

EINWOHNERGEMEINDE KRIECHENWIL



BAUREGLEMENT 1991

mit Teilrevisionen bis 2009

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
Art. 1 Geltungsbereich	6
Art. 2 Vorbehaltenes Recht	6
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht	6
Art. 4 Besitzstandsgarantie	6
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	6
Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn	6
Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6
Art. 7 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	7
Art. 8 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	7
Art. 9 Umgebungsgestaltung	7
Art. 10 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	7
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	7
I. Bauweise	7
Art. 11 Offene Bauweise	7
Art. 12 Gestaltungsfreiheit	7
II. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise	8
Art. 13 Ausnützungsziffer	8
III. Bauabstände	8
a) Allgemeines	8
Art. 14 Allgemeines; Verhältnis zu Baulinien	8
b) Bauabstände von öffentlichem Grund	9
Art. 15 Strassen	9
Art. 16 Fuss- und Radwege	9
Art. 17 Gewässer	9
c) Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	9
Art. 18 Allgemeines	9
Art. 19 An- und Nebenbauten	9
Art. 20 unterirdische Bauten	10
Art. 21 Tiefbauten und dergleichen	10
Art. 22 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	10
Art. 23 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	10
Art. 24 Gebäudeabstand	10
IV. Baugestaltung	11
Art. 25 Grundsatz	11
Art. 26 Gebäudelänge	11
Art. 27 Gebäudehöhe; Firsthöhe, Gebäudeproportionen	11
Art. 28 Gestaffelte Gebäude	11
Art. 29 Geschosse (ober- und unterirdisch)	11
Art. 30 Gebäudestellung, Firstrichtung	11
Art. 31 Dachausbau	12
Art. 32 Dachgestaltung	12
Art. 33 Fassadengestaltung	12
Art. 34 Gestaltung von An- und Nebenbauten	13

Art. 35	Verbot von Antennen für Radio und Fernsehen	13
V.	Gesundheit	13
Art. 36	Besonnung und Belichtung	13
Art. 37	Lärmschutz	13
D.	ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	13
I.	Bedeutung	13
Art. 38	Bedeutung	13
II.	Bauzonen	14
Art. 39	Wohnzonen W1 und W2	14
Art. 40	Wohn-/Gewerbezone WG 2	14
Art. 40a	Weilerzone	14
Art. 41	Dorfkernzone D2	14
Art. 42	Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1"	15
Art. 43	Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 2"	15
Art. 44	Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 3A"	16
Art. 45	Zone für öffentliche Nutzungen	16
Art. 46	Baupolizeiliche Masse	17
	¹ Für Bauzonen gelten – unter Vorbehalt von Abs. 2 – die in der folgenden Tabelle aufgeführten baupolizeilichen Masse:	17
III.	Landwirtschaftszone	17
Art. 47	Landwirtschaftszone	17
IV.	Schutzgebiete	18
Art. 48	Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 49	Landschaftsschutzgebiet	18
Art. 50	Schutzgebiete	18
Art. 51	Schutzobjekte	18
Art. 52	archäologische Schutzgebiete/-objekte	19
Art. 53	historische Verkehrswege und Einzelobjekte	19
Art. 54	Ortsbildschutzgebiet	19
E.	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	20
I.	Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren	20
Art. 55	Allgemeine Anforderungen der Baueingabe	20
Art. 56	Besondere Anforderungen der Baueingabe	20
Art. 57	Zuständigkeiten des Gemeinderates	20
Art. 58	Zuständigkeiten der Baukommission	20
Art. 58a	Zuständigkeiten des Bauverwalters	20
II.	Planerlassverfahren	21
Art. 59	Allgemeines zur Information und Mitwirkung	21
Art. 60	Ortsplanung; Information und Mitwirkung	21
Art. 61	Überbauungsordnungen; Information und Mitwirkung	21
Art. 61a	Mehrwert von Grundstücken durch Planungsentscheide	21
Art. 62	Zuständigkeiten des Gemeinderates	21
Art. 63	Zuständigkeiten der Baukommission	21
III.	Baupolizei	22
Art. 64	Zuständigkeiten des Gemeinderates	22
Art. 65	Zuständigkeiten der Baukommission	22

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
Art. 66 Widerhandlungen	22
Art. 67 Inkrafttreten	22
Art. 68 Übergangsbestimmungen	22
Art. 69 Aufhebung bestehender Vorschriften	23
GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG	23
AUFLAGEZEUGNIS	23
GENEHMIGUNG DURCH DIE BAUDIREKTION	23
ANHANG I / BAUINVENTAR	24
ANHANG II / LANDSCHAFTSINVENTAR	26
ANHANG III / GRAPHISCHE DARSTELLUNGEN	28
1. Bauabstände im Winkel zusammentreffender Strassen bei geschlossener Bauweise	28
2. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	28
3. Gebäudelänge	29
4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	30
4.1. Winkelbauten	31
4.2. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	32
5. Gebäudeabstand	33
6. Gebäudehöhe	33
6.1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang	34
6.2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	34
6.3. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach	34
6.4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach	35
6.5. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	35
7. Geschosszahl	36
ANHANG IV	37
ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ERLASSE IM BAUWESEN	37
A. BAU- UND PLANUNGSRECHT	37
B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT	37
C. WASSER	38
D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN	38
E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ	38
F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	39
G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ	39

H. FEUERPOLIZEI	39
I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT	39
K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ	39
L. GEMEINDEWESEN	39
M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE	40

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

¹Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2 Vorbehaltenes Recht

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse, bleiben vorbehalten.^[1]

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

¹Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten.^[2]

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

Art. 4 Besitzstandsgarantie

¹Die Besitzstandsgarantie ist im Umfange der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.^[3]

²Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.^[4]

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

¹Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn ^[5] und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis ^[6].

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

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

²Insbesondere müssen sie

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

³Betreffend die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.^[7]

[1] vergleiche Übersicht im Anhang IV

[2] insbesondere Art. 79 ff EGZZGB

[3] Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG; Art. 90 BauV

[4] Kapitel D

[5] Art. 39 BewD

[6] Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 + 6 BewD

[7] Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG (Art. 24 RPG), Art. 55 BauV, Art. 100 BauV, Art. 66 SBG, Art. 6 SFG usw.

Art. 7 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

¹Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

²Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten das Strassen- und Wegreglement (Plan) und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 8 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

²Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

²Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

³Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Notfalls sind sie durch Ersatzpflanzen zu ersetzen.

⁴Es dürfen nur standortheimische Bäume, Sträucher und Hecken, sowie Pflanzen ohne schädliche Zwischenwirte gepflanzt werden (z.B. keine Wacholder, die Gitterrostträger sein können, keine Berberitzen).

⁵Vorplätze, Parkplätze und Zugangswege sollen nach Möglichkeit mit sickerfähigem Material ausgebildet werden.^[E2009]

Art. 10 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

²In den Bauzonen und im überbauten Gebiet sind Terrainaufschüttungen, welche dem Hause zugeordnet sind, auf einer Fläche von max. 25 m² gestattet und dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 90 cm überragen. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

³Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet nur gebaut werden, wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern.

⁴Die Umgebungsarbeiten, inkl. Erschliessungsstrassen, sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. Bauweise

Art. 11 Offene Bauweise

¹Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. In Zonen offener Bauweise haben die Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

²In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

³Innerhalb der Häuserreihe gelten die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise sinngemäss.

Art. 12 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.^[8]

^[E2009] von der Gemeindeversammlung ergänzt am 11. Juni 2009

II. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Art. 13 Ausnützungsziffer

¹Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 46 BR.

²Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung.^[9]

III. Bauabstände

a) Allgemeines

Art. 14 Allgemeines; Verhältnis zu Baulinien

¹Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

²Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

[8] Art. 75 BauG
[9] Art. 93 BauV

b) Bauabstände von öffentlichem Grund

Art. 15 Strassen

¹Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von der Verbindungsachse Laupen - Murten ein Bauabstand von 7,0 m ab Fahrbahnrand, von den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von 3,6 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

²Für rechtwinklig oder annähernd rechtwinklig zur Fahrbahn stehende, auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze, Garagen und Unterstände beträgt der Vorplatzabstand 5,0 m. Der Abstand wird vom äussersten Fahrbahnrand aus gemessen.

³Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 3,6 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 2,0 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

⁴Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.^[10]

Art. 16 Fuss- und Radwege

Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude, unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Art. 17 Gewässer

¹Innerhalb der Bauzonen ist von Gewässern, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10 m zu wahren. Ausserhalb der Bauzone beträgt der Gewässerabstand mindestens 20 m. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

²Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.

c) Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Art. 18 Allgemeines

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

²Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andere und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. In den Bauzonen W1, W2 und WG2 ist nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkone und dergleichen zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken (siehe Skizze im Anhang III).

Art. 19 An- und Nebenbauten

¹Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2,0 m, sofern folgende Masse eingehalten sind:

- Wohnzonen W1 und W2: Gebäudehöhe max. 3 m; Grundfläche max. 40 m²

- Wohn-/Gewerbezone WG2, Dorfzone D2 und Landwirtschaftszone:

Gebäudehöhe max. 4 m; Grundfläche max. 60 m².

²Der Bau an die Grenze ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11.

[10] Art. 63 SBG

Art. 20 unterirdische Bauten

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

²Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdbreich überdeckt sind. Sie dürfen den gewachsenen Boden nirgends überragen. In Hanglagen ist die Erscheinung einer Bauteilseite gestattet.

³Abgrabungen für Zufahrten und dergleichen sind erlaubt.

Art. 21 Tiefbauten und dergleichen

¹Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgasen, Lärm, Unfallgefahr).

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

³Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

Art. 22 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

¹Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. ^[11] Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand ^[12] in der Regel nicht unterschritten werden.

²Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

³Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 12 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten. Das Näherbaurecht muss grundbuchlich sichergestellt werden.

Art. 23 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen.

²Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch ^[13] auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 24 Gebäudeabstand

¹Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Art. 22.

²Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 19 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2,0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

⁴Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

[11] Art. 26 BauG

[12] Art. 79 ff EGzZGB

[13] Art. 79 ff EGzZGB

IV. Baugestaltung

Art. 25 Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben können die Gemeindebehörden zulasten des Grundeigentümers Fachleute (Berner Heimatschutz, Stelle für Bauern- und Dorfkultur, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder usw.) beiziehen.^[14]

Art. 26 Gebäudelänge

¹Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 46 BR genannten Masse beschränkt.

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

Art. 27 Gebäudehöhe; Firsthöhe, Gebäudeproportionen

¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden ^[15] bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, sowie Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

²Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 46 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

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

Art. 28 Gestaffelte Gebäude

¹Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

²Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Art. 29 Geschosse (ober- und unterirdisch)

¹Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

²Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht oder
- b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften ^[16] vorbehalten.

⁴Der volle Dachausbau ist gestattet und zählt nicht als Geschoss.

Art. 30 Gebäudestellung, Firstrichtung

¹Neubauten sind längs Strassen wie folgt zu stellen:

- a) bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse
- b) bei geschlossener Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Linie der strassenseitigen Gebäudeflucht bzw. an die Strassenabstandslinie, wenn noch keine bestimmte Gebäudeflucht erkennbar ist.

[14] Art. 22 und Art. 51 BewD

[15] Art. 97 BauV

[16] Art. 62 ff BauV

²An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

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

⁴Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 31 Dachausbau

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum darf das Mass der darunterliegenden Geschossfläche nicht übersteigen.

²Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden (ausgenommen sind Galerien, wenn sie keine anrechenbaren Räume erschliessen).

Art. 32 Dachgestaltung [Ä2009]

¹Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Die Baupolizeibehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Ortsbildes für Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Dachdeckungen zu verlangen.

²In den Bauzonen sind Flachdächer, geneigte Dächer und Steildächer auf Haupt- und Nebengebäuden gestattet. Bei Anwendung von Flachdächern ist eine optimale Anpassung und Eingliederung an die bestehende umgebende Dachlandschaft nachzuweisen. Für die Bedachung von geneigten Dachflächen sind braune oder ziegelrote Materialien zu verwenden. Glänzende oder durchrostende Materialien sind untersagt.

³Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind gleichgeneigte Hauptdachflächen vorzusehen. Der Firstwinkel, welcher durch die beiden Hauptdachflächen gebildet wird, darf 90° nicht unterschreiten. Die minimale Dachneigung beträgt 20° (in Graden alter Teilung).

⁴Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Als Dachaufbauten sind Lukarnen, Dachschlepper, Giebelaufbauten, Dachfirstreiter und Dachflächenfenster zugelassen. Sonnenkollektoren gelten nicht als Dachaufbauten. Für Dachaufbauten gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugeichen.
- b) Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als ½ der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Zum Schutz des Ortsbildes kann die Baubewilligungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Fachinstanz die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen und die Gesamtlänge auf 1/3 reduzieren.
- c) Lukarnen, Dachschlepper und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an die First- oder Gratlinie sowie an die Traufe heranreichen. Dachfirstreiter dürfen nicht näher als 1.0 m an die Gratlinie reichen.

Giebelaufbauten dürfen die First- und Gratlinie nicht überragen.

⁵gestrichen

⁶gestrichen

⁷gestrichen

⁸gestrichen

Art. 33 Fassadengestaltung

¹Die Fassadengestaltung soll in ihrem strukturellen Aufbau und der Materialwahl aus der traditionellen Bauweise abgebildet und neu interpretiert werden. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- a) Die Fassaden sind grundsätzlich als flächige Ebenen zu gestalten. Flächendeckende grobe, hervorstehende Strukturprofilierungen sind untersagt.
- b) Hauptbaukörper sollen in der Grundrissanordnung nicht gestaffelt werden. Vorsprünge und Rücksprünge dürfen 1,0 m nicht überschreiten.

- c) Traditionelle Bauelemente wie Laubengänge, Vorzonen, Aufgangsbereiche usw. sind grundsätzlich vermehrt anzuwenden.
- d) Holz sowie Holzsubstrate sind bei Holzbaustrukturen zu verwenden. Imitationen wie z.B. Werzalit sind untersagt.
- e) Seriell angebotene Gestaltungsprodukte wie Fassadenplatten von über 0,5 m², einbaubare Pflanzentröge und dergleichen sind nicht gestattet.

²Dem vertikalen Fassadenaufbau von Sockel, Normalgeschoss und Dachanschlussfries ist vermehrt Beachtung zu schenken.

³Die Bauten, ausgenommen die Ausfachungen von Riegbauten, dürfen keine grellen Farben aufweisen. Für die optimale Einpassung in die Umgebung sind abgetönte Farben zu verwenden.

⁴Für die äussere Gestaltung des Bauvorhabens sollen der Baukommission vor der Bauausführung Farbmuster vorgewiesen werden. Insbesondere betrifft dies die Fassaden und die Dachhaut.

Art. 34 Gestaltung von An- und Nebenbauten

¹Unbewohnte An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

²Für unbewohnte An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen, falls die Grundfläche nicht mehr als 35 m² beträgt.

Art. 35 Verbot von Antennen für Radio und Fernsehen^[Ä91]

¹Empfangsantennen für Radio und Fernsehen dürften in Gebieten, wo ein Anschluss an die Gemeinschaftsantenne möglich ist, nicht im Freien aufgestellt werden. Ausgenommen sind Antennen zum Empfang von Programmen, die nicht über das Kabelnetz empfangen werden können,

²Das Aufstellen anderer Antennen (Parabolspiegel, Funkantennen usw.) ausserhalb von Gebäuden ist bewilligungspflichtig.

V. Gesundheit

Art. 36 Besonnung und Belichtung

¹Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung, soweit nicht die nachstehenden Absätze strengere Vorschriften aufstellen.

²Wohn- und Kinderzimmer dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet werden. Mindestens 30 % der vorgeschriebenen Fensterfläche muss als senkrechttes Fenster ausgestaltet sein.

³Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 30 % zu jeder Zeit geöffnet werden können.

Art. 37 Lärmschutz

¹Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

²Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

I. Bedeutung

Art. 38 Bedeutung

¹Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung respektive der Nutzungsbeschränkungen.

²Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

[Ä91] von der Gemeindeversammlung geändert am 13. November 1991

II. Bauzonen

Art. 39 Wohnzonen W1 und W2

¹Die Wohnzonen W1 und W2 sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.^[17]

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.^[18]

³In den Wohnzonen W1 und W2 gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau von maximal 2 Einfamilienhäusern ist gestattet.

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 46.

Art. 40 Wohn-/Gewerbezone WG 2

¹Die Wohn-Gewerbezone WG2 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.^[19]

³Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen und/oder ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen. Direkt dem Gewerbebetrieb zudienende Materiallager- und Abstellflächen von ca. 30 bis 50 % der gesamten Gewerbefläche sind erlaubt. Darüber hinausgehende und nicht dem Betrieb zugeordnete Lager- und Abstellflächen sind nicht gestattet.

Art. 40a Weilerzone^[E2009]

¹Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

²Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

⁴Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

⁵Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.

⁶Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁸Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁹Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

¹⁰Den Baugesuchstellern wird empfohlen, vor der Abgabe des Baugesuches eine Bauvoranfrage in der Form eines Vorprojektes an die Gemeinde zu richten.

Art. 41 Dorfkernzone D2

¹Die Dorfkernzone D2 umfasst den Dorfkern Kriechenwil. Zugelassen sind landwirtschaftliche Bauten, Gastwirtschaftsbetriebe, Wohn- und Ladenbauten sowie Kleingewerbe, die dem bäuerlich-ländlichen Charakter der Zone entsprechen.

²Für Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Gewerbebauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG2. Landwirtschaftliche Zweckbauten haben sich bezüglich der Ausmasse, der Abstände und der Gestaltung (Fassaden, Dachflächen, Materialien, Farbgebung usw.) den bestehenden Bauten anzupassen und dem Dorfbild unterzuordnen.

³Die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie von Industrie- und reinen Lagerbauten ist untersagt.

⁴Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.^[20]

[17] Art. 90 BauV

[18] Art. 43 LSV

[19] Art. 43 LSV

[E2009] von der Gemeindeversammlung ergänzt am 11. Juni 2009

⁵In der Dorfkernzone D2 gilt generell die offene Bauweise. Das Zusammenbauen im Rahmen der baupolizeilichen Möglichkeiten ist dort anzustreben und zu fördern, wo freistehende kleine Gebäudevolumen (z.B. Einfamilienhäuser) die Gesetzmässigkeiten der bestehenden Siedlungsform und -gestalt beeinträchtigen oder stören.

⁶Die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ist ausgeschlossen.

Art. 42 Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1"

¹Die Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1" gilt als Zone im Sinne von Art. 92 ff BauG. Vor Erlass der Überbauungsordnung dürfen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung von Art. 93 Abs. 1 lit. a - c BauG bewilligt werden.^[Ä97]

²In der Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1" soll eine verdichtete, gemischte Wohn-/Gewerbeüberbauung realisiert werden. Die Überbauung soll in kontinuierlichen Etappen ^[A99]erfolgen. Die Ausnützung beträgt mindestens 0,4 und maximal 0,65. ^[Ä97]

³Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, sind in den Details aber frei. Rahmenbedingungen: verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse, gemeinsame Anlagen (Parkierung, Plätze usw.). Aussenräume stark durchgrünt, Pflanzen hochstämmiger, standortheimischer Bäume.

⁴gestrichen ^[S97]

⁵gestrichen^[S2009]

⁶Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1" sind Verhandlungen über die Infrastrukturverträge betreffend die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen gemäss Art. 142 BauG zu führen. Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwertes ist die Differenz zwischen der vor der Zonenplanänderung 1994 zulässigen Nutzung und der gemäss Überbauungsordnung oder Ersatzordnung effektiv realisierbaren Nutzung. Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten; dieser muss vor der Beschlussfassung über die Überbauungsordnung oder der Beurteilung von Baugesuchen nach der Ersatzordnung gegenseitig unterzeichnet sein. ^[Ä94]

Art. 43 Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 2"

¹Die Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 2" gilt als Zone im Sinne von Art. 92 ff BauG. Vor Erlass der Überbauungsordnung dürfen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung von Art. 93 Abs. 1 lit a - c BauG bewilligt werden. ^(A 97)

²In der Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 2" soll eine verdichtete, gemischte Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung realisiert werden. Die Bauvolumen auf der Parzelle sind der Dienstleistung, dem Wohnen, der gewerblichen Nutzung sowie dazugehörigen Nebennutzungen vorbehalten. Die Ausnützung beträgt mindestens 0,4 und maximal 0.65.^{[Ä97][Ä2009]}

³Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, sind in den Details aber frei. Rahmenbedingungen: Zentrale Erschliessung mit gemeinsamen Anlagen (Parkierung, Plätze usw.). Aussenräume ohne Einfriedungen, stark durchgrünt.

⁴gestrichen ^(A 97)

⁵Die Gestaltung der Überbauung richtet sich nach den Grundsätzen in Art. 54 BR. Flachdächer können aufgrund der Beurteilung durch eine neutrale Fachinstanz zugelassen werden.^[Ä2009]

[20] Art. 43 LSV

[Ä97] von der Gemeindeversammlung geändert am 21. November 1997

[A99] vom Gemeinderat geändert am 11. August 1999

[Ä97] von der Gemeindeversammlung geändert am 21. November 1997

[S97] von der Gemeindeversammlung gestrichen am 21. November 1997

[S2009] von der Gemeindeversammlung gestrichen am 11. Juni 2009

[Ä94] von der Gemeindeversammlung geändert am 2. Juni 1994

[Ä97] von der Gemeindeversammlung geändert am 21. November 1997

[Ä2009] von der Gemeindeversammlung geändert am 11. Juni 2009

[Ä2009] von der Gemeindeversammlung geändert am 11. Juni 2009

Art. 44 Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 3A"

¹Die Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 3A"^(A 04) gilt als Zone im Sinne von Art. 92 ff BauG. Vor Erlass der Überbauungsordnung dürfen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung von Art. 93 Abs. 1 lit a - c BauG bewilligt werden.^(A 97)

²Die Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 3A" bezweckt eine leicht verdichtete Wohnüberbauung; sinngemäss gilt Artikel 39 Absätze 1 + 2 GBR.^(A04) Die Ausnützung beträgt mindestens 0,25 [A99] und maximal 0,4^(A04).

³Innerhalb des Wirkungsbereichs dürfen maximal zweigeschossige Hauptgebäude erstellt werden; der Dachausbau ist nicht gestattet.^(A04)

⁴Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen und richten sich nach den Grundsätzen von Artikel 54 GBR.^(A04)

⁵gestrichen^(A04).

Art. 45 Zone für öffentliche Nutzungen

¹Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

²In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung/Gestaltung
A Mehrzweckgebäude	bestehend
B Schulhaus[A2009]	bestehend
C Sportplatz	Sportanlage und Landreserve für künftige öffentliche Aufgaben (Turnhalle, Sammlung wiederverwertbarer Abfälle, Asylbewerber-Unterkunft)
D Friedhof	bestehend

^(A 04) von der Gemeindeversammlung geändert am 29. September 2004
^[A99] von der Gemeindeversammlung geändert am 22. Juni 1999

Art. 46 Baupolizeiliche Masse

¹Für Bauzonen gelten – unter Vorbehalt von Abs. 2 – die in der folgenden Tabelle aufgeführten baupolizeilichen Masse:^[Ä2009]

Zone	kGA	gGA	GH	GL	G	AZ	E
W1	4	8	5,5	20	1	-	II
W2	4	9	7,0	25	2	0,5	II
WG2	5	10	8,0	25	2	0,6	III
D2	5	10	8,0	30	2	0,6	III
WZ	5	8	10	-	-	-	III
L = landw. Bauten	5	8	10	-	-	-	III
L = Silos	5	8	12	-	-	-	III
L = nichtlw. Bauten	5	10	8,0	30	2	-	III
ZöN	5	5	8,0	30	2	-	III

Abkürzungen/Legende

kGA = Kleiner Grenzabstand (m)	W1 = Wohnzone eingeschossig
gGA = grosser Grenzabstand (m)	W2 = Wohnzone zweigeschossig
GH = Gebäudehöhe (m)	WG2 = Wohn-/Gewerbezone zweigeschossig
GL = Gebäudelänge (m)	D2 = Dorfzone zweigeschossig
G = Geschosszahl	WZ = Weilerzone
AZ = Ausnützungsziffer	L = Landwirtschaftszone
E = Empfindlichkeitsstufe	ZöN = Zonen öffentl. Nutzung

²Der Ausbau von Gebäuden innerhalb des bestehenden Volumens, welche vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erstellt wurden, unterliegt keiner Ausnützungszifferbeschränkung, sofern die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Abstellräume, Kinderspielplätze, Autoabstellplätze, hinreichende Erschliessung, etc.) nachgewiesen und die wohngygienischen Vorschriften nicht beeinträchtigt werden. Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten darf der Schutzgedanke gemäss Art. 10a und 10b BAuG nicht beeinträchtigt werden..^[E2009]

III. Landwirtschaftszone

Art. 47 Landwirtschaftszone

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

²Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art 80 ff.).

³Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gilt Art. 24 RPG. Betreffend die baupolizeilichen Masse werden die Vorschriften der Zone WG2 sinngemäss angewendet.

⁴~~Landwirtschaftliche Bauten für neue Zucht- und Mastbetriebe (Milchviehbestände ausgenommen) mit mehr als 30 GVE für die Rindermast, 8 GVE für die Schweinezucht und -mast sowie 5 GVE für Geflügelmastbetriebe haben gegenüber betriebsfremden Wohnbauten und Bauzonen einen Abstand von mindestens 200 m einzuhalten. Innerhalb der Bauzonen sind sie nicht gestattet. Grundlage für die Bemessung der GVE bildet das Steuerformular für Landwirte der kantonalen Steuerverwaltung.¹~~

^[Ä2009] von der Gemeindeversammlung geändert am 11. Juni 2009

^[E2009] von der Gemeindeversammlung ergänzt am 11. Juni 2009

¹ von der Gemeindeversammlung gestrichen am 11. Juni 2009

IV. Schutzgebiete

Art. 48 Allgemeine Bestimmungen

¹Für die Pflege, den Unterhalt und die ökologisch/biologischen Massnahmen ist das Landschaftsinventar der Gemeinde wegweisend.

²Die Gemeinde regelt die Entschädigungsfragen zu den ökologisch/biologischen Schutzgebieten und -objekten mit den betroffenen Grundeigentümern in Ergänzung zu den Leistungen von Bund und Kanton.

Art. 49 Landschaftsschutzgebiet

¹Das im Zonenplan/Schutzzonenplan ausgeschiedene Landschaftsschutzgebiet ist eine Fläche im Sinne von Art. 86 BauG und darf nur land- resp. forstwirtschaftlich genutzt werden. Gestattet ist nur der Bau von kleineren Ökonomiegebäuden, die auf einen Standort im betreffenden Gebiet angewiesen sind. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzupassen und haben auf die in den Plänen eingetragenen Aussichtspunkte Rücksicht zu nehmen. Der Bedarf für Bauvolumen ist detailliert nachzuweisen. Als Maximalmass für Bauten gilt eine Grundfläche von 20 m² und eine Gebäudehöhe von 3 m.

²Die natürliche Landschaft ist in diesem Gebiet zu erhalten. Folgende Landschaftselemente können im Sinne einer besseren Vernetzung der Natur gepflanzt werden:

- Bühl/Hügelkuppe: Hochstammbäume beim alten Grüebli
- Bühl/nordöstlich Hügelkuppe: Heckenelement entlang der bestehenden Terrainbruchstelle.

Art. 50 Schutzgebiete

¹Das Röselseeli und das angrenzende Seelimösl ist ein Brut- und Nahrungsbiotop für verschiedenste Tierarten und ein Refugium für den gefährdeten Springfrosch. In diesem Waldsee von nationaler Bedeutung und dessen Umgebung sind alle baulichen Massnahmen und Nutzungen, die das Biotop gefährden oder beeinträchtigen, untersagt. Jegliches Entfernen und Nutzen von Pflanzen und Tieren ist in diesem Gebiet verboten. Die Überwasservegetation muss im Herbst geschnitten werden. Eine 20 m breite Uferzone darf nur extensiv forstlich genutzt werden, damit der Charakter dieses Gebietes erhalten bleibt. Der Eislaufbetrieb im Winter ist gestattet. Die Waldpartie des Seelimösl darf genutzt und bewirtschaftet, aber in ihrer Kulturvielfalt und dem Wasserhaushalt nicht verändert werden.

²Das Saaneufer mit seiner Bestockung sowie der angrenzende Auenwald mit seinen markanten Felspartien gehört landschaftlich zu den reizvollen Gebieten in der Gemeinde und ist ein wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Um die vielfältige Vegetation zu erhalten, muss die Bestockung regelmässig ausgeholzt werden. Das Pflanzen von Fichten im Hartauenwald ist untersagt. Die Kraut- und Strauchschicht muss regelmässig ausgeholzt werden.

³Der Bereich der Mühlegruppe Schönenbühl und das nördlich verlaufende Täli mit dem natürlichen Bachlauf der Bibera sowie der teilweise intakten Uferbestockung bilden zusammen ein reizvolles Landschaftsensemble von grossem ideellen Wert. Entlang der Bibera ist ein Uferstreifen von 15 m landwirtschaftlich nur extensiv zu nutzen, insbesondere ist der Einsatz von Kunstdünger untersagt. Die Hecke nördlich der Mühle ist auf ihre ursprüngliche Länge zu den Bauten hin zu erweitern. Neubauten sind in diesem Gebiet untersagt.

Art. 51 Schutzobjekte

¹Die im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sind gestaltende Elemente in der Landschaft und Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden und sind an Ort und Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen. Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

²Die schützens- und erhaltenswerte Bausubstanz ist im Bauinventar der Gemeinde im Anhang I aufgeführt. Bei Planungen oder Bewilligungsverfahren, welche schützenswerte Objekte gemäss Anhang I betreffen, ist in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Bei erhaltenswerten Objekten gemäss Anhang I ist eine neutrale Fachstelle (Denkmalpflege oder Berner Heimatschutz) beizuziehen. Der frühzeitige Beizug der erwähnten Fachstellen sowie eine Voranfrage werden empfohlen.^[Ä2009]

³Die im Zonenplan/Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte und Magerwiesen sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Die Magerwiesen und Trockenstandorte dürfen einmal pro Jahr geschnitten werden; in der Regel nach dem 1. Juli. Diese Gebiete dürfen nicht gedüngt, entwässert und bewässert werden.

⁴Die bezeichneten Feuchtgebiete und Nassstandorte sind Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. Hier gilt ein absolutes Bauverbot. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden, insbesondere darf kein Drainagewasser eingeleitet und abgeleitet werden. Jegliche Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden ist untersagt. Notwendige Pflegemassnahmen werden von der Gemeinde koordiniert.

⁵Im gesamten Gemeindegebiet sind die Bach- und Grabenläufe mit ihren natürlichen Ufern und Rändern zu erhalten; insbesondere ist es auch nicht zulässig, Bäche aus landwirtschaftlichen Gründen zu begradigen oder einzudolen. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind naturnah auszuführen. Grabenläufe dürfen nicht als Schutt- und Abfalldeponien verwendet werden.

Art. 52 archäologische Schutzgebiete/-objekte

¹Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

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

Art. 53 historische Verkehrswege und Einzelobjekte

¹Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungswuchs dürfen nicht zerstört oder verändert werden.

²Mauern, Wegsteine und andere Wegbegleiter dürfen nicht entfernt oder zerstört werden. Unterhalt und Nutzung ist gewährleistet, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.

³Sämtliche baulichen Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz).

Art. 54 Ortsbildschutzgebiet

¹Das Ortsbildschutzgebiet umfasst den engeren Bereich der ursprünglichen Siedlung. Bauten, die den Charakter der bäuerlich - ländlichen Siedlungsstruktur beeinträchtigen würden, sind nicht gestattet.

²Hausstellung, Firstrichtung und Dachgestaltung, Lage, Volumen, Fassadenteilung und -gestaltung sowie Strassenraum- und Platzverhältnisse sind bei Um-, An- und Nebenbauten aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und -gestalt zu übernehmen oder zu erhalten. Materialien, Konstruktion und Farbgebung haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Für die Dachgestaltung und die Dachaufbauten gelten zudem die Bestimmungen dieses Reglementes.

³Bei Abbruch und Wiederaufbau richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den bisherigen Verhältnissen. Neubauten haben die in diesem Reglement festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

⁴Silos und dergleichen sollen unauffällige, nicht glänzende Farben aufweisen und dürfen keine weitherum sichtbaren Reklameaufschriften oder Fabrikanten- und Vertriebsnamen tragen.

⁵Im Ortsbildschutzgebiet ist eine verdichtete Bauweise, den typologischen und gestalterischen Grundsätzen entsprechend anzustreben.

^{5a}Flachdächer sind im Ortsbildschutzgebiet zugelassen, wenn die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gemäss Art. 54 Abs. 2 erfüllt werden können. Bauten mit Flachdächern müssen zwingend durch die in Art. 54 Abs. 7 bezeichnete neutrale Fachinstanz geprüft und empfohlen werden.^[E2009]

⁶Für die Überbauung von Grundstücken mit Platz für mehr als eine Baute ist eine Voranfrage in Form einer Überbauungsstudie einzureichen, welche Aufschluss über die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung gibt. Diese Regel wird durch eine vorgängige Abparzellierung der Grundstücke in Einzelparzellen nicht aufgehoben.

⁷Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachinstanz, die dem Gesuchsteller für Voranfragen und Beratung während des Bauens zur Verfügung steht. Baugesuche für An- und Nebenbauten können dieser Fachinstanz zur Antragsstellung unterbreitet werden, bei bewohnten Hauptgebäuden ist eine Begutachtung durch die Fachinstanz unerlässlich. Allfällige Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers.

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

I. Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Art. 55 Allgemeine Anforderungen der Baueingabe

¹Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.^[21]

²Das amtliche Baugesuchformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz, Zivilschutz usw.) können in der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

³Das Gesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Art. 56 Besondere Anforderungen der Baueingabe

¹Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

²Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

³Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über

- a) Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- b) Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grundflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- c) Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dergleichen.

⁴Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energie technischer Massnahmenachweis" beizulegen.

⁵Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

Art. 57 Zuständigkeiten des Gemeinderates ^[Ä97]

¹Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

²Ihm obliegen insbesondere:

- a) der Bauentscheid unter Vorbehalt von Art. 58 lit. b GBR ^[22]
- b) der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen.

Art. 58 Zuständigkeiten der Baukommission ^[Ä97]

Der Baukommission obliegen:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht
- b) der Bauabschlag ohne Bekanntmachung ^[23]
- c) die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde
- d) das Durchführen der Einspracheverhandlungen ^[24]

Art. 58a Zuständigkeiten des Bauverwalters ^[E97]

¹Der Gemeinderat regelt die Obliegenheiten des Bauverwalters in einem Pflichtenheft.

² Insbesondere obliegen dem Bauverwalter:

- a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche ^[25] und die Abklärung der Zuständigkeit für das Baubewilligungsverfahren.^[26]

[21] Art. 10 ff BewD

[Ä97] von der Gemeindeversammlung geändert am 21. November 1997

[22] Art. 9 und Art. 35 - 37 BewD

[Ä97] von der Gemeindeversammlung geändert am 21. November 1997

[23] Art. 24 BewD

[24] Art. 34 BewD

[E97] von der Gemeindeversammlung eingefügt am 21. November 1997

- b) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
- die vorläufige Prüfung der Baugesuche [27]
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche [27a]
 - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen
 - die erforderlichen Baukontrollen und -abnahmen. [27b]

II. Planerlassverfahren

Art. 59 Allgemeines zur Information und Mitwirkung

Soweit keine weitergehenden Vorschriften bestehen, sind für die Information und Mitwirkung die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend. [28]

Art. 60 Ortsplanung; Information und Mitwirkung

¹Bei Ortsplanungsrevisionen ist zunächst über die Zielvorstellung und später, vor dem Einreichen zur Vorprüfung, über die Ergebnisse der Planung ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen.

²Die Unterlagen werden wenigstens während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Art. 61 Überbauungsordnungen; Information und Mitwirkung

¹Die Grundeigentümer und/oder die Quartierbewohner sind beim Ausarbeiten von Überbauungsordnungen beizuziehen.

²Sie erhalten Gelegenheit sich zu äussern:

- a) zu Beginn der Planung, über Planungsziele;
- b) vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung, über die Ergebnisse der Planung.

Art. 61a Mehrwert von Grundstücken durch Planungsentscheide

¹Soweit die Grundeigentümer infolge Zonenplanänderung (Einzonung, Zuweisung zu einer höher nutzbaren Zone usw.) oder die Bewilligung einer höheren Ausnutzung (Überbauungsordnung) voraussichtlich einen Mehrwert realisieren, verhandelt der Gemeinderat mit ihnen über die Mehrwertabschöpfung. [E97]

²Die Ergebnisse der Verhandlungen sind zuhanden der für den Entscheid über die höhere Ausnutzung zuständigen Behörde in einem Vertrag festzuhalten. [E97]

Art. 62 Zuständigkeiten des Gemeinderates [Ä97]

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

²Er entscheidet insbesondere über:

- a) den Erlass von Planungszonen;
- b) den Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 66 Abs. 2 lit. b BauG;
- c) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV;
- d) die Richtpläne.

Art. 63 Zuständigkeiten der Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- a) Die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten.
- b) Das Ausführen resp. Begleiten der beschlossenen Planungen.

[25] Art. 17 BewD

[26] Art. 9 BewD

[27] Art. 18 BewD

[27a] Art. 25 ff. BewD

[27b] Art. 47 Abs. 1 BewD

[28] Art. 56 und 58 BauG; Art. 122 BauV

[E97] von der Gemeindeversammlung eingefügt am 21. November 1997

[E97] von der Gemeindeversammlung eingefügt am 21. November 1997

[Ä97] von der Gemeindeversammlung geändert am 21. November 1997

- c) Das Durchführen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes.
- d) Das Durchführen des Vorprüfungsverfahrens.
- e) Das Durchführen des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.
- f) Das Antragstellen an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

III. Baupolizei

Art. 64 Zuständigkeiten des Gemeinderates

¹Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

²Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

³Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, beim nachträglichen Missachten von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen.
- b) Das Beseitigen von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 65 Zuständigkeiten der Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- a) Die Aufsicht über das Einhalten der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben.
- b) Das Durchführen der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen. [29]
- c) Die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot.
- d) Das Überprüfen, zweimal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 66 Widerhandlungen

¹Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet. [30]

²Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 5'000.-- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften.
- Busse von max. Fr. 2'000.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften. [Ä2009]

Art. 67 Inkrafttreten

¹Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

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

Art. 68 Übergangsbestimmungen [E2009]

¹Der Ortsbildschutzperimeter im Schutzzonenplan wird aufgehoben und im Zonenplan verbindlich festgelegt. Die schützenswerte Bausubstanz im Schutzzonenplan wird aufgehoben. Es gilt das Bauinventar.

[29] Art. 47 BewD

[30] Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG

[Ä2009] von der Gemeindeversammlung geändert am 11. Juni 2009

[E2009] von der Gemeindeversammlung ergänzt am 11. Juni 2009

Art. 69 Aufhebung bestehender Vorschriften^[E2009]

¹Mit Inkrafttreten der Teilrevision 2008 wird der bisherige Zonenplan vom 06.04.1998 inkl. der bis heute erfolgten Änderungen aufgehoben.

GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

So beraten und einstimmig angenommen von der Versammlung der Einwohnergemeinde Kriechenwil am 13. November 1991

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:
sig. i.V. A. Balmer sig. A. Fritz

AUFLAGEZEUGNIS

Dieses Reglement hat zusammen mit den übrigen Akten der Ortsplanungsrevision (Zonenplan, Schutzzonenplan, Richtplan usw.) vom 19. August bis 17. September 1991 im Gemeindehaus Kriechenwil öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage ist im Amtsanzeiger Laupen vom 8. und 15. August 1991 und im Amtsblatt vom 17. August 1991 bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit.

Während der öffentlichen Auflage sind 2 Einsprachen eingelangt:

- am 13. September 1991 von Herrn Fürsprecher Fritz Schwegler, Laupen, im Auftrag der Herren Rudolf Mäder, Ernst Hämmerli und Walter Bürgi, Kriechenwil;
- am 17. September 1991 von Herrn Fürsprecher Kurt Baumgartner, im Auftrag der Herren Gebrüder Eduard und Heinrich Röllli, Mühlehof, Altbüron.

An den Einspracheverhandlungen vom 21. Oktober 1991 sind beide Einsprachen aufrechterhalten geblieben.

Gestützt auf den Änderungsbeschluss der Gemeindeversammlung betreffend die Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1" ist den betroffenen Grundeigentümern und den Einsprechern am 15. November 1991 eine nachträgliche Einsprachefrist im Sinne von Art. 60 Abs. 3 BauG angesetzt worden. Während der Frist dieser nachträglichen Einsprachemöglichkeit hat

- am 23. Dezember 1991 Herr Fürsprecher Fritz Schwegler die Einsprache vom 13. September 1991 im Auftrag von Herrn Rudolf Mäder bestätigt;
- am 20. Dezember 1991 Herr Fürsprecher Kurt Baumgartner im Auftrag der Gebrüder Röllli eine nachträgliche Einsprache eingereicht.

An der Einspracheverhandlung vom 11. Februar 1992 ist die nachträgliche Einsprache der Herren Gebrüder Röllli aufrechterhalten geblieben.

Kriechenwil, 18. März 1992

Die Gemeindeschreiberin:
sig. A. Fritz

GENEHMIGUNG DURCH DIE BAUDIREKTION

Genehmigt gemäss Beschluss vom 19.8.1992

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: sig. D. Schaer

Die Teilrevision vom 22. Juni 1994 ist am 17. Oktober 1994, jene vom 21. November 1997 am 6. April 1998, jene vom 22. Juni 1999 am 12. November 1999 und jene vom 26. November 2015 am 04. Oktober 2016 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt worden. Die entsprechenden Änderungen sind mit Fussnoten gekennzeichnet.

ANHANG I / BAUINVENTAR

Die nachstehend aufgeführten Gebäude sind im Bauinventar der Einwohnergemeinde Kriechenwil enthalten. Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf das ausführliche separate Bauinventar verwiesen.^[Ä2009]

Parzelle Nr.	Gebäude Nr.	Kurzbeschreibung	Klassierung
251	4	Bauernhaus; Inschrift auf Windfahne 1899	erhaltenswert
391	5	ehemaliges Kleinbauernhaus aus 2. Hälfte 19. Jahrhundert	erhaltenswert
168	6	Bauernhaus	erhaltenswert
546	9	ehemaliges Bauernhaus, 1898	erhaltenswert
485	10	Kleinbauernhaus 1920	erhaltenswert
75	11	Ofenhaus	schützenswert
188	12	Stöckli/Kleinbauernhaus	erhaltenswert
183/ 570	13/ 13A	ehemaliges Kleinbauernhaus	erhaltenswert
123	14	Wohnstock von 1826, Ökonometeil getrennt	erhaltenswert
599	15	Bauernhaus	erhaltenswert, Situationswert
77	17	Bauernhaus	erhaltenswert
185	18	Stöckli	erhaltenswert
574	19	ehemaliges Bauernhaus	erhaltenswert, Situationswert
574	19 A	Ofenhaus mit Kammern	schützenswert, Situationswert
573	26	Bauernhaus Riesenau	erhaltenswert
44	28	Bauernhaus	erhaltenswert
Parzelle Nr.	Gebäude Nr.	Kurzbeschreibung	Klassierung
277	29	ehemaliges Bauernhaus	erhaltenswert
202	29 A	Wohnhaus mit ehemaligem Laden	erhaltenswert
592	40	ehemaliges Kleinbauernhaus	erhaltenswert
272	41	ehemaliges Kleinbauernhaus	erhaltenswert
406	43	Bauernhaus	erhaltenswert
7	44	Schulhaus 1839	schützenswert
7	44 A	Schulhausschöpfli/Pausenhalle	schützenswert
7	44 B	Archivgebäude 1919	erhaltenswert
106	45A/47	Gaststätte mit längs liegendem	erhaltenswert

[Ä2009] von der Gemeindeversammlung geändert am 11. Juni 2009

		Ökonomieteil; Jahrzahl auf Balken Ökonomieteil 1734	
535	46	ehemaliges Kleinbauernhaus	erhaltenswert
165	48	Bauernhaus	erhaltenswert, Situationswert
165	48A	Ofenhaus um 1846	erhaltenswert
415	49	ehemaliges Kleinbauernhaus	erhaltenswert
389	50	Bauernhaus	erhaltenswert
519	53	Bauernhaus 1751 Schönenbühl	schützenswert;
273	54	ehemaliges Bauernhaus Schönenbühl	erhaltenswert
252	54 A	Wohnstock mit Mansardwalm-dach	erhaltenswert
309	56	Bauernhaus Schönenbühl	erhaltenswert
292	57	Bauernhaus Schönenbühl	erhaltenswert
182	61	Bauernhaus Schönenbühl	erhaltenswert
437	62	Bauernhaus Schönenbühl	erhaltenswert
46	62B	Stöckli Schönenbühl	erhaltenswert
369	63	Bauernhaus Schönenbühl-Mühle mit gepflastertem Vorplatz	schützenswert
Parzelle Nr.	Gebäude Nr.	Kurzbeschreibung	Klassierung
369	64C	Ofenhaus-Stöckli von 1814 Schönenbühl-Mühle	schützenswert
597	64	Mühlegebäude Schönenbühl mit Verzierungen und Inschriften	schützenswert
369	64B	Schopf/Scheune Mühle Schönenbühl	erhaltenswert

ANHANG II / LANDSCHAFTSINVENTAR

Bewertung schutzwürdiger Naturobjekte und Biotope

I. Qualitative Bewertung	
B botanische Werte	Vorkommen geschützter oder seltener Pflanzen und Pflanzengesellschaften (Phytoindikatoren)
E Erholungswerte	Landschaften mit psychohygienischer oder präventivmedizinischer Bedeutung
G geologische Werte	Einsichten in den Bau der Landschaft, der Erdoberfläche und deren Geschichte
H hydrologische Werte	Einsichten in den Zusammenhang zwischen Erdrinde, Erdoberfläche und Wasser oder Verfügen über nutzbares Wasser
K kulturhistorische Werte	heimatkundlich-geschichtlich oder volkskundlich von Bedeutung (z.B. Zeugen früherer Wassernutzung oder Bewirtschaftungsarten; mit Sagen oder historischen Ereignissen verbundene Objekte)
L landschaftliche Werte	ästhetisch bedeutsam und deshalb als "schön" empfunden
O ökologische Werte	bedeutsam für die Wechselwirkung mit ihrer Umwelt (z.B. Beeinflussung von Wasserhaushalt, Kleinklima usw.)
S schulische Werte	Eignung für Anschauungsunterricht und Praktikumsarbeiten an Schulen (inkl. Hochschule)
W wissenschaftliche Werte	Eignung für die naturwissenschaftliche Forschung (speziell Ökologie, Botanik, Zoologie, Geologie)
Z zoologische Werte	Vorkommen seltener oder geschützter Tiere (Zooindikatoren)-
II. Quantitative Gesamtbewertung	
Wertstufe 1	sehr wertvoll, von überlokaler Bedeutung, unbedingt erhaltenswert
Wertstufe 2	bemerkenswert, nach Möglichkeit erhalten
Wertstufe 3	wertvoll, erhaltenswert

Die nachstehend aufgeführten Landschaftselemente sind im Landschaftsinventar der der Einwohnergemeinde Kriechenwil enthalten:

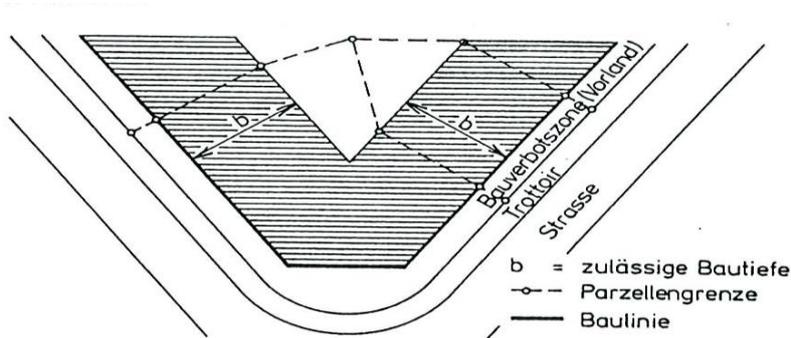
Objekt	Bewertung
Bäume Wezelmatte-Büel	O, L / 3
Bergmattbächli	B, G, L, O, Z / 2
Bibera unterhalb Mühle	G, H, L, O, S, Z / 1
Birke Riesenauweg	O / 3
Bord Schönenbühl-Bibera	E, L, O, B / 3
Büel, Pt. 549,3	G, L / 3
Büel, Geländestufe	Z, B / 3
Cheibe-Grabe Bachschlucht	G, H, L, O, Z / 2

Dickirain	B, E, L, O, Z / 2
Feldbäume Röseliacher	L, O / 3
Feldobstbäume Langacher	L, O / 3
Fluhegge, Galgenauli	B, E, G, L, O, Z / 1
Steilhang mit Molassefelsen;	
Riesenau-Fluhegge	B, G, L, O, Z / 2
Feuchtbiotop Staatswald	B, O, Z / 2
Grabe/Grabebächlein	H, L, O, Z / 2-3
alte Gumme-Strasse	K / 3
Gummerain mit Obstbäumen	L, O / 2
Häuselweid-Bächlein	G, H, L, O, S, Z / 2
Hecke bei Mühle Schönenbühl	L, O / 3
Hecke Röseliacher	B, L, O, Z / 2
Hecke Röseliächer-Moos	L, O / 3
alte Linde Schulhausplatz	O / 2
Lischera-Wald (Seelimöösli)	B, O, W, Z / 1
Obstgarten Grabe/Eyholz	L, O / 3
Obstgarten Einschlägli	O, L, B / 2
Objekt	Bewertung
Obstgarten Grabenächer	O, L / 2
Röseliseeli im Röseliwald	B, E, G, H, K, L, O, S, W, Z / 1
Saaneufer Auredsteg-Galgenauli	B, E, G, H, O, Z / 2
Tal Mühle Schönenbühl	E, H, L, O, Z / 1
Tümpel alte Lehmgrube	B, O, S, Z / 1

Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf das ausführliche separate Landschaftsinventar verwiesen.

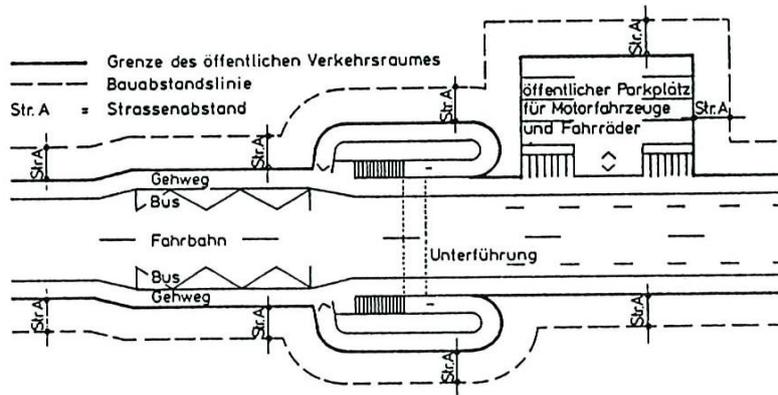
ANHANG III / GRAPHISCHE DARSTELLUNGEN

1. Bauabstände im Winkel zusammenstreichender Strassen bei geschlossener Bauweise



Regel: Die zulässige Bautiefe darf, unterkümmt um die genügenden Grenz- und Gebäudeabstände im inneren Gebäudewinkel, ausgeschöpft werden.

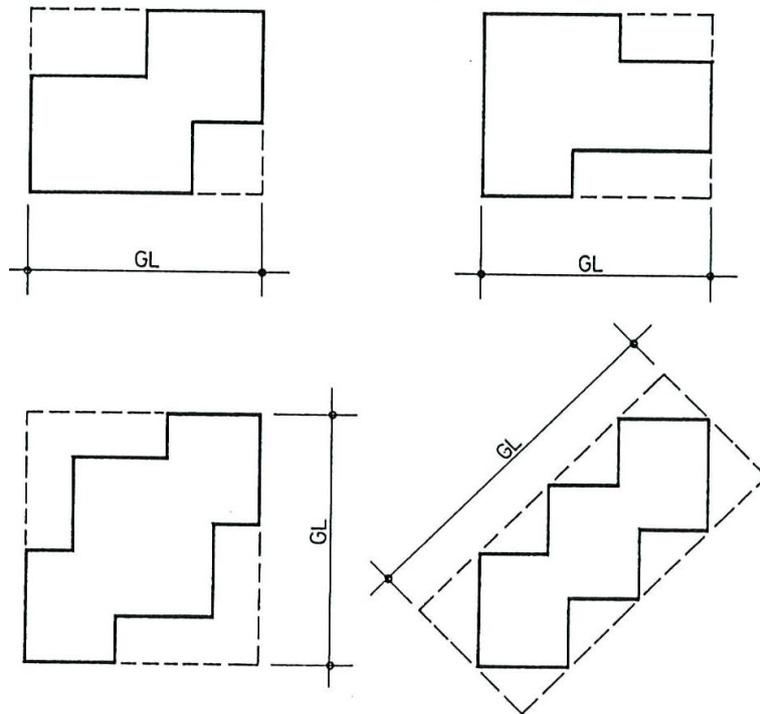
2. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

3. Gebäudelänge

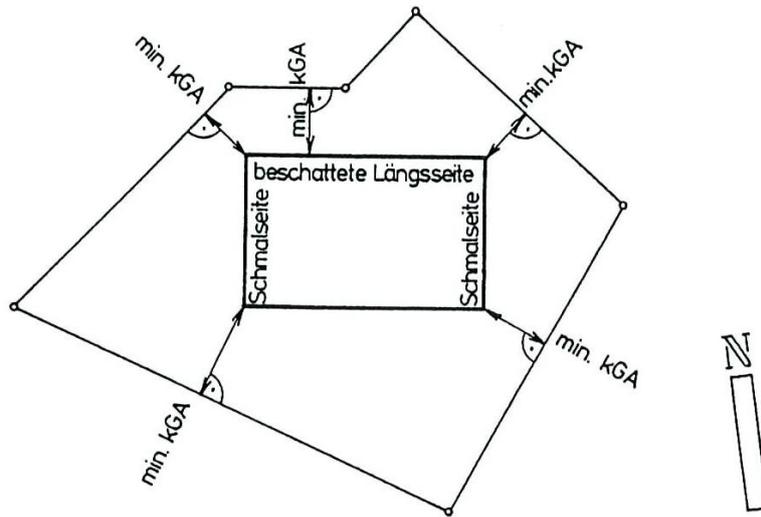
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



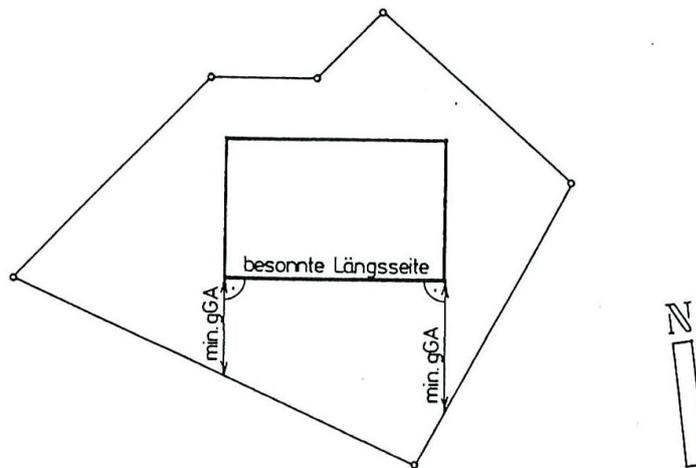
GL = Gebäudelänge
□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

4. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

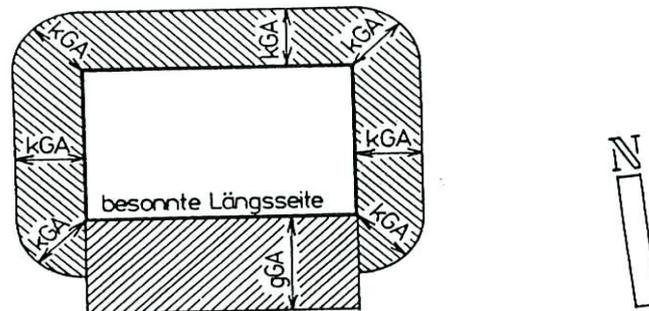
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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

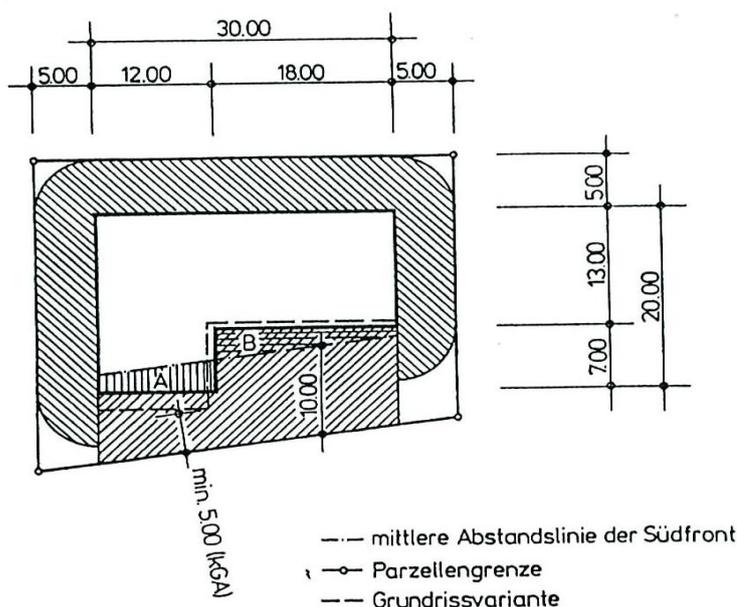


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

4.1. Winkelbauten

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum Kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

kGA 5 m; gGA 10 m

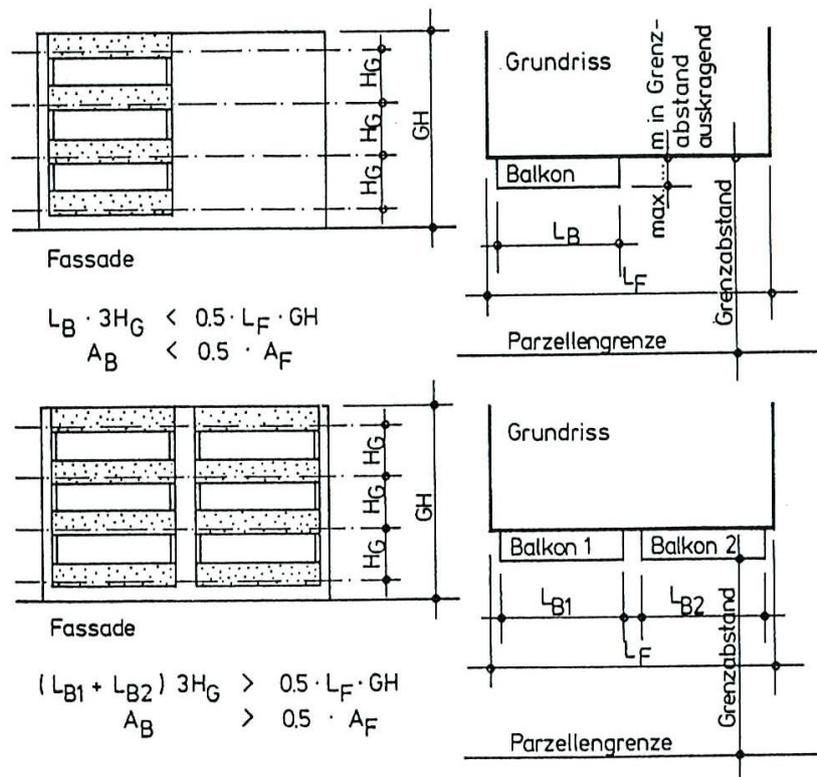


Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

4.2. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen

l_B = Balkonlänge

H_G = Geschosshöhe

L_F = Fassadenlänge

G_H = Gebäudehöhe

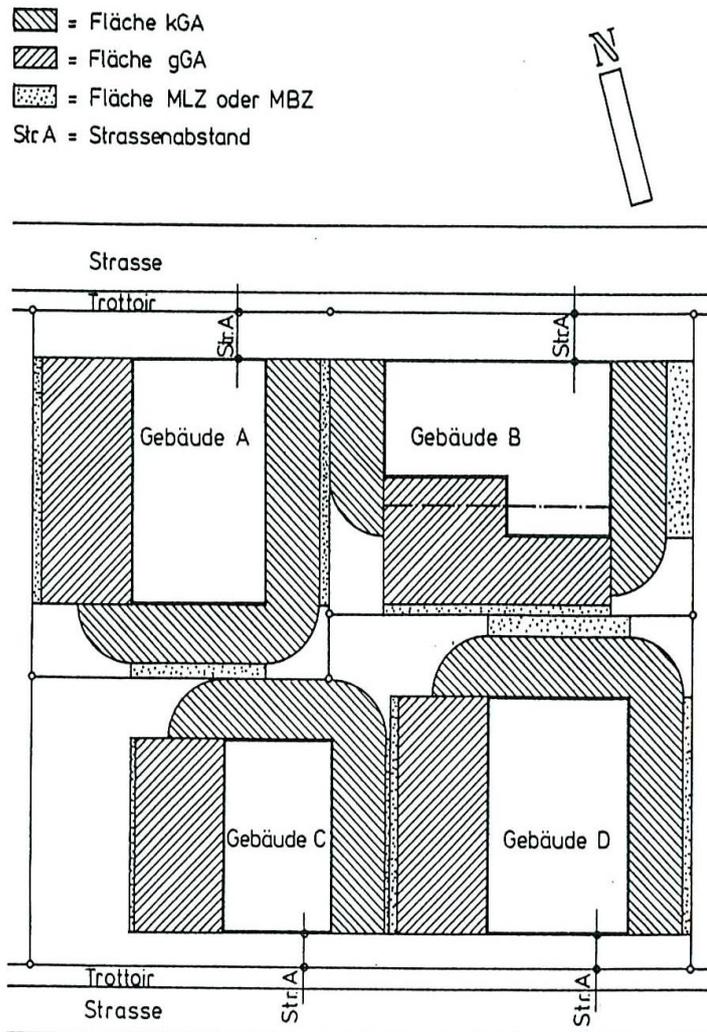
A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

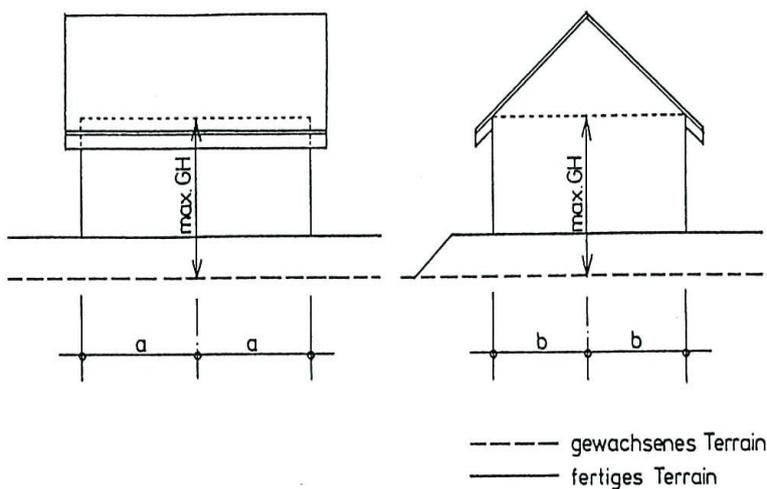
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

5. Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

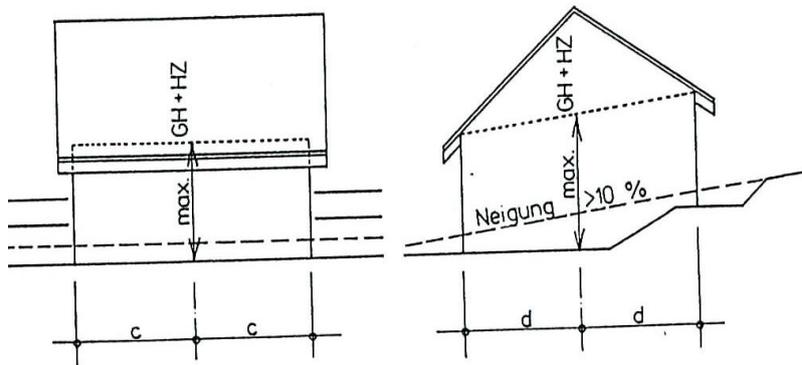


6. Gebäudehöhe



6.1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

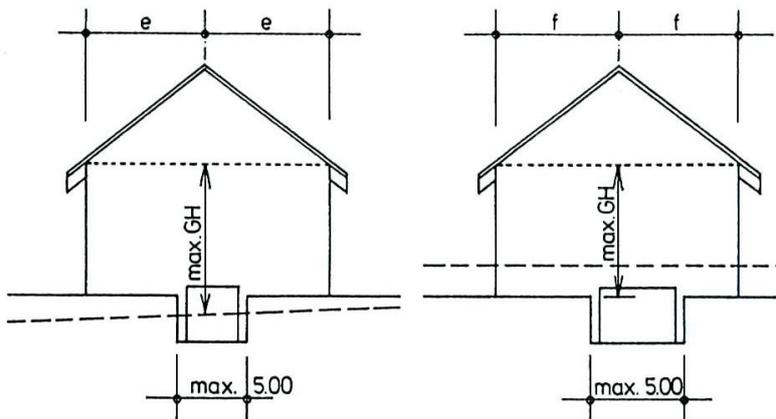
10% = min. Neigung für Hanglage



6.2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingang

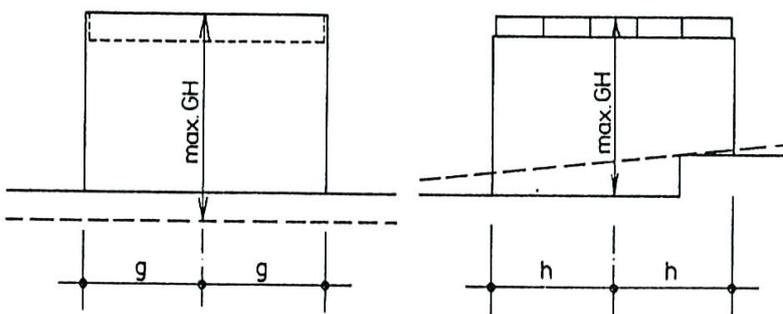
Abgrabung für Garageinfahrt



6.3. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

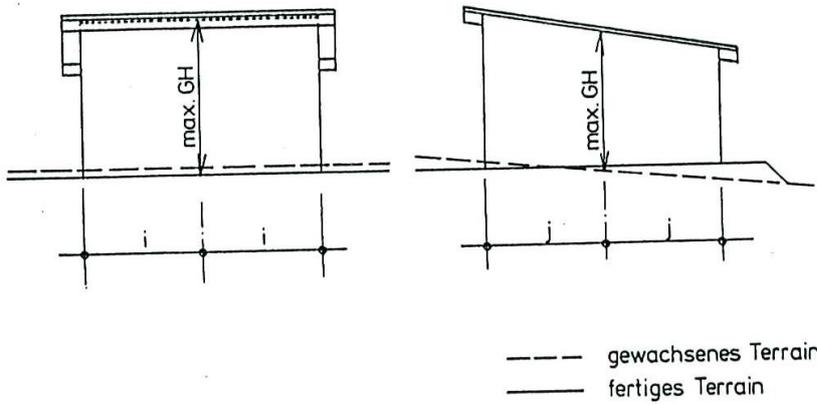
mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)

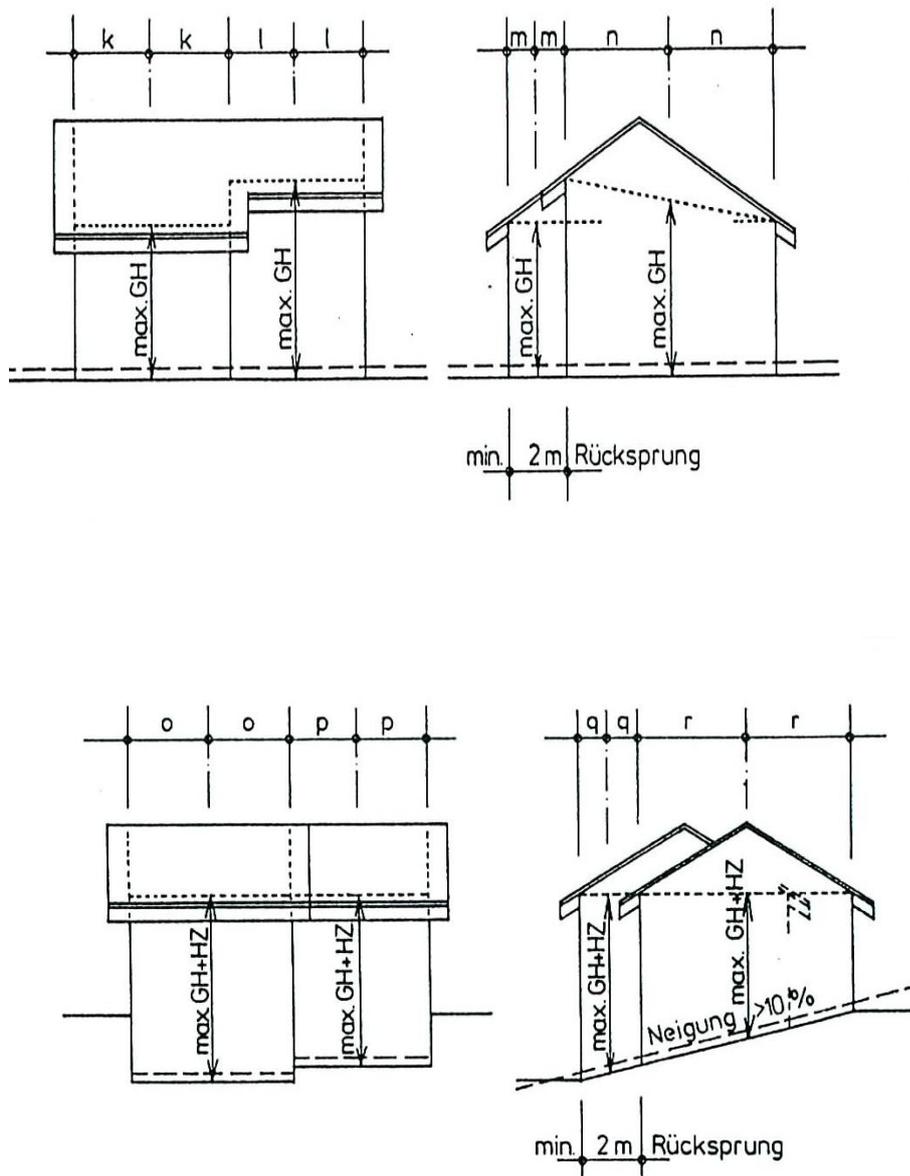


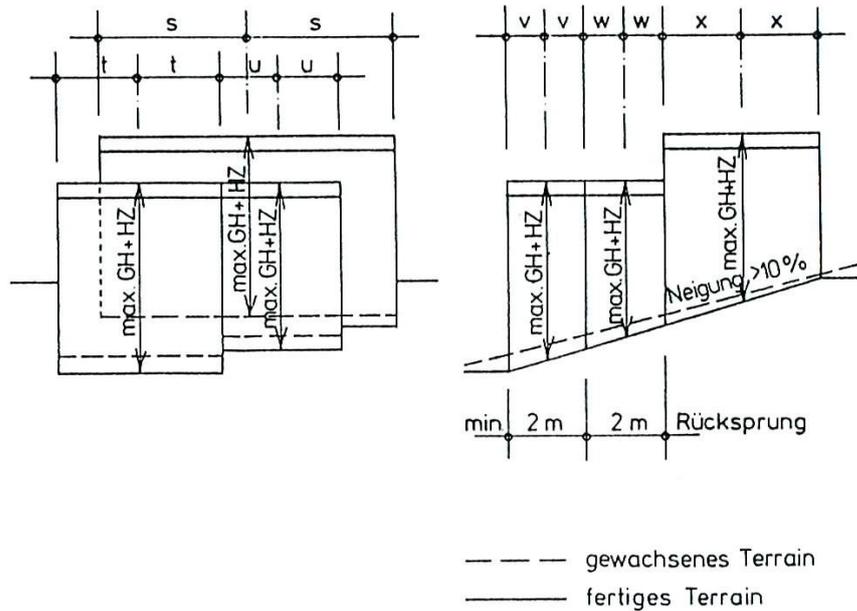
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

6.4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



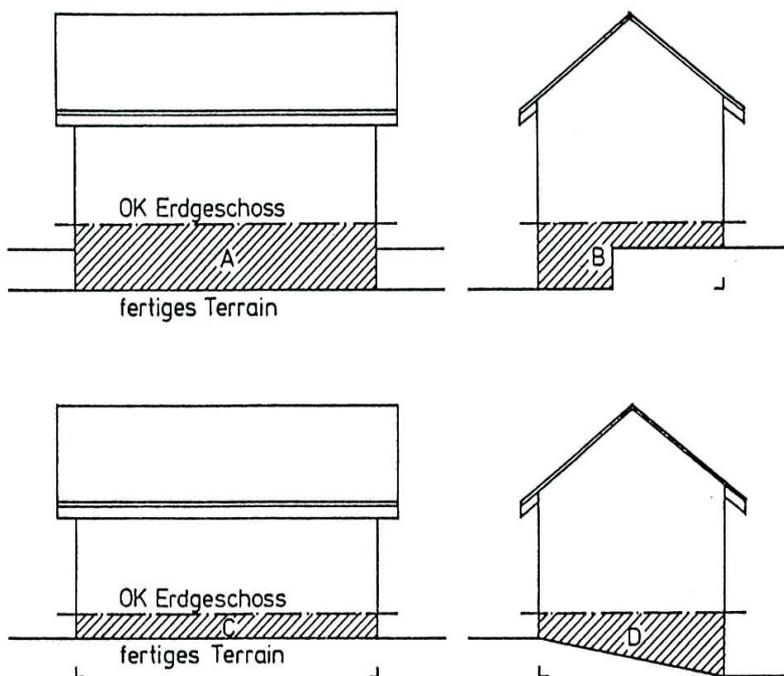
6.5. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden





7. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht oder wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (Art. 29 Abs. 2).



ANHANG IV

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ERLASSE IM BAUWESEN

Stand 1. Juli 1995

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 26. März 1986 (RPV, SR 700)
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.1)
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.3)
- 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)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984 (NBD, BSG 723.13)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986 (BSG 725.12)
- 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 Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Änderung vom 12. Februar 1984 (PFD, BSG 706.11)
- 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 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 24. März 1964 (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, Änderung vom 6. November 1974, Änderung vom 12. Februar 1985 (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)
- Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt vom 23. November 1993 (VIL, SR 748..131.1)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WNG, BSG 752.41)
- Vollziehungsverordnung zum Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951 (BSG 752.411)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer 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 17. Februar 1982 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983 (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)
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)

- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore 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)
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstaltertümer und Urkunden vom 16. März 1902 (BSG 426.41)
- Kulturgüterschutzverordnung vom 17. Oktober 1984 (KGSV)
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969 (BSG 426.432)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 10. November 1993 (EV BGBB, BSG 215.124.111)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978 (MelG, BSG 913.1)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV, SR 921.01)
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973 (BSG 921.11)
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974 (BSG 921.171)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG, SR 211.412.41)
- Verordnung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985 (BewV, SR 211.412.411)
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. September 1988 (EG BewG, BSG 215.126)
- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Dekret über die Feuerpolizei vom 13. November 1986 (BSG 871.11)
- Feuerpolizeiverordnung vom 26. August 1987 (BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

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

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, BBI 1995 I 666)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (BMV)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 (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 BSG 711

A

Abbruch	14
Abparzellierung im Ortsbildschutzgebiet	20
Abstand zu altrechtlich erstellten Bauten	11
Abstellplätze	20
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	6
Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	6
Allgemeine Bestimmungen	6
Amtsberichte	21
An- und Nebenbauten	14
An- und Nebenbauten, Gestaltung	13
An- und Nebenbauten, Grenzabstand	9
Anhang I, Bauinventar	25
Anhang II, Landschaftsinventar	27
Anhang III, Graphische Darstellungen	29
Anhang IV, Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse	38
Antennenverbot	13
Arbeitnehmerschutz	40
archäologische Schutzgebiete/-objekte	19
Art. 24 RPG	17
Auenwald an der Saane	18
Aufhebung bestehender Vorschriften	24
Auflageverfahren für Planungen	22
Auflagezeugnis	24
Aufsichtspflicht der Baukommission	23
Ausnahmebewilligungen	7
Ausnahmebewilligungsverfahren	20
Ausnützungsziffer	8, 17
Ausnützungszifferbeschränkung	17
Aussenräume	7, 14
Aussichtspunkte	18

B

Bäche, Eindolung	19
Bachläufe	19
Balkone im Grenzabstand	10
Bauabnahmen	21
Bauabschlag ohne Bekanntmachung	21
Bauabstände	6, 8
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	9, 31
Bauabstände im Winkel zusammentreffender Strassen	29
Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	29
Bauabstände von öffentlichem Grund	9
Baubeginn	6
Baubewilligung	
Voraussetzungen der Erteilung	6
Baubewilligungspflicht	6
Baubewilligungsverfahren	20
Baueingabe, Anforderungen	20
Bauentscheid	21
Baugestaltung	11
Bauinventar	19, 25
Baukommission	21, 22, 23

Baukontrollen	21, 23
Baulinien	8
Bäume	7, 20
Baupolizei	22
Baupolizeiliche Masse	17
Baupolizeiliche Vorschriften	8
Baurecht	38
baurechtliche Grundordnung	6
Bauten auf demselben Grundstück, Abstand	10
Bauverbot in Feuchtgebieten	19
Bauverwalter	21
Bauvoranfrage	14
Bauweise	8
Bauzonen	14
Bedachung	12
Bedachungsmaterialien	12
Befreiung von der Bewilligungserfordernis	6
Belichtung	13
Belüftung	13
Benützungsverbot	23
Besitzstandsgarantie	6
besonnte Längsseite	9
Besonnung	13
Bibera	18
Biotope	27
Böschungen	10
Bühl	18
Bussen	23

D

Dachaufbauten	12
Dachausbau	11
Dachausbau, Ausmass, gesundheitspolizeiliche Vorschriften	12
Dachfirstreiter	12
Dachflächenfenster	12, 13
Dachformen	12
Dachgestaltung	12
Dachgestaltung im Ortsbildschutzgebiet	19
Dachschlepper	12
Detailerschliessungsanlagen, Überbauungsordnungspflicht	7
Dorfkernzone	15
Drainagewasser	19

E

Eigentumsbeschränkungen	6
Einfriedungen	10
Einspracheverhandlungen	
für Planungen	22
im Baubewilligungsverfahren	21
Empfindlichkeitsstufe III	14
Empfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	13
Energetechnischer Massnahmenachweis	20
Energiewesen	39
Entschädigung für Schutzgebiete/-objekte	18
Erhebung von Gemeindeeinsprachen	21

Ersatzpflanzen	7
Erschliessung	
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	7
Bewilligungserfordernis	6
Erschliessungsstrassen	7

F

Fachinstanz für Bauvorhaben an bewohnten Gebäuden im Ortsbildschutzgebiet	20
Fachleute, Beizug für Beurteilung von Bauvorhaben	11
Farbgebung Fassaden	13
Farbmuster	13
Fasadengestaltung	13
Fassadenplatten	13
Fensterfläche, Öffnungsmöglichkeiten	13
Feuchtgebiete	19
Feuerpolizei	40
Firstrichtung	12
Flachdächer	12, 13, 16, 20
formelle Prüfung der Baugesuche	21
Forstwirtschaftsgesetzgebung	40
Frist für Abschluss Umgebungsarbeiten	7
Funkantennen	13
Fusswege	9

G

Gartenbau	17
Gebäudeabstand	10, 34
Gebäudeabstände	8
Gebäudehöhe	11, 17
Gebäuelänge	11, 17
Gebäuelänge bei Gebäuden mit unregelmässigem Grundriss	30
Gebäudestellung	12
Geflügelmastbetriebe	18
Geltungsbereich	6
Gemeinderat	21, 22
Gemeindewesen	41
Gemeinschaftsantenne	13
Genehmigung durch Baudirektion	24
Genehmigungsvermerke	24
geringfügige Änderungen	22
Geschosse	11
Geschosszahl	17, 37
Gestaltungsfreiheit. Ausschluss in Dorfzone	15
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften	13
Gewässer	17
Gewässerabstand	9
Gewerbe	40
Gewerbebetriebe, Materiallager	14
Giebelaufbauten	12
Grabenläufe	19
Graphische Darstellungen	29
Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	33
Grenzabstände	8
Grenzanbau	10
grosser Grenzabstand	17

Grosser Grenzabstand, Geltungsbereich	9
Grünbereiche	7
Grundrissanordnung	13

H

Hecken	7, 18, 20
Heimatschutz	39
historische Einzelobjekte	19
historische Verkehrswege	19
Holzimitationen	13
Holzsubstrate	13

I

Information	21
Infrastrukturverträge	15
Inkrafttreten	23

K

kantonale Denkmalpflege	19
Kinderspielplätze	6, 20
Kleiner Grenzabstand, Geltungsbereich	9

L

Landschaftsinventar	27
Landschaftsschutzgebiet	18
Landwirtschaftsgesetzgebung	40
Landwirtschaftszone	14
Lärmgutachten	20
Lärmschutz	13
Laubengänge	13
Leitungswesen	39
Lukarnen	12

M

Magerwiesen	19
Mass der Nutzung	8
Materiallager	14
Mehrwert von Grundstücken durch Planungsentscheide	22
Mehrwertabschöpfung	15, 22
Militär	40
Mitwirkung	21
Mühlegebäudegruppe Schönenbühl	18

N

Nachbarrecht	6
Näherbaubewilligung	10
Näherbaurecht, grundbuchliche Sicherstellung	10
Nassstandorte	19
Naturobjekte	27
Naturschutz	39

Nebenbauten, Grenzabstand	9
neutrale Fachstelle	19

O

Offene Bauweise	8
öffentliche Auflage der Baugesuche	21
ökologisch/biologische Massnahmen	18
ordnungswidrige Bauten und Anlagen	23
Ortsbilschutzgebiet	19, 20
Ortsplanung	21

P

Parabolspiegel	13
Parkplätze	7
Pflanzabstände	6
Pflanzentröge	13
Planerlassverfahren	21
Planungsrecht	38
Planungsvorteile	15
Planungszonen	22
private Vereinbarungen	6
Privates Bau- und Pflanzenrecht	40
Pultdächer	13

R

Radwege	9
Rechtspflege	41
Richtpläne	22
Röseliseeli	18

S

Saaneufer	18
schützens- und erhaltenswerte Bausubstanz	19
Schutzgebiete	18
Schutzobjekte	18
Schutzonenplan	18
Schweinezucht und -mast	18
Seelimösli	18
Sonnenkollektoren	12
Störungen der öffentlichen Ordnung	23
Straf- und Schlussbestimmungen	23
Strafbestimmungen	23
Strassen	9
Strassenabstand	9
Strassenbau	38
Stützmauern	7, 10

T

Terrinaufschüttungen	7
Terrainveränderungen	7
Tiefbauten	10

Trockenstandorte	19
------------------	----

U

Überbauungsordnung	
für Detailerschliessungsanlagen	7
Überbauungsordnungen, Planerlassverfahren	22
Überbauungsordnungen, Zuständigkeit	22
Überbauungsstudie für Grundstücke im Ortsbilschutzgebiet	20
Übergangsbestimmungen	23
Umgebungsgestaltung	7
Umgebungsgestaltungsplan	20
Umnutzungen	14
Umweltschutz	39
unterirdische Bauten, Grenzabstand	10
Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile	10

V

Verfahrensvorschriften	20
Verfügung der Baueinstellung	23
Verwaltungsrechtsverfahren	41
Voranfrage	19
Vorbehaltenes Recht	6
Vordächer im Grenzabstand	10
Vorplätze	7
Vorprüfungsverfahren, Zuständigkeit	22
vorzeitiger Baubeginn	6

W

Wald	17
Wasserhaushalt in Feuchtgebieten	19
Wegsteine	19
Weilerzone	14, 17
Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baureglements	23
widerrechtliche Ablagerungen	23
widerrechtliches Bauen	23
Wiederaufbau	14
Wiederherstellungsverfügung	23
Winkelbauten	32
Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss	11
Wohn-/Gewerbezone WG 2	14
Wohnzonen W1 und W2	14

Z

Zivilschutz	40
Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 1"	15
Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 2"	15, 16
Zone mit Planungspflicht "Oberdorf 3"	16
Zonen für öffentliche Nutzungen	16
Zonen- und Gebietsvorschriften	14
Zucht- und Mastbetriebe	15, 18
Zugangswege	7
Zusammenbau	8
Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse	38

Zuständigkeit Baukommission	
im Baubewilligungsverfahren	21
im Baupolizeiverfahren	23
im Planerlassverfahren	22
Zuständigkeit Bauverwalter	
im Baubewilligungsverfahren	21
Zuständigkeit Gemeinderat	
im Baubewilligungsverfahren	21
im Baupolizeiverfahren	22
im Planerlassverfahren	22