

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Zielebach

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV

Baureglement (GBR)

7. November 2023

Materielle Änderungen ohne Bezug auf die
BMBV

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Zielebach
Schulhausstrasse 2, 4564 Zielebach

Auftragnehmerin:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Arm-Meyer, Raumplanerin BSc
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt

Inhalt

Lesehilfe	3
1 Geltungsbereich	6
Art. 1 Sachlich	6
Art. 2 Räumlich	6
2 Nutzungszonen	7
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	7
Art. 3 Art der Nutzung	7
Art. 4 Mass der Nutzung	9
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	12
Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG	12
Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach Art. 78 BauG	12
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	13
Art. 7 Landwirtschaftszone	13
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	14
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	14
Art. 8 Grundsatz	14
Art. 9 ZPP «Holzrüti»	14
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	15
Art. 10 Überbauungsordnungen	15
4 Qualität des Bauens und Nutzens	16
4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	16
Art. 11 Gestaltungsgrundsatz	16
Art. 12 Bauweise, Stellung der Bauten	16
Art. 13 Dachgestaltung	17
Art. 14 Aussenraumgestaltung	19
4.2 Nachhaltiges Bauen und Nutzen	19
Art. 15 Energie	19
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	20
5.1 Ortsbildpflege	20
Art. 16 Ortsbildschutzperimeter	20
5.2 Pflege der Kulturlandschaft	21
Art. 17 Baudenkmäler	21
Art. 18 Gewässerraum	21

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft	22
Art. 19 Naturschutzgebiet «Änteliweiher»	22
Art. 20 Feucht- und Nassgebiete	23
Art. 21 Trockenstandorte	23
Art. 22 Artenreiche Wiesen	23
Art. 23 Hecken und Feldgehölze	23
Art. 24 Obstbäume und Einzelbäume	24
5.4 Gefahrengelände	24
Art. 25 Bauen in Gefahrengeländen	24
6 Straf- und Schlussbestimmungen	25
Art. 26 Widerhandlungen	25
Art. 27 Inkrafttreten	25
Art. 28 Aufhebung von Plänen und Vorschriften	25
Genehmigungsvermerke	26
Anhang A Definitionen und Messweisen	27
A 1 Terrain	27
A 1.1 Massgebendes Terrain	27
A 2 Gebäude und Gebäudeteile	27
A 2.1 An- und Kleinbauten	27
A 2.2 Kleinere Gebäude	27
A 2.3 Vorspringende Gebäudeteile	28
A 3 Gebäudemasse	29
A 3.1 Gebäudelänge	29
A 3.2 Fassadenhöhe traufseitig	30
A 3.3 Kniestockhöhe	31
A 3.4 Vollgeschoss	31
A 3.5 Untergeschoss	32
A 3.6 Dachgeschoss	33
A 3.7 Unterniveaubauten	33
A 4 Bauabstände	33
A 4.1 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	33
A 4.2 Kleiner Grenzabstand	33
A 4.3 Grosser Grenzabstand	34
A 4.4 Gebäudeabstand	35
A 4.5 Gewässerraum	36
Anhang B Gestaltung	37
B 1 Dachformen	37
B 2 Dachaufbauten	37
Anhang C Hinweis Rechtsammlung	38

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Zielebach bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab.
Schutzplan	Im Schutzplan werden die Schutzobjekte dargestellt, insbesondere der Ortsbildschutzperimeter, die Gewässerschutzzonen und sonstige Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	Im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum werden die grundeigentümerverbindlichen Naturgefahren und Gewässerräume dargestellt. Die Naturgefahren zeigen die möglichen Wirkungsräume und die Gefahrenstufen von Naturgefahren. Die Gewässerräume gewährleisten die natürlichen Funktionen der Gewässer; den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung und dient im Weiteren dem Gewässerunterhalt.
Fussnoten	Die Fussnoten zu den Bestimmungen sind Bestandteil des normativen Textes und dementsprechend verbindlich.
Kommentar	<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.</p> <p>Ausnahme hiervon ist die in die Kommentarliste hineinragende Aufzählung der Grundzüge der Überbauung in Art. 5 und 6. Diese hat gemäss dem dortigen Hinweis normativen Charakter.</p>

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen, Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei
	Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.	Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG-ZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden (vgl. Art. 7 BewD). Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.	
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.</p> <p>Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Zielebach geregelt.</p>	
Archäologische Bodenfunde	<p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen (vgl. Art. 10 f. BauG)</p>	

1 Geltungsbereich

Art. 1 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 10 GBR).

Art. 2 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 3 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Zone/Abkürzung	Nutzungsart	Kommentar
Wohnzonen (W)	<ul style="list-style-type: none">– Wohnen¹– stille Gewerbe	Stilles Gewerbe wie z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Arztpraxen wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone nicht zulässig wären, ebenfalls unzulässig.
Wohn- und Gewerbezone WG2	<ul style="list-style-type: none">– Wohnen¹– stille bis mässig störende Gewerbe²– Gastgewerbe²– Geschossfläche Verkauf bis max. 500 m²²– Dienstleistungen²	Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Dorfzone D2	<ul style="list-style-type: none">– herkömmliche Landwirtschaftsbetriebe– Wohnen¹– stille bis mässig störende Gewerbe²– Gastgewerbe²– Geschossfläche Verkauf bis max. 500 m²²– Dienstleistungen²	Betreffend ausgeschlossene Betriebe vgl. Wohn- und Gewerbezone W2

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.
² Parkierungsflächen und Parzellengrenzen von Gewerbebetrieben sind zur Gliederung des Aussenraumes und zum Sicht- und Immissionsschutz angemessen zu bepflanzen.

Gewerbe- und In-
dustriezone G

- Arbeitsnutzungen
- Wohnen für die Betriebsleitung sowie für das an den Standort gebundene Personal ist gestattet

In den Arbeitszonen sind alle Arbeits-tätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.

Dazu gehören z.B. Direktions-, Hauswartz-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (vgl. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe und Vorkehren gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der angrenzenden Zone unzulässig wären.

Art. 4 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse ¹ Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse³:

Zone	Abk.	kA	gA	Fh tr	GL	VG	ES			
Wohnzone	W2	5m	10m	7m	25m	2	II	kA	kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 4.2 GBR)	
Wohn- und Gewerbezone	WG2	5m	10m	7m	25m	2	III	gA	grosser Grenzabstand (s. Anhang A 4.3 GBR)	
Dorfzone	D2	4m	10m	7m	25m	2	III	Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 3.2 GBR)	
		oder gemäss bestehender Überbauung								
Gewerbe- und Industriezone ¹⁾	G	½ Fh tr ²⁾	½ Fh tr ²⁾	14m	–	–	IV	GL	Gebäuelänge (s. Anhang A 3.1 GBR)	
Landwirtschaftszone:								VG	Vollgeschoss (s. Anhang A 3.4 GBR)	
- Wohnbauten		4m	10m	7m	25m	2	III	–	unbegrenzt	
- Ökonomiebauten		4m	–	7m	50m	–	III	ES	Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV)	

- 1) In der Gewerbe- und Industriezone sind 20 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Grünraum freizuhalten und zu gestalten. Die Baukommission kann in Bezug auf den Grünraum Gestaltungsmaßnahmen anordnen.
- 2) mindestens 4.0 m

Grenz- und Gebäudeabstände ² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. Absatz 2 legt fest, welche Bauten, den Grenzabstand einhalten müssen.

Strassenabstand ³ Von der Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m, von den übrigen öffentlichen Strassen von 3.6 m und längs von Fusswegen und selbstständigen Radwegen von 2.0 m einzuhalten, wenn nicht die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände zwischen zwei benachbarten Bauparzellen andere Abstände festlegen. Bei geschützten Bauten können die überlieferten Abstände übernommen werden, wenn für alle Betroffenen die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Der Waldabstand richtet sich nach den Bestimmungen des KWaG. Für Bauten mit verkürztem Waldabstand ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaG erforderlich.

Für Abstellplätze und Garagenzufahrten kann die Baukommission die Unterschreitung des

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen im Ortsbildschutzbereich nach Art. 16 GBR. Werden Bauten nach Art. 75 BauG gilt eine max. oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ_o) von 0.6. Unterniveaubauten und Untergeschosse, die im Mittel aller Fassaden weniger als 1.2 m über das massgebende Terrain, resp. über die Fassadenlinie ragen, werden nicht an die GFZ_o angerechnet.

Strassenabstands auf den übrigen öffentlichen Strassen bewilligen, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird

An- und Kleinbauten	<p>⁴ Zudem gelten die folgenden Masse für</p> <p>a) An- und Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand mindestens 2 m - anrechenbare Gebäudefläche maximal 60 m² - Fassadenhöhe traufseitig maximal 4 m 	Vgl. A 2.1 GBR: An- und Kleinbauten.
Kleinere Gebäude	<p>b) Kleinere Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand mindestens 2 m - anrechenbare Gebäudefläche maximal 40 m² - Fassadenhöhe traufseitig maximal 3 m 	Vgl. A 2.2 GBR: Kleine Gebäude. Vgl. Anhang A 4.2 GBR: Kleiner Grenzabstand
Vorspringende Gebäudeteile	<p>c) Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässiges Mass in den Grenzabstand: max. 1.5 m - max. ½ des dazugehörigen Fassadenabschnitts - minimaler Grenzabstand: 2 m - max. 3 m über die Fassadenflucht hinausragen 	Vgl. Anhang A 2.3 GBR: Vorspringende Gebäudeteile Nach Art. 79b EG ZGB dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.
Unterniveaubauten	<p>d) Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain im Mittel nicht mehr als 1.2 m überragen, dürfen bis 2.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.</p>	Vgl. Anhang A 3.7 GBR
Unterirdische Bauten	<p>e) Unterirdische Bauten dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.</p>	
Gestaffelte Gebäude	<p>f) Gestaffelte Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staffelung in der Situation oder in der Höhe um mindestens 2.0 m; bei Gebäude mit einer Staffelung ist die Fassadenhöhe und die Geschossigkeit für jeden Gebäudeteil gesondert zu ermitteln. 	Vgl. Anhang A 3.2 GBR und Anhang A 3.4 GBR

Vollgeschosse

g) Vollgeschosse (VG) sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse:

- Untergeschoss: OK Boden des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie. Im Normbereich liegende Kellerabgänge und Lichtschächte, die das Erscheinungsbild der Fassade nicht wesentlich verändern, gelten nicht als Abgrabungen
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.0 m

Vgl. Anhang A 3.4 GBR

Vgl. Anhang A 3.5 GBR: Untergeschoss

Vgl. Anhang A 3.3 GBR: Kniestockhöhe

Vgl. Anhang A 3.6 GBR: Dachgeschoss

Die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften nach Art. 62 ff. BauV sind zu beachten.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzungen nach Art. 77 BauG

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
Spiel + Sport beim alten Schulhaus	Allgemein nutzbare Spiel- und Sportanlagen mit Kleinbauten	ES III	Bestehend
Feuerwehr + Wasserversorgung	Magazine und Pumpanlagen	ES III	Bestehend, zeitgemässe Erneuerungen im Rahmen von Kleinbauten und kleinere Gebäude sind zulässig.

Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach Art. 78 BauG

Name/Abkürzung	Zweck	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Normativ)
HG Gerlafingen	HG Gerlafingen ⁴	ES III	Bestehend; für Neubauten gilt: kA 4.0 m, gA frei, Fh tr 7.0 m, GL 25.0 m, VG 2, ES III
HG Zielebach	HG Zielebach ⁴	ES III	Bestehend; für Neubauten gilt: kA 4.0 m, gA frei, Fh tr 7.0 m, GL 25.0 m, VG 2, ES III

⁴ Wird die Sport- und Freizeitnutzung aufgehoben, so ist das ganze Terrain zu rekultivieren und in die Landwirtschaftszone zu überführen.

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 7 Landwirtschaftszone

Mass und Art der Nutzung	¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. Für Wohn- und Ökonomiebauten gelten die baupolizeilichen Masse nach Art. 4 GBR hiervor.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.
Abstände	² Für landwirtschaftliche Bauten auf demselben Grundstück muss gegenüber der Fassadenlinie von Wohnteilen ein Gebäudeabstand von 17.0 m eingehalten werden. Gegenüber An- und Kleinbauten ein Gebäudeabstand von 2.0 m.	
Zweckbauten	³ Zweckbauten (Silos etc.) sollen so aufgestellt werden, dass sie das Gesamtbild nicht stören. Sie sollen aus unauffälligen Materialien und Farben bestehen. Ihre Gesamthöhe ist auf 18.0 m beschränkt, gemessen vom massgebenden Terrain bis zum höchsten Punkt des Silokörpers.	

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 8 Grundsatz

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und wirtschaftliche bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche Erschliessung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht gelten die in Art. 9 ff. GBR festgelegten Bestimmungen

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens
- für das Ergebnis eines Projektwettbewerbs oder
- mit Zustimmung des AGR für ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt

vgl. Arbeitshilfe für die Ortsplanung des AGR: von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung, Juni 1998.

Art. 9 ZPP «Holzrüti»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Holzrüti» bezweckt die Weiterentwicklung des gewerblich genutzten Areals mit Kompost- und Grüngutaufbereitung sowie der Lagerung und Aufbereitung von natürlichen Stoffen, wie Holz, Erde, etc.
Art der Nutzung	² Gestattet sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere der Abfall- und Holzverwertung sowie der Energieproduktion. Nicht gestattet sind Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen.
Mass der Nutzung	³ Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none">- Grünflächenziffer: mindestens 10 %- Fassadenhöhe traufseitig max. 9.0 m (ausgenommen Silos).- Gebäudelänge max. 60 m- Grenzabstand mind. 5.0 m, interne Abstände frei- Vordächer von max. 5.0 m Ausladung

Dachneigung min. 12° und max. 20° (a.T.)

Gestaltungsgrundsätze

- ⁴ Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:
- Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
 - Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein klarer Abschluss der Gesamtanlage vorzusehen.
 - Entlang dem Wald und den öffentlichen Strasse ist ein mindestens 5.0 m breiter Streifen als naturnahe Grünfläche mit Hecken oder Sträuchern zu gestalten.
 - Es ist eine ruhig wirkende gesamtheitliche Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen überwiegend in Holz und mit zurückhaltender Farbgebung anzustreben.
 - Die arealinternen Verkehrs-, Kompostier- und Lagerflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.
 - Die Erschliessung hat ab der Dorfstrasse im Nordosten zu erfolgen.
 - Erschliessungs- und Abstellflächen für Fahrzeuge sind auf das betrieblich notwendige Mass zu beschränken.
 - Gegenüber den Grünstreifen und dem Landwirtschaftsland kann ein maximal 1.8 m hoher Zaun erstellt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV.

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 10 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

- «Holzrüti» Überbauungsordnung mit Waldbaulinie vom 22. März 2019
- «Fröschacher» vom 28. Juni 1991 mit Änderungen vom 27. August 1998, 30. März 2005 und 4. März 2014
- «Weid» Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV vom 8. August 1985

- «Oberdorf» Detailerschliessungsplan vom 30. April
1980

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 11 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine harmonische Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Volumen, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Die Kriterien gemäss Art. 11 Abs. 2 GBR sind zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung ergreifen.

Vgl. auch Art. 12 GBR.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Umgebungs- und Fassadenplänen, Modell, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Beeinträchtigung des Ortsbildschutzbereichs

³ Bauten und Anlagen, welche das Ortsbild beeinträchtigen, sind untersagt. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Es wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen.

⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 12 Bauweise, Stellung der Bauten

Offene Bauweise

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 4 und Anhang A 4.1 GBR

Zusammenbau	² Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 4 und Anhang A 3.1 GBR
Stellung – im Allgemeinen	³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.:
Stellung – im überbauten Gebiet	⁴ Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und in der Firstrichtung der bereits vorhandenen Bauweise anzupassen.	– die Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse
Stellung – in der Dorfzone	⁵ In der Dorfzone und in der Landwirtschaftszone sind die Gebäudestellung und die Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.	– bei der annähernd geschlossenen Bauweise an die Baulinie, bei deren Fehlen an die Strassenabstandsline, wenn noch keine Gebäudeflucht erkennbar ist – an Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges

Art. 13 Dachgestaltung

Grundsatz	¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen, Dachmaterialien und Dachfarben sind untersagt. Für Gebäude in der Dorfzone sind gleichgeneigte Steildächer vorzusehen. In den übrigen Zonen sind andere Dachformen gestattet, ausser Flachdächer, wobei der höchste Dachpunkt die maximale Fassadenhöhe traufseitig um maximal 4.5 m überragen darf. Bei An- und Kleinbauten, kleineren Gebäuden, reinen Ökonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind auch Flachdächer zugelassen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Materialisierung	² Für Dächer an Gebäude sind nur Ziegel, Zementfaserplatten und ähnliche, nicht glänzende Materialien gestattet. Bei An- und Kleinbauten, kleineren Gebäuden, reinen Ökonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind gewellte Zementfaserplatten zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht stören.	
Landwirtschaftliche und gewerbliche Kleinbauten und kleinere Gebäude	³ Für landwirtschaftliche und gewerbliche Kleinbauten und kleinere Gebäude kann die Baupolizeibehörde neben den zugelassenen Dachformen und -materialien auch andere gestatten, sofern sie sich unauffällig ins Gebäude oder die Gebäudegruppe einordnen.	

Kollektoren ⁴ Dachflächenkollektoren haben die Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen.

Dachneigung – im Allgemeinen ⁵ Dachflächen von Gebäude in der Dorfzone haben eine Neigung von mindestens 25° und maximal 45° (a.T.) aufzuweisen.

^{5bis} In den übrigen Zonen sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

a) Bei Satteldächern mindestens 15°, maximal 45° (a.T.)

b) Bei Pultdächern mindestens 7°, maximal 15° (a.T.)

Dachneigung – bei Bauinventarobjekten ⁶ Für An- und Kleinbauten sowie kleineren Gebäuden (bspw. Garagen) im Bereich von Bauinventarobjekten sind Flachdächer nicht gestattet. Sie sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen.

Dachvorsprung ⁷ Das Dach soll an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindestens 1.0 m überschreiten (Dachvorsprung) Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und Kleinbauten und kleinere Gebäude gelten 0.5 m als Richtmass.

Dachaufbauten ⁸ Zugelassene Dachaufbauten sind Lukarnen, Schleppegauben und Dachflächenfenster. Kreuzfirste und Querriegel sind keine Dachaufbauten. Dachaufbauten müssen ins Gesamtbild der Baute passen. Sie dürfen die Bestimmungen für Schutzobjekte (vgl. Art. 17 und Bauinventar) nicht verletzen. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel des dazugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses betragen. Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.50 m² Fläche aufweisen. Die Baupolizeibehörde kann die Auflösung von Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. Dachaufbauten sind möglichst mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Dachaufbauten haben zur First einen Abstand von mindestens 20 % der gesamten Neigungslänge zwischen First und Traufe einzuhalten. (vgl. Anhang B 1.2 Dachaufbauten)

Bei Baudenkmäler ⁹ Auf schützen- und erhaltenswerten Baudenkmäler sind Dacheinschnitte nicht gestattet.

¹⁰ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine Lüftungsanlagen und dergleichen können den höchsten

Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen max. 3 m über die Dachkonstruktion hinausragen.

Art. 14 Aussenraumgestaltung

Grundsatz	¹ Aussenräume sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Dabei sind einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.	
Verkehrsflächen	² Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.	
Bepflanzung	³ Die bestehende Bepflanzung (Bäume, Hecken, Feldgehölze) ist zu pflegen, zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.	
Terrainveränderungen	⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie in der bestehenden Umgebung unauffällig wirken und dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung mit einer Höhe von über 1.2 m sind bewilligungspflichtig. Auch Terrainveränderungen sind u.U. bewilligungspflichtig (siehe Art. 6 BewD).

4.2 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Art. 15 Energie

Für die Wärmeerzeugung sind soweit möglich erneuerbare Energien zu verwenden.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 16 Ortsbildschutzperimeter

Zweck	<p>¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p>	<p>Eine Grundlage für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar, das auf der Bauverwaltung eingesehen werden kann.</p>
Traditionelle Bauweise	<p>² Im Ortsbildschutzperimeter und im Bereich von Schutzobjekten und Baugruppen sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Fassaden- und Dachgestaltung, die Gestaltung der Aussenräume, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen.</p> <p>³ Im Ortsbildschutzperimeter und im Bereich von Schutzobjekten kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.</p>	<p>Es wird empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuches der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf, aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.</p>

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 17 Baudenkmäler

	<p>¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler und ist behördenverbindlich. Die im Schutzplan bezeichneten Baudenkmäler, sind grundeigentümerverbindlich.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Zielebach; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Das Bauinventar kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden, vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan.</p>
schützenswert	<p>² Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihres besonderen Wertes unbeeinträchtigt für die Zukunft bewahrt werden sollen. Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher Wert nicht geschmälert wird.</p>	<p>Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG</p> <p>Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (K-Objekte), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen.</p>
erhaltenswert	<p>³ Baudenkmäler sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden oder charakteristischen Eigenschaften für die Zukunft geschont werden sollen. Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem Bestand zu wahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und sie durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werden.</p> <p>⁴ Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>⁵ Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.</p>	<p>Der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</p>

Art. 18 Gewässerraum

Raumbedarf	<p>¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none">– die natürlichen Funktionen der Gewässer;– Schutz vor Hochwasser;– Gewässernutzung. <p>² Der Gewässerraum der Bäche wird mit dem «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» festgelegt. Die Bestimmungen zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen gemäss Zonenplan und Baureglement vor. Bei Gewässern im kantonalen Naturschutzgebiet</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41 ff. GSchv, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG</p> <p>Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.</p>
------------	--	--

	Gerlafingerweiher ist der Bauabstand im Einzelfall festzulegen.
Zugelassene Bauten und Anlagen	<p>³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p> <p>⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.</p>
Dicht überbautes Gebiet	<p>⁵ Im dicht überbauten Gebiet können - vorbehaltlich übergeordneter Interessen - durch die zuständige Stelle kleinere Abstände bewilligt werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.</p> <p>⁶ Bei eingedolten Gewässern im Baugebiet beträgt der Gewässerraum 11.0 m. Massgebend ist die effektive Lage der Leitung. Gestattet sind leicht entfernbare Anlagen der Aussenraumgestaltung. Mit Zustimmung der zuständigen Stelle kann auf einen Gewässerabstand verzichtet werden.</p> <p>⁷ Für Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p>
Abstand zur Ufervegetation	<p>⁸ Gegenüber der Ufervegetation ist mit Anlagen mindestens ein Abstand von 3.0 m, mit Hochbauten mindestens 6.0 m zu wahren.</p>

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 19 Naturschutzgebiet «Änteliweiher»

Für das Naturschutzgebiet «Änteliweiher» gelten die Bestimmungen des Schutzbeschlusses (Regierungsratsbeschluss Nr. 823 vom 2. März 1983).

Die Schutzbeschlüsse können bei der Gemeindeverwaltung und der kantonalen Fachstelle eingesehen werden.

Art. 20 Feucht- und Nassgebiete

Die Feucht- und Nassgebiete «Stampfibach», «Bläji» und «Ruesebächli» stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Veränderungen, die zum Verlust dieser Gebiete als Lebensraum führen, sind untersagt.

Art. 21 Trockenstandorte

Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Die bisherige Nutzung ist in Art und Intensität beizubehalten. Sie dürfen nicht gedüngt, bewässert, entwässert oder beweidet werden.

Art. 22 Artenreiche Wiesen

Artenreiche Wiesen sind mässig gedüngte Wiesen mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Sie sind unter Weiterführung der extensiven Heunutzung zu erhalten.

Art. 23 Hecken und Feldgehölze

Hecken sowie Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 Bst. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922).

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft 2.0 m, mit grossen Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der äussersten Bäume und Sträucher.

Art. 24 Obstbäume und Einzelbäume

Die im Schutzplan eingetragenen Bäume sind wichtig für das Orts- und Landschaftsbild und geschützt. Die Obstbaumgärten sind wichtig für das Ortsbild und zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängen ist in einer angemessenen Frist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Pflegerische Eingriffe sind gestattet.

5.4 Gefahrengebiete

Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten

Grundsatz	<p>¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p>	Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum festgelegt und als Hinweis in Zonenplan eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs. Aus der Gefahrenstufe leiten sich die Baubeschränkungen, resp. die erforderlichen Massnahmen ab. Für Vorhaben im blauen Gefahrenbereich ist ein Gutachten zu erbringen.
Blaues, rotes und braunes Gefahrengebiet	<p>³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Als sensibel gelten Gebäude und Anlagen:
Gelbes Gefahrengebiet	<p>⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze) - an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) - an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Depo-nien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 26 Widerhandlungen

Widerhandlungen	¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG z.B. Bauen ohne Baubewilligung
Verstösse	² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen die gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000 bestraft.	Vgl. Art. 58 GG

Art. 27 Inkrafttreten

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (Umsetzung BMBV), bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 28 Aufhebung von Plänen und Vorschriften

Mit Inkrafttreten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (Umsetzung BMBV) wird das Baureglement vom 18. November 2002 inkl. allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 30. April – 1. Juni 2020
Vorprüfung vom 23. Juli – 11. November 2020

Publikation im amtl. Anzeiger vom 19. August 2021 und
26. August 2021
Öffentliche Auflage vom 19. August 2021 bis
20. September 2021

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Juni 2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29. November 2021

Einwohnergemeinde Zielebach

Béatrice Kaufmann
Präsidentin

Barbara Gerber
Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Zielebach,

Barbara Gerber
Gemeindeschreiberin

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

Anhang A Definitionen und Messweisen

A 1 Terrain

A 1.1 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV Vgl. Art. 1 BMBV

² In den Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir- resp. das Strassenniveau.

A 2 Gebäude und Gebäudeteile

A 2.1 An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen. Vgl. Art. 4 Abs. 4 Bst. a GBR

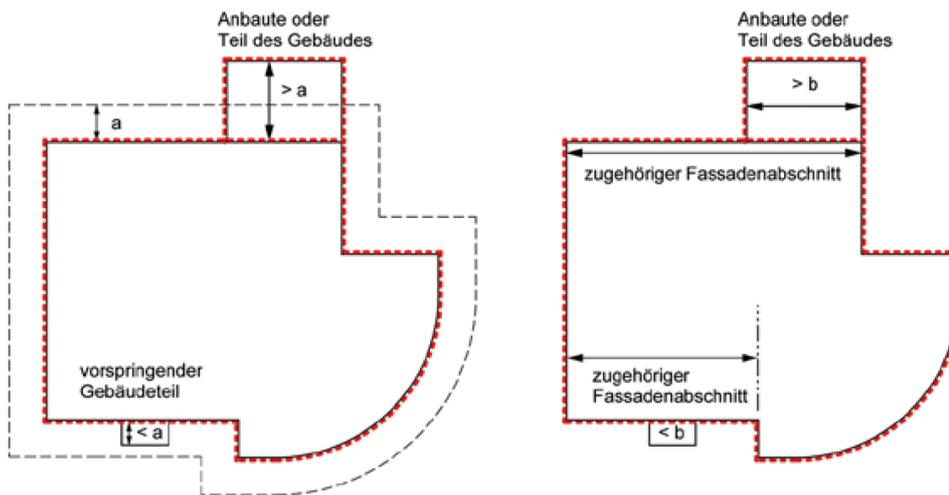
A 2.2 Kleinere Gebäude

Kleinere Gebäude sind unter anderem für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen. Vgl. Art. 4 Abs. 4 Bst. b GBR

A 2.3 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse vgl. Art. 4 Abs. 4 Bst. c GBR. Vgl. Art. 10 BMBV



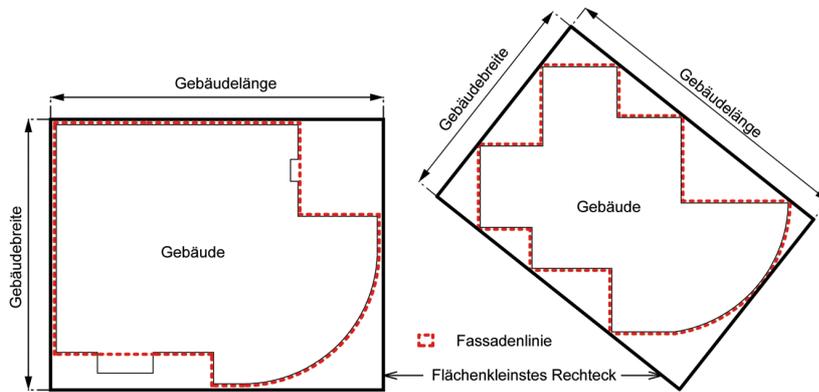
- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- projizierte Fassadenlinie

A 3 Gebäudemasse

A 3.1 Gebäudelänge

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

Vgl. Art. 13 BMBV

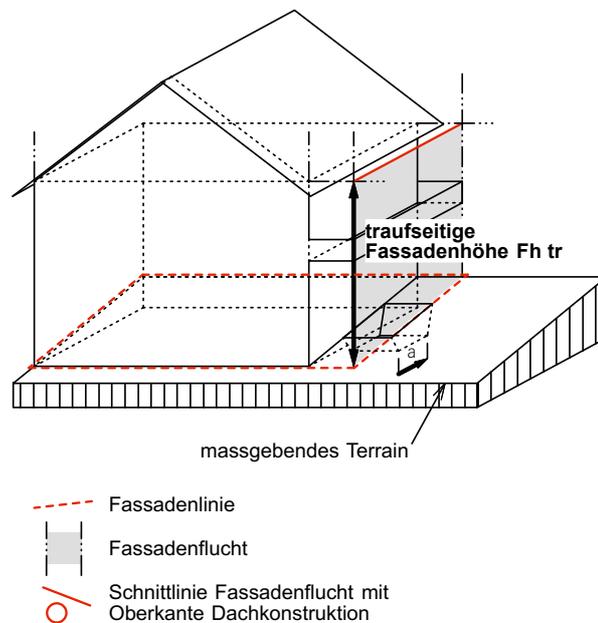


A 3.2 Fassadenhöhe traufseitig

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV

² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

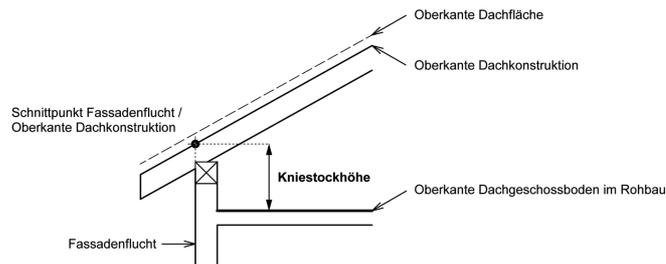


³ Giebfelder und Abgrabungen (a) für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht berücksichtigt, sofern sie eine Breite von 5 m nicht überschreiten und auf maximal einer Gebäudeseite vorgesehen werden.

A 3.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der isolierten Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A 3.6 GBR



A 3.4 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse (VG) sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A 3.5 und Anhang A 3.6 GBR

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

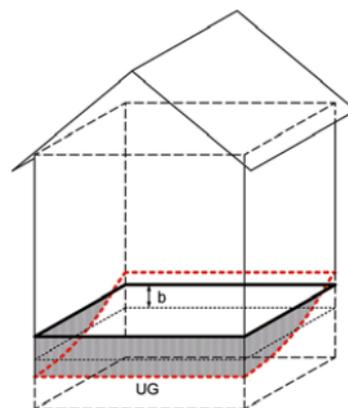
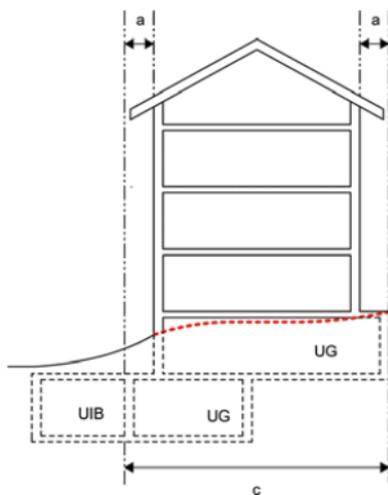
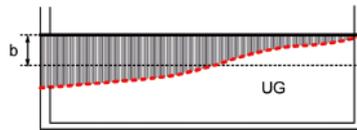
Minimalmass für die Staffellung: vgl. Art. 4 Abs. 4 Bst. f GBR

A 3.5 Untergeschoss

¹ Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das massgebende Terrain hinausragt.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine Unterniveaubaute (vgl. Anhang A 3.7 GBR). Zulässiges Mass: Art. 4 Abs. 4 Bst. f GBR.

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



A 3.6 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass:
Art. 4 Abs. 4 Bst. f GBR

A 3.7 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Es gelten besondere Grenzabstände.

Zulässiges Mass: Art. 4 Abs. 4 Bst. d GBR.

A 4 Bauabstände

A 4.1 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff. des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Unter Umständen muss er, um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abzurücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

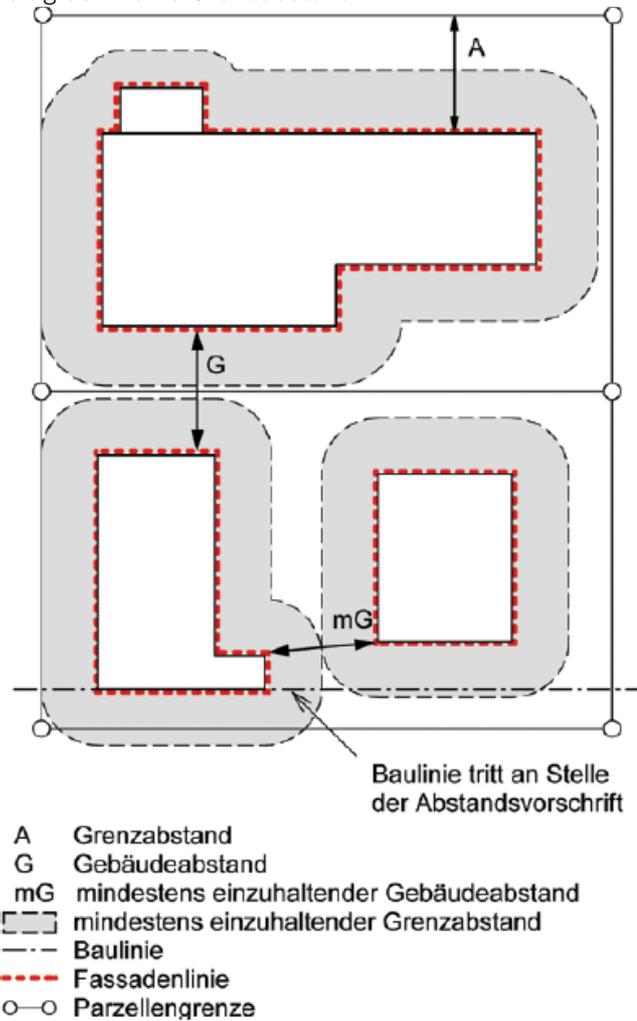
A 4.2 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 4 Abs. 4 Bst. c und Anhang A 2.3 GBR

³ Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt allseitig der kleine Grenzabstand.



A 4.3 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (g_A) wird rechtwinklig auf der Fassadenlinie des Gebäudes gemessen. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze.

² Als besonnte Längsseite gilt die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt die Baukommission auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A 4.4 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

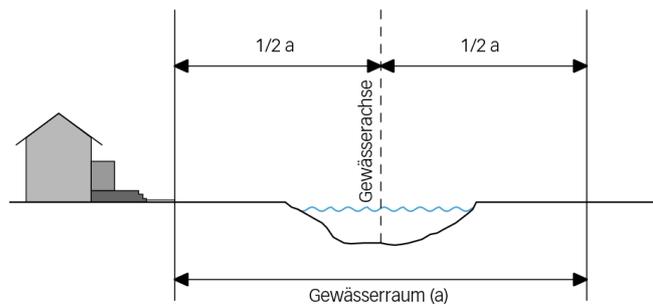
² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Absätze 3 und 4 vorbehalten sowie Art 75 BauG bleiben vorbehalten.

³ Für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude im Sinne von Art. 4 Abs. 4 Bst. a und b GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück; und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

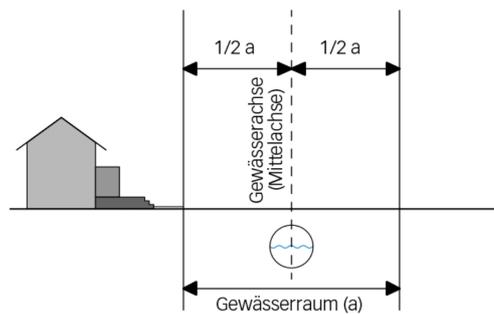
⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement geltenden Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn dies aus wohnhygienischen Gründen erforderlich ist.

A 4.5 Gewässerraum

¹ Bei offenen Gewässern:

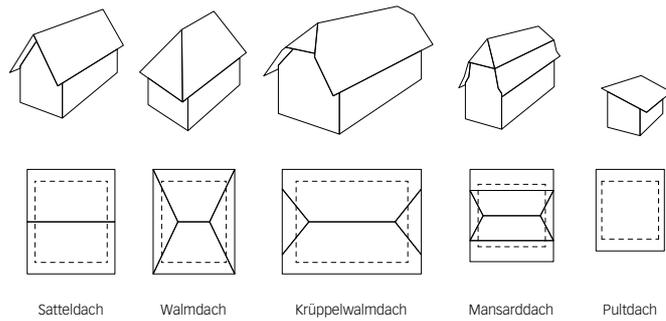


² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



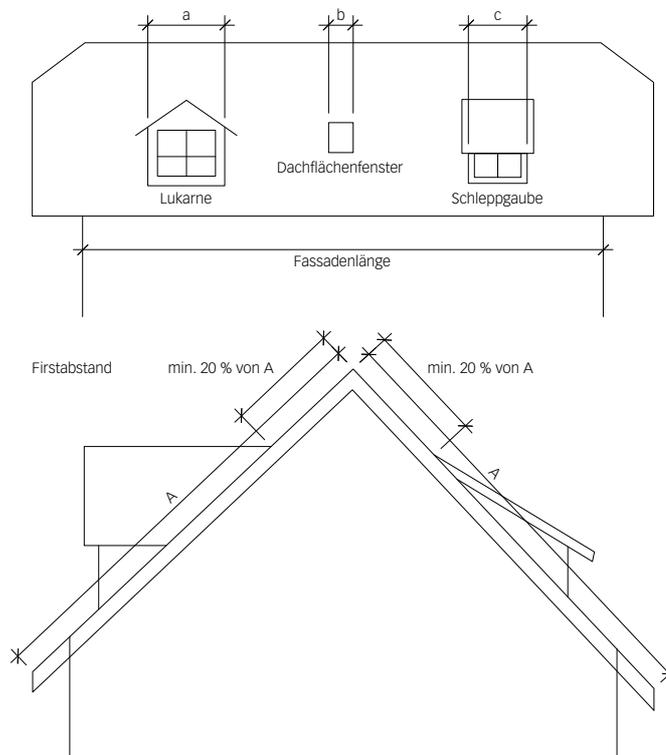
Anhang B Gestaltung

B 1 Dachformen



B 2 Dachaufbauten

maximale Breite der Dachaufbauten $(a+b+c) = \text{Fassadenlänge}/3$



Anhang C Hinweis Rechtsammlung

Verzeichnis der eidgenössischen und kantonalen Erlasse:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonales Recht, Bern: <https://www.belex.sites.be.ch>