



Gemeinde Worben

Revision der Ortsplanung

Gemeindebaureglement (GBR)

Anpassungen BMBV / WBG in roter Schrift

Materielle Anpassungen unabhängig von BMBV /
WBG in grüner Schrift

Genehmigungsexemplar vom 11. Januar 2021

Inhalt:

- Einleitung
- A Geltungsbereich
- B Nutzungsvorschriften
- C Bauvorschriften
- D Besondere baurechtliche Ordnungen
- E Gestaltungs- und Umweltvorschriften
- F Schutzvorschriften
- G Schlussbestimmungen
- H Genehmigungsvermerke
- Anhang I: Messweisen der baupolizeilichen Masse
- Anhang II: ~~Sachregister mit Stichwortverzeichnis~~ Bernisches Einführungsge-
setz zum ZGB (Nachbarrecht/Bauten und Pflanzungen)
- ~~Anhang III: Bernisches Einführungsge-
setz zum ZGB (Nachbarrecht/Bauten
und Pflanzungen)~~

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

- *Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.*
- *Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. ~~Mit Hilfe des Stichwortverzeichnisses im Anhang II lassen sich die Wichtigsten auffinden.~~*
- *Einzelne Detailbestimmungen zu Messweisen sind im Anhang I geregelt.*
- *Ein Auszug aus dem bernischen Einführungsgesetz zum ZGB bezüglich Nachbarrecht und Pflanzungen befindet sich in Anhang ~~III~~ II.*

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig? Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen? Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen? Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Bauverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

Inhaltsverzeichnis

A	Geltungsbereich
Art. 1	Grundordnung
B	Nutzungsvorschriften
Art. 2	Wohnzonen, W1, W2, W3
Art. 3	Wohn- und Arbeitszone WA2
Art. 4	Kernzone K
Art. 5	Arbeitszone A
Art. 6	Erhaltungszone Mühlestrasse
Art. 7	Grünzone GR
Art. 8	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
Art. 9	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF 1, Tennisplatz Worbenbad
Art. 10	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF 2, Tribey
Art. 11	Landwirtschaftszone LWZ
Art. 12	Bestandeszone BZ
C	Bauvorschriften
Art. 13	Baupolizeiliche Masse
Art. 14	Grenzabstand für An- und Nebenbauten
Art. 15	Grenzabstand für unterirdische Bauten
Art. 16	Grenzabstand für Tiefbauten und dergleichen
Art. 17	Grenzabstand von Zonengrenzen
Art. 18	Überschreitung des Grenzabstandes
Art. 19	Gebäudeabstand
Art. 20	Bauabstand von öffentlichen Strassen: Garagen
Art. 21	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
Art. 22	Gewässerabstand
D	Besondere baurechtliche Ordnungen
Art. 23	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
Art. 24	Zone mit Planungspflicht ZPP
Art. 25	ZPP Nr. 1 Dorfzone
Art. 26	ZPP Nr. 2 Tribey

Art. 27	ZPP Nr. 3 Gouchert
Art. 28	ZPP Nr. 4 Bielstrasse / Neufeldweg
Art. 29	ZPP Nr. 5 Grienzälg
E	Gestaltungs- und Umweltvorschriften
Art. 30	Baugestaltung allgemein
Art. 31	Dachform Hauptgebäude
Art. 32	Dachausbau
Art. 33	Dachaufbauten / Dachflächenfenster
Art. 34	Attikageschoss
Art. 35	Flachdachbegrünung
Art. 36	Abweichung von Vorschriften zur Dachgestaltung
Art. 37	Aussenraumgestaltung
Art. 38	Terrainveränderungen Stützmauern, Böschungen
Art. 39	Energie
F	Schutzvorschriften
Art. 40	Ortsbildschutzgebiet
Art. 41	Baudenkmäler
Art. 42	Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde
Art. 43	Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen
Art. 44	Landschaftsschutzgebiet
Art. 45	Fördermassnahmen
Art. 46	Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)
Art. 47	Fuss- und Wanderwege
Art. 48	Bauen in Gefahrengeländen
G	Schlussbestimmungen
Art. 49	Planungsbedingter Mehrwert
Art. 50	Widerhandlung
Art. 51	Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften
H	Genehmigungsvermerke

A Geltungsbereich

Art. 1

Grundordnung

- ¹ Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, **und** dem Schutzzonenplan **und dem Zonenplan Gewässer-raum** die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Das Gemeindebaureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ³ Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.

Die Grundordnung bildet zusammen mit dem Verkehrsrichtplan, dem Landschaftsrichtplan sowie den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Bau-, Planungs- und Umweltvorschriften die Grundlage für die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

B Nutzungsvorschriften

Art. 2

Wohnzonen
W1, W2, W3

- ¹ Wohnzonen sind in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt.
- ² Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.

Art. 3

Wohn- und
Arbeitszone
WA2

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 4

Kernzone K

- ¹ Die Kernzone ist für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
- ² Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.
- ³ Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tank-

Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerblicher Produktion und Wohnen ermöglichen.

stellen.

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 5

Arbeitszone A

¹ Die Arbeitszone ist für die Arbeitsnutzung bestimmt.

² Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Art. 6

Erhaltungszone
Mühlestrasse

¹ Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zweckmässige Erneuerung der bestehenden Bebauungsgrundstruktur. Ersatz- und Umbauten sind zugelassen.

² Wohn- sowie mässig störende Gewerbenutzungen sind zulässig soweit sie sich in das bestehende Gebäude integrieren lassen. Wohnraum kann nur in ehemals bewohnten Hauptgebäuden geschaffen werden.

³ Ersatz- und Umbauten richten sich bezüglich Standort, ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschossen und der Gebäudeabmessung (Gebäuelänge, -breite und ~~-höhe~~ Fassadenhöhe) nach dem bestehenden Baukörper. Im Sinne einer zeitgemässen Erneuerung kann das bestehende Gebäudevolumen geringfügig erweitert werden.

⁴ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

⁵ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁶ Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes haben sich bauliche Massnahmen bezüglich Gebäudestellung, Volumen, und Gestaltung (Fassade, Dach, Firstrichtung, Aussenräume, Materialisierung)

chen.

Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.

Zur Identifikation der ortsbildprägenden Elemente, welche zur Wahrung des typischen Ortsbildes der Mühlestrasse von entscheidender Bedeutung sind, hat die Gemeinde eine Studie erarbeiten lassen. Die Studie Mühlestrasse dient künftig Bauherren und Planer im Sinne von Art. 6 Abs. 3 bis 6 als Hilfe für Gestaltung der Bauvorhaben. Die Studie kann bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

ins Ortsbild einzufügen.

⁷ Zur Beurteilung von Bauvorhaben zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei (kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner).

⁸ Bei Bauvorhaben werden der frühzeitige Beizug einer Fachstelle und das Einreichen einer Voranfrage empfohlen.

⁹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 7

Grünzone GR

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² In den Grünzonen sind nur unterirdische Bauten sowie Bauten für die Pflege der Grünzone gestattet.

³ Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Art. 8

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Für die einzelnen Zonen gelten die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert und erweitert werden.

⁴ Es gelten die in der folgenden Tabelle aufgeführten baupolizeilichen Masse:

ZöN	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung und Überbauung	ES
A	Hotel, Restaurant, Hallenbad, Alterswohnungen, Wohn- und Pflegeheim, medizinische Dienstleistungen	Erweiterung und Erneuerung gestattet. GA: 6m; GH: 16m FH tr: 16.50m; GL: 80m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 5	III
B	Altersheim, Pfl-	Erweiterung und Erneuerung gestattet.	II

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

	geabteilung, Alterswohnungen, Saalbau, Infrastrukturanlagen zu Seelandheim, Feuerwehr- und Zivilschutzmagazine, Parkplätze, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	GA: 6m; GH: 11m ; FH tr: 11.50m, GL: 80m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse in der Regel max. 3, Spitalbau (Gebäude Nr. 20) max. 5-geschossig 5 Vollgeschosse max. GH 16m max. FH tr 16.50m.	
C	Reserveland Altersheim, Alters- und Personalwohnungen	Erweiterung und Erneuerung gestattet. Neubauten erfordern ein Überbauungskonzept für den gesamten Bereich oder einen Wettbewerb unter Mitwirkung der Gemeinde. GA: 6m; GH: 8m FH tr: 8.50m; GL: 40m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 2.	III
E	Gemeindehaus	Erweiterungsbauten gestattet. kGA, GH FH tr, GL gemäss Zone K	II
F	Schulanlage mit Turn- und Mehrzweckhalle, Pausenplatz, Kindergarten, Lehrerwohnungen	Erweiterung und Erneuerung gestattet. GA: 6 m; GH: 12m FH tr: 12.50m; GL: 40m; max. Gebäudelänge für Schulhaus und Turnhalle 120m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 3	II
G	Sport- und Freizeitanlagen	GA: 4m; GH: 6m FH tr: 6.50m; GL: 30m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 1	II
H	Friedhofareal, Aufbahrungshalle	GA: 4m; GH: 6m FH tr: 6.50m; GL: 20m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 1	II
I	Feuerwehr- und Baumagazin	Erweiterung und Erneuerung gestattet. GA: 4 m; GH: 8m FH tr: 8.50m; GL: 35m	III
K	Wohnheim und Werkstätte für Behinderte	Erweiterung und Erneuerung gestattet. GA: 6m; GH: 10m FH tr: 10.50m; GL: 60m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 3	II
L	Zivilschutzanlage	Erweiterung und Erneuerung gestattet. GA: 6m; GH: 8m FH tr: 8.50m; GL: 30m; Geschoss Anzahl Vollgeschosse max. 2	II
M	Allzweckplatz, Parkierung	Es sind keine Hochbauten zugelassen	

Abkürzungen:

GA Grenzabstand

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

~~GH~~ Gebäudehöhe

FH tr Fassadenhöhe traufseitig

GL Gebäudelänge

Zone für Sport
und Freizeit-
anlagen ZSF
1, Tennisplatz
Worbenbad

Art. 9

- ¹ In der Zone für Sport und Freizeitanlagen Tennisplatz Worbenbad kann die bestehende Tennisanlage, erweitert und ergänzt werden.
- ² Hochbauten (Garderobengebäude u.ä.) dürfen nur am östlichen Zonenrand erstellt werden. Sie weisen maximal ein **Geschoss Vollgeschoss** auf. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GA: 4m; **GH: 5.5m FH tr: 6m**; GL: 25m
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Zone für Sport
und Freizeitan-
lagen ZFS 2,
Tribey

Art. 10

- ¹ Die Zone für Sport und Freizeitanlagen Tribey ist als Pflanzgartenareal bestimmt.
- ² Pro Pflanzgarten sind abgesehen von einer Baute für die Unterbringung von Gartengeräten (GA: 4m, **GH: 2m FH tr: 2.50m, Grundfläche anrechenbare Gebäudefläche** max. 6m²,) keine bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen (vgl. BauG Art. 1a und BewD Art. 4) zugelassen.
- ³ Angrenzende an die Tribeystrasse kann eine gemeinschaftlich genutzte WC-Anlage (GA: 4m, **Grundfläche anrechenbare Gebäudefläche** max. 10m², **GH: 2.5m FH tr: 3.0m**) sowie die für das Pflanzgartenareal notwendige Parkierung (max. 10 Parkplätze) erstellt werden.
- ⁴ Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglements vom 19.01.2010 zu berücksichtigen. Die in Anhang 4 aufgeführten Pflanzenschutzmittel (Zone S3) sind verboten.
- ⁵ Für den Betrieb des Pflanzgartenareals erlässt die Gemeinde eine separate Nutzungs- und Bewirtschaftungsverordnung.
- ⁶ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Landwirt-
schafts-
zone LWZ

Art. 11

- ¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eigenössischen und des kantonalen Rechts.

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Intensivlandwirtschaftszonen für Tierhaltung und Pflanzenbau können durch den Erlass einer Überbauungsordnung festgelegt werden. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung (Art. 66 Abs. 2 BauG). Mögliche Standorte richten sich nach dem Landschaftsrichtplan und dem Siedlungsentwicklungskonzept.

Art. 12

Bestandeszone BZ

¹ Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 GBR).

³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁵ Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der **BGF oberirdischen Geschossfläche** zulässig. Als Stichtag für die Festlegung des Ausgangszustandes gilt das Datum der Inkraftsetzung dieses Reglements.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die

Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet.

Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe (Definition vgl. Kommentar Art. 3).

Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.

Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁷ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten für ~~Nebennutzungen~~ ~~Nebennutzflächen~~ sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

⁹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

C Bauvorschriften

Art. 13

Baupolizei-
liche Masse

¹ In den einzelnen Nutzungszonen gelten, unter Vorbehalt nachstehender Absätze, folgende baupolizeilichen Masse:

	kG A	gGA	GH FH tr	FH gi*	GL	GB	VG	AZ	GF Z	ES
W1	4 m	8 m	6.5 m	9.5 m	20 m	12 m	1	-	-	II
W2	4 m	8 m	8 m	11 m	30 m	-	2	0.55	-	II
W3	6 m	12 m	10.5 m	13.5 m	40 m	-	3	0.65	-	II
WA2	5 m	8 m	8.5 m	11.5 m	40 m	-	2	0.60	-	III
K	5 m	8 m	9 m	12 m	30 m	15 m	2	-	0.3 0.1	III
A	6 m	6 m	12.5 m	15.5 m	-	-	-	-	0.3 0.1	III IV

* FH gi: Fassadenhöhe giebelseitig, gilt nur für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive)

kGA: kleiner Grenzabstand

gGA: grosser Grenzabstand

GH: Gebäudehöhe

FH tr: Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten, gemessen wird bei Flachdachbauten bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung) (s. Art. 15 BMBV)

GL: Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV), inkl. Anbauten

GT: Gebäudetiefe

GB: Gebäudebreite

GZ: Geschosszahlen

VG: Anzahl Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

AZ: Ausnützungsziffern

GFZ: Grünflächenziffer

ES: Lärmempfindlichkeitsstufen

Weitere Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt: Von

- Nationalstrasse (gemessen ab Strassenachse): 25 m
- Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5,0 m
- Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3,6 m
- Wald: 30,0 m

Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen. Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten.

² Die Messweisen der baupolizeilichen Masse und der Grünflächenziffer sind im Anhang I des Baureglements **resp. in der BMBV** verbindlich geregelt.

~~³ Die Definitionen der Ausnutzungsziffer und der Überbauungsziffer richten sich nach den Vorschriften der kantonalen Bauverordnung.~~

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom ...

⁴ In den Wohnzonen (W1, W2, W3) und der Wohn-Arbeitszone WA2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20m lang sind, an den entsprechenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.

⁵ In begründeten Fällen kann in den Zonen WA2 und K zugunsten eines Gewerbebetriebs die ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** bis zu 1 m überschritten werden.

⁶ **Vorspringende Gebäudeteile:**

zulässige Tiefe max. 2.0 m

zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.50 m

⁷ **Rückspringende Gebäudeteile**

zulässige Tiefe max. 2.0 m

zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

Art. 14

Grenzabstand für An- und Nebenbauten Klein-

~~¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten Für kleinere Gebäude und für eingeschossige Gebäudeteile mit einer maximalen Grundfläche anrechenbaren Gebäudefläche von 30 m² und einer mittleren Gebäudehöhe maximalen traufseitigen Fassadenhöhe~~

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel unbeheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege.

bauten

von 4.0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand von 3.0 m.

² Für ~~unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten mit einer maximalen ~~Grundfläche~~ anrechenbaren Gebäudefläche von 60 m² und einer ~~mittleren Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2.0 m.

³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an eine nachbarliches, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude~~ Kleinbaute angebaut werden kann.

⁴ Die Gemeinde kann den Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen, welche im Grundbuch eingetragen werden, verlangen (s. auch 18 GBR).

Kleinere Gebäude sind Gebäude, welche bewohnt und beheizt werden können, aber in den Dimensionen beschränkt sind.

Unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.

Art. 15

Grenzabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude ~~oder Gebäudeteile, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind~~ die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. ~~Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen.~~

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

³ Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel höchstens 1.80 m über das massgebende Terrain hinausragen.

⁴ Unterniveaubauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

siehe Art. 5 und 6 BMBV Als „gewachsenen Boden“ bezeichnet man das ursprüngliche, noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen etc.), so gilt Art. 97 BauV und es ist mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Art. 16

Grenzabstand für Tiefbauten und dergleichen

¹ Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1 m zu wahren.

² Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbio- tope und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2.0 m zu wahren.

Bauabstände gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen siehe Art. 12 und 20 GBR.

³ Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 und 2 erwähnten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Art. 17

Grenzabstand von Zonen-
grenzen

Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.

Art. 18

Unter-
schreitung
des Grenz-
abstandes

Die Nachbarn können unter sich den Grenzabstand ohne Ausnahmegewilligung frei festlegen. Vorbehalten bleibt 19 Abs. 5 GBR.

Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen.

Art. 19

Gebäude-
abstand

~~¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.~~

Abstände für An- und ~~Nebenbauten Kleinbauten~~ siehe Art. 14 GBR.

² Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von An- und ~~Nebenbauten Kleinbauten~~ gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 2.0 m verkürzen.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁵ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10 m. ~~Für bewohnte An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand bis~~

~~auf 4.0 m reduziert werden.~~ Für ~~unbewohnte~~ An- und ~~Nebengebäude~~ Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Art. 20

Bauabstand von öffentlichen Strassen: Garagen

Der Vorplatz von Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Anordnung der Ausfahrt zur Strasse, vom Fahrbahnrand gemessen, mind. 6 m aufweisen. Ausgenommen hiervon sind offenen Autounterstände.

Art. 21

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Art. 22

Gewässerabstand
Gewässerräume

- ~~1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:~~
- ~~— Alte Aare 30 m~~
 - ~~— Binnenkanal und Sagibach innerhalb Bauzone 10 m, ausserhalb Bauzone 15 m~~
 - ~~— übrige Gewässer~~
 - ~~-- ausserhalb des Bauzone 7 m~~
 - ~~-- innerhalb des Bauzone 5 m~~
- ~~2 Für eingedolte Gewässerabschnitte ist innerhalb der Bauzone ein Gewässerraum vom 11 m und ausserhalb der Bauzone ein Gewässerraum von 15 m auszuscheiden. Der Gewässerraum kann axial zum eingedolten Gewässerlauf angelegt werden.~~
- ~~3 Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3 m zu wahren.~~
- ~~4 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festle-~~

*Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt.
Der Bauabstand wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen.
Für Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums ist in jedem Fall ein Baubewilligungsverfahren nötig (selbst für an sich baubewilligungsfreie Kleinbauten). Sie bedürfen zudem einer Wasserbaupolizeibewilligung der zuständigen Wasserbaufachstelle (AWA oder TBA).*

~~gen.~~

~~⁵ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.~~

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b.** Schutz vor Hochwasser;
- c.** Gewässernutzung

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 23

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- UeO Cosmétique, 12.05.2006
- UeO Baumschule Worben, 18.11.2004
- UeO Dorfzone Gartenstrasse, 16.10.2001
- UeO Dorfzone Baumschulweg, 14.10.1999
- UeO Tribey, 06.04.1994
- UeO Zentrum Oberworben, 15.03.1991
- UeO Oberer und Unterer Zelgweg, 13.03.1986

Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.

Art. 24

Zone mit Planungspflicht ZPP

In Ergänzung zu den allgemein verbindlichen Inhalten des GBR gelten für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) die nachgenannten Bestimmungen (Art. ~~24 bis 27~~ **25 bis 29** GBR). Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze beschliesst der Gemeinderat über die jeweilige Überbauungsordnung.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche den ZPP-Bestimmungen nicht widersprechen darf und vom Gemeinderat erlassen wird.

Art. 25

ZPP Nr. 1
Dorfzone

Zweck

- ¹ Konzentration der publikumsintensiven Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- ² Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort.
- ³ Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild.

Art und Mass der Nutzung

- ⁴ Art der Nutzung: Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.

Mass der Nutzung:

⁵ Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K.

⁶ Muss zum Schutz des Grundwassers auf eine Unterkellerung verzichtet werden,

- a. können zur Parkierung oberirdische, eingeschossige Einstellhallen erstellt werden.
- b. kann zur Kompensation die ~~Gebäudehöhe~~ ~~traufseitige Fassadenhöhe~~ um 1,0 m auf ~~9,5~~ ~~10.0 m~~ erhöht werden.

Für die Einstellhalle bzw. für das Sockelgeschoss gelten folgende baupolizeiliche Masse: ~~Gebäudehöhe: 4,5 m~~ ~~traufseitige Fassadenhöhe 5m~~; Die Länge dieser ~~Bauten Gebäude~~ kann von dem im GBR festgeschriebenen Mass abweichen, sie muss aber auf die ~~Hauptbauten Gebäude~~ bzw. die Quartierstruktur abgestimmt sein. Die städtebauliche Integration der ~~Bauten Gebäude~~ in die Quartierstruktur ist bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung aufzuzeigen.

Oberirdisch eingeschossige Einstellhallen sowie ~~Sockelgeschosse erste Vollgeschosse~~ direkt angrenzender Bauten zählen nicht als Geschoss im Sinne von Artikel 8, Anhang I GBR.

~~Bauten Gebäude~~, welche eine ~~Gebäudehöhe~~ ~~traufseitige Fassadenhöhe~~ von mehr als ~~8,5 m~~ ~~9.0 m~~ aufweisen, müssen gegenüber den Parzellen Nr. 192, 258 und 402 einen kleinen Grenzabstand (kGA) von minimal 6 m einhalten.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten haben sich bezüglich Dachform, Proportionen, Baumaterialien und Farbgestaltung sowie bezüglich der Aussenraumgestaltung der Umgebung anzupassen.

⁸ Die Dächer haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen. Diese müssen auf die ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ abgestimmt sein und traufseitig min.

60 cm betragen. Alle Dächer sind mit durchgehender Traufe auszugestalten.

⁹ Als Bedachungsmaterialien sind nur Ziegel oder Eternitschiefer in dunkeln Farben gestattet.

¹⁰ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Art. 33 GBR.

¹¹ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Ortsbildschutz (Art. 40 GBR).

Erschliessung / Parkierung

¹² Es ist ein Konzept zu erarbeiten, das die rationale Erschliessung des Gebietes aufzeigt.

¹³ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer Einstellhalle anzuordnen. Abstellplätze für Besucher sind davon ausgenommen.

Hinweis

¹⁴ Vor Erlass der Überbauungsordnung können die Erneuerungen und die teilweise Erweiterung bestehender Bauten sowie die Erstellung von Einzelbauten bewilligt werden, wenn diese den Anforderungen von Abs. 1 bis 13 entsprechen. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund des Berichtes einer Fachstelle. Dem Baugesuch sind Pläne beizulegen, die auch die Ansichten von Nachbargebäuden enthalten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 26

Zweck

¹ Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbenutzung.

² Sichern der Einordnung der Neubauten ins Ortsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Art und Mass der Nutzung

³ Art der Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe.

⁴ Mass der Nutzung:

~~Ausnutzungsziffer: min. 0.6, max. 0.8~~

~~Geschosszahl:~~

~~Anzahl Vollgeschosse: max. 4 + Attika~~

~~Gesamthöhe (inkl. Attikageschoss) max. 22 m~~

Gestaltungsgrundsätze

⁵ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept und ist optimal in das Siedlungsgebiet zu integrieren.

⁶ Der Aussenraum ist attraktiv und naturnah zu gestalten.

Erschliessung / Parkierung

⁷ Die Erschliessung erfolgt durch eine einzige Zufahrt von der Bielstrasse her.

⁸ Die Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen, ausgenommen hiervon sind Besucherparkplätze.

⁹ Es ist eine öffentliche Fussgänger Verbindung in Richtung Nord-Süd sicher zu stellen.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 27

Zweck

¹ Erstellung einer Gewerbeüberbauung.

² Gewährleistung einer guten Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

³ Sicherstellung einer rationellen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁴ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften für die Arbeitszone A.

⁵ Mass der Nutzung

~~Gebäudehöhe max. 12.0 m~~

~~Fassadenhöhe traufseitig: max. 12.50 m~~

Grenzabstand: gegenüber der Gemeindegrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze mind. 12.0 m

Grünflächenziffer Minimal ~~30%~~ 10%

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die Überbauung ist optimal in das Landschaftsbild einzugliedern. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes wird Wert gelegt.

⁷ Der Aussenraum ist attraktiv und naturnah zu gestalten.

⁸ Baukörper mit Fassadenlängen, die 20.0 m überschreiten, sind kubisch zu gliedern.

⁹ Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, soweit nicht überdacht, mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Erschliessung

¹⁰ Es ist ein Konzept zu erarbeiten, das die rationale Erschliessung des Gebietes aufzeigt.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 28

Zweck

¹ Ergänzung der bestehenden Überbauung durch einen Neubau mit Einstellhalle.

² Gewährleistung einer guten Eingliederung des Neubaus in das Ortsbild.

Art und Mass der Nutzung

³ Art der Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe.

Mass der Nutzung:

~~Für die Gesamtüberbauung gilt eine Ausnützungsziffer von 1.0.~~ Für bestehende Bauten gelten zudem die baupolizeilichen Bestimmungen der W3.

Für Neubauten gelten:

~~Bruttogeschossfläche max. 1'080 m²~~

Geschossfläche oberirdisch max. 1240m²

~~Geschosszahl max. 3 Geschosse~~

Anzahl Vollgeschosse: max. 3

Gebäudelänge max. 25.0 m

Gestaltungsgrundsätze

⁴ Der Neubau ist optimal in die bestehende Überbauung und das Ortsbild einzugliedern. Die Aussenräume sind aufzuwerten.

⁵ Die ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ des Neubaus darf diejenige der beiden bestehenden, viergeschossigen Scheibenhäuser nicht überragen.

⁶ Das Dach ist als Flachdach, ohne Attikageschoss, auszubilden. Zumindest ein Teil des Flach-

ZPP Nr. 4
Bielstrasse /
Neufeldweg

dachs ist zu begrünen.

⁷ Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

⁸ Die Höhenlage des Neubaus und der Einstellhalle wird durch die Gewässerschutzbedingungen bestimmt (Schutzzone S III, weitere Schutzzone, Sohle UG min. 0.5 m über Grundwasserspiegel).

Erschliessung

⁹ Der Erschliessung der Einstellhalle erfolgt von der Bielstrasse über die Zufahrtsstrasse entlang der nordöstlichen Perimetergrenze.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 29

Zweck

¹ Erstellung einer verdichteten Wohnüberbauung.

² Sichern der Einordnung der Neubauten ins Ortsbild sowie einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

³ Sicherstellung der Langsamverkehrsbeziehungen (Fussgänger, Velo) zwischen Mühlebachweg und Buchenweg.

Art und Mass der Nutzung

⁴ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.

⁵ Mass der Nutzung:

~~Ausnutzungsziffer: min. 0.5, max. 0.65~~

~~Geschosszahl: max. 2 + Attika~~

Anzahl Vollgeschosse: max. 2 + Attika

Gesamthöhe max. 15m

Gebäudelänge: max. 40m

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept und ist optimal in das Siedlungsgebiet zu integrieren.

⁷ Der Aussenraum (Wege, Parkplätze, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Gärten) ist attraktiv und naturnah zu gestalten.

⁸ Das Attikageschoss darf maximal 60 % des unterliegenden Geschosses ausmachen und darf ma-

~~ximal an den beiden Längsseiten des Gebäudes bis an die unterliegende Fassade heranreichen muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein.~~

Das Attikageschoss ist gestalterisch vom unterliegenden Geschoss abzuheben (Rücksprung, Farbe, Material). ~~Wintergärten und gedeckte Sitzplätze werden an die max. realisierbare Fläche und Ausdehnung des Attikageschosses angerechnet.~~

Erschliessung / Parkierung

⁹ Der Weg entlang der nördlichen Parzellengrenze bleibt als öffentlicher Fuss- und Veloweg jederzeit offen.

¹⁰ Die Autoabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen, hiervon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Pro Wohnung sind 1,25 bis 2,0 Abstellplätze zu erstellen. Für jede Wohnung grösser als 120 m² ~~BGF~~ **Geschossfläche** sind zwingend 2,0 Abstellplätze zu realisieren. Insgesamt sind im Minimum 74 Abstellplätze zu realisieren.

¹¹ Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über eine einzige Zufahrt direkt ab dem Mühlebachweg.

Empfindlichkeitsstufe: //

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

Art. 30

Baugestaltung
allgemein

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- 3 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegenüber dem öffentlichen Raum,
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 31

Dachform
Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	Zulässige Dachform	min. Neigung	max. Neigung
Ausserhalb Ortsbilschutzgebiet			
W1, W2, W3	Schrägdach	25°	45°
WA2	Pulldach	6°	25°
A	Flachdach		
LWZ, ZöN	Tonnendach		

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbilschutzgebietes sind ausschliesslich

Innerhalb Ortsbildschutzgebiet			
K, WA2 LWZ	symmetrisches Schrägdach	30°	42°

symmetrische Schrägdächer erlaubt.

Dachausbau

Art. 32

- ¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
- ² Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden (s. Art. ~~32~~ 34 GBR).

Die Bestimmungen zum Ortsbildschutz (Art. ~~38 und 39~~ 40 GBR) bleiben vorbehalten.

Dachaufbauten / Dachflächenfenster

Art. 33

- ¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.
- ² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
- ³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1.0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.
- ⁴ Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- ⁵ Über Dachaufbauten sind nur Firstoblichter und kleine Dachflächenfenster gestattet.
- ⁶ Bei der Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster ist auf eine gute Integration in die Dachfläche zu achten.
- ⁷ Zur Beurteilung der Dachgestaltung kann die Baubewilligungsbehörde eine Fachinstanz beiziehen.
- ⁸ *Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Liftaufbauten) von bis zu 1.50 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Für Kamine gilt das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien.*

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.

Attikageschoss

Art. 34

- ¹ ~~Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3.0 m Höhe erstellt werden.~~

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

~~Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzt, zusätzliche Geschosse.~~

~~² Dieses muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um 2 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).~~

Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein.

~~³ Auf der Attika sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4.2 m gemessen ab oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses.~~

Art. 35

Flachdachbegrünung

Ab einer Fläche von 30 m² sind Flachdächer zu begrünen.

Art. 36

Abweichung von Vorschriften zur Dachgestaltung

¹ Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. ~~29~~ 31 bis Art. ~~33~~ 35 GBR) kann nur abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.

² Eine durch die Baubewilligungsbehörde bestimmte unabhängige Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.

Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe.

Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Art. 37

Aussenraumgestaltung

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

² Auf vorhandene Bäume ist bei Überbauungen

Als wesentliche Gestaltungselemente, welche im Umgebungsgestaltungsplan darzustellen sind, gelten:

Marginalie

Artikel, Inhalt

Kommentar

Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann Ersatzpflanzungen verlangen, wenn dies für das Ortsbild und/oder vom ökologischen Standpunkt her erforderlich ist.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

- *Kinderspielplätze, Spielflächen*
- *Aufenthaltsbereiche, Grünflächen*
- *Hauszufahrten, Abstellplätze*
- *Aufschüttungen, Stützmauern*
- *Einzäunungen*
- *Bäume, Büsche, Hecken (Lage und Art)*

Art. 38

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, Böschungen

¹ Terrainveränderungen, die das Strassenbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

² Terrainveränderungen dürfen ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain höchstens um 1.80 m überragen.

³ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen 1.20 m nicht übersteigen. Horizontal gestaffelte Stützmauern sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mind. 1.20 m beträgt.

⁴ Böschungen längs Parzellengrenzen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen.

Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sind das Ausgestalten von Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern sowie Böschungen von entscheidender Bedeutung.

Art. 39

Energie

¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamsten Umgang mit den Energieressourcen erlassen.

² Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

³ Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.

⁴ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

⁵ Fördermassnahmen der Gemeinde können in einem separaten Reglement festgeschrieben werden.

Anzustreben sind:

- *die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme,*
- *die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen,*
- *Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.*

Die Gemeinde kann in einem separaten Reglement finanzielle Beiträge festlegen, welche zur Förderung erneuerbarer Energiequellen und von Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs eingesetzt werden können.

F Schutzvorschriften

Art. 40

Ortsbild-
schutzgebiet

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Proportionen, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen.

³ ~~Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in Art. 12 bis Art. 20 GBR festgelegten Bauabständen abgewichen werden.~~ Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom ...

⁴ Der frühzeitige Beizug der Fachstellen und eine Voranfrage werden empfohlen.

⁵ Für die Beurteilung von Neubauvorhaben zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei.

Für das Ortsbild prägend sind insbesondere

- die strassenraum- und platzbildende Stellung und Abfolge der Bauten,
- die charakteristischen Vorplätze, Hofräume und Gartenbereiche,
- die harmonische und weitgehend intakte Dachlandschaft,
- die überlieferten Elemente dörflicher Kultur wie z.B. Speicher, Vorplätze, Brunnen, Bodenbeläge, Baumbestände,
- in der Kernzone die Nutzungsmischung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Art. 41

Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.

³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Das Bauinventar kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung. Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige

ge Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde

Art. 42

- ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, Verdachtsflächen, oder Fundstellen, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

Geschützte Einzelbäume

Art. 43

- ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten und zu fördern.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates können erhaltenswerte Einzelbäume aus übergeordneten öffentlichen Interessen gefällt werden. Für einen gleichwertigen Ersatz muss gesorgt werden.

Landschaftsschutzgebiet

Art. 44

- ¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.
- ² Bauten sind - mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden - nicht zugelassen.
- ³ Terrainveränderungen, Abbau- und Ablagerungsgebiete, technische Anlagen (z.B. Freileitungen) sowie freiwillige Neuaufforstungen und Baum-

Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Fliessgewässer siehe 0-GBR.

schulen sind nicht zugelassen. Terrainveränderungen, welche im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen stehen sowie Ersatzaufforstungen aus Rodungsverfahren sind zugelassen.

Art. 45

Fördermassnahmen

Fördermassnahmen der Gemeinde zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft können in einem separaten Reglement geregelt werden.

Art. 46

Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferten Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitender Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern

Art. 47

Fuss- und Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung (siehe Strassenverordnung SV, Art. 33).

Das markierte Fuss- und Wanderwegnetz ist im Schutzzonenplan eingetragen.

Art. 48

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher („rote Gefahrenggebiete“), mittlerer („blaue Gefahrenggebiete“), geringer („gelbe Gefahrenggebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahren aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Depo-nien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*

G Schlussbestimmungen

Art. 49

Planungsbedingter Mehrwert

~~1 Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes an die Kosten der Gemeinde für Erschliessung und Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.~~

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

~~2 Nähere Bestimmungen erlässt der Gemeinderat in einer weitergehenden Richtlinie.~~

Mit dem planungsbedingten Mehrwert leisten die Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten der Gemeinde für Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.

Art. 50

Widerhandlung

1 Widerhandlung gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 51

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

1 Das Gemeindebaureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

2 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan und Baureglement, 17.12.1993
- Schutzzonenplan, 15.04.1999
- UeO Bäareal – Alkeren, 09.06.1993
- UeO Leiser-Hasen, 06.11.1992
- UeO Breite, 14.02.1985
- Verkehrsrichtplan, 14.11.1979
- Nutzungsrichtplan, 14.11.1979

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

- Gestaltungsrichtplan Buchenweg, 18.08.1983

³ Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus den Änderungen des Baureglements und dem Erlass des Zonenplans Gewässerräume, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

H Genehmigungsvermerke

Ortsplanungsrevision 2012

Mitwirkung vom 3. Mai bis 25. Mai 2010
Vorprüfung vom 11. November 2010

Auflage:

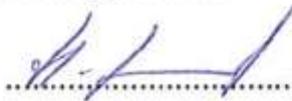
- Publikation im Amtsblatt 16. März 2011
- Publikation im Amtsanzeiger 18. März 2011
- Öffentliche Auflage vom 18. März bis 18. April. 2011
- Einspracheverhandlung am 17. Mai 2011
- Erledigte Einsprachen: 2
- Unerledigte Einsprachen: 1
- Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Worben am 24. Mai 2011

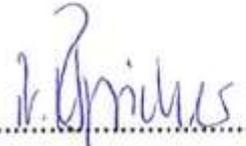
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Worben am 9. Juni 2011

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Die Sekretärin

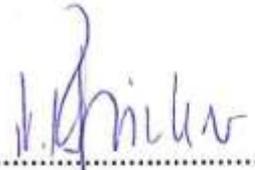


Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben,

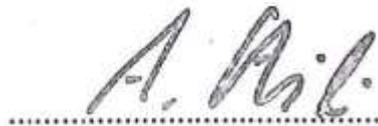
21.07.2011

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

3. FEB. 2012



Anpassungen BMBV und WBG 2020

Mitwirkung vom 28. Juni bis 29. Juli 2019

Vorprüfung vom 27. Januar 2020

Auflage:

- Publikation im Amtsblatt 27. Mai 2020
- Publikation im amtlichen Anzeiger am 29. Mai 2020 und am 05. Juni 2020
- Öffentliche Auflage vom 29. Mai 2020 bis 29. Juni 2020
- Einspracheverhandlung am 30. Juli 2020, 2. September 2020
- Erledigte Einsprachen: 2
- Unerledigte Einsprachen: 1
- Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat Worben am 13. Oktober 2020

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Worben am 1. Dezember 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Worben, Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

.....

Anhang I

Messweisen der baupolizeilichen Masse

Kleiner Grenz-
abstand kGA

Art. 1

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

² ~~Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.~~

Grosser
Grenz-
abstand gGA

Art. 2

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände.

² ~~Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen. Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.~~

³ ~~Werden mehr als 50 % einer Fassadenlänge durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der grosse Grenzabstand von deren äusseren Brüstung aus gemessen.~~

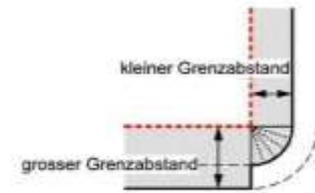
Mehrlängen-
zuschlag

Art. 3

¹ Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

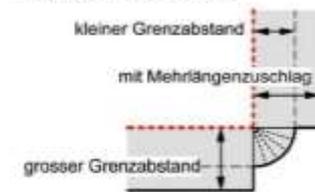
² ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht mitgerechnet.~~

Kleiner und grosser Grenzabstand

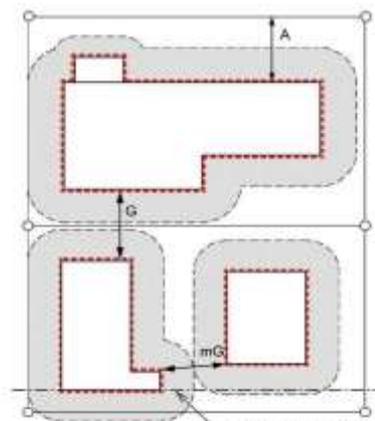


▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie



A Grenzabstand
G Gebäudeabstand
mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
○-○ Parzellengrenze

Grenzabstand
von Bauten mit
gestaffeltem
Grundriss

Art. 4

- ~~1 Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.~~
- ~~2 Als Staffelung gilt ein Fassadenrückprung von mindestens 3.0 m.~~
- ~~3 Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze und erzeugt gleichviel vorragende wie zurückversetzte Flächenanteile.~~
- ~~4 Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.~~

Aufgehoben per ...

Vorspringende
Bauteile im
Grenzabstand

Art. 5

- ~~1 Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal 50 % der Fassadenlänge ein.~~
- ~~2 Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen.~~

Aufgehoben per ...

Gebäudehöhe
GH
Fassadenhöhe
FH

Art. 6

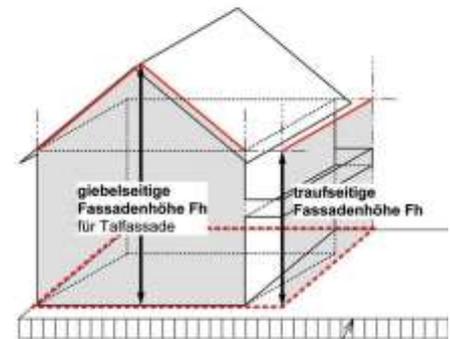
~~1 Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.~~

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

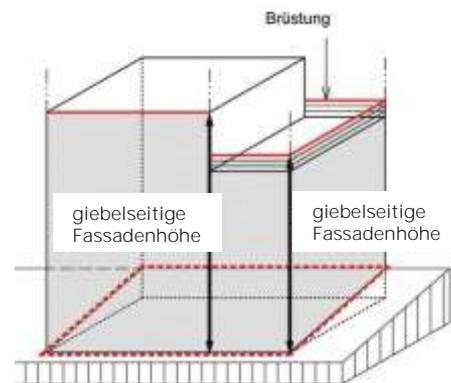
~~2 Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.~~

Wird das Terrain im Hinblick oder während der Bauarbeiten abgegraben, so dass das Terrain tiefer liegt als das Terrain vor Beginn der Bauarbeiten, gilt das tiefer liegende Terrain als „massgebendes Terrain“.

~~3 Giebfelder und Abgrabungen für Haus-
eingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6 m beträgt, sind auf eine Fassadenseite zu beschränken und werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.~~



Die giebelseitige Fassadenhöhe für Schrägdächer ist in Worben nicht festgelegt.



Gebäudehöhe
Fassadenhöhe
bei gestaffelten
Gebäuden

Art. 7

1 Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

2 Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 2.0 m.

~~Geschosszahl
GZ
Anzahl Vollge-
schosse VG~~

Art. 8

~~¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.~~

~~² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.8 m überragt. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.~~

~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6 m beträgt, werden nicht angerechnet.~~

~~³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1.5 m übersteigt.~~

~~Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.8 m nicht überschreiten (Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion mit OK Boden roh).~~

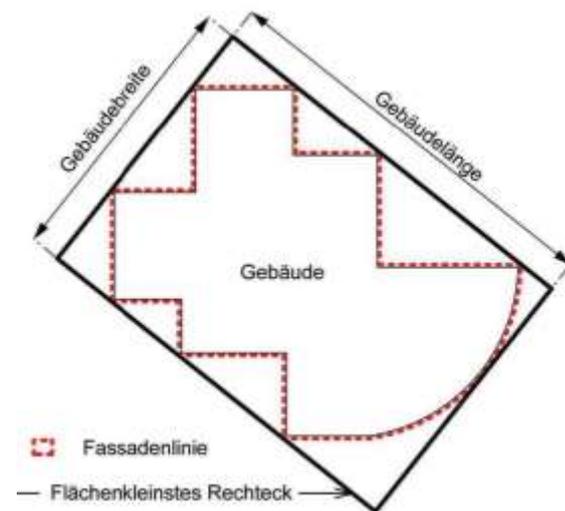
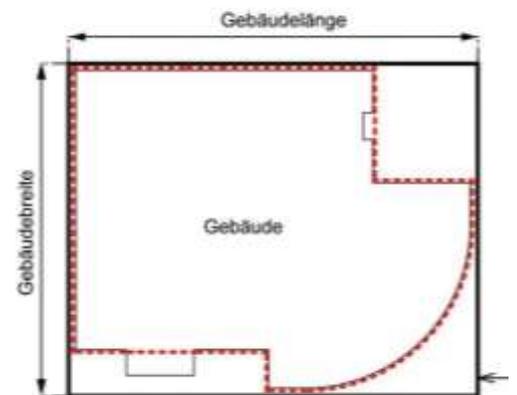
Gebäudelänge
GL

Art. 9

~~1 Die Gebäudelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe ohne unbewohnte Anbauten.~~

~~2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.~~

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

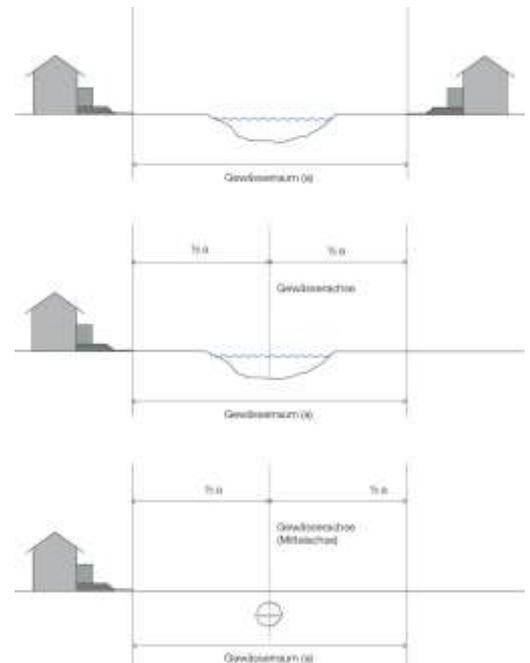


**Gewässerab-
stand Mess-
weise Gewäs-
serraum**

Art. 10

1 Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.

Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerräume als Korridor dargestellt und wird je zur Hälfte ab der Gewässerachse resp. bei eingedolten Gewässern ab der Mittelachse gemessen.



**Grünflächen-
ziffer**

Art. 11

1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche.

2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzen Bodenflächen eines Grundstückes.

3 Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50 % angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20 % angerechnet.

**Geschossflä-
che oberirdisch**

Art. 12

1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

3 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

⁴ Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV, Untergeschosse sowie von Geschossen, welche vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, werden durch die oberirdische Geschossflächenziffer nicht erfasst.

Anhang II **Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen**

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB

- Art. 79**
- Grenzabstände ¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Granzabstand von 6.0 m einzuhalten.
- ² Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
- Art. 79 a**
- An- und Nebenbauten ¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60.0 m² nicht übersteigen.
- Art. 79 b**
- Vorspringende Bauteile ¹ Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.
- Art. 79 c**
- Abort- und Düngergruben ¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.2 m überragen.

Art. 79 d

Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

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

Art 79 e

Brandmauern

a) Pflicht

¹ Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art 79 f

b) Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art 79 g

c) Erhöhung

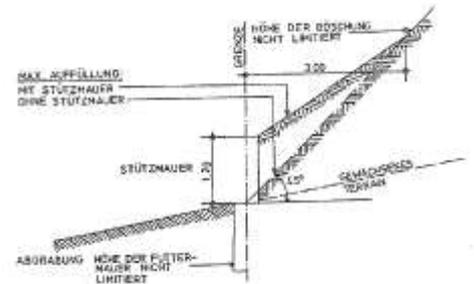
¹ Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

Stützmauern
und Böschungen

a) *Pflicht zur
Errichtung;
Ausführung*

Art 79 h

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden.
- 4 Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.



b) *Eigentum*

Art 79 i

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

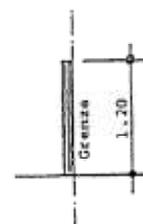
Einfriedungen

Art 79 k

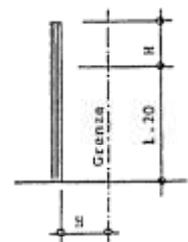
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- 2 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

bis 1,2 m Höhe

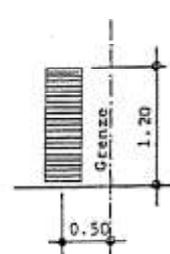


über 1,2 m Höhe

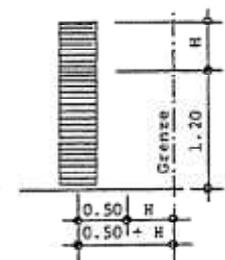


Grünhecken

bis 1,2 m Höhe



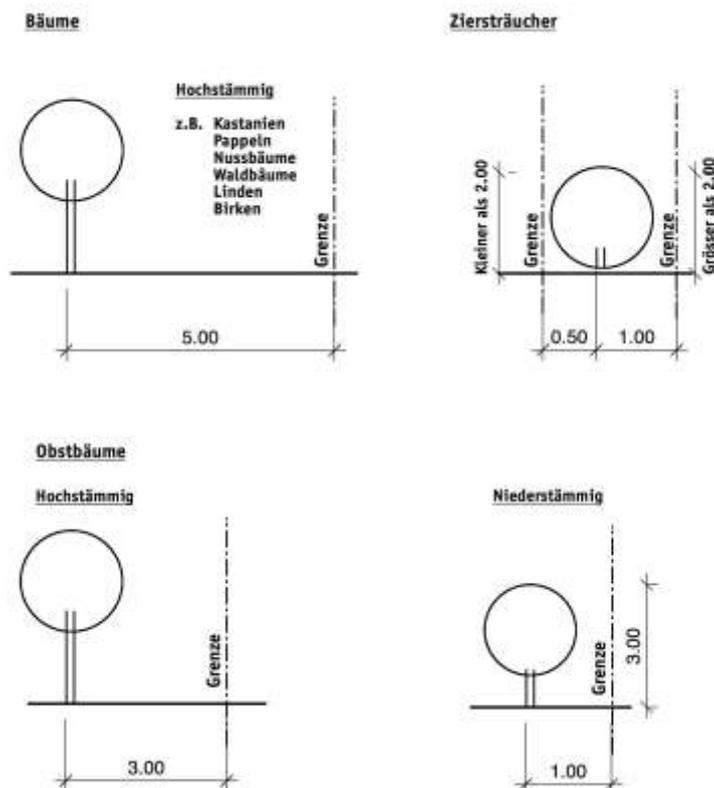
über 1,2 m Höhe



Bäume und Sträucher

Art 79 I

- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
 - 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.



Entzug von Licht und Sonne	<p>Art 79 m</p> <p>¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.</p> <p>² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.</p>
Benützung von Mauern an der Grenze	<p>Art 79 n</p> <p>¹ An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.</p>
Betreten des nachbarlichen Grundes	<p>Art 79 o</p> <p>¹ Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.</p>