1 Die Landwirtschaftszone LWZ umfasst jenes Land, das für die landwirtschaftliche Produktion oder den Gartenbau benötigt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.
- 2 Für Bauten in der Landwirtschaftszone, die eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A 2.
- 3 Bauten und Anlagen, die im Sinne von Art. 16 RPG über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nicht erlaubt.

Das Bauen richtet sich nach übergeordnetem Recht; insbesondere nach Art. 16, 16 a-b, 24, 24 a-d, 25 und 27 RPG sowie Art. 26 bis 30, 34 bis 38 und 39 bis 43 RPV.

Vgl. Art. 42 GBR '05.

Über die sogenannte innere Aufstockung hinaus gehen Bauten und Anlagen, die überwiegend oder ausschliesslich der bodenunabhängigen Landwirtschaft dienen (Hors-Sol).

5 Besondere baurechtliche Ordnungen

51 Zone mit Überbauungsordnung UeO

- 1 Zonen mit Überbauungsordnung sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt.
- 2 Dazu gehören (Titel; Datum Beschluss / Genehmigung):
 - a. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften 1/83 «Sädel»; 10.12.1983 / 29.03.1984
 - b. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bärenmatte» 1/84; 21.10.1985 / 16.01.1986
 - c. Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Schlossgut»; 09.05.1983 / 01.09.1983; Änderung 29.11.1983 / 05.01.1984; Änderung 04.10.1999 / 04.11.1999
 - d. Überbauungsordnung Nr. 7/1993 «Arelauf»; 03.12.1994 / 15.03.1995 (UeO-Vorschriften, Uferschutzpläne, Realisierungsprogramm)
- 3 Nutzungsart und Nutzungsmass, Erschliessung und Gestaltung richten sich nach der geltenden besonderen baurechtlichen Ordnung.

Besondere baurechtliche Ordnungen sind altrechtliche Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften oder Überbauungsordnungen gemäss Art. 88 ff. BauG. Die im Zonenplan dargestellte Grundnutzung ist ein Hinweis auf die vorherrschende Nutzung.

52 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder die Befreiung von der Planungspflicht im Sinne der Baugesetzgebung voraus.

D.h. Voraussetzung ist eine Überbauungsordnung gemäss Art. 88 ff. BauG oder gemäss Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG:

- 2 Ein Projektwettbewerb oder ein Gesamtvorhaben ist jeweils über die gesamte ZPP durchzuführen, bzw. zu projektieren.
- 3 Die im Zonenplan dargestellte Bauzone bestimmt die Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass.

- die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbes (Fachberatung durch Preisgericht) oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. dazu die Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998

- 4 In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energie-sparens und der Wärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Vgl. Art. 25 GBR '05.

53 ZPP A «Sädel»

Planungszweck

- 1 Die ZPP A «Sädel» bezweckt eine Überbauung in offener Bauweise, angepasst und eingefügt in den bestehenden Hang.

Der Wortlaut entspricht Art. 38 GBR '92 (Änderung vom 4.12.1999/2.02.2000); es gilt die Überbauungsordnung 1/2000 «Sädel» vom 07.05.2001/31.08.2001.

Nutzungsart

- 2 Die Nutzungsart ist Wohnen; freistehende Doppel Einfamilienhäuser und Einliegerwohnungen sind gestattet. Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe im Umfang der Bestimmungen der BauV.

- Nutzungsmass** 3 Das Nutzungsmass beträgt für die gesamte Siedlung im Minimum AZ 0.25, im Maximum AZ 0.30. Die Geschoszahl beträgt 2, der Dachraum darf ausgebaut werden. Der Dachausbau zählt als Geschoss.
- Gestaltungsgrundsätze** 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
- Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet.
 - Die Erschliessung (Detailerschliessungsstrasse und übrige Infrastruktur) erfolgt vom Panoramaweg. Notwendige Autoabstellplätze sind den einzelnen Bauten zuzuordnen, Besucherparkplätze können zentral angelegt werden.
 - Der Strassenraum ist so auszugestalten, dass die öffentlichen Dienste (Arzt, Feuerwehr, Post) normale Zufahrtsbedingungen vorfinden, die Linienführung der Strasse ist dem Gelände angeglichen, Stützmauern zur Betonung des Raumes und als Abschluss von Gärten zum Strassenraum sind gestattet.
 - Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken, sie kann individuell zu jedem Baukörper gestaltet werden; unbewohnte Nebenbauten sind gestattet, bedürfen einer optimalen Integration in die Umgebung und zu anderen Gebäuden.
 - Zu der bestehenden Überbauung UeO a muss ein gebührender Abstand eingehalten werden. Der die beiden Baugebiete verbindenden Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.

54 ZPP B «Oberdorf»

- Planungszweck** 1 Die ZPP B «Oberdorf» bezweckt eine Überbauung in schwach verdichteter Art. Einzelbauten am Dorfrand sind gestattet.
- Nutzungsart** 2 Die Nutzungsart ist Wohnen; stille Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

Der Wortlaut entspricht Art. 39 GBR '92; es gilt die Überbauungsordnung Nr. 2 «Oberdorf» vom 26.01.1998/25.11.1998 mit Änderung vom 16.12.2002/31.01.2003.

Nutzungsmass 3 Die Siedlung hat eine minimale AZ von 0.4 und eine maximale AZ von 0.6 aufzuweisen. Die maximale Geschoszahl beträgt 2. Der Dachraum darf ausgebaut werden.

Gestaltungsgrundsätze 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:

- Auf den Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung gestattet.
- Die Erschliessung erfolgt von der Spielgasse her. Autoabstellplätze und Besucherparkplätze können oberirdisch erstellt, müssen aber an wenigen Orten konzentriert platziert werden.
- Ein Fussweg ist so anzuordnen, dass zwischen der Spielgasse und dem Weg zum Friedberg eine Verbindung entsteht.
- Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und mit standortheimischen Hochstammbäumen zu durchgrünen.
- Die Abgrenzungen von Fusswegen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Parkplätzen usw. sind im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung klar zu formulieren.
- Bauten und Anlagen sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass eine ruhige, dem Dorfkern integrierte Gesamtwirkung entsteht.

55 ZPP C «Friedberg»

Planungszweck 1 Die ZPP C «Friedberg» bezweckt eine schwach verdichtete Überbauung im südöstlichen Teil.

Nutzungsart 2 Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes dürfen freistehende und zusammengebaute Wohneinheiten erstellt werden. Gestattet sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe sowie ein Pferdestall mit Sandplatz.

Der Wortlaut entspricht Art. 40 Abs. 1, 4 und 5 GBR '92; an Stelle von Art. 40 Abs. 2 und 3 GBR '92 (Änderung) sind die Eintragungen im Zonenplan

- *schützenswerter Bau Nr. 134*
- *erhaltenswerter Bau Nr. 133*
- *Feldgehölz*

mit ihrer jeweiligen Umgebung zu beachten. Im Übrigen gilt die Überbauungsordnung

Nr. 3 «Friedberg» vom 03.07.2000/
09.08.2000.

Nutzungsmass 3 Die AZ darf innerhalb des bezeichneten Gebietes 0.3 nicht unter- und 0.4 nicht überschreiten. Bei der Realisierung eines Pferdestalls, anstelle von Wohnbauten muss die minimale AZ nicht erreicht werden. Es ist möglich, das Landwirtschaftsgebäude mit Wohneinheiten aufzufüllen, sofern ästhetisch eine gute Lösung erreicht werden kann.

Gestaltungsgrundsätze 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
– Die Erschliessung erfolgt über die private Friedbergstrasse.
– Die Neubauten sind sorgfältig in die bestehende Gebäudegruppe zu integrieren.
– Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Satteldächer gestattet.
– Die neue Umgebungsgestaltung ist sorgfältig und angepasst der bestehenden, geschützten Begrünung unterzuordnen.

56 ZPP D «Rütigässli»

Planungszweck 1 Die ZPP D «Rütigässli» bezweckt eine schwach verdichtete Wohnüberbauung mit einer feinfühligem Einpassung in die Umgebung des alten Schlosses.

Die Umgebung des Schlosses ist geprägt durch die Topografie (Hangfuss, Hanglage) und den Baumbestand (Parklandschaft). Die Vorstellung ist entsprechend „Wohnen im Park“.

Nutzungsart 2 Die Nutzung entspricht der Wohnzone W 2.

Vgl. Art. 41 GBR '05.

Nutzungsmass 3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohnzone W 2; wobei die arealin-ternen Bau- und Gebäudeabstände auf das zivilrechtliche Minimum reduziert werden können.

Vgl. Art. 42 GBR '05 und Anhang III.

- Gestaltungsgrundsätze 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
- Die Bauten sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
 - Die Aussenräume als Fortsetzung des Schlossparkes sind mit standortheimischen Hochstammbäumen zu begrünen.
 - Die Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle erdüberdeckt und begrünt zusammenzufassen und in den Hangfuss zu integrieren.

57 ZPP E «Schmitte»

- Planungszweck 1 Die ZPP E «Schmitte» bezweckt eine Überbauung in schwach verdichteter Art mit geometrisch guter Einpassung der Gebäudevolumen zwischen dem natürlichen, teilweise bewaldeten Abhang und der Belpbergstrasse.

Der Wortlaut entspricht Art. 43 GBR '92; es gilt die Überbauungsordnung Nr. 6 «Schmitte» vom 10.01.1994/09.02.1994.

- Nutzungsart 2 Es sind Wohnbauten, Alterswohnungen, stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

- Nutzungsmass 3 Die Überbauung hat eine minimale AZ von 0.4 und eine max. AZ von 0.6 aufzuweisen. Die maximale Geschoszahl beträgt 2, der Dachausbau ist gestattet.

- 4 Auf der Parzelle Nr. 371 dürfen Um- und kleinere Anbauten, soweit diese mit dem Gewerbebetrieb zusammenhängen, auch ohne rechtskräftige UeO ausgeführt werden. Die Wohnungen und die Hausfassaden dürfen renoviert werden.

- Gestaltungsgrundsätze 5 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
- Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich geneigte Dächer mit Ziegel- oder Eternitschiefereindeckung gestattet. Die Stellung und

Materialien, Farben, Dachaufbauten und Formen der Haupt- und Nebenbauten sind aufeinander abzustimmen.

- Der Umgebungsgestaltung zwischen den Bauten und der Belpbergstrasse ist Beachtung zu schenken (Baumreihen, Hecken etc.).
- Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der Belpbergstrasse. Autoabstellplätze sind in offenen, bedachten Bauten zusammen unterzubringen.
- Bestehende Bauten können abgerissen werden.

58 ZPP F «Spielgasse/Kreuzplatz»

Planungszweck	1 Die ZPP F «Spielgasse/Kreuzplatz» bezweckt die Umsetzung des Leitbildes 2003 im Bereich des Dorfzentrums, d.h. die Aufwertung des Dorfzentrums im Bereich Dorfstrasse/Spielgasse mittels gezielter baulicher Verdichtung, attraktiver, zentrumsgerechter Nutzung und der Gestaltung öffentlicher Räume.	<i>Vgl. Einwohnergemeinde Gerzensee / Lohner + Marbach Thun: Leitbild 2003, Bericht 13. Oktober 2003, S. 15f. mit Plan Gestaltungsidee Dorfzentrum.</i>
Nutzungsart	2 Die Nutzungsart entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei mindestens Teile der Erdgeschossfläche von Neubauten einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten bleiben.	<i>Vgl. Art. 41 GBR '05. Publikumsattraktive Nutzungen sind u.a. Gastgewerbe, Ladengeschäfte oder attraktive Dienstleistungsbetriebe</i>
Nutzungsmass	3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei einerseits öffentliche Aufenthaltsflächen freizuhalten sind und andererseits die arealinternen Bau- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen unter Berücksichtigung der nachgenannten Gestaltungsgrundsätze frei bestimmt werden können.	<i>Vgl. Art. 42 GBR '05.</i>
Gestaltungsgrundsätze	4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten: <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Ergänzung des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörper und grünen Aussenräumen; 	

- Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes westlich der Spielgasse zu einer attraktiven öffentlichen Aufenthaltsfläche, z.T. mit öffentlichen Parkplätzen.

59 ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse»

Planungszweck	1 Die ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse» bezweckt die Umsetzung des Leitbildes 2003 im Bereich des Dorfzentrums; d.h. Aufwertung des Dorfzentrums im Bereich Dorfstrasse/Spielgasse mittels gezielter baulicher Verdichtung und attraktiver, zentrumsgerechter Nutzung.	<i>Vgl. Einwohnergemeinde Gerzensee / Lohner + Marbach Thun: Leitbild 2003, Bericht 13. Oktober 2003, S. 15 f. mit Plan Gestaltungsidee Dorfzentrum.</i>
Nutzungsart	2 Die Nutzungsart entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei mindestens Teile der Erdgeschossfläche von Neubauten einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten bleiben.	<i>Vgl. Art. 41 GBR '05. Publikumsattraktive Nutzungen sind u.a. Gastgewerbe, Ladengeschäfte oder attraktive Dienstleistungsbetriebe.</i>
Nutzungsmass	3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei die arealinternen Bau- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen unter Berücksichtigung der nachgenannten Gestaltungsgrundsätze frei bestimmt werden können.	<i>Vgl. Art. 42 GBR '05.</i>
Gestaltungsgrundsätze	4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten: <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Ergänzung des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörper und grünen Aussenräumen; – Einbezug oder ortsbildgerechter Ersatz der (erhaltenswerten) Liegenschaft Dorfstrasse Nr. 10 – Gestaltung einer Fusswegverbindung zur ZPP H «Belpbergstrasse». 	<i>Für die ZPP G gelten zudem die Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften (Art. 21 – 25 GBR 05) sowie die Bestimmungen zum Ortsbildgebiet und zum Bauinventar (Art. 61 und 62 GBR 05).</i>

60 ZPP H «Belpbergstrasse»

Planungszweck	1 Die ZPP H «Belpbergstrasse» bezweckt die Umsetzung des Leitbildes 2003 im Bereich des Dorfzentrums, d.h. Aufwertung des Dorfzentrums auf der Westseite der Belpbergstrasse mittels gezielter baulicher Verdichtung und der Gestaltung öffentlicher Räume.	<i>Vgl. Einwohnergemeinde Gerzensee / Lohner + Marbach Thun: Leitbild 2003, Bericht 13. Oktober 2003, S. 15 f. mit Plan Gestaltungsidee Dorfzentrum.</i>
Nutzungsart	2 Die Nutzungsart entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2.	<i>Vgl. Art. 41 GBR '05.</i>
Nutzungsmass	3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2; wobei einerseits eine öffentliche Aufenthaltsfläche freizuhalten ist und andererseits die arealinternen Bau- und Gebäudeabstände auf das im Dorfzentrum vorherrschende Mass reduziert werden können.	<i>Vgl. Art. 42 GBR '05.</i>
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Ergänzung des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörpern und grünen Aussenräumen; – Gestaltung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches vis-à-vis der Zufahrt zur Schulanlage; – Einbezug des schützenswerten Ofenhauses Belpbergstrasse Nr. 1 – Gestaltung einer Fusswegverbindung zur ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse». <p>Das Leitbild 2003 mit der Gestaltungsidee Dorfzentrum gilt begleitend.</p>	<i>Für die ZPP H gelten zudem die Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften (Art. 21 – 25 GBR '05) sowie die Bestimmungen zum Ortsbildgebiet und zum Bauinventar (Art. 61 und 62 GBR '05)</i>

6 Ortsbild, Landschaft und Gefahrengelände

61 Ortsbildgebiet OBG

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 Die Ortsbildgebiete sind aus kulturhistorischen, ortsbaulichen und/oder architektonischen Gründen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutungsvoll. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten, zu gestalten und behutsam zu erneuern; dazu gehören u.a.:
 - das intakte äussere Ortsbild des breit gelagerten Dorfes mit den unverbauten Siedlungsrändern,
 - der ungestörte, wechselseitige Bezug von Bebauung und Landschaft, Landsitzen und Bauerngehöften,
 - die hohen räumlichen Qualitäten im Bereich des bäuerlichen Kerns, insbesondere das Wechselspiel zwischen Bauten und Gartenanlagen,
 - die dichte Reihung der Bauten entlang des überlieferten Strassen- und Wegnetzes mit der starken raumbildenden Wirkung von hangseitigen Stützmauern, Fassaden und Dachflächen,
 - die harmonische Einheit zwischen mehreren Herrnsitzen und den sie umgebenden Parkanlagen sowie des Kirchenbezirkes, die das Siedlungsgebiet umgebenden Obstbaumgärten.
- 3 Bei Bauvorhaben ist die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung wenn möglich zu erhalten. Neubauten und Umgestaltungen haben sich in die bestehenden Strukturen einzupassen.

Vgl. Art. 86 BauG. Obwohl «Schutzgebiete», steht nicht nur der Schutz der Bausubstanz sondern ebenso die Erhaltung der prägenden (Struktur-)Merkmale (vgl. dazu Anhang IV) sowie die Erneuerung und Gestaltung des Siedlungsbestandes – Bauten und Aussenräume – im Vordergrund.

Gerzensee weist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Das ISOS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Kultur geführt wird.

Vgl. auch Bauinventar der Gemeinde Gerzensee, Ortseinleitung und Baugruppen; Hrsg. Einwohnergemeinde Gerzensee und Denkmalpflege des Kantons Bern; 1992.

62 Bauinventar

- 1 Die im Zonenplan 1 als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

- 2 Schützenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sowie die kulturhistorisch bedeutsamen Teile der Gartenanlagen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.

- 3 Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. In diesem Falle ist der Bau durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

- 4 Bei den im Bauinventar mit einem K bezeichneten Objekten ist im Falle eines Baubewilligungsverfahrens in jedem Falle die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen. Für die übrigen Objekte des Bauinventars ist die kommunale Fachberatung zu gewährleisten.

Vgl. Anhang VI und Art. 10 a und b sowie Art. 64 a BauG, d.h. das Bauinventar mit dem bereinigten Register wird grundeigentümergebunden verankert.

Entspricht Art. 10 b Abs. 2 BauG. Gemäss Art. 10 a Abs. 2 BauG sind Baudenkmäler schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

Entspricht Art. 10 b Abs. 3 BauG. Gemäss Art. 10 a Abs. 2 BauG sind Baudenkmäler erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.

Dies betrifft alle schützenswerten Bauten und diejenigen erhaltenswerten Bauten, welche im Ortsbildgebiet liegen oder zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören. Die zuständige kantonale Fachstelle ist die Denkmalpflege; betreffend der kommunalen Fachberatung vgl. Art. 21 Abs. 3 GBR '05.

63 Inventar historischer Verkehrswege IVS

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Objekte des Inventars

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in

historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind – soweit vorhanden und in ihrer Substanz intakt – zu erhalten.

Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA geführt wird.

Die inventarisierten Verkehrswege innerhalb des Gemeindegebietes sind von lokaler Bedeutung. In der Regel ist der historische Verlauf dokumentiert. Lediglich im Thalgut und an den Hängen zwischen Dorf, Sädel, Vordere Chlapf und Hindere Chlapf des Belpberges sind Wegstücke mit Substanz inventarisiert.

- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, welche über diesen Rahmen hinausgehen, sind mit den zuständigen Fachstellen abzusprechen.

Zuständige Fachstellen: Tiefbauamt des Kantons Bern.

64 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist die zuständige kantonale Fachstelle in jeden Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- 3 Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und die zuständige kantonale Fachstelle zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Vgl. Art. 10 Abs. 1 Lit .e und 10 f. BauG. Archäologische Schutzgebiete sind die Kirche mit ihrer Umgebung und die Ruine Festi.

Die zuständige Fachstelle ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern.

65 Landschaftsschongebiete

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 Die Landschaftsschongebiete sollen wegen ihrer besonderen Eigenart und Schönheit, ihrer exponierten Lage oder ihrem hohen Erholungswert erhalten und nicht oder nicht weiter überbaut werden.
- 3 Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und sowohl Standort als auch Gestaltung dem Schutzzweck entsprechen. Nutzungen und Bauten, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind ausgeschlossen.
- 4 Die Grundform der Landschaft mit Topografie und Fliessgewässern, die Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Hecken, Feldgehölze, markante Einzelbäume, Baumgruppen, Obstbäume und Trockenmauern, sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Aussenraumelementen sind zu erhalten.

Vgl. Art. 86 BauG. Obwohl «Schutzgebiet», steht nicht der Schutz der gesamten Landschaftssubstanz im ökologischen, sondern die Schonung des Landschaftsbildes im ästhetischen Sinne im Vordergrund. Die Landschaftsschongebiete sind Ergänzung und Hintergrund zum Ortsbild.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Das Landschaftsbild beeinträchtigende Nutzungen und Bauten sind z.B. Abbau- und Ablagerungsgebiete, Neuaufforstungen, Baumschulen, Gärtnereibetriebe, bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennenanlagen.

Einzelbäume, Feldgehölze und Hecken sind ökologisch wertvoll und bereichern das Landschaftsbild. Obstbaumgärten und Bauerngärten prägen die landwirtschaftlichen Höfe und Hofgruppen.

66 Lebensräume und Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Objekte sind Schutzobjekte im Sinne der Baugesetzgebung sowie des Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Vgl. Art 86 BauG und Art. 18 Abs. 1bis NHG. Die bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Trockenwiesen sind wichtige Elemente im Naturhaushalt und bieten günstige Vorausset-

- 2 Die Schutzobjekte sind durch eine rücksichtsvolle Bewirtschaftung und eine sachgerechte Pflege zu erhalten.
- 3 Bei Abgang sind die Objekte standortgerecht zu ersetzen.
- 4 Die Gemeinde kann mit den Bewirtschaftern eine Vereinbarung abschliessen, welche die Pflege und Abgeltung regelt.

zungen als Lebensraum. Die bezeichneten Einzelbäume, Alleeen, Hecken und Feldgehölze sind für das Landschaftsbild (auch innerhalb der Siedlung, Ortsbild) von Bedeutung.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG. Einzelbäume dürfen mit einer Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden, wenn für entsprechenden Ersatz (2 m hohes Exemplar) in der näheren Umgebung gesorgt ist.

Pflege und Abgeltung richten sich nach der Landschaftsrichtplanung 2004.

67 Fliessgewässer

- 1 Entlang der Gewässer gilt für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) innerhalb der Bauzonen ein Bauabstand von 5,0 m, ausserhalb der Bauzonen ein Bauabstand von 7,0 m, entlang der Aare ein Bauabstand von 30,0 m (Uferbereich nach WBV). Für Hochbauten ist ein zusätzlicher Abstand von 3,0 m einzuhalten. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten (Uferbereich nach NHG).
- 2 Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

Vgl. Art. 37 und 38 GSchG, Art. 21 WBV sowie betreffend Uferbereich und Ufervegetation auch Art. 18 und 21 NHG. Der Bauabstand bezweckt die Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer. Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie). Der Bauabstand gilt auch für eingedolte Fliessgewässer.

Unproblematische Bauten und Anlagen im Uferbereich nach WBV: Bade- und Landeanlagen, Erneuerungen und Wiederaufbau etc. (Art. 11 Abs. 2 BauG), Fusswege ohne Belag,

- 3 Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3,0 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.
- 4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Freizeiteinrichtungen wie Sitzbänke, jahreszeitlich beschränkte Zäune. Problematische Bauten und Anlagen im Uferbereich nach WBV: private Gartenanlagen, Sitzplätze, befestigte Wege, Parkplätze, Gewächshäuser, Plastiktunnels, Deponien, etc.

Pflege und Abgeltung richten sich nach der Landschaftsrichtplanung 2004.

Vgl. auch die Uferschutzplanung (Überbauungsordnung Nr. 7/1993 «Aarelauf» vom 03.12.1994/15.03.1995)

68 Gefahrengelände

- 1 Grundlage für die Gefahrengelände und deren Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren bildet die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Gerzensee bzw. die Baugesetzgebung.

Die Naturgefahrenkarte vom Oktober 2005 wird periodisch aktualisiert und nachgeführt. Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmte Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümern oder –eigentümerinnen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

- 2 Für die in der Gefahrenkarte und im Zonenplan 2 entsprechend dargestellten Gefährdungsbereiche und in den beschriebenen Fällen gelten die folgenden Einschränkungen und Auflagen:

Gefährdung	Farbe	Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential	Übrige Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Zweckänderungen	Erneuerung und Unterhalt bestehender Bauten	
erheblich	rot	Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes, sofern die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann.	Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes sofern die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann.	Vermeidung einer Erhöhung des Schadenpotentials, Nachweis geeigneter Massnahmen zur Verminderung des Risikos.	Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen, oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.
mittel	blau	Nachweis geeigneter Massnahmen für die Sicherheit von Menschen oder Tieren sowie zum Schutz von Sachwerten und Umwelt; Verminderung des Risikos, d.h. Verzicht auf besonders empfindliche Objekte.	Nachweis geeigneter Massnahmen für die Sicherheit von Menschen oder Tieren sowie zum Schutz von Sachwerten und Umwelt.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden. Geeignete Massnahmen können sein: <ul style="list-style-type: none"> – erhöhen des Bauplatzes bei Gefährdung durch Überflutung, – erhöhen von Eingangs- und Balkontüren bei Gefährdung durch Überflutung, – Eingangs- und Balkontüren seitwärts oder talwärts platzieren bei Gefährdung durch Hangmuren oder Steinschlag, – sichern von Oberlichtern bei Überfluten, Übersargung oder Hangmuren, – sichern von Tankanlagen und elektrischen Hauptinstallationen im Überflutungsbereich (Hausinstallationen nicht im Keller anordnen),

gering	gelb	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit der Menschen.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	<p>– besondere Abklärungen im Bereich von mittelgründigen Rutschungen vor einem baulichen Eingriff</p> <p>Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden, bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen, jedoch können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten. Der Nachweis für geeignete Schutzmassnahmen ist lediglich für besonders empfindliche Objekte vorgeschrieben, d.h. für</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten (wie Spitäler, Heime oder Schulen), – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse finanzielle Verluste zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen oder Kläranlagen). <p>Für alle Prozesse ausserhalb des Gerinnes wie Steinschlag, Lawinen, Hangrutsche oder Dolinen ist das KAWA, für alle Prozesse im Gerinne wie Murgang, Überschwemmung oder Übersarung ist das TBA zuständig.</p>
<p>3 Wo ein Nachweis geeigneter Massnahmen gefordert wird, können Bauvoranfragen und Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstellen vorgelegt werden.</p>					
<p>69 Fossilienfundstellen</p>					
<p>1 Die im Zonenplan 1 bezeichneten Fossilienfundstellen und deren Umgebung stehen unter dem Schutz der Gemeinde.</p> <p><i>Terrainveränderungen wie Ablagerungen, Materialentnahmen, sowie bauliche Eingriffe sind bewilligungspflichtig.</i></p>					

7 Verfahren-, Straf- und Schlussbestimmungen

71 Zuständigkeit Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Planerlass- oder Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- 2 Der Gemeinderat entscheidet insbesondere über:
 - den Erlass von Planungszonen,
 - den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen,
 - geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen,
 - Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist,
 - die Erhebung von Einsprachen und die Einlegung von Rechtsmitteln,
 - die Ernennung der Fachberatung auf Vorschlag der Bau- und Planungskommission.

Vgl. Art. 62 ff. BauG.

Vgl. Art. 92 ff. BauG und Art. 51 – 60 GBR '05.

Vgl. Art. 122 BauV.

72 Zuständigkeiten Bau- und Planungskommission

- 1 Der Bau- und Planungskommission obliegt im Planerlassverfahren:
 - a. die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
 - b. die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;
 - c. die Durchführung der Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Auflageverfahren entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzge-

gebung;

d. die Durchführung der Einspracheverhandlungen und die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen;

Vgl. dazu Art. 58 – 60 BauG.

e. der Beizug der Fachberatung und der kantonalen Fachstellen.

2 Der Bau- und Planungskommission obliegt im Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren:

a. die Entgegennahme und Behandlung von Bauvoranfragen und Baugesuchen;

b. die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile;

gemäss Art. 17 und 18 BewD.

c. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;

gemäss Art. 26 und 27 BewD.

d. die Antragstellung an den Gemeinderat betreffend die Aufrechterhaltung von Einsprachen;

gemäss Art. 33 und 34 BewD.

e. das Einholen der Ausnahmeentscheide kantonalen Fachinstanzen; der Entscheid über Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand im Sinne der Baugesetzgebung;

Vgl. Art. 27 Abs. 2 und Art. 33 Abs. 2 BauG bzw. Art. 9 BewD.

f. der Beizug der kantonalen Fachstellen und die Gewährleistung der Fachberatung.

Vgl. Art. 2 Abs. 3 und 61 – 64 GBR '05.

73 Zuständigkeiten Weg- und Umweltschutzkommission

1 Sie stellt Antrag an den Gemeinderat bezüglich bewilligungspflichtiger Veränderungen an geschützten Flächen und Naturobjekten.

- 2 Sie erstellt einen Mitbericht bei grösseren Bauten und Überbauungen.

74 Widerhandlungen

- 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
- 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung und weitere kommunale Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf die Gemeindegesetzgebung mit bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 50 ff BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD und Art. 85 SBG.

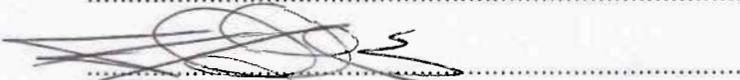
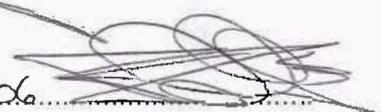
Vgl. Art. 58 GG.

75 Inkrafttreten

- 1 Die baurechtliche Grundordnung – Baureglement und Zonenplan – tritt mit ihrer Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden das Gemeindebaureglement und der Zonenplan vom 6.04.1992 und vom 9.06.1992 aufgehoben.

Für die Behandlung von Baugesuchen, welche beim Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung bereits hängig waren, gilt Art. 35 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 20. Januar bis 21. Februar 2005
Kantonale Vorprüfung	vom 4. November 2005
Publikation im Amtsblatt	vom 22. Februar und 1. März 2006
Publikation im Amtsanzeiger	vom 23. Februar 2006, 2., 9., 16. und 23. März 2006
Öffentliche Auflage	vom 27. Februar bis 29. März 2006
Einspracheverhandlungen	vom 11. und 17. Mai 2006
Erledigte Einsprachen	2
Unterledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 13. Februar 2006
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 29. Mai 2006
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:	
Der Sekretär:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindegeschreiber	Gerzensee,  22.06.2006
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 24. JAN. 2007 

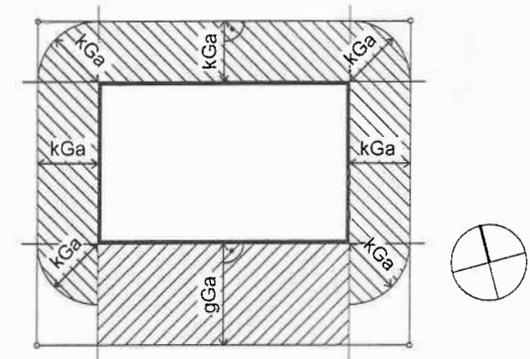
Anhang I

Messweise und grafische Darstellungen der baupolizeilichen Masse

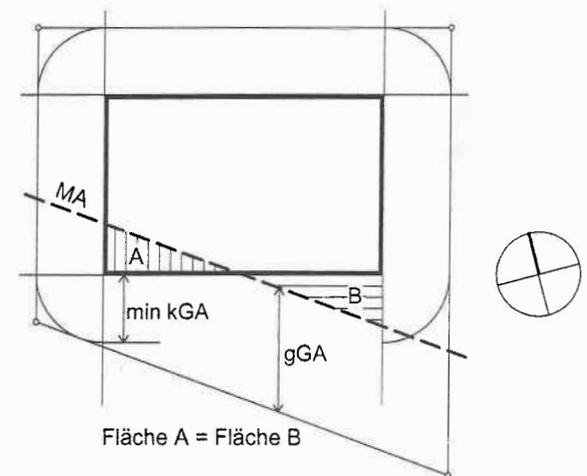
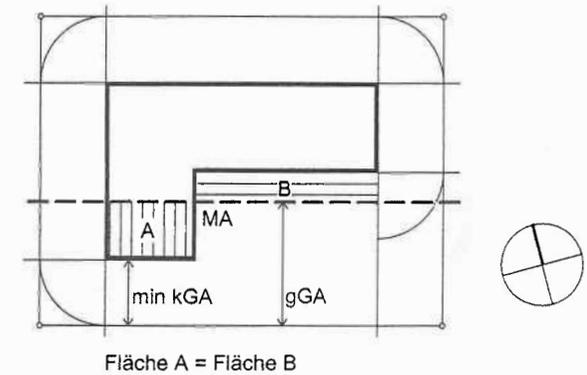
A 32 Bauabstände

Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen, d.h. bei Abweichungen zwischen Längs- und Schmalseite von weniger als 10% darf die Seite – mit Ausnahme der beschatteten Nordseite – frei gewählt werden. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



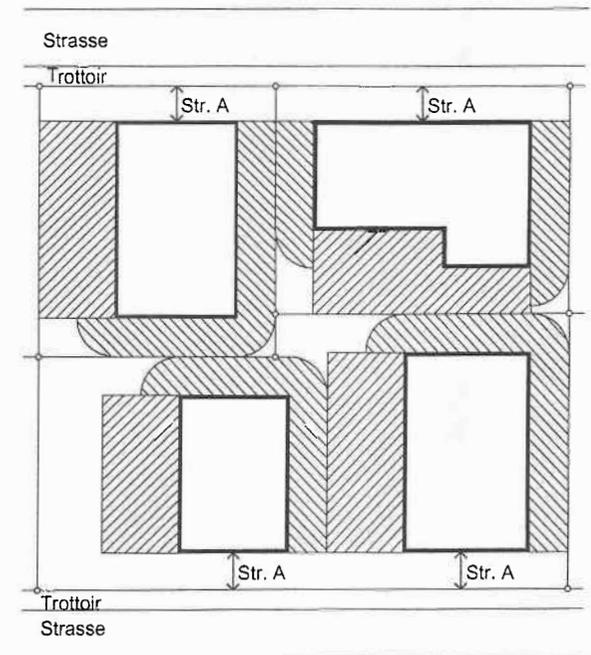
Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes oder nicht paralleler Grundstücksgrenze ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleich viel vorragend wie zurückversetzte Flächenanteile. Zur Grundstücksgrenze muss mindestens der kleine Grenzabstand eingehalten sein. Der durch den grossen Grenzabstand freizuhaltenen besonnte Grünraum darf nicht durch An- und Nebenbauten (mit Ausnahme von Wintergärten, gedeckten Sitzplätzen oder Schwimmbädern) oder durch Zufahrten und Parkieranlagen geschmälert werden. Im Ausnahmefall ist ein entsprechender Ausgleich anzubieten.



A 33 Gebäudeabstand

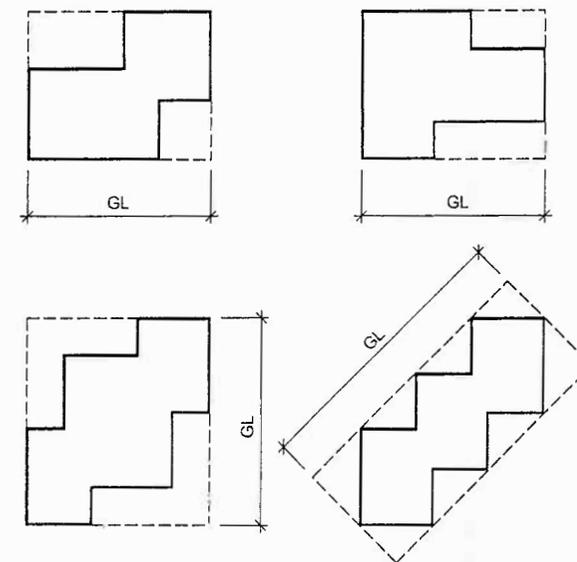
- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischen liegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt unter dem Vorbehalt von Abs. 3 auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.
- 2 Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, der Gebäudeabstand aber beträgt im Minimum 6.0 m.
- 3 An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 haben unter sich und gegenüber Hauptgebäuden einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörden kann der Gebäudeabstand für An- und Nebenbauten auf demselben Grundstück unterschritten werden.

-  = Fläche kGa
-  = Fläche gGa
- Str.A = Strassen Abstand



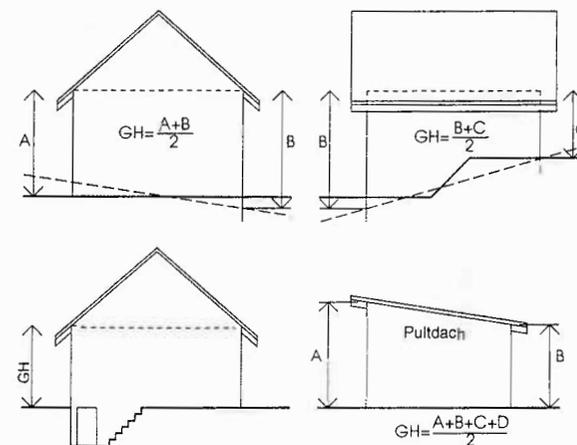
A 37 Gebäudeabmessungen

Die Gebäudelänge (GL) wird ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten bestimmt. Bei unregelmässigen Grundrissen gilt die längere Seite des kleinsten, umschreibenden Rechteckes als Gebäudemass.



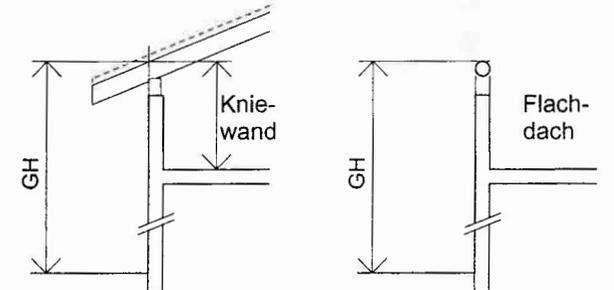
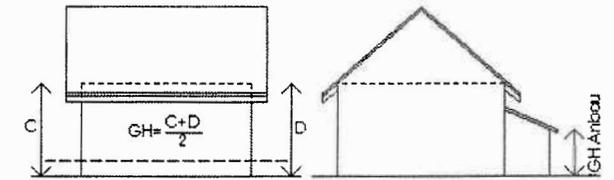
Als Gebäudehöhe (GH) gilt auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen. Gemessen wird an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden, bzw. vom fertigen Terrain, sofern dieses tiefer liegt (gem. Art. 97 Abs. 2 und 3 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Bei einem Gebäude mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe das Mittel aller Fassadenhöhen.

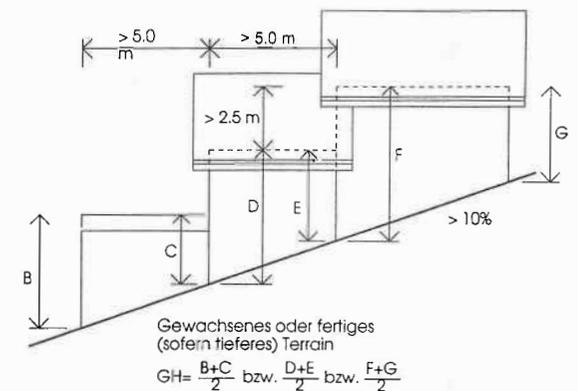


Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Bei einem Anbau mit einem Pultdach, welches vollständig vom Hauptbau überragt ist, wird die Gebäudehöhe des Anbaus nur auf dessen Traufseite gemessen.

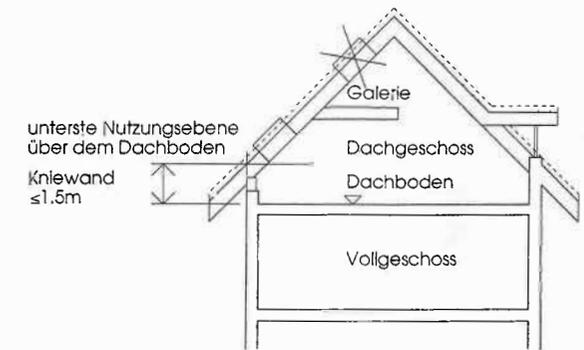


Bei gestaffelten Gebäuden, deren einzelne Gebäudeteile im Grundriss in mindestens einer Richtung um 5,0 m und mehr oder in der Höhe um 2,5 m und mehr gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



A 38 Dachgestaltung / Dachgeschoss / Dachausbau

Vgl. Art. 23 Abs. 3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster, Art. 38 Abs. 3 Dachgeschoss und Art. 39 Dachausbau



Anhang II

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

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)
- 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)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- 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 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, 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 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, 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 (Lufthygiene-gesetz, 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 (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 (Gewerbe-gesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbe-gesetz 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. Nachbarrecht und privates Baurecht

- 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 Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. Gemeindewesen

- 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)

Anhang III

Nachbarrechtliche Bestimmungen: Auszug Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB)

Art. 79

- C Nachbarrecht
 - I. Bauten und Pflanzungen
 - 1. Grenzabstände
 - 1 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.
 - 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
 - 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

- 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 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile

Art. 79b

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

4. Abort- und Düngergruben

Art. 79c

- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

5. Hofstattrecht

Art. 79d

- 1 Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern
a Pflicht

Art. 79e

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

b Mitbenützung

Art. 79f

- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c Erhöhung

Art. 79g

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

Art. 79h

7. Stützmauern und
Böschungen
a Pflicht zur Errichtung;
Ausführung

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i

b Eigentum

- 1 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.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

8. Einfriedungen

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

- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l

9. Bäume und Sträucher
- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
5 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 Beerenssträucher und Reben.
 - 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
 - 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

10. Entzug von Licht und Sonne
- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung

auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

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

Art. 79n

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 Spalierre, anbringen.

Art. 79o

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 IV

Prägende Merkmale des Ortsbildes und entsprechende Auswahl von Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung

Die Anwendung der Gestaltungsartikel des Baureglementes

- 21 Baugestaltung allgemein,
- 22 Fassadengestaltung,
- 23 Dachgestaltung,
- 24 Aussenraumgestaltung,
- 25 Fachberatung

setzt voraus, dass die prägenden Merkmale des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes analysiert und berücksichtigt werden. Die folgenden Grundlagen und die Auswahl von Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung soll diese Analyse und die Beurteilung der jeweiligen räumlich-gestalterischen Situation erleichtern.

Grundlagen

Wichtige Hinweise zu den historischen Bauten und Anlagen sowie zu den schützenswerten Ortsbildern finden sich in den folgenden Publikationen:

- *Jürg Stuker: 750 Jahre Gerzensee 1228 – 1978; Gerzensee, 1978.*
- *Rudolf Tschannen: Gerzensee, Chronik bis Ende 1999; Gerzensee, 2000.*
- *Eidgenössisches Departement des Innern (Hrsg.) / Bundesamt für Kultur: ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Bern, Band 4 / Bern Land; Gerzensee S. 65 – 76, Vordere Chlapf S. 313 – 320; BBL / EDMZ, 3003 Bern, Sommer 2000.*
- *Einwohnergemeinde Gerzensee und Denkmalpflege des Kantons Bern (Hrsg.): Bauinventar der Gemeinde Gerzensee; Bern, 1992, mit Verfügung des Kantonalen Amtes für Kultur vom 28.10.2004.*

Dorf

Neben Beschreibungen zu den bauhistorisch einzigartigen Baugruppen Kirche, Rosengarten, altes und neues Schloss, findet sich im ISOS (vgl.

Grundlagen oben) eine treffende Beschreibung des Ortskerns: «Von der Hauptachse hebt sich in der Ortsmitte ein Dorfteil ab, der auch das Oberdorf umfasst und einen dreieckigen inneren Freiraum umschliesst. Er ist wesentlich ursprünglicher erhalten. Es dominieren die locker angeordneten Bauernhöfe, die Riegfassaden und Holzkonstruktionen, die Krüppelwalme, Ründinen und Lauben, aber auch die bäuerlichen Vor- und Zwischenbereiche: die umzäunten Zier- und Pflanzgärten, die Werkplätze und vor allem die phantastischen Obstgärten des zentralen Innenraums. Die Bausubstanz ist nicht sehr alt, die Bauernhöfe stammen mit Ausnahme eines grossen Ständerbaus aus dem 19., die eingestreuten Wohn- und Nutzbauten aus dem 20. Jahrhundert. Die Qualitäten dieser Ganzheit liegen weniger in architektonisch bedeutenden Einzelbauten als vielmehr im räumlichen Bezug der Häuser zueinander und in den ausserordentlich reizvollen Zwischenräumen.»

Vordere Chlapf

Die Beschreibung im ISOS zum Weiler Vordere Chlapf lässt sich z.T. auch auf die Weiler Sädel und Hindere Chlapf anwenden: «Die Bebauungsstruktur des Ortes ist denkbar einfach. Sämtliche zehn Häuser, Haupt- wie Nebenbauten, sind in dichter Folge unterhalb eines höhen- gleich am Hang verlaufenden Fahrweges aufgereiht. Mit Ausnahme eines Riegstöcklis aus dem 19. Jahrhundert stehen sie senkrecht zum Hang; die Wohnteile sind talwärts, das heisst nach Osten orientiert. Aus diesem simplen Anlageschema resultieren eine eindruckliche Silhouette, die dem ganzen Ort den Stempel aufdrückt, aber auch beachtenswerte Hof- und Gartenräume. Grössere und kleinere Giebelfronten reihen sich, von Resten eines ehemals dichten Obstbaumkranzes umgeben, in kurzen Abständen nebeneinander, umschlossen vom unverbauten Hang mit Wiesen und Äckern und bekrönt vom Waldrand. Die beiden grössten Höfe, zwei Ständerbauten aus dem 17. bzw. 18. Jahrhundert, besitzen repräsentative Giebellauben, die kleineren zeigen stolze Ründifronten; ein Stöckli fällt durch seinen grauen Anstrich und sein barockes Mansarddach auf. Die Giebelfassaden verraten das für die Region typische Gemisch von Ständerbauweise und Fachwerkkonstruktion.(...) Grosse Dachflächen,

traditionell mit Ziegeln, neuerdings auch mit Eternitplatten gedeckt, bäuerliche Kleinbauten, hohe Bäume und gepflegte Gärten bestimmen das Bild im Inneren. (...)»

Kriterien

Im Folgenden werden einige, der in den Artikeln 21 (Baugestaltung allgemein) und 24 (Aussenraumgestaltung) genannten Kriterien zur Beurteilung der «guten Gesamtwirkung» detaillierter beschrieben:

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Gerzensee wird geprägt:

- durch das Zusammenspiel von unverbauter Landschaft und den einzelnen Gehöften im Streubausiedlungsgebiet oder den Ortsbildern des Dorfes Gerzensee und der Weiler Thalgut, Sädel, Vordere Chlapf und Hindere Chlapf, diese wiederum durch den weitgehend unverbauten Vordergrund, den ebenfalls weitgehend unverbauten Hintergrund und die weitgehend intakten Siedlungsränder;*
- durch die starke, teilweise parkartige Durchgrünung der Siedlungsgebiete, sowie die ökologisch wertvolle Vernetzung der Landschaftselemente (Wälder, Hecken, Feldgehölze und Parkanlagen) untereinander.*

Ortsbild

Die Ortsbilder werden im Wesentlichen geprägt:

- im Dorf und im Thalgut durch das Zusammenspiel von herrschaftlichen und bäuerlich-ländlichen Bauten;*
- im Dorf und in den Weilern durch das Wechselspiel zwischen Gebäudevolumen und unverbauten Aussenräumen (Parkanlagen und Bauerngärten);*
- durch die alles zusammenfassende, durch Parkanlagen und einzelne Hochstammbäume gegliederte Dachlandschaft (vgl. weiter unten).*

Das Strassenbild im Ortsinnern ist geprägt:

- durch eine attraktive, d.h. ortsbild- und langsamverkehrsberechte Gestaltung und Beleuchtung des Strassenraumes;*
- durch die wegbegleitenden Grünräume, Vorgärten, Alleen, Hecken*

und Einfriedungen;

- *durch die Stellung der Bauten und die Gestaltung von deren Fassaden (vgl. weiter unten).*

Lage

Die Lage, d.h. der Standort und die Stellung der Bauten lässt sich wie folgt charakterisieren:

- *in den relativ ebenen Gebieten im Dorf, in der Trochenmaad und im Pfannacher in der Regel rechtwinklig oder parallel zur Strasse;*
- *in den Hanglagen Thalgut, Chilchezälg, Neuhus/Fridberg, Oberdorf, Sädel, Vordere und Hindere Chlapf in der Regel rechtwinklig oder parallel zur Falllinie des Hanges;*
- *in der Regel gemeinsame Gebäudefluchten bildend, seitlich minimale Abstände einhaltend und in der Hauptblickrichtung (rechtwinklig oder parallel zur Strasse, in der Falllinie des Hanges) grosszügige Aussenräume freihaltend.*

Volumetrie

Die Volumetrie, d.h. Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten, richtet sich nach dem vorherrschenden, umgebenden Bebauungsmuster, wobei in der Regel eine gemeinsame, homogene «Körnigkeit» – gebildet aus Gebäudegrundformen, Gebäudevolumen und Abständen – angestrebt wird, z.B.:

- *im Dorfkern grossvolumige Bauten auf rechteckiger Gebäudegrundfläche mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen umbautem Raum und Aussenraum;*
- *in den Neubaugebieten kleine Volumen auf quadratnaher Gebäudegrundfläche mit geringen Abständen (Pfannacher) oder mittlere Volumen auf rechteckiger Grundfläche mit grosszügigen Aussenräumen auf der Talseite (Chilchezälg);*
- *in den Weilern ein ausgewogenes und spannungsvolles Gemisch aus grossen und kleinen Volumen, durch das überlieferte Wegsystem gegliedert und gehöftweise gruppiert.*

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird im Wesentlichen bestimmt durch Konstruktion, Fensterteilung, Materialien und Farbgebung. Sie wird in den überlieferten Ortsbildern durch helle, verputzte Mauerflächen, in der Regel in Riegbauweise – welche jedoch für zeitgemäss konstruierte und gestaltete Bauten eher unüblich ist – mit hoch-rechteckigen Fensteröffnungen und sekundären Bauteilen (Lauben, Schöpfe) in leichter Holzbauweise geprägt.

Ortsbildgerecht sind in der Regel auch die traditionelle Holzbauweise oder zeitgemässere und innovative Verwendungen des Baustoffes Holz (Rahmenbauweise, Schichtholz, u.a.m.) im Zusammenspiel mit Beton, Stahl und Glas.

Fassadengestalterisch weniger empfindlich sind die Neubaugebiete, sofern die vorherrschende «Körnigkeit» (vgl. oben) eingehalten wird.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft wird im Wesentlichen bestimmt durch die Dachformen, die Dachneigungen, die Firstrichtungen (entsprechend der Gebäudestellung, vgl. weiter oben) sowie die Dachaufbauten und –öffnungen. Dorf und Thalgut werden geprägt durch die für bernische Landsitze typischen, geknickten Vollwalmdächer (mit wenigen Lukarnen) der herrschaftlichen Bauten, durch die grossen, ruhigen, von Aufbauten freien Dachflächen mit Ründen und Gehrschildern der landwirtschaftlichen Bauten sowie durch einzelne Mansarddächer mit dichten Reihen von Lukarnen.

Die Weiler werden durch das Zusammenspiel der charakteristischen kleinen und grossen Dachflächen (in der Regel ohne Öffnungen und Aufbauten) der landwirtschaftlichen Bauten geprägt.

Für neue Hauptbauten im Dorf und in den Neubaugebieten kommt in der Regel nur das gleich geneigte Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Vorbauten und Einschnitte, allseitig mit Vordächern in einem ausgewogenen Verhältnis zu Dachfläche und Fassadenhöhe, mit einem Minimum (bezüglich Anzahl, Gesamtbreite und unterschiedlichen Formen) an Dachöffnungen und –aufbauten in Frage.

*Aussenraum-
gestaltung*

Die Aussenraumgestaltung ist in allen Siedlungsgebieten der Gemeinde u.a. dann landschafts-, orts- und stassenbildgerecht, wenn

- Niveaudifferenzen und Terrainveränderungen möglichst wenige, jedoch gestalterisch bewusst eingesetzte, Stützmauern und möglichst keine künstlich gesicherten Böschungen oder Kaskaden von Terrassen zur Folge haben;*
- Vorgartenbereiche, die wegbegleitende Begrünung und raumbegrenzende Hecken und Einfriedungen möglichst durchgehend erhalten und gestaltet werden;*
- die überlieferten Bauerngärten und der wertvolle Baumbestand in den historischen, herrschaftlichen Parkanlagen möglichst ungeschmälert erhalten und artgerecht erneuert, sowie neu gestaltete Aussenräume durch standortheimische Sträucher und Bäume aufgewertet werden.*

Aussenbeleuchtung

Eine genügende und durchgehende öffentliche und private Beleuchtung der Strassen- und Platzräume, der Hauszugänge sowie repräsentativer Bauten und Anlagen – welche sich jedoch gestalterisch diesen unterordnet

- erhöht die Sicherheit im öffentlichen und im halböffentlichen Raum,*
- erhöht dessen Aufenthaltsqualität und erleichtert die Orientierung,*
- wertet das Dorf auf und verleiht ihm auch zwischen Sonnenuntergang und –aufgang die vornehme Identität, welche der geschichtlichen, gesellschaftlichen und gestalterischen Bedeutung von Gerzensee angemessen ist.*

Anhang V

Baubewilligungsverfahren; Einreichen von Farb- und Materialmustern / Umgebungsgestaltungsplänen bei Neu-, An- und Umbauten

Der Gemeinderat und die Baukommission Gerzensee haben beschlossen, ab **01. Januar 2003**, folgende neue Praxis im Zusammenhang mit dem Einreichen von Farb- und Materialmustern sowie von Umgebungsgestaltungsplänen im Baubewilligungsverfahren, einzuführen.

Die Abgabe der **definitiven Farb- und Materialmuster** und des **Umgebungsgestaltungsplanes** hat jeweils gleichzeitig mit der **Baugesuchseingabe** bei der Gemeindeverwaltung zu erfolgen.

Farb- und
Materialmuster

Die **Bemusterung** hat für folgende Bereiche zu erfolgen (siehe Formular):

- Fassade
- Dach mit Untersicht
- sonstige markante Gebäudeteile
- Beschattungen wie Fensterladen und Store (inkl. Storenkasten)
- Aussentüren
- Kamin
- Geländer

Umgebungsgestal-
tungsplan

Der Umgebungsgestaltungsplan hat zu enthalten:

- Die Anordnung der notwendigen Parkplätze für Zweirad- und andere Fahrzeuge, deren Zufahrten mit der Geometrie des Strassenanschlusses und des freien Sichtfeldes, sowie der nötigen Höhenangaben
- Alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben
- Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Spielflächen, Fussgängerverbindungen und Wege (Art. 15 BauG, Art. 42-48)

BauV)

- Die vorgesehene Bepflanzung und Grünbereiche, insbesondere geschützte Bepflanzungen (Art. 14 BauG)
- Die Standorte für Kehricht-Entsorgungsanlagen (inkl. Kompostplätze) und Briefkästen

Als Grundsatz gilt folgende Regelung:

Keine Baubewilligung ohne bewilligte Farb- und Materialmuster und genehmigten Umgebungsgestaltungsplan!

Wir machen Sie zudem darauf aufmerksam, dass mit jedem Baugesuch ein Plan mit dem Wasser- und Abwasserleitungsverlauf (Art. 28 KGV) einzureichen ist.

Als Grundsatz gilt folgende Regelung:

Es wird keine Baubewilligung erteilt, bevor ein Auszug aus dem Katasterplan mit den öffentlichen und privaten Wasser- und Abwasserleitungen vorliegt.

Formular Gemeinde als pdf vorhanden

Anhang VI

Bauinventar

Strasse	HausNr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Aarestrasse	1	GG	G	erh	K
Aarestrasse	3	WSt	G	sch	K
Aarestrasse	3 A	Scho	G	erh	K
Aarestrasse	7	GG	G	erh	K
Bärenmattweg	1	WH	B	erh	K
Belpbergstrasse	1	OH	B/C	sch	K
Belpbergstrasse	10	BH	B/C	erh	K
Belpbergstrasse	17	BH	C	erh	K
Belpbergstrasse	24	WSt	C	sch	K
Belpbergstrasse	24 A	WSt	C	sch	K
Breitenriedstrasse	15	BH	-	sch	K
Dorfstrasse	2	BH	B	erh	K
Dorfstrasse	2 A	St	B	erh	K
Dorfstrasse	3	WSt	B	sch/Sit	K
Dorfstrasse	3 C	Sch	-	erh	
Dorfstrasse	5	St	B	erh	K
Dorfstrasse	6	BH	B	sch/Sit	K
Dorfstrasse	8	BH	B	erh	K
Dorfstrasse	10	BH	B	erh	K
Dorfstrasse	16	SH	A	sch	K
Dorfstrasse	18	SH	A	sch	K
Dorfstrasse	20	Ki	A	sch/Sit	K
Dorfstrasse	22	WH/G	-	erh	K
Dorfstrasse	29	BH	A	erh	K
Dorfstrasse	31	PH	A	sch	K
Dorfstrasse	31 B	Sp	A	sch	K
Dorfstrasse	33	BH	-	erh	

Strasse	HausNr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Dorfstrasse	33 A	OH/Sp	–	erh	
Dorfstrasse	35	WSt	–	sch	K
Friedbergweg	2	Vi	–	sch	K
Friedbergweg	4	BH	–	erh	
Grubenweg	2	BH	–	erh	
Kehrweg	1	BH	–	erh	
Kehrweg	4	BH	–	erh	
Klapfweg	2	BH	E	erh	K
Klapfweg	4	St	E	erh	K
Klapfweg	6	BH	E	erh	K
Klapfweg	8	St	E	erh	K
Klapfweg	10	BH	E	erh	K
Klapfweg	10 C	Sp	E	sch	K
Klapfweg	12	OH/St	E	sch	K
Kohlhüttenweg	N.N.	OH	–	erh	
Rütigässli	6 A	OH	C	erh	K
Rütigässli	12	BH	–	sch	K
Sädelstrasse	1	WSt	A	sch/Sit	K
Sädelstrasse	1 A	Sch	A	erh	K
Sädelstrasse	1 B	OH	A	erh	K
Sädelstrasse	17	BH	–	erh	
Sädelstrasse	17 B	Sch	–	erh	
Sädelstrasse	19	St	–	erh	
Sädelstrasse	26	WH	D	erh	K
Sädelstrasse	28	BH	D	erh	K
Sädelstrasse	34	BH	D	sch	K
Schützenfahrstrasse	23	BH	F	erh	K
Schützenfahrstrasse	23 A	Scho	F	erh	K
Schützenfahrstrasse	24	BH	F	sch	K
Seegasse	2	Sch	-	erh	

Strasse	HausNr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Seegasse	4	St	–	erh	
Simmlernstrasse	2	BH	–	erh	
Simmlernstrasse	2 B	OH/Sp	–	erh	
Simmlernstrasse	3	BH	–	erh	
Simmlernstrasse	3 A	Sp	–	sch	K
Spielgasse	6	WH/G	B	erh	K
Spielgasse	11	WH	C	sch	K
Spielgasse	12	BH	C	erh	K
siehe Belpbergstrasse 17					
Spielgasse	13	St	C	erh/Sit	K
Thalgutstrasse	8	St	–	erh	
Thalgutstrasse	10	OH/St	–	erh	
Trockenmaadweg	9	BH	–	erh	
Turmweg	1	WH	–	sch	K
Turmweg	3	BH	–	erh	
Untere Kirchenzelg	9	WH	–	erh	

Legende:

erh = erhaltenswert
sch= schützenswert
Sit = Situationswert

EINWOHNERGEMEINDE GERZENSEE

AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

zum

Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Gerzensee

Ausgangslage

Der Gemeinderat will die Bewilligungspraxis in Bezug auf Dachflächenfenster (DFF) im Zusammenhang mit der Verwendung von erneuerbaren Energien in Zukunft liberalisieren. Diskussionen im Baubewilligungsverfahren zeigen immer wieder, dass die Durchsetzung der restriktiven Vorschriften insbesondere in Bezug auf die Bewilligungspflicht und die Grösse der Dachflächenfenster in Gerzensee schwierig ist. Zur Bewilligungspflicht von DFF ist zu berücksichtigen, dass gemäss Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) Art. 6 der Einbau von bis zu zwei DFF in einer Grösse von 0.8 m² bewilligungsfrei möglich ist. In der Praxis bedeutet dies, dass die Behörden vom Einbau von DFF nichts zu wissen brauchen und damit auch eine Kontrolle der Einhaltung der vom BewD vorgegebenen Grösse schwierig wird. Wird in einem späteren Zeitpunkt eine Abweichung z. B. in Grösse oder Anzahl festgestellt, ist es fraglich ob ein Wiederherstellungsverfahren als angemessene Massnahme betrachtet wird und es sinnvoll erscheint, ein solches Verfahren überhaupt durchzuziehen. Diese Konstellation erschwert es den Behörden, die empfohlene Grösse der DFF strikte durchzusetzen.

Der Gemeinderat Gerzensee erlässt mit Beschluss vom 20. August 2012 folgende Ausführungsbestimmungen zur Erläuterung der Kommentarspalte im Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Gerzensee (Art. 23 Abs. 3 – 5):

Grundsatz:

Die Behörden unterscheiden in ihrer Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben, ob die Baute im Ortsbildgebiet (OGB) liegt und damit der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Im OGB können flexiblere Ausgestaltungen vorwiegend mit energietechnischen Argumenten erfolgen. Im übrigen Baugebiet können Lockerungen auch mit weiteren Argumenten begründet werden. Diese werden nachstehend aufgeführt.

Handlungsspielraum und Argumente

Betroffene Bestimmungen im Baureglement sind in Art. 23 die Absätze 3 – 5. Die in der Kommentarspalte empfohlene Grösse wird für begründete Fälle wie folgt ausgeweitet:

Der Richtwert für die Lichtfläche (massgebend Blendrahmen Aussenmass) kann bis max. 1.10 m² messen.

Das Fenster muss eine hochrechteckige Form ausweisen. Grundsätzlich können keine DFF im Gehrschild eingebaut werden, ausser bei energetisch und gestalterisch voll integrierten Lösungen.

Die Lockerung kann für das Ortsbildgebiet mit folgenden Argumenten gewährt werden:

- Integration in Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren- oder Fotovoltaikanlagen)
- Bei Umnutzungen oder Ausbau des Daches, sofern dies zur Verbesserung des Wohnkomforts (z. B. Verbesserung der Helligkeit, Lüftung, Arbeitsbedingungen) notwendig ist, grössere DFF mit der Gesamtfläche des Daches abgestimmt werden können sowie den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprochen werden kann

Eine Lockerung im oben ausgeführten Richtwert kann für das übrige Baugebiet mit folgenden Begründungen in Betracht gezogen werden:

- Bei Integration in Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren- oder Fotovoltaikanlagen)
- Bei Umbauten, Umnutzungen oder Ausbau des Daches: Zur Verbesserung des Wohnkomforts (z. B. Verbesserung der Helligkeit, Lüftung, Arbeitsbedingungen) sofern grössere DFF gut in die Gesamtfläche des Daches integriert werden können.
- Bei Neubauten, wenn dies im Rahmen des Raumkonzeptes notwendig ist und sich grössere DFF mit der Gesamtfläche des Daches und der gesamten Integration vereinbaren lassen sowie den qualitativen Anforderungen an die Gestaltung aus Sicht des Ortsbildes gerecht wird.

Inkrafttreten

Diese Ausführungsbestimmungen treten per 20. August 2012 in Kraft.

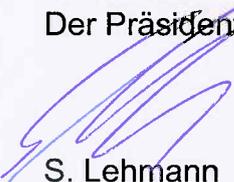
Gerzensee, 31. August 2012



NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:


S. Lehmann


F. Zulliger