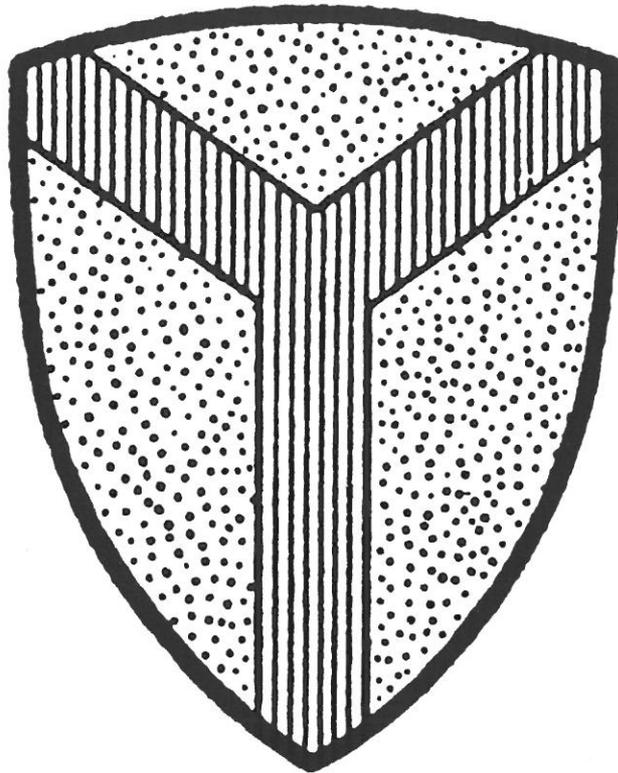


EINWOHNERGEMEINDE TEUFFENTHAL  
**O R T S P L A N U N G**



**BAUREGLEMENT**

VORSCHRIFTEN ZUM BZP UND PSO  
RICHTTEXTE ZUM LRP 06/98

---

KOHLI RECHER UND PARTNER AG

Architekten und Raumplaner

3613 Steffisburg

Bearbeitung :

Erich Kohli

Architekt HTL / Raumplaner BSP

# Revisionen / Änderungen

Die jeweiligen Genehmigungsvermerke finden Sie am Ende des Baureglements

## **Zonenplanänderung Nr. 00**

Überbauungsordnung Gemeindestrasse Lochgut-Boden  
Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 11. April 1989

## **Zonenplanänderung Nr. 01**

Gewerbezone Burghalten  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Juli 1999

## **Zonenplanänderung Nr. 02**

Geringfügige Zonenplanänderung Zone für öffentliche Nutzung Burghalten  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 7. Februar 2000

## **Zonenplanänderung Nr. 03**

Geringfügige Zonenplanänderung W2 Zone Burghalten  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 2000

## **Zonenplanänderung Nr. 04**

Geringfügige Zonenplanänderung WG2 Zone Burghalten  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Oktober 2000

## **Zonenplanänderung Nr. 05**

Geringfügige Zonenplanänderung Burghaldenmoos  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 1. November 2002

## **Zonenplanänderung Nr. 06**

Geringfügige Zonenplanänderung Burghalte  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 6. November 2003

## **Zonenplanänderung Nr. 07**

Zonenplanänderung im Gebiet Burghalte  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Januar 2010

## **Zonenplanänderung Nr. 08**

Zonenplanänderung im Gebiet Burghalte  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Januar 2010

# Anwendungsfälle des Baureglements

## Pflichten des Bauwilligen

Bauliche Tätigkeiten (Bauvorhaben) aller Art dürfen erst vorgenommen werden, wenn dazu eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, oder abgeklärt wurde, dass dazu keine Baubewilligung erforderlich ist. In jedem Falle ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass abgeklärt wird, ob ein Baugesuch erforderlich ist oder nicht. Diesbezüglich besteht eine Meldepflicht. In Zweifelsfällen entscheidet der Regierungstatthalter, ob eine Baubewilligung erforderlich ist oder nicht.

## Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben muss eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen:

Auszug aus Artikel 4 des kant. Baubewilligungsdekretes

- Gebäude und Gebäudeteile;
- andere bauliche Anlagen, wie  
Tankanlagen, Türme, Kamine, Antennenmasten, Parabolantennen ab 60 cm Ø, feste Einfriedigungen, Stütz- und Futtermauern, äussere Kellereingänge, Rampen, Schwimmbassins, Biogasanlagen und Jauchegruben, private Strassen und andere oberirdische Anlagen der Baulanderschliessung (Zufahrten, Leitungen), Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Materialentnahmestellen (Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben u.dgl.);
- Lagerplätze für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Bau und andere Materialien, Abstellplätze für Mobilheime, Wohnwagen, Ablagerungsplätze für ausgediente Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie für Abfälle, Bauschutt und Aushubmaterial jeder Art (Deponien);
- das Aufstellen von mobilen Wohnheimen, Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für die Dauer von mehr als drei Monaten im Kalenderjahr am gleichen Ort;
- Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1,20 m Höhe;
- das Trockenlegen geschützter Feuchtgebiete;
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Energiekollektoren) sind baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlagen zu Gebäuden installiert werden. In Schutzgebieten und an Schutzobjekten sind Energiekollektoren immer baubewilligungspflichtig.

Einer Baubewilligung bedarf zudem jede wesentliche Änderung der vorangend aufgezählten Bauten und Anlagen. Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden (einschliesslich wichtiger Stilelemente) oder der Dachform (einschliesslich von Aufbauten, Einschnitten, Dachflächenfenstern), die Wahl nicht ortsüblicher Materialien oder Anstriche, bei besonders schutzwürdigen Gebäuden auch die Änderung der Umgebung;
- die Änderung der Zweckbestimmung und die Erneuerung von Bauten und Anlagen, wenn durch diese Änderungen baurechtlich relevante Tatbestände betroffen werden, wie bei Änderungen
  - . an Bauten, welche über eine Baulinie hinausragen,
  - . welche die Zonenvorschriften, die Umweltschutzgesetzgebung oder die Abstandsvorschriften berühren,
  - . welche zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führen;
- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Beseitigung oder Ausserbetriebsetzung von oberirdischen Anlagen der Baulanderschliessung.

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich.....	5
Art. 2	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts .....	5
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht.....	5
Art. 4	Besitzstandsgarantie.....	5

## B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

Art. 5	Baubewilligungspflicht / Baubeginn.....	6
Art. 6	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung.....	6

### Erschliessung

Art. 7	Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung .....	6
Art. 8	Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungen.....	7
Art. 9	Erstellung durch Grundeigentümer.....	7

### Umgebungsgestaltung, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 10	Strassenraumgestaltung .....	7
Art. 11	Bau- und Umgebungsgestaltung .....	7
Art. 12	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern .....	8
Art. 13	Flächen für die Parkierung.....	8
Art. 14	Neben- und Abstellräume .....	8

## C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### Bauweise

Art. 15	Offene Bauweise .....	9
Art. 16	Gestaltungsfreiheit.....	9
Art. 17	Allgemeines.....	9

**Bauabstände**

Art. 18	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien .....	9
Art. 19	Bauabstand von öffentlichen Strassen .....	9
Art. 20	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen .....	10
Art. 21	Bauabstand von Oberflächengewässern .....	10
Art. 22	Bauabstand vom Wald .....	10
Art. 23	Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund .....	10
Art. 24	Bauabstände für An- und Nebenbauten .....	11
Art. 25	Bauabstände für unterirdische Bauten .....	11
Art. 26	Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen .....	11
Art. 27	Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile .....	11
Art. 28	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand .....	12
Art. 29	Gebäudeabstand .....	12

**Baugestaltung**

Art. 30	Grundsatz .....	12
Art. 31	Gebäudelänge .....	12
Art. 32	Geschosse .....	13
Art. 33	Gebäudehöhe .....	13
Art. 34	Gestaffelte Gebäudehöhe .....	13
Art. 35	Ausbau des Dachraumes .....	13
Art. 36	Dachgestaltung .....	13
Art. 37	Dachaufbauten .....	14
Art. 38	Fasadengestaltung .....	14
Art. 39	Gestaltung von An- und Nebenbauten .....	15
Art. 40	Antennen-Anlagen .....	15

**Gesundheit**

Art. 41	Besonnung / Belichtung .....	15
Art. 42	Lärmschutz .....	15

**D ZONENVORSCHRIFTEN****Bedeutung und Übersicht**

Art. 43	Bedeutung .....	16
Art. 44	Übersicht .....	16

**Bauzonen**

Art. 45	Wohnzone W2.....	17
Art. 46	Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte" .....	17
Art. 47	Wohn-/Gewerbezone WG "Dorf".....	18
Art. 48	Gewerbezone GZ "Burghalte" .....	18
Art. 49	Zone für öffentliche Nutzung ZöN .....	19
Art. 50	Zone mit Planungspflicht ZPP allgemein .....	19
Art. 51	ZPP Nr. 1 "Nälle" .....	19

**Landwirtschaftszone**

Art. 52	Landwirtschaftszone LZ .....	20
---------	------------------------------	----

**E ORTSBILDERHALTUNG**

Art. 53	Schützens- und erhaltenswerte Gebäude .....	21
---------	---	----

**F NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ****Plan der Schutzgebiete und -objekte**

Art. 54	Inhalt, Verbindlichkeit .....	22
Art. 55	Landschaftsschutzgebiete .....	22
Art. 56	Bäume, Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen .....	22
Art. 57	Oberflächengewässer .....	23
Art. 58	Historische Verkehrswege .....	23
Art. 59	Gewässerschutzzonen .....	23

**Aufsicht Natur- und Landschaftsschutz**

Art. 60	Aufgaben des Gemeinderates.....	24
Art. 61	Fachbetreuung.....	24
Art. 62	Finanzierung.....	24

**G VERFAHRENSVORSCHRIFTEN****Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren**

Art. 63	Baueingabe; Allgemeine Anforderungen .....	25
Art. 64	Baueingabe; Besondere Anforderungen.....	25

	Seite
Art. 65 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.....	26
Art. 66 Zuständigkeiten Gemeinderat .....	26
Art. 67 Zuständigkeiten Baukontrolle .....	26

#### **Planerlassverfahren**

Art. 68 Information und Mitwirkung.....	26
Art. 69 Zuständigkeiten Gemeinderat .....	27
Art. 70 Zuständigkeiten Gemeindeversammlung .....	27

#### **Baupolizei**

Art. 71 Zuständigkeit Gemeinderat.....	27
Art. 72 Zuständigkeit Baukontrolleur.....	27

### **H STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

Art. 73 Widerhandlungen .....	28
Art. 74 Inkrafttreten .....	28

### **ANHANG**

- I. Richttexte zum Landschaftsrichtplan
- II. Messweise
- III. Schemaskizze 1:200 zur Gewerbezone "Burghalte"
- IV. Fachinstanzen
- V. Zusammenzug der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

# BAUREGLEMENT

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Ueberbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren und zu fördern, erlässt die Gemeinde Teuffenthal das nachstehende Baureglement.

## Kapitel A

### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1

*Geltungsbereich*

1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Bauzonenplan, dem kommunalen Plan der Schutzgebiete und -objekte die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, z.B. bei Ueberbauungsordnungen.

#### Art. 2

*Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts*

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

#### Art. 3

*Verhältnis zum Privatrecht*

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

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

#### Art. 4

*Besitzstandsgarantie*

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. (Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV).

### Art. 5

*Baubewilligungs-  
pflicht / Baubeginn*

1 Bauten, 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. Die genauen Bestimmungen sind im Baubewilligungsdekret (Art. 2 Abs. 1 BewD) aufgeführt.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).

3 Die Befreiung von der Bewilligungserfordernis richtet sich nach Art. 5 BewD, dabei sind die Grenzabstände gemäss EGzZGB auch bei bewilligungsfreien Bauten einzuhalten.

### Art. 6

*Baubewilligung;  
Voraussetzung der  
Erteilung*

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

2 Insbesondere müssen sie

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

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26-29 BauG).

### Erschliessung

#### Art. 7

*Hinreichende Er-  
schliessung, Ab-  
grenzung Basis- und  
Detailerschliessung*

1 Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein (Art. 7, 106, 107 BauG; Art. 3-11 BauV).

2 Bei Ueberbauung mit mehreren Häusern kann der Gemeinderat eine Etappierung der Erschliessung festlegen (Art. 108 BauG).

### 3 Als Basiserschliessungsstrassen gelten:

- a die Kantonsstrasse ab Gemeindegrenze Buchen bis Burghalten (Thunstrasse);
- b die Gemeindestrassen
  - Burghalte bis Reservoir (Talstrasse);
  - Burghalte bis Gemeindegrenze Horrenbach (Horrenbachstrasse);
  - Halten/Lochgut bis Gemeindegrenze Sigriswil (Schattweidstrasse).

#### Art. 8

*Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen*

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung (Art. 14 Abs. 1, Art. 88 BauG).

2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist (Art. 14 Abs. 2 und 3 SBG).

#### Art. 9

*Erstellung durch Grundeigentümer*

1 Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 ff BauG:

- a Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Ueberbauungsordnung zu erstellen.
- b Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

2 Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest und eröffnet diese den bisherigen Eigentümern.

### Umgebungsgestaltung, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

#### Art. 10

*Strassenraumgestaltung*

1 Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer zu achten (Art. 18a SBG).

2 Beim Neubau oder Änderung von Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkflächen ist grundsätzlich ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Oberflächengestaltung anzustreben (vgl. Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 50; Bau durchlässiger und bewachsener Plätze; BUWAL, 1986).

#### Art. 11

*Bau- und Umgebungsgestaltung*

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Baupolizeibehörde kann mit dem Baugesuch die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplanes verlangen. Dieser kann Fachleuten zur Beurteilung vorgelegt werden.

3 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist je nach Art und Grösse des Objektes auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

4 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

#### **Art. 12**

*Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern*

1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

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

3 Stützmauern dürfen, sofern sie landschaftsbildwirksam sind, im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen und sind nach Möglichkeit zu bepflanzen.

4 Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung gestattet. Der horizontale Abstand muss mindestens 1.0 m betragen, die Fläche ist zu begrünen.

5 Seitliche Stützmauern in der Verlängerung des Sockelgeschosses dürfen insgesamt im Maximum die halbe Länge der entsprechenden Fassade aufweisen.

6 Hangseitig von Gebäude gelten die unter Abs. 3 und 4 umschriebenen Einschränkungen nicht, soweit als die Stützmauer innerhalb der unmittelbar davor stehenden Gebäude-Silhouette liegt.

#### **Art. 13**

*Flächen für die Parkierung*

Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung (Art. 50 BauV), wobei pro Wohnung mindestens ein gedeckter oder ungedeckter Abstellplatz vorhanden sein muss.

#### **Art. 14**

*Neben- und Abstellräume*

In Gebäude mit Wohnungen sind den Bewohnern im Hauptgebäude genügend Abstellräume (Reduits / abschliessbare Estrich- oder Kellerabteile) zur Verfügung zu stellen (Art. 47 BauV).

**Bauweise**

**Art. 15**

*Offene Bauweise*

1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 ff), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen die Strassenabstände (Art. 19) einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.

**Art. 16**

*Gestaltungsfreiheit*

Die Gestaltungsfreiheit richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG), sofern in den Zonenvorschriften nichts abweichendes vermerkt ist.

**Art. 17**

*Allgemeines*

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse begrenzt.

**Bauabstände**

**Art. 18**

*Allgemeines / Verhältnis zu Baulinie*

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

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

**Art. 19**

*Bauabstand von öffentlichen Strassen*

1 Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen der Basiserschliessung (gem. Art. 7 Abs. 3) ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten. Von Strassen der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3.6 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes senkrecht zur Verkehrsachse gemessen (Art. 63 SBG; vgl. Skizze im Anhang II).

2 Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen

- a für Personenwagen mindestens 5.0 m betragen (Art. 63, 69 SBG);
- b für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden (Art. 69 SBG);
- c für gedeckte Abstellplätze ohne Tor gelten die Strassenabstände gem. Abs. 1.

3 Für Stützmauern und bewilligungsfreie Bauten bis 0.8 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 1.0 m, ansonsten der normale Abstand gemäss Abs. 1 (Art. 63 SBG).

4 Bauliche Massnahmen im Bauverbotsstreifen entlang der Kantonsstrassen bedürfen der Zustimmung der kant. Strassenaufsichtsbehörde (Art. 63 SBG).

5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG).

#### **Art. 20**

*Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen*

1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.0 m einzuhalten (Art. 63 Abs. 1 Bst. c SBG).

2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 1.0 m (Art. 63 SBG).

3 In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 1.0 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.0 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 1.0 m an diese heranreichen (Art. 63 SBG).

4 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

#### **Art. 21**

*Bauabstand von Oberflächen-gewässern*

1 Von den stehenden oder fliessenden Gewässern ist ein Gewässerabstand von 5 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

2 Im übrigen gelten für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG) und Art. 11 BauG.

#### **Art. 22**

*Bauabstand vom Wald*

1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mind. 30.0 m. Ausnahmen können durch die kant. Forstorgane erteilt werden (Art. 15 FoG).

2 Sind in einer genehmigten Ueberbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor (Art. 15 FoG).

#### **Art. 23**

*Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund*

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in den Zonenvorschriften festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Für unterirdische Bauten gilt Art. 25 Abs. 2.

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

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen 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.

4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (siehe Anhang II).

#### **Art. 24**

*Bauabstände für An- und Nebenbauten*

1 Bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren Grundfläche 25 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, sowie unbewohnte An- und Nebenbauten und bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen von max. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche, dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.0 m nicht übersteigt.

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 15.

#### **Art. 25**

*Bauabstände für unterirdische Bauten*

1 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

#### **Art. 26**

*Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen*

1 Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbekken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

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

#### **Art. 27**

*Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile*

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

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

## **Art. 28**

*Anlagen und Bauteile im Grenzabstand*

1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden oder Abstützungen) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.7 m, Hauptdächer höchstens 2.3 m in der Grenzabstand hineinragen.

2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGZZGB).

## **Art. 29**

*Gebäudeabstand*

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (vgl. Skizze im Anhang II).

2 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten sowie Art. 15 Abs. 2 bleiben vorbehalten.

3 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 24 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.

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

## **Baugestaltung**

### **Art. 30**

*Grundsatz*

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### **Art. 31**

*Gebäuelänge*

1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in den Zonenvorschriften genannten Masse beschränkt.

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

## **Art. 32**

### *Geschosse*

- 1 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis OK Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.
- 3 Der Dachausbau gilt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfußboden bis OK Fusspfette gemessen 1.0 m überschreitet.
- 4 Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.

## **Art. 33**

### *Gebäudehöhe*

- 1 Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden, oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis OK Fusspfette. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer Breite bis 5.0 m, sowie Giebfelder werden nicht angerechnet.
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Bauten auf ebenem Terrain auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade des Hauptgebäudes gemessen und darf talseitig bis zu max. 1.5 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

## **Art. 34**

### *Gestaffelte Gebäudehöhe*

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und OK des Dachsparrens 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.

## **Art. 35**

### *Ausbau des Dach- raumes*

- 1 Als Dachraum gilt der Raum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss.
- 2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

## **Art. 36**

### *Dachgestaltung*

- 1 Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer gestattet. Die Neigung der Hauptdächer darf nicht weniger als 20 Grad (36,4 %) und nicht mehr als 40 Grad (83,9 %) betragen. In der Landwirtschaftszone sind bei Hauptgebäuden traditionelle Walmdächer bis 45 Grad (100 %) gestattet.
- 2 Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen. Glänzende oder sonstige auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen an Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

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

4 In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen. In Gebieten mit Ueberbauungsordnung können in den Bauvorschriften davon abweichende Dachformen oder -materialien gestattet oder verlangt werden.

#### **Art. 37**

##### *Dachaufbauten*

1 Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.

2 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern oder Firstoberlichtern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. In Gehrschildern dürfen keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster angebracht werden.

3 Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 2/3 der betreffenden Gebäudetiefe des obersten Geschosses betragen.  
Ausnahmen werden nicht ausgeschlossen, sofern sie gestalterisch vertretbar sind und bezüglich Nutzung als notwendig erachtet werden.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppen muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss min. 30 cm tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- Dacheinschnitte sind nur in Kombination mit Giebeleinbauten, welche die Dacheinschnitte vollständig überdecken, zulässig.
- Dachaufbauten und Dachfenster dürfen nirgends näher als 0.5 m an eine First oder Gratlinie reichen und weder trauf- noch giebelseitig die Fassadenflucht des Gebäudes überragen.

4 Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gilt Art. 6 des kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).

#### **Art. 38**

##### *Fassadengestaltung*

1 Für die Fassaden von Haupt- und Nebengebäude dürfen nur Materialien und Farben verwendet werden die sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen.

2 Bei Zweckbauten der Landwirtschaft und bei Gewerbebauten sind, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet.

3 Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflage der Baubewilligung aufnehmen lassen.

4 Das Anbringen von Reklamen gemäss Reklameverordnung, von Warenautomaten, Schaukästen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Bewilligung.

### **Art. 39**

*Gestaltung von An-  
und Nebenbauten*

- 1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 2 Bezüglich der Dachgestaltung gelten Art. 36 und 37 sinngemäss.

### **Art. 40**

*Antennen-Anlagen*

Aussenantennen (Sende- und Empfangsanlagen) sind bewilligungspflichtig (Art. 5 Abs. 1 Bst. c Pt. 2 BewD). Ausgenommen sind Parabolantennen mit einem Durchmesser bis 60 cm, sofern sie die gleiche Farbe wie ihr Hintergrund aufweisen, und sie nicht an ästhetisch exponierter Stelle montiert werden.

### **Gesundheit**

#### **Art. 41**

*Besonnung /  
Belichtung*

- 1 Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können (Art. 64 BauV).
- 2 Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche, mindestens aber 2 m<sup>2</sup>, als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.
- 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 60, 64 BauV).

#### **Art. 42**

*Lärmschutz*

- 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
- 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

### Bedeutung und Übersicht

#### Art. 43

##### *Bedeutung*

- 1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.
- 3 Der Bauzonenplan unterteilt das Baugebiet in die verschiedenen Arten von Bauzonen.
- 4 Der Plan der Schutzgebiete und -objekte hält die Gefahrengebiete, Schutzgebiete und Schutzobjekte fest.

#### Art. 44

##### *Übersicht*

- 1 Das Gemeindegebiet ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:
  - a Bauzonen
    - W2 Wohnzone für zweigeschossige Wohnbauten
    - WG "Burghalte" Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten
    - WG "Dorf" Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten
    - GZ "Burghalte" Gewerbezone
    - ZöN Zone für öffentliche Nutzung
    - ZPP Zone mit Planungspflicht
  - b Landwirtschaftszone
    - LZ Landwirtschaftszone
- 2 Zonenüberlagernd können folgende Arten von Gebieten ausgeschieden werden:
  - Landschaftsschutzgebiete
  - Gefahrengebiete
  - Gewässerschutzzonen

## Bauzonen

### Art. 45

Wohnzone W2

- 1 Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.
- 2 Zugelassen sind zudem kleine gewerbliche oder Dienstleistungs-Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).
- 3 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe.
- 4 Bauten sind parallel zur Falllinie des Geländes zu stellen.
- 5 Zulässige baupolizeiliche Masse
  - Geschosszahl: max. 2
  - grosser Grenzabstand: min. 6.0 m
  - kleiner Grenzabstand: min. 4.0 m
  - Gebäudelänge: max. 16.0 m
  - Gebäudehöhe: max. 6.5 m
  - Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### Art. 46

Wohn-/Gewerbezone  
WG "Burghalte"

- 1 In der Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte" sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.
- 2 Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze. Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bereits bestehende Lagerplätze, dürfen weiterhin im bisherigen Rahmen genutzt werden.
- 3 Bauten sind Parallel zur Strasse zu stellen.
- 4 Zulässige baupolizeiliche Masse:
  - Geschosszahl: max. 2
  - grosser Grenzabstand: min. 6.0 m
  - kleiner Grenzabstand: min. 4.0 m
  - Gebäudelänge: a) max. 20.0 m für reine Wohnbauten,  
b) max. 25.0 m für gewerbliche Bauten
  - Gebäudehöhe: a) max. 7.0 m für reine Wohnbauten,  
b) max. 8.5 m für Gebäude mit Gewerbenutzung im EG,  
(die Mehrhöhe darf nur in dem für die Gewerbenutzung erforderlichen Ausmass beansprucht werden). Der Hangzuschlag kommt in dieser Zone nicht zur Anwendung.
  - Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- 5 Anbauten an Hauptgebäuden dürfen im Maximum eine Länge von 50% der betreffenden Gebäudeseite aufweisen.

#### Art. 47

Wohn-/Gewerbezone  
WG "Dorf"

1 In der Wohn-/Gewerbezone WG "Dorf" sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze. Bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bereits bestehende Lagerplätze, dürfen weiterhin im bisherigen Rahmen genutzt werden.

3 Bauten sind parallel zur Strasse zu stellen.

4 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl: max. 2
- grosser Grenzabstand: min. 6.0 m
- kleiner Grenzabstand: min. 4.0 m
- Gebäudelänge: a) max. 20.0 m für reine Wohnbauten  
b) max. 25.0 m für gewerbliche Bauten
- Gebäudehöhe westlich der Strasse: max. 7.0 m
- Gebäudehöhe östlich der Strasse: max. 8.0 m,  
strassenseitig jedoch max. 7.0 m ab Niveau Strasse
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

5 Anbauten an Hauptgebäuden dürfen im Maximum eine Länge von 50% der betreffenden Gebäudeseite aufweisen.

6 Zur Wahrung des Ortsbildes gelten für Neubauten folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Die strassenseitige Fassade von Hauptgebäuden darf nicht weiter als 8.0 m vom Strassenrand entfernt erstellt werden.
- Das Terrain zwischen Strasse und anliegender Gebädefassade, ist bis auf Niveau Strasse aufzuschütten und an die Fassade heranzuziehen.

#### Art. 48

Gewerbezone  
GZ "Burghalte"

1 Die Gewerbezone "Burghalte" ist gewerblichen Bauten und Nutzungen vorbehalten.

2 Zulässige Baupolizeiliche Masse:

- Grenzabstand : min. 4.0 m
- Gebäudehöhe : max. 10,0 m
- Gebäudelänge : max. 30,0 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

3 Für die Umgebungs- und Gebäudegestaltung gelten Art. 11 und 30 ff. Bauten und Anlagen mit abweichender Gestaltung können nur bewilligt werden, sofern sie sich befriedigend ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Aussenbereiche sind im Rahmen der Zweckbestimmung ordentlich zu gestalten. An Zonengrenzen kann die Baupolizeibehörde geeignete Abgrenzungsmassnahmen verlangen wie z.B. Bepflanzung gegenüber anderen Nutzungen.

#### Art. 49

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

1 In der Zone für öffentliche Nutzung ZöN gemäss Art. 77 BauG sind nur Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zulässig.

2 Es gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung:	Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung :	
A Schulanlage Dorf	Schulanlage mit Aussensportanlage, Turnhalle und Parkierung	Grenzabstand Gebäudelänge	min. 4.0 m max. 30.0 m
B ARA Burghalten	Wurzelraumkläranlage	Gebäudehöhe	max. 8.0 m
		betriebsnotwendige Bauten und Anlagen	

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

#### Art. 50

Zone mit Planungspflicht ZPP allgemein

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) im Sinne von Art. 93 des Baugesetzes voraus.

2 Vorbehalten bleiben Bauvorhaben welche dem Planungszweck entsprechen, bzw. solche die einem Richtplan für die betreffende ZPP entsprechen.

#### Art. 51

ZPP Nr. 1 "Nälle"

1 Mit der ZPP Nr. 1 "Nälle" wird die Realisierung eines Heimes für die Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen unter möglichst optimalen Voraussetzungen bezweckt. Dabei ist der besonderen Lage und dem Landschaftsbild die nötige Beachtung zu schenken. Das Haus Nr. 6 darf nur durch einen Neubau ersetzt werden, der die qualitativen Vorgaben des bestehenden Gebäudes bezüglich seiner Stellung, seiner Volumetrie und seiner Gestaltung aufnimmt oder in anderer befriedigender Weise erfüllt.

2 Art der Nutzung:

- Privates Heim für die Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.
- Die für den Betrieb erforderlichen Wohn-, Ausbildungs- und Nebenbauten und Anlagen.
- Die für das Personal erforderlichen Wohnbauten.
- Das Gebäude Nr. 6 oder eine allfällige Ersatzbaute dürfen auch vor dem Betrieb des Heimes zu Wohnzwecken genutzt werden.

3 Mass der Nutzung:

Im Sinne eines Richtwertes ist von einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.3 auszugehen.

4 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone WG "Burghalte". Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

5 Gestaltung: Es gelten die einschlägigen Artikel des Baureglementes.

6 Erschliessung: Der Gemeinde dürfen durch die Erschliessung keine Kosten entstehen. Vor der Beschlussfassung einer UeO oder eines UeRP ist zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern ein entsprechender Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

7 Realisierung: in der ZPP Nr. 1 "Nälle" kann auf die Ausarbeitung einer Ueberbauungsordnung verzichtet werden, sofern

- ein konkretes und verbindliches Nutzungskonzept vorliegt,
- ein vom Gemeinderat genehmigter Ueberbauungs-Richtplan vorliegt,
- das geplante Bauvorhaben den beiden vorgenannten Grundlagen entspricht.

## **Landwirtschaftszone**

### **Art. 52**

*Landwirtschaftszone LZ*

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

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG Art. 16 und des BauG Art. 80 ff. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (Art. 43 LSV).

3 Die baupolizeilichen Masse für landwirtschaftliche Wohn- und Oekonomiegebäude richten sich nach den jeweiligen betrieblichen Bedürfnissen.

4 Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

5 Bezüglich der Umgebungs- und Gebäudegestaltung gelten Art. 11 und 30 ff.

### *Schützens- und erhaltenswerte Gebäude*

#### **Art. 53**

1 Die im Bauzonenplan und im Plan der Schutzgebiete und -objekte als "schützenswert" bezeichneten Gebäude stehen planungsrechtlich unter dem Schutz der Gemeinde (kommunale Schutzobjekte) gemäss BauV Art. 13, Abs. 4. Für sie gilt BauG Art. 10, Abs. 1, lit. b, sowie Art. 9, Abs. 2 entsprechend. Sie sind dem Schutzzweck gemäss zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturhistorischer und architektonischer Wert nicht geschmälert werden. Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Gebäuden, sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen empfohlen.

2 Die im Bauzonenplan und im Plan der Schutzgebiete und -objekte als "erhaltenswert" eingestuften Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz müsste bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität hohen Anforderungen genügen und sorgfältig geprüft werden.

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Gebäude betreffen, zieht die Baupolizeibehörde die zuständige kantonale Fachinstanz bei. Baugesuche, welche erhaltenswerte Gebäude betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

4 Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätze, Einfriedungen und Bäume ist ebenfalls zu erhalten, bzw. ortsbildgerecht zu erneuern. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

5 Für Bauvorhaben, die schützens- und erhaltenswerte Gebäude betreffen, wird eine Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizeibehörde empfohlen.

### Plan der Schutzgebiete und -objekte

#### Art. 54

*Inhalt,  
Verbindlichkeit*

1 Der Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichnet

- die schützens- und erhaltenswerten Gebäude;
- Flächen, für welche entweder besondere bauliche Vorschriften oder besondere Vorschriften für die Bewirtschaftung gelten. Die Flächen überlagern die Bauzonen, die Landwirtschaftszone oder den Wald.

2 Der Plan der Schutzgebiete ist für jedermann verbindlich.

#### Art. 55

*Landschafts-  
schutzgebiete*

1 Landschaftsschutzgebiete sind grössere, zusammenhängende Flächen, die weitgehend frei von Bauten und Anlagen oder landschaftlich besonders exponiert sind.

2 An Waldrändern bildet die tatsächliche Waldfläche die Gebietsgrenze, soweit der Plan unzulänglich (nicht nachgeführt) ist.

3 Es dürfen keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Bewirtschaftungswege, Bodenverbesserungen sowie Infrastrukturanlagen für die bestehenden Gebäude (z.B. Energieversorgung) und der Wasserbau. Vorbehalten bleibt eine neue Strassenverbindung Weichelweid - Stalde - Heiligenschwendi sowie die Sanierung der Schattweidstrasse Richtung Meiersmaad (allenfalls auf einem neuen Trassee).

4 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Abbruch und Wiederaufbau an einem neuen Standort sind unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds nicht ausgeschlossen.

5 Aufforstungen sind nur gestattet, wenn dabei die Waldrandlänge nicht verkürzt wird.

6 Ausgenommen von all diesen Schutzbestimmungen sind die im Plan der Schutzgebiete bezeichneten Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung (Bauernhof mit Umschwung für betriebsnotwendige und/oder den Betrieb ergänzende Gebäude), wo die allgemeinen Bestimmungen dieses Baureglements für die Landwirtschaftszone gelten.

#### Art. 56

*Bäume, Feld-  
gehölze, Hecken,  
Uferbestockungen*

1 In der Landwirtschaftszone sind Bäume, Feldgehölze, Hecken und Uferbestockungen als bereichernde Elemente in der Landschaft und als wertvolle Kleinlebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrem Bestand geschützt. Ausgenommen davon sind Hochstamm-Obstgärten. Eine Fotodokumentation hält den heutigen Zustand fest. Die Dokumentation ist öffentlich. Im Plan der Schutzgebiete und -objekte sind diejenigen Hecken und Ufergehölze eingetragen, die auch in der Lage geschützt sind.

2 Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungstatthalter. Abgänge sind nach Absprache mit dem zuständigen Mitglied des Gemeinderats innerhalb von einem Jahr an Ort und Stelle zu ersetzen, ausnahmsweise in nächster Umgebung.

3 Die Pflege der Bestände ist im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen erlaubt und erwünscht, insbesondere um das Auswachsen ins Kulturland zu verhindern.

4 Es sind folgende Vorschriften zu beachten:

- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18);
- Bundesgesetz vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 18);
- Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5);
- Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (Art. 27 und 28);
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (Art. 16, Anhang 3).

#### **Art. 57**

*Oberflächen-  
gewässer*

Zur Erhaltung sauberer Gewässer dürfen auf einem Streifen von je 3 m Breite ab Böschungsoberkante weder Ackerbau betrieben noch Düngestoffe (Hof- und Handelsdünger), Pflanzenbehandlungsmittel und/oder Pestizide ausgebracht werden. Es gelten die Vorschriften der Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5)

#### **Art. 58**

*Historische  
Verkehrswege*

1 Die folgenden, im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten historischen Verkehrswege stehen unter dem Schutz der Gemeinde.

- a Strassenbrücke "böse Tritt" (oberhalb Nälle, frühe Eisenbetonbrücke von Peter Pulver, 1908);
- b Weg Burghalte - Cheistlisteg - Losenegg - Aussereriz (Abschnitt von unterhalb Burghalte bis an die Gemeindegrenze am Wüeribach);
- c Weg Burghalte - Wüerwald - Zulg - Schwarzenegg (Abschnitt von unterhalb Burghalte bis an die Gemeindegrenze);
- d Weg Burghalte - Styg - Buchen (Abschnitt von Burghalte bis an die Gemeindegrenze);
- e Weg Burghalte - Teuffenthal - Bode (Abschnitt im Talgrund abseits der heutigen Hauptstrasse);
- f alter Kirchweg (Abschnitt vom Talgrund in der Weichelweid bis an die Gemeindegrenze bei Stalden).

2 Nutzung und Unterhalt dieser Wege sind im herkömmlichen Rahmen zulässig. Die vorhandene historische Bausubstanz darf nicht entfernt, überschüttet oder sonstwie beschädigt werden. Im Konfliktfall sind die Fachleute des "Inventars Historischer Verkehrswege" beizuziehen.

#### **Art. 59**

*Gewässer-  
schutzzone*

Es wird auf das Schutzzonenreglement und den Schutzzonenplan der Wasserversorgung Teuffenthal verwiesen.

## **Aufsicht Natur- und Landschaftsschutz**

### **Art. 60**

#### *Aufgaben des Gemeinderates*

- 1 Der Gemeinderat beschliesst den Landschaftsrichtplan, führt diesen periodisch nach und schafft die nötigen Voraussetzungen für den Vollzug.
- 2 Bei Gesuchen für Ausnahmen von Natur- und Landschaftsschutzbestimmungen stellt er Antrag an die zuständige Baubewilligungsbehörde. Die Schutzziele dürfen dabei nicht in Frage gestellt werden.
- 3 Er beantragt bei Ausnahmen angemessene Ersatzmassnahmen.

### **Art. 61**

#### *Fachbetreuung*

- 1 Ein Mitglied des Gemeinderats betreut den Fachbereich Natur und Landschaft. Er/Sie kann sich von einer Fachgruppe beraten lassen.
- 2 Das Mitglied des Gemeinderats erstellt ein Arbeitsprogramm, beantragt die erforderlichen Mittel, ergreift die nötigen Massnahmen und legt periodisch einen Rechenschaftsbericht ab, mindestens einmal in vier Jahren.

### **Art. 62**

#### *Finanzierung*

- 1 Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutze der Landschaft und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere finanziell unterstützen, soweit sie den Zielen der Ortsplanung entsprechen.
- 2 Es sind einmalige und wiederkehrende Beiträge möglich. Die Ausrichtung von wiederkehrenden Beiträgen setzt einen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Beitragsempfänger voraus (Bewirtschafter, Grundeigentümer). Die Vertragsdauer beträgt in der Regel 6 Jahre. Der Vertrag ist verlängerbar.

### Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren

#### Art. 63

*Baueingabe;  
allgemeine  
Anforderungen*

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

2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

#### Art. 64

*Baueingabe;  
besondere  
Anforderungen*

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

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

3 Mit der Baueingabe können folgende Unterlagen verlangt werden:

- Umgebungsgestaltung mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain;
- In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen heruntersetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

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

- Lage des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- Lage, Gestaltung und Höhe der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl..

5 Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen. Die Berechnung des energietechnischen Nachweises kann auch zu einem späteren Zeitpunkt im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

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

## **Art. 65**

*Zustimmung der  
Strassenaufsichts-  
behörde*

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

## **Art. 66**

*Zuständigkeiten  
Gemeinderat*

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinden im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

2 Er beschliesst insbesondere:

- a über die Erteilung der in seiner Kompetenz liegenden Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes; (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewD);
- b über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2c BauG).

3 Ihm obliegen insbesondere:

- c die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- d die Einholung der Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren (Art. 8 Abs. 2 BewD, Art. 27 und 84 BauG, Art. 102 und 103 BauV).

## **Art. 67**

*Zuständigkeiten  
Baukontrolle*

1 Der Gemeindeverwaltung obliegen:

- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- b die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19 ff BewD);
- c die Prüfung von Amtes wegen ob das Baugesuch der öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);
- d die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren;
- e die Antragstellung an den Gemeinderat.

2 Dem Baukontrolleur obliegt die Prüfung der Profile.

## **Planerlassverfahren**

## **Art. 68**

*Information und  
Mitwirkung*

1 Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 und 59 BauG).

2 Die Unterlagen werden wenigstens während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

3 Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Ueberbauungsordnungen beizuziehen.

4 Die Grundeigentümer erhalten Gelegenheit sich zu äussern:

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

## **Art. 69**

*Zuständigkeiten  
Gemeinderat*

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

2 Er entscheidet insbesondere über:

- a den Erlass von Planungszonen;
- b den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen;
- c den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- d geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

## **Art. 70**

*Zuständigkeiten  
Gemeinde-  
versammlung*

Den Stimmbürgern an der GV obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

## **Baupolizei**

### **Art. 71**

*Zuständigkeiten  
Gemeinderat*

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

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

3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;
- c die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

### **Art. 72**

*Zuständigkeiten  
Baukontrolleur*

Ihm obliegen:

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD).

## KAPITEL H

## STRAF, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### Art. 73

#### *Widerhandlungen*

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD, Art. 85 SBG).

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

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

### Art. 74

#### *Inkrafttreten*

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger von Thun und im Amtsblatt des Kantons Bern zu publizieren.

3 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt.

# GENEHMIGUNGSVERMERKE BAUREGLEMENT

VORPRÜFUNG VOM 16. Juni und 09. Dezember 1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM keine

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 05.03. + 12.03.1998

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 06.03.98 BIS AM 07.04.98

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 1

RECHTSVERWAHRUNGEN : -

## BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT TEUFFENTHAL

AM 16. Februar 1998

## BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE TEUFFENTHAL

AM 15. Juni 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

*Ch. F...*

*S. St...*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

TEUFFENTHAL, DEN 20.07.98 DER GEMEINDESCHREIBER:

*S. St...*

## GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG STEMPEL / UNTERSCHRIFT

GENEHMIGT unter Vorbehalt  
gem. Verfügung vom 10. Juli 1999  
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*[Handwritten Signature]*

## **ANHANG**

- I. Richttexte zum Landschaftsrichtplan**
- II. Messweise**
- III. Schemaskizze 1:200 zur  
Gewerbezone "Burghalte" (Art. 48)**
- IV. Fachinstanzen**
- V. Zusammenzug der wichtigsten eidg.  
und kant. Erlasse im Bauwesen**

## **Anhang I Richttexte zum Landschaftsrichtplan** (behördenverbindlich, nicht grundeigentümergebunden)

### **Landschaftsrichtplan**

#### **Zweck, Verbindlichkeit**

- 1 Der Landschaftsrichtplan hält fest, wie der Gemeinderat den Zustand von Landschaft und Natur erhalten und verbessern will.
- 2 Er ist für die Gemeindebehörden verbindlich, nicht aber für Grundeigentümer und Bewirtschafter.

### **Massnahmen**

#### **Bauzonen**

Die Bauzonen sollen durchgrünt werden, indem unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Anliegen standortgerechte, einheimische Sträucher und Laubbäume gepflanzt werden.

#### **Fliessgewässer, Uferbestockungen**

- 1 Eingedolte Abschnitte von Fliessgewässern sollen geöffnet und wiederhergestellt werden.
- 2 Entlang von Gewässern sollen Uferbestockungen angelegt werden, soweit solche fehlen.

#### **Waldränder**

- 1 Der Verlauf der Waldränder soll erhalten bleiben; insbesondere ist das Vordringen des Walds ins Kulturland durch regelmässige Pflege der Waldränder und durch Bewirtschaftung des angrenzenden Lands zu verhindern. Die Waldfläche soll nicht zu- und die Waldrandlänge soll nicht abnehmen.
- 2 In den Wäldern sollen die Ränder als breite, stufige Säume gestaltet und unterhalten werden.
- 3 Soweit der Plan unzulänglich (nicht nachgeführt) ist, sind die Ränder der tatsächlichen Waldflächen gemeint.

#### **erwünschte Wald-Schutz- gebiete**

- 1 Die seltenen, weitgehend natürlich verbliebenen Landschaftsteile am Zulgufer und bei der Rabenfluh sollen im Rahmen der forstlichen Planung als Wald-Schutz-gebiete bezeichnet werden (besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere).
- 2 Sie sollen so weit als möglich sich selbst überlassen werden, so dass sich die Natur entfalten und selbst regulieren kann.
- 3 Es sollen keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen. Die forstwirtschaftliche Nutzung sowie Wasserbau und Gewässerunterhalt sollen entsprechend den Schutzzielen möglichst unterlassen bzw. auf ein Minimum beschränkt werden.
- 4 Die Reservate sollen zur Fortpflanzungszeit der Pflanzen und Tiere im Frühling und Sommer nicht betreten werden dürfen.

<b>Ökologischer Ausgleich</b>	Entlang von Waldrändern, Feldgehölzrändern, Hecken und Gewässern sollen beitragsberechtigte ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der Bundesverordnung vom 26. April 1993 über Beiträge für besondere ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (Artikel 31b des Bundesgesetzes vom über die Landwirtschaft) angelegt werden (Krautsäume, extensiv genutzte Wiesen).
<b>Hochstamm-Obstgärten</b>	Hochstamm-Obstgärten sollen durch Massnahmen im Sinne der Bundesverordnung vom 26. April 1993 über Beiträge für besondere ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (Artikel 31b des Bundesgesetzes vom über die Landwirtschaft) erhalten und gepflegt werden.
<b>Flachmoore</b>	Die regional bedeutenden Flachmoore sollen durch einen Vertrag zwischen den Bewirtschaftern und dem Kanton (Naturschutzinspektorat) erhalten werden.
<b>Amphibienlaichplätze</b>	In der Landwirtschaftszone sollen an geeigneten Stellen im Talgrund einige Amphibienlaichplätze geschaffen werden.
<b>Landwirtschaft</b>	Die Landwirte sollen ihre Betriebe vermehrt nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaften.

### **Vollzug**

1 Um die Ziele des Landschaftsrichtplans zu erreichen, erstellt das für den Bereich Landschaft und Natur verantwortliche Mitglied des Gemeinderats ein Arbeitsprogramm, verhandelt mit Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern der entsprechenden Parzellen und bietet seine Beratung an.

2 Es sollen einvernehmliche, auf Freiwilligkeit beruhende Lösungen gesucht und entsprechende Massnahmen getroffen werden.

**GENEHMIGUNGSVERMERKE  
RICHTTEXTE ZUM LANDSCHAFTSRICHTPLAN**

MITWIRKUNG VOM 04. Nov. BIS 29. Nov. 1996

VORPRÜFUNG VOM 16. Juni und 09. Dezember 1997

**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. Febr. 1998**

NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT:

DER SEKRETÄR:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

TEUFFENTHAL, DEN \_\_\_\_\_ DER GEMEINDESCHREIBER: \_\_\_\_\_

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG  
STEMPEL/UNTERSCHRIFT**

## **II. Messweise**

- 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum**
- 2. Gebäudelänge / Dachgestaltung**
- 3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)**

Kleiner Grenzabstand (kGA)

Grosser Grenzabstand (gGA)

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten  
oder unregelmässigen Grundrissen

Beispiel Winkelbau

- 4. Gebäudeabstand**

- 5. Gebäudehöhe**

Gebäudehöhe bei Gebäuden am Hang

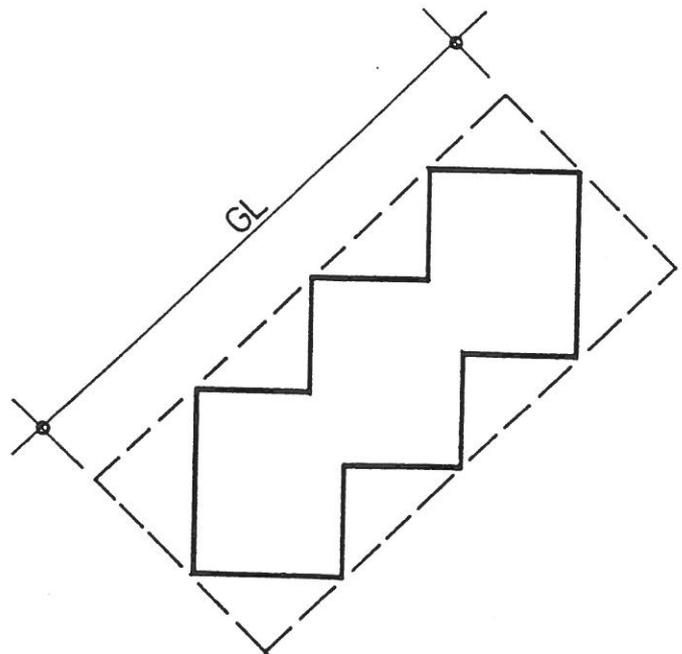
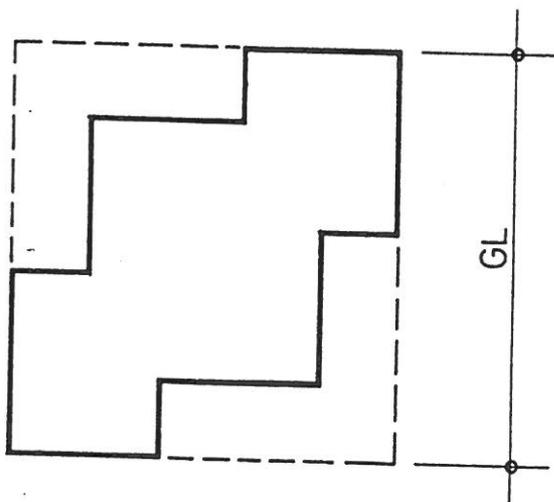
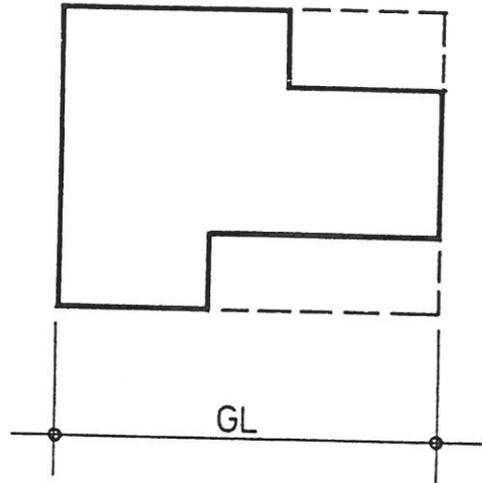
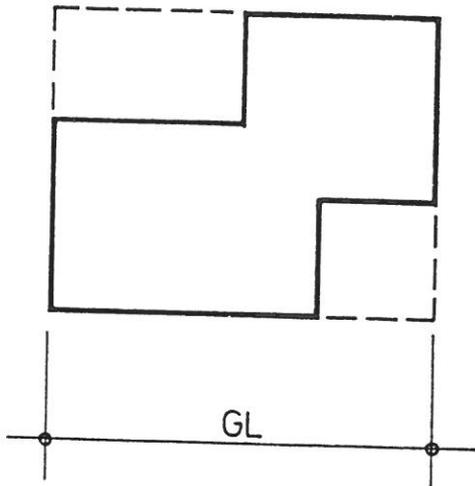
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

- 6. Kellergeschoss**

Messweise:

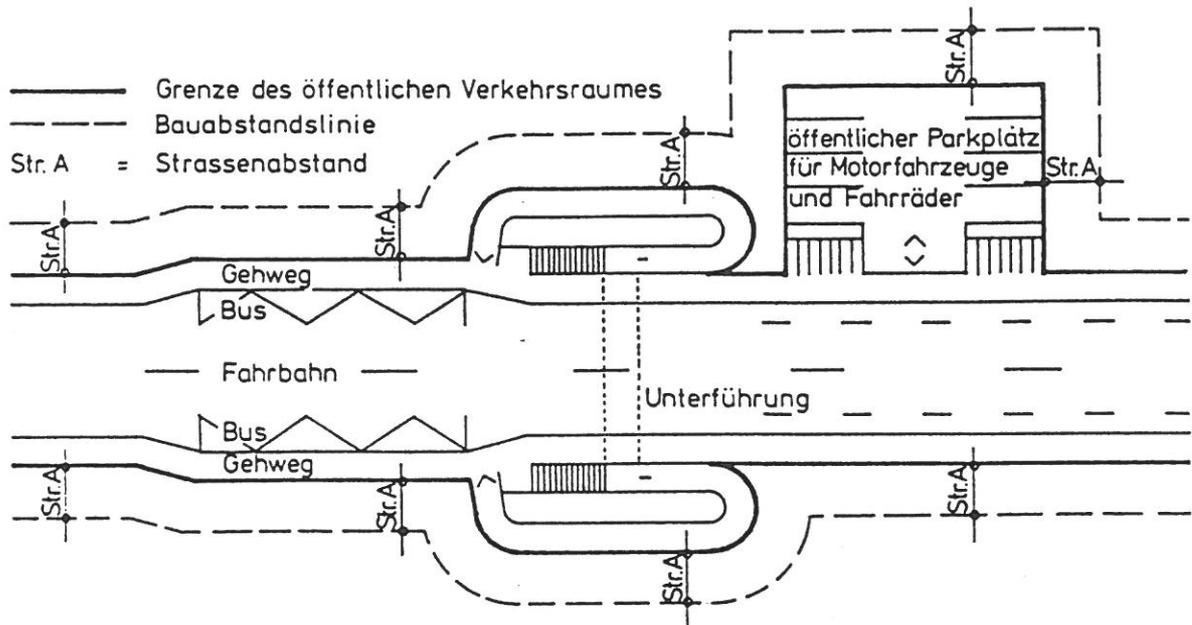
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen, ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen



GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

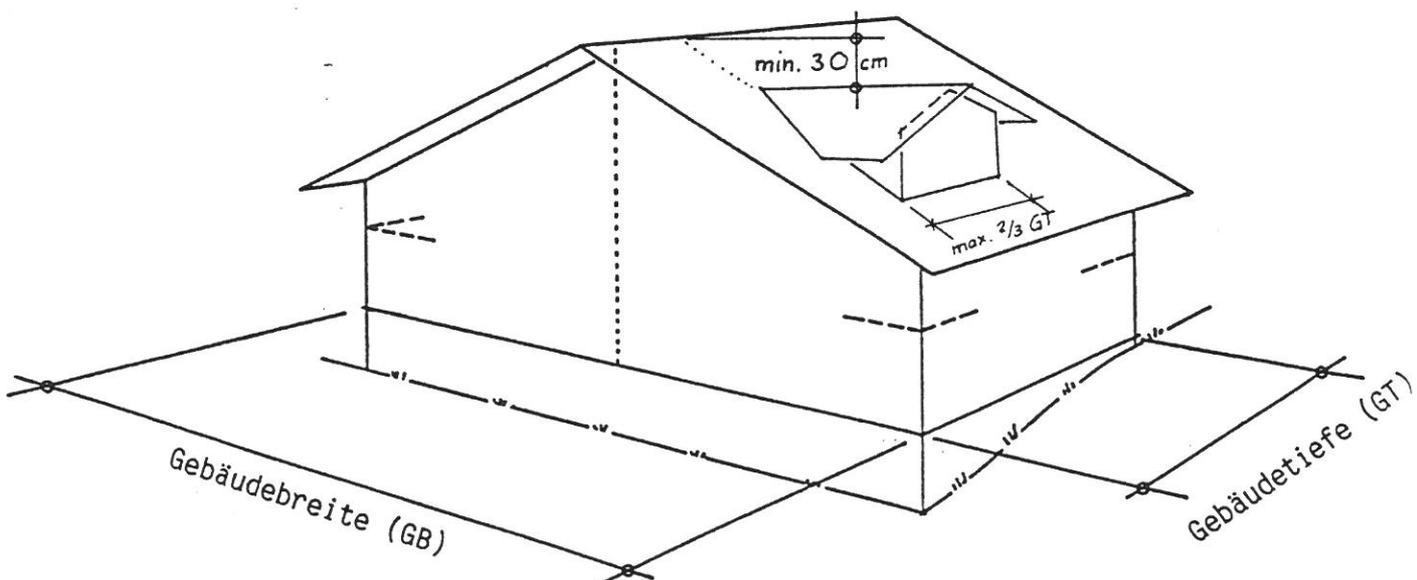
## 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



### Regel:

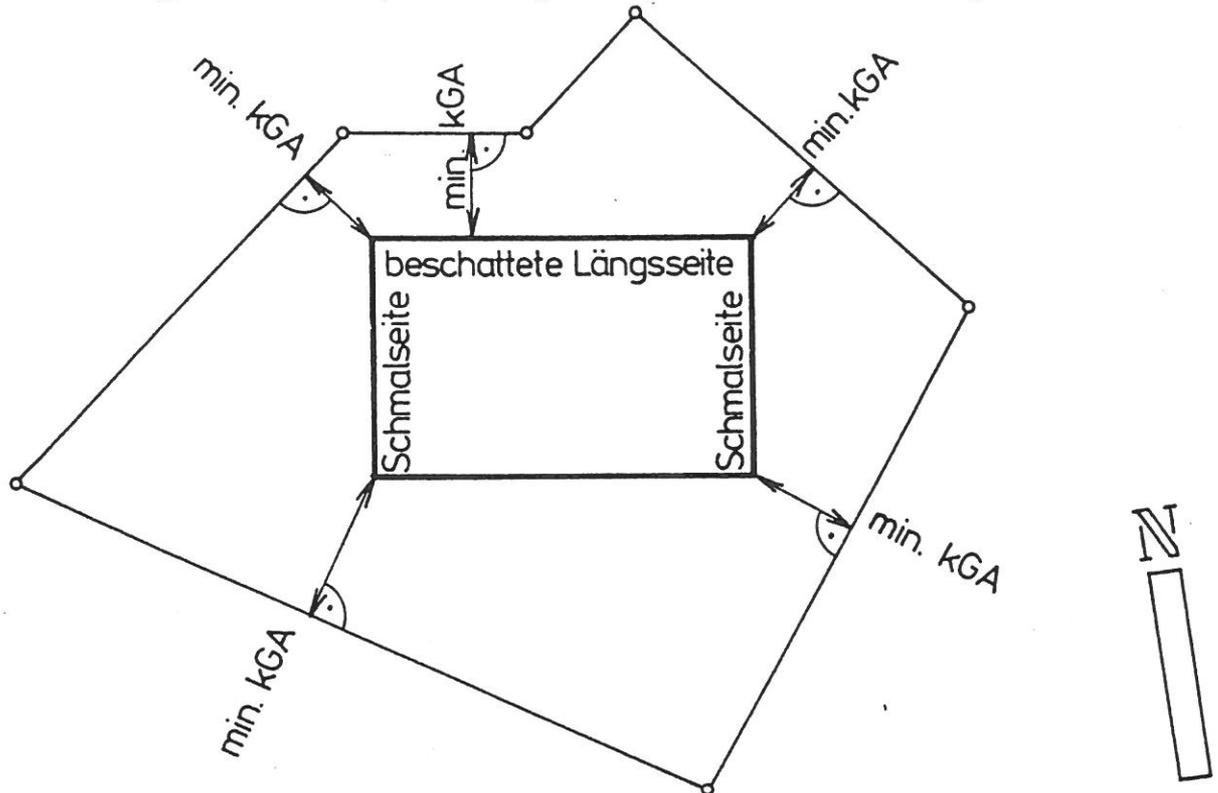
Der Bauabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes rechtwinklig zur Verkehrsachse gemessen.

## 2. Gebäudelänge / Dachgestaltung

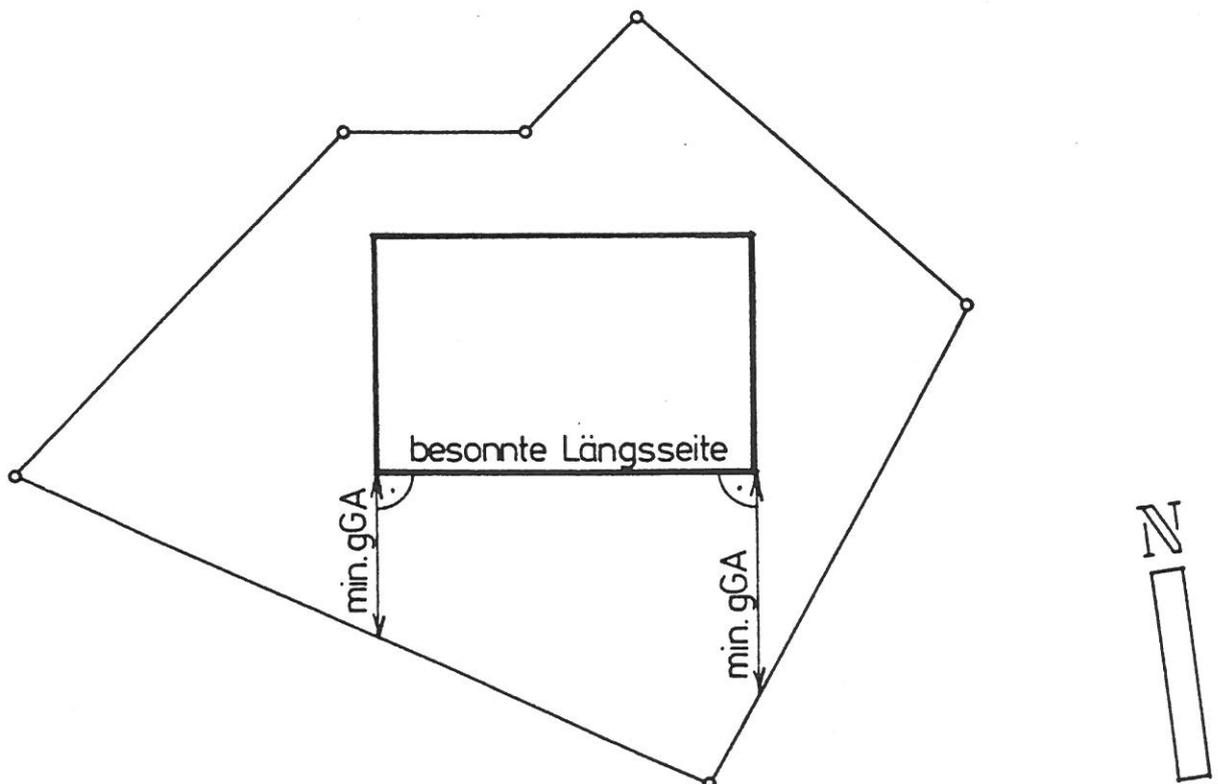


### 3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)

Der **kleine Grenzabstand (kGA)** bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

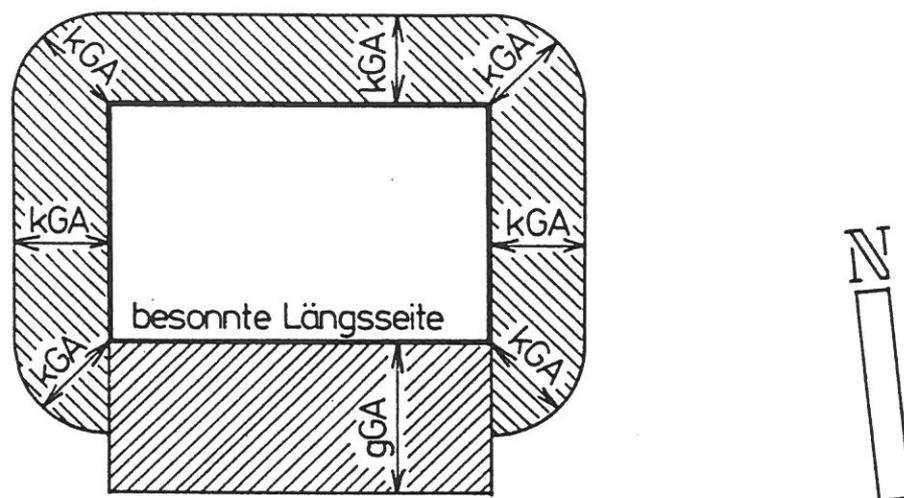


Der **grosse Grenzabstand (gGA)** wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Vorgehen:

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 Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragt.

### **Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen**

#### Regeln:

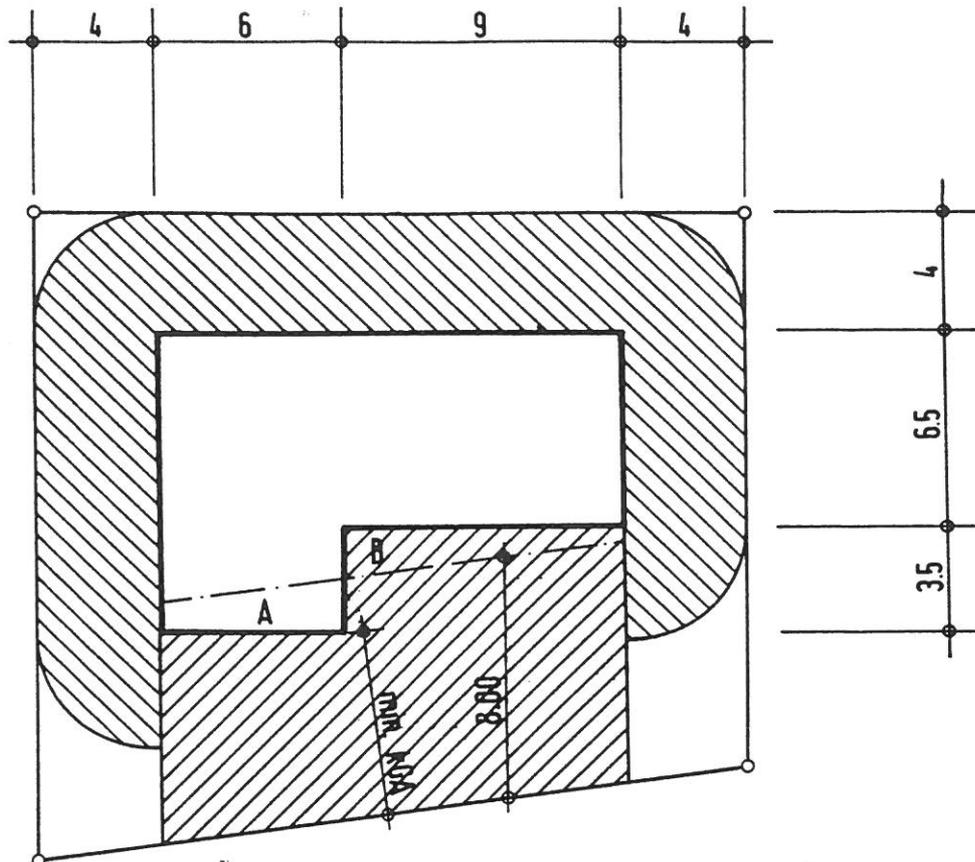
- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar so, dass die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

### Beispiel Winkelbau

kGA 4 m

gGA 8 m

--- mittlere Abstandslinie



#### Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Fläche A und B müssen gleich gross sein:

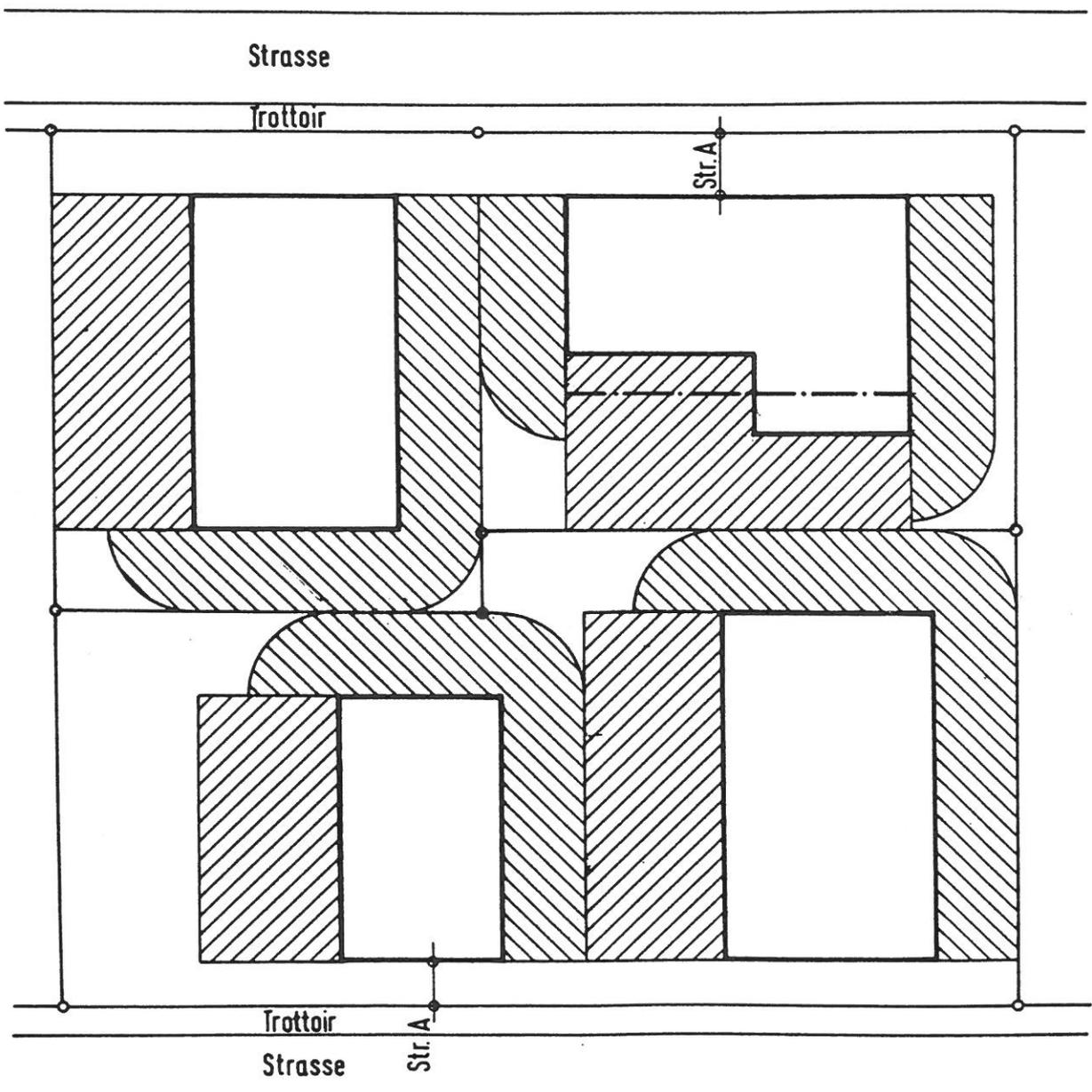
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

Der Gebäudeteil A könnte ansich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

#### 4. Gebäudeabstand

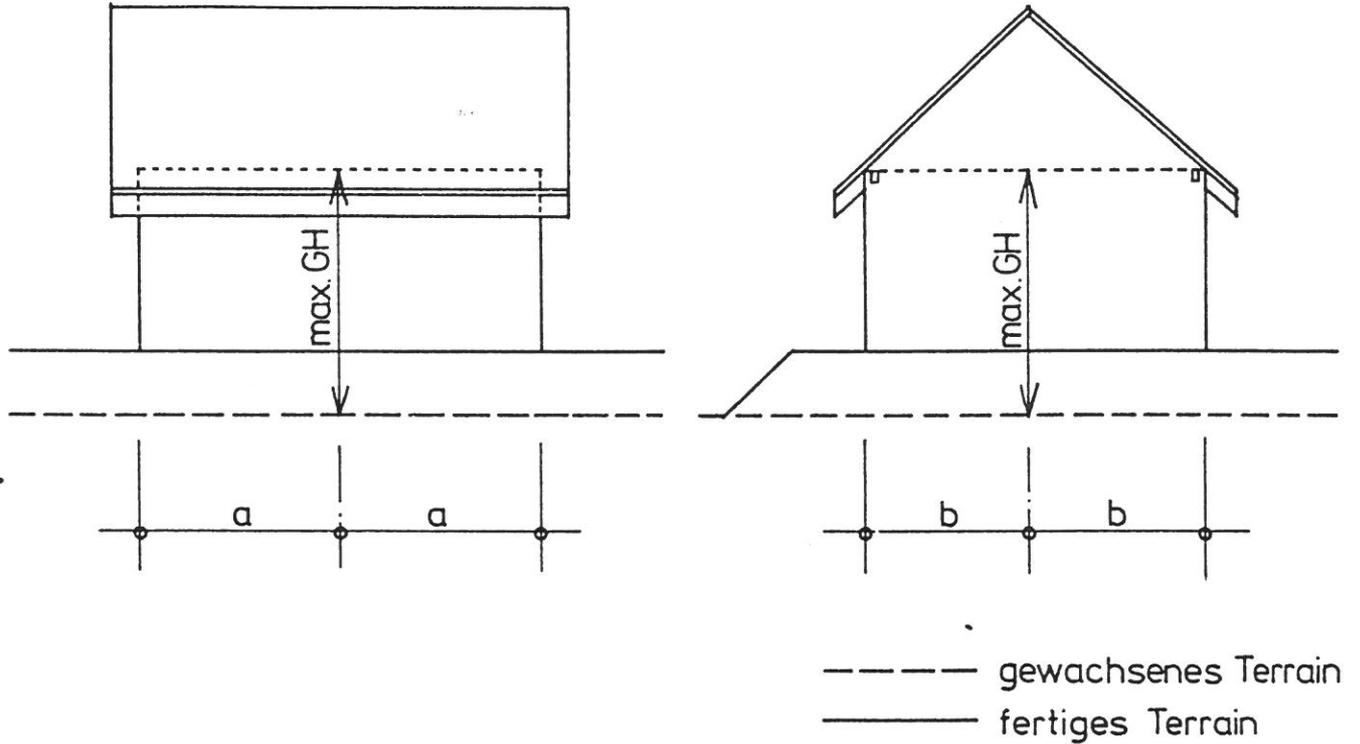
Der Gebäudeabstand ist eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen des Nachbargebäudes überdecken.

-  = Fläche kGA  
 = Fläche gGA  
 Str.A = Strassenabstand



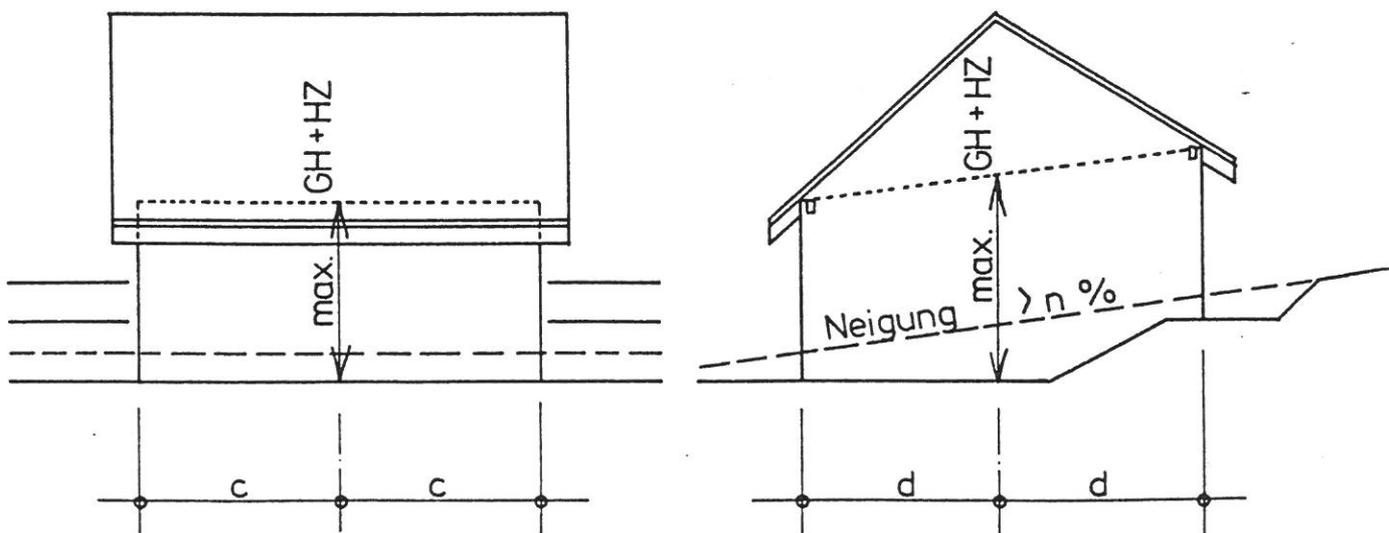
## 5. Gebäudehöhe

- ✓ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden, oder der Abgrabung bis OK Fusspfette.



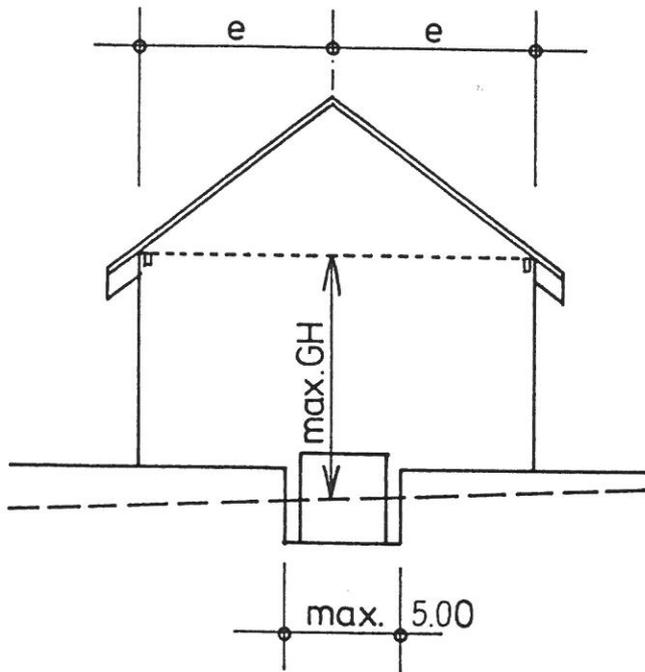
### Gebäudehöhe bei Gebäuden am Hang

$n$  = min. Neigung für Hanglage

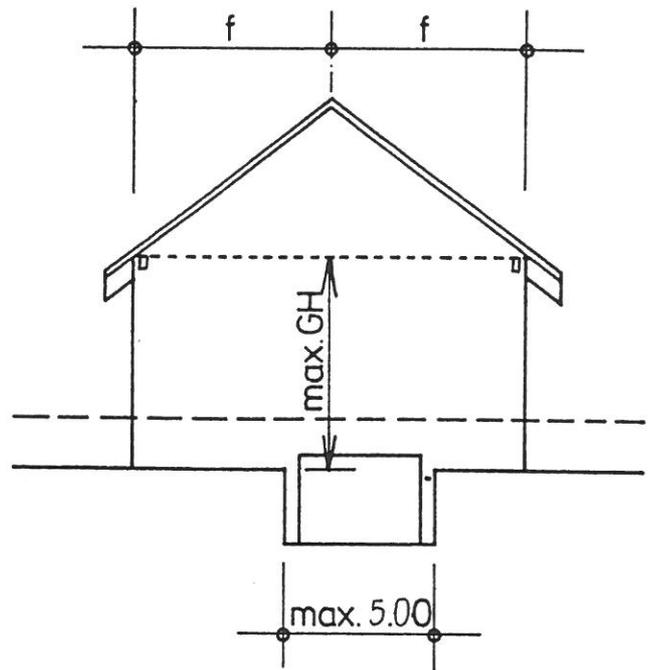


### Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

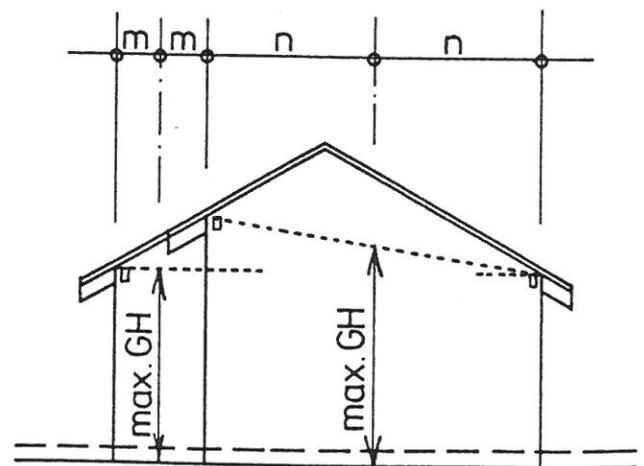
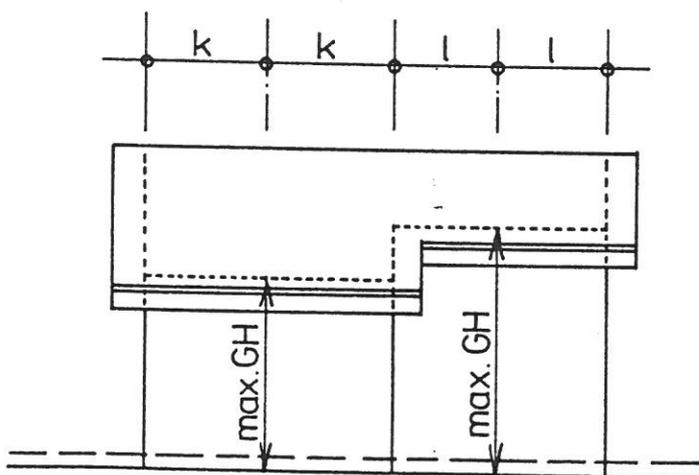
Abgrabung für Hauseingang



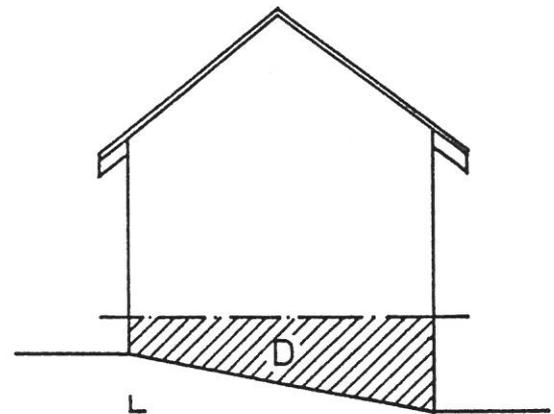
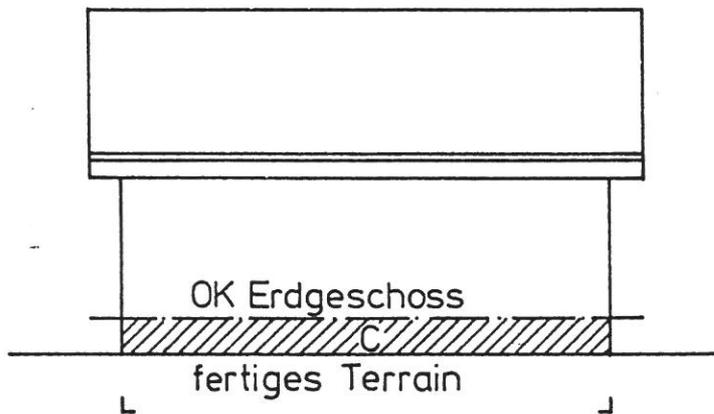
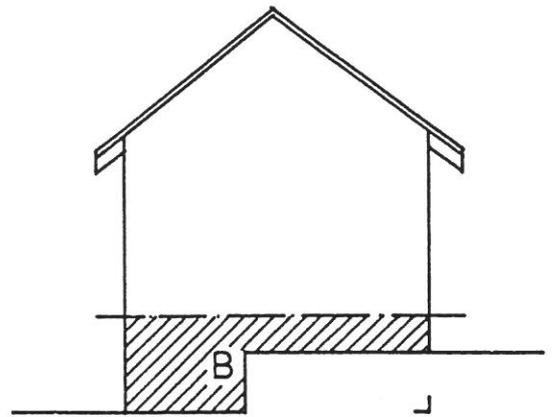
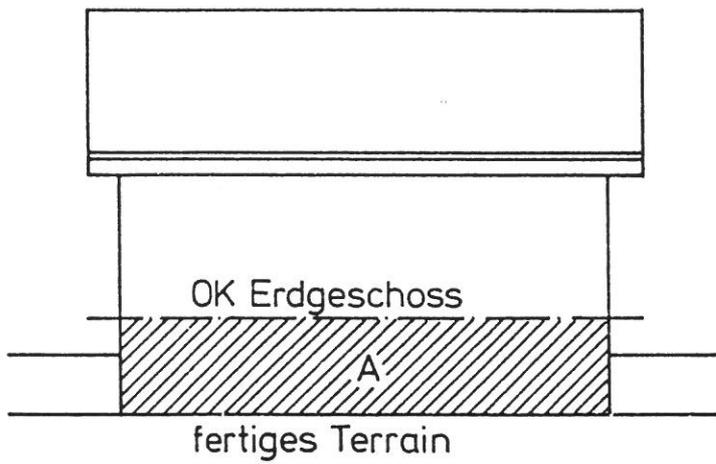
Abgrabung für Garageeinfahrt



### Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



## 6. Kellergeschoss



mittlere Höhe zwischen oberkant  
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

$$= \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$



## IV. Fachinstanzen

### Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Reiterstrasse 11, Bern

- Amt für Gewässerschutz und  
Abfallwirtschaft  
031 633 39 11
- Hochbauamt  
031 633 34 11
- Koordinationsstelle für  
Umweltschutz  
031 633 36 51
- Amt für öffentlichen Verkehr  
031 633 37 11
- Rechtsamt  
031 633 30 11
- Vermessungsamt  
031 633 33 11
- Wasser und Energiewirtschaftsamt  
031 633 38 11
- Tiefbauamt  
Oberingenieur Kreis I  
Schlossberg 20, Thun  
033 225 10 60

### Erziehungsdirektion

- Denkmalpflege und Kulturgüterschutz  
Münstergasse 32, Bern  
031 633 40 30
- Archäologischer Dienst  
Thunstrasse 18, Bern  
031 633 55 21/22

### Volkswirtschaftsdirektion

#### Amt für Landwirtschaft (LANA)

- Abteilung Bodenrecht und Planung  
Münsterplatz 3a, Bern  
031 633 46 95
- Abteilung Bodenschutz  
Gesellschaftsstrasse 78, Bern  
031 910 53 30
- Abteilung Meliorationswesen  
Schermenweg 5, Bern  
031 910 53 50

#### Amt für Natur und Landschaft (WANA)

- Forstinspektion Oberland  
Kreisforstamt 5  
Bernstrasse 97, Steffisburg  
033 437 00 07
- Fischereiinspektorat  
Herrengasse 22, Bern  
031 633 53 11
- Jagdinspektorat  
Herrengasse 22, Bern  
031 633 46 46
- Naturschutzinspektorat  
Kramgasse 68, Bern  
031 633 46 04

### Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion

- Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Kreis Berner Oberland  
Seestr. 2, Thun  
033 225 30 80
- Kommission für die Pflege der Orts- und  
Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Oberland  
c/o Amt für Gemeinden und Raumordnung

## V. Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen (Stand 1. November 1995)

### A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV, SR 700.1)
- 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, Aenderung 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. Aenderung 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, GBO, 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, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung 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 (FVVV, 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 (VVNG, BSG 752.41)
- Vollziehungsverordnung vom 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 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 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)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (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 922.1)
- 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)
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstatertümer 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 215.124.1 1)
- 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 BG 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 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. FEUERPOLITZEI**

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

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

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

- Gemeindegesez 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 71 1)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711)

**Zonenplanänderung Nr. 00**

Überbauungsordnung Gemeindestrasse Lochgut-Boden

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 11. April 1989

# GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung vom 13. Sept. 1988

Publikation im Amtsblatt vom 5. Nov. 1988

im Amtsanzeiger vom 3. u. 10. Nov. 1988

Oeffentliche Auflage vom 5. Nov. 1988

bis 5. Dez. 1988

Einspracheverhandlung am: Keine Einsprachen

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Dezember 1988

## BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

AM 17. Dezember 1988

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

Sekretär

*J. Pisi* *J. Stettin*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Teuffenthal,

den 27. Dez. 1988

Der Gemeindeschreiber

*J. Stettin*

## GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss  
Beschluss vom 11. April 1989

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:

*h. h. h.*

**Zonenplanänderung Nr. 01**

Gewerbezone Burghalten

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Juli 1999

---

**Einwohnergemeinde Teuffenthal**

**Genehmigungsvermerke zur  
Zonenplanänderung Nr. 01**

Gewerbezone Burghalten

- Besonderer Plan Nr. 01

Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer am 25.03. 99

Einsprachen: 1

Einspracheverhandlung: 29.03. 1999

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: -

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.03. 1999**

Der Präsident:

*Ch. Furrer*



Der Sekretär:

*J. Haldi*

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Teuffenthal, 19.04. 1999

Der Gemeindeschreiber:

*J. Haldi*

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

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am: 10. Juli 1999

*iv [Signature]*

**Zonenplanänderung Nr. 02**

Geringfügige Zonenplanänderung Zone für öffentliche Nutzung Burghalten  
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 7. Februar 2000

---

**Einwohnergemeinde Teuffenthal**

**Genehmigungsvermerke zur  
geringfügigen Zonenplanänderung Nr. 02**

Zone für öffentliche Nutzung Burghalten

Verschiebung bedingt durch die Bauausführung und zu kleine Planungsfläche.

- Besonderer Plan Nr. 02      Massstab: 1:1'000

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Für die Parzelle Nr. 288+289: *H. Reusser*

Für die Parzelle Nr. 3: *M. von Allmen*

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 13.12. 1999**

Der Präsident:

*Ch. Fren*

Der Sekretär:

*H. Hilt*

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Teuffenthal, 20.12. 1999

Der Gemeindeschreiber:

*H. Hilt*

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

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung  
am: ..... 7. Feb. 2000 .....

*I. Zimmerli*

**Zonenplanänderung Nr. 03**

Geringfügige Zonenplanänderung W2 Zone Burghalten

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 2000

---

**Einwohnergemeinde Teuffenthal**



**Genehmigungsvermerke zur  
geringfügigen Zonenplanänderung Nr. 03** 

W2 Zone Burghalten

Erweiterung der Wohnzone zur besseren Bauplatzausnutzung.

- Besonderer Plan Nr. 03      Massstab: 1:1'000

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

Für die Parzelle Nr. 80:

Für die Parzelle Nr. 425 :

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** 22.05.00

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Teuffenthal, 26. Mai 2000

Der Gemeindeschreiber:

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

15. Juni 2000

**Zonenplanänderung Nr. 04**

Geringfügige Zonenplanänderung WG2 Zone Burghalten

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Oktober 2000

---

**Einwohnergemeinde Teuffenthal**

**Genehmigungsvermerke zur  
geringfügigen Zonenplanänderung Nr. 04**

WG2 Zone Burghalten

Arrondierung der Wohn-/Gewerbezone WG 2

- Besonderer Plan Nr. 04      Massstab: 1:1'000

**Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers**

Für die Parzelle Nr. 420:

*E. Wiedmer*  
*F. Wiedmer*

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Juli 2000**

Der Präsident:

*Ch. Furr*

Der Sekretär i.A.:

*A. Fritz*

**Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt**

Teuffenthal, 2. August 2000

Der Gemeindeschreiber i.A.:

*A. Fritz*

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

12. Okt. 2000

*I. Dürr*

**Zonenplanänderung Nr. 05**

Geringfügige Zonenplanänderung Burghaldenmoos

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 1. November 2002

Gemeinde Teuffenthal

Kanton Bern

Geringfügige Änderung des

**Zonenplanes**

„Burghaldenmoos“

gem. Art. 122 BauV

03.09.02

Format 30 / 42



**Genehmigungsvermerke:**

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in	Parz. Nr.	Unterschrift
Wiedmer Erwin	419	<i>E. Wiedmer</i>
Von Allmen Manfred	3	<i>M. von Allmen</i>
Schiffmann Christian	261	<i>C. Schiffmann</i>
Reusser Hans	258/285/286	<i>H. Reusser</i>
Fahmi Hans	375	<i>H. Fahmi</i>

Benachrichtigung der nicht unterschäftlich zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachfrist von 10 Tagen am .....

Einsprachverhandlung am .....

Erledigte Einsprachen .....

Unerledigte Einsprachen .....

Rechtsverwahrungen .....

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30.9.02

Präsident: *F. Boller*  
Gemeindeschreiberin: *F. Boller*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Teuffenthal, den 3.10.02

Die Gemeindeschreiberin: *F. Boller*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: - 1. Nov. 2002 / J. J. J.

**Zonenplanänderung Nr. 06**

Geringfügige Zonenplanänderung Burghalte

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 6. November 2003

Gemeinde Teuffenthal

Kanton Bern

Geringfügige Änderung des  
**Zonenplanes**  
"Burghalte"  
gem. Art. 122 BauV

19. August 2003

Format A3



das kan' ich mir  
Waldproff AG  
Saffigenstrasse 370 Tel. 031 960 95 95  
CH-3084 Wabern Fax 031 960 95 96  
zwabern@swisshaus.ch  
www.swisshaus.ch  
Copyright © 2002

**Genehmigungsvermerke:**

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in	Parz. Nr.	Unterschrift
Stucki Martin	287	
Gerber Fritz	363	
Schiffmann Christian	262	
Garage Burri AG	372	

Benachrichtigung der nicht unterschrieben zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am .....

Einspracheverhandlung am .....  
 Erledigte Einsprachen .....  
 Unerledigte Einsprachen .....  
 Rechtsverwahrungen .....

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1.9.03

Präsident:   
Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Teuffenthal, den  
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

3.9.03

6. Nov. 2003

## Zonenplanänderung Nr. 07

Zonenplanänderung im Gebiet Burghalte

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Januar 2010

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger                      am 18. Juni 2009  
und am 25. Juni 2009

Öffentliche Auflage                                vom 18. Juni 2009  
bis am 18. Juli 2009

Einspracheverhandlungen                      0

Erledigte Einsprachen                            0

Unerledigte Einsprachen                        0

Rechtsverwahrungen                            0

Beschlossen durch den Gemeinderat        am 6. Juli 2009

Einwohnergemeinde Teuffenthal

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

*Franziska Weller*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Teuffenthal, den

Der Gemeindeschreiber

04. Nov. 2009

*Weller*

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Jan. 2010

*J. Wiedner*

## Zonenplanänderung Nr. 08

Zonenplanänderung im Gebiet Burghalte

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Januar 2010

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Zustimmung durch den  
Grundeigentümer Parzelle 262

am 14.01.2010

Der Grundeigentümer



Beschlossen durch den Gemeinderat

am 13.1.10

Einwohnergemeinde Teuffenthal

Die Präsidentin

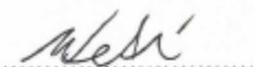
Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Teuffenthal, den

Der Gemeindeschreiber

13.1.10 

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Jan. 2010

