

Baureglement

18.03.1997

Revisionen/Änderungen:

- | | | |
|--------------|-------------|---|
| • 22.11.2005 | Artikel 33a | Sonderbauzone Winkel/Schulhaus-Hang |
| • 26.09.2012 | Artikel 46a | Bauen Gefahrengbiet |
| • 13.11.2012 | Artikel 34 | Entfernung Parzelle Nr. 570 aus ZöN (ehem. Pfarrhaus) |
| • 04.06.2018 | Artikel 34 | Erweiterungen Definition ZöN Parzelle Nr. 5 |

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen	2
II.	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauungen	2
III.	Baupolizeiliche Vorschriften	3
IV.	Zonen- und Gebietsvorschriften	8
V.	Verfahrensvorschriften	13
VI.	Genehmigungsvermerke	14-17
VII.	Anhang I - V	18

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

1

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

2

Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

3

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

Art. 2 Übergeordnetes Recht / Verhältnis zum Privatrecht

1

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (Übersicht s. Anhang II).

2

Im Verhältnis unter Nachbarn sind das Nachbarrecht und die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände nach ZGB und bernischem EG ZGB zu beachten.

3

Private Vereinbarungen können die zwingenden Vorschriften des Baureglementes nur ändern oder aufheben, sofern eine solche Möglichkeit im Baureglement ausdrücklich vorgesehen ist.

II. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 3 Baubewilligung/Baubeginn

1

Die Baubewilligungspflicht, die Erteilung der Baubewilligung und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

2

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bauinventars und in der Landwirtschaftszone wird eine Voranfrage an die Baupolizeibehörde empfohlen.

Art. 4 Erschliessung

1

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

2

Sofern nicht in einem Richtplan oder in Überbauungsordnungen die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen geregelt ist, gelten Art. 106 und 107 BauG.

3

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

4

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

Art. 5 Umgebungsgestaltung

1

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Das Anpflanzen von Wachholderarten, welche als Träger des Gitterrostes in Frage kommen, ist verboten.

3

Vorplätze, Hauszugänge sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen.

Art. 6 Terrainveränderungen

1

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

2

Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet.

III. Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 7 Bauweise

1

Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

2

Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 8 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Baugesetz.

Art. 9 Bauabstände

Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 10 Strassenabstand

1

Für die Strassenabstände gelten unter Vorbehalt von Abs.2 und 3 die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

2

Für auf mindestens 2 Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kann die Strassenbaupolizeibehörde oder die Strassenaufsichtsbehörde auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

3

In der Dorfzone können die Bauabstände aus der überlieferten Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 11 Bauabstand vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz (FoG) und beträgt mindestens 30 m (Art.15 FoG).

Art. 12 Gewässerabstand

1

Längs der Gewässer gilt zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und Landschaft ein Bauabstand von 10 m. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Im Übrigen gilt Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).

2

Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

3

Entlang der Aare gelten die Bestimmungen der Uferschutzplanung vom 15.10.1990 nach kantonalem See- und Flussumgesetz.

Art. 13 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1

Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 39 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2

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

Er wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

3

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen, und bei Ost- und Westorientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gesuchstellers die Anordnung des grossen Grenzabstandes. Dieser darf dabei aber nicht im Norden liegen.

Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung Fassade - Grundstücksgrenze.

4

Werden mehr als 50 % der Fassadenfläche durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus gemessen.

Art. 14 Bauabstände für An- und Nebenbauten

1

Für bewohnte An- und Nebenbauten, deren mittlere Gebäudehöhe 3 m und Grundfläche 30 m² nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3m.

2

Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3 m und die Grundfläche in der Bauzone 40 m² und in der Landwirtschaftszone 60 m² nicht übersteigen.

3

Wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn ein nachbarliches Nebengebäude an der Grenze steht, ist der Grenzanbau gestattet.

Art. 15 Bauabstände für unterirdische Bauten

1

Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes zu stehen kommen.

2

Unterirdische Bauten gemäss Abs.1 dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen, mit der Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze.

3

Schwimmbecken und ähnliche Anlagen haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn können sie direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Gebäudeabstände gelten nicht.

Art. 16 **Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile gegenüber
nachbarlichem Grund**

1

Das Unterschreiten des reglementarischen Grenzabstandes ist bewilligungspflichtig und bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art.26 BauG. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden.

2

Keine Ausnahme ist erforderlich, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt. In diesem Fall kann auch der privatrechtliche Grenzabstand unterschritten werden.

3

Das Näherbaurecht ist im Grundbuch zu sichern.

4

Durch das Einräumen von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht unter 6 m sinken. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht unter 12 m fallen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefgaragen.

Art. 17 **Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

1

Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht.

Art. 18 **Gebäudeabstand**

1

Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2

Für unbewohnte An- und Nebenbauten (Art. 14, Abs. 2 und 3) ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

3

Gegenüber altrechtlich erstellten Bauten, die den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kantonalen Bauverordnung überschritten würden.

4

Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau und Art. 16, Abs. 4.

Art. 19 **Baugestaltung**

1

Bauten und Anlagen müssen sich bezüglich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Volumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl vorteilhaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2

Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in Stellung, Volumen, Firstrichtung und Dachneigung der überlieferten Bauweise einzupassen.

Art. 20 **Gebäudehöhe**

1

Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten, vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, gemessen. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

2

Die zulässige Gebäudehöhe nach Art. 39 darf an keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahmen der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von wenigstens 10 % in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen.

3

Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

4

Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang mit gestaffeltem Grundriss ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 21 Gebäudelänge bzw. -breite

1

Die Gesamtlänge bzw. -breite der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich unbewohnter An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 39 genannten Masse beschränkt.

2

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge bzw. -breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (s. Skizze im Anhang I).

Art. 22 Geschosse

1

Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

3

Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1 m überschreitet.

Art. 23 Gebäudestellung, Firstrichtung

1

Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

2

An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

3

Innerhalb zusammenhängender, überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise einzupassen.

4

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

Art. 24 Dachausbau

1

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist bei ein- und zweigeschossigen Bauten auf einer Nutzungsebene zulässig.

2

Über der ersten Ebene ist der Einbau von Galerien zulässig (Definition s. Anhang IV).

3

Bei dreigeschossigen Bauten ist der Dachausbau nicht gestattet.

Art. 25 Dachgestaltung

1

Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

2

An Hauptgebäuden sind geneigte Dächer zu erstellen. In der Industriezone und bei An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zugelassen.

3

In der Regel sind die Dachflächen mit roten oder braunen Ziegeln oder ähnlich wirkenden Materialien einzudecken.

4

An- und Nebenbauten weisen das gleiche Bedachungsmaterial wie das zugehörige Hauptgebäude auf. Diese Regelung gilt nicht für Flachdächer.

5

Für landwirtschaftliche Nutzbauten sind ausserhalb der Dorfzone und ausserhalb des Geltungsbereiches des Bauinventars auch Wellplatten zugelassen.

Art. 26 Dachneigung, Dachvorsprung

1

Für die Dachneigung gelten folgende Grenzwerte: mindestens 18°, höchstens 45°.

2

Für landwirtschaftliche Nutzbauten kann die Baubewilligungsbehörde kleinere Dachneigungen gestatten.

3

Bei Gebäuden im Geltungsbereich des Bauinventars und jenen in der Dorfzone hat die Dachneigung in Neu- und Umbauten derjenigen der althergebrachten Bauten zu entsprechen.

Art. 27 Dachaufbauten

1

Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppgauben, Quergiebel oder Dachflächenfenster zugelassen. Dacheinschnitte sind in der Regel untersagt. Lukarnen und Schleppgauben sind nur auf einer Ebene zugelassen.

2

Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenster nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Andere Kombinationen sind untersagt.

3

Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.

4

Dachaufbauten für Gebäude in der Dorfzone und Gebäude im Geltungsbereich des Bauinventars unterliegen den folgenden Bestimmungen:

- Lukarnen, Quergiebel, Schleppgauben: die Gesamtbreite dieser Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser als 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses sein.

Sie haben mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- von der Trauflinie mindestens den Dachvorsprung, von der First- oder Gratlinie 2 m; vom seitlichen Dachrand 1/5 der Firstlänge.

Die Dachneigung von Lukarnen darf nicht mehr als 15° von der Neigung des Hauptdaches abweichen, die Neigung von Schleppgauben darf nicht weniger als die Hälfte der Neigung des Hauptdaches betragen. Dachflächenfenster sind grundsätzlich hochformatig anzuordnen.

Ihre Lichtfläche darf 0,8 m² nicht übersteigen. Für die einzuhaltenden Abstände und die Gesamtbreite gelten die Masse für Lukarnen und Schleppgauben.

Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 5% der Dachfläche betragen, in welcher die Fenster angeordnet sind.

5

Der Aufbau von Anlagen Energieumwandlungsanlagen auf der Dachfläche richtet sich nach Art. 6 BewD.

6

Die Baubewilligungsbehörde kann zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes in der Baubewilligung entsprechende Auflagen anordnen.

Art. 28 **Aussenantennen**

1

Aussenantennen haben sich der Ästhetik der Gebäude unterzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören (Art. 5 BewD).

2

Für die im Bauinventar aufgeführten und die in der Dorfzone gelegenen Gebäude wird das Gesuch einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt.

Art. 29 **Gesundheit**

1

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung mit Ausnahme der nachstehenden, strengeren Vorschriften.

2

Wohn- und Kinderzimmer dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet sein; mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen als senkrechte Fenster ausgestaltet sein.

3

Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50% zu jeder Zeit geöffnet werden können.

4

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

5

Soweit im Zonenplan nichts Abweichendes festgelegt ist, gilt für die Wohnzonen W1 - W3 und die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die Dorfzone und die Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeits-Stufe III und für die Gewerbezone sowie die Industriezone die Lärmempfindlichkeitsstufe IV nach LSV.

IV. Zonen- und Gebietsvorschriften

Art. 30

1

Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung bzw. der Nutzungsbeschränkung.

2

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

3

Zur ästhetischen Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine Fachinstanz beiziehen. Die Beratung geschieht auf Kosten des Gesuchstellers.

4

Baugesuche im Geltungsbereich des Bauinventars müssen gem. Art. 44a und b (GBR) einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

Art. 31 **Bauzonen / Schutzzonen**

1

Die Bauzone umfasst die Wohnzonen W1, W2 und W3, die Dorfzone D, die Sonderbauzone Winkel/Schulhaus-Hang, die Zone für öffentliche Nutzung ZöN, die Grünzone Gr, die Gewerbezone G, die Industriezone I und die Überbauungsordnung „Dorfplatz“.

2

Als Schutzzone gilt das Landschaftsschutzgebiet Niederfeld - Kleben.

Art. 32 **Wohnzonen**

1

Die Wohnzonen W 1 - W3 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

2

Zugelassen sind ferner baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe.

Art. 33 **Dorfzone**

1

Die Dorfzone D ist eine 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone. Nebst Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zugelassen.

2

Ausgeschlossen sind Nutzungen, welche überdurchschnittlichen, quartierfremden Verkehr verursachen.

Art. 33a **Sonderbauzone „Winkel / Schulhaus-Hang“**

1

Die Sonderbauzone Winkel / Schulhaus-Hang dient primär der Wohnnutzung mit verschiedenen Wohntypen. Zugelassen sind ausserdem Räume / Ateliers für Kleingewerbe und Dienstleistungen / Ausstellungsräume sofern kein überdurchschnittlicher, quartierfremder Verkehr entsteht. Ferner dürfen in dieser Zone Bauten für Senioren, gehbehinderte Personen oder für das betreute Wohnen wie Heime etc. erstellt werden.

2

Für die Gestaltung der Bauten gelten folgende Bedingungen:

- Die Hauptbauten müssen mit Sattel- oder Pultdächern versehen werden. Dacheinschnitte, Dachaufbauten sowie Dachterrassen sind gestattet.
- Die Dachneigung muss mindestens 10° und darf maximum 36° a.T. betragen.
- Kein First darf die Kote von 460.00 m.ü M. überschreiten.
- Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

3

Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

kGA = 4.00 m gGA = 8.00 m; GH = 7.00 m GL = 30.00 m; G = 2

Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe II (gemäss Art. 43 LSV).

4

Für den südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 511 gelten die Bestimmungen der Dorfzone D. Bei Abweichungen / Ausnahmen ist die kaut. Denkmalpflege bei zu ziehen.

5

Die Inanspruchnahme von Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung [arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände, Anordnung der Bauten, Gebäudelänge]) ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen. In diesem Falle zieht die Baubewilligungsbehörde für die Beurteilung einer Baueingabe eine Fachinstanz (Ortsplaner, Bauberater Heimatschutz, Denkmalpflege o.ä.) zur Beratung und Begutachtung bei. Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor Abgabe eines Gesuchs eine Voranfrage in Form eines Vorprojektes einzureichen.

Art. 34 **Zonen für öffentliche Nutzung ZöN**

1

Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind wie folgt reserviert:

- Parz. Nr. 8 für das Schulhaus mit den notwendigen Aussenanlagen und das Mehrzweckgebäude mit Wehrdienstmagazin,
- Parz. Nr. 5 für Werkhof und Materiallager der Gemeinde, Archiv für historische Dokumente, Fahrzeuge und Gegenstände. Möglichkeit für die Unterbringung eines Bank- oder Postomaten,
- Parz. Nr. 578 für die Abwasserreinigungsanlage im Niederfeld.
- Parz. Nrn. 343, 563

Art. 35 **Überbauungsordnung „Dorfplatz“**

1

Die Überbauungsordnung "Dorfplatz" ist mit dem Ziel geschaffen worden, den Dorfplatz unter Wahrung der bestehenden Grundstruktur gestalterisch aufzuwerten.

Art. 36 Grünzone Gr (Art. 79 BauG)

1

Die Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten.

2

Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

Art. 37 Gewerbezone G

1

Die Gewerbezone ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten.

2

Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern wohngygienisch tragbare Verhältnisse garantiert sind.

3

Betriebe, die durch besonders nachteilige Emission das Arbeiten in Nachbarbetrieben, den Aufenthalt in der Umgebung oder das Wohnen in den angrenzenden Wohnzonen stören, sind nicht zugelassen.

4

Die Gewerbezone ist angemessen zu begrünen und gegenüber den Wohnzonen visuell abzudecken.

Art. 38 Industriezone I

1

Die Industriezone ist Industrie- und Gewerbebauten vorbehalten.

2

Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

3

25% der nicht durch Hochbauten überbauten Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten. Im Besonderen ist ein Grüngürtel gegen Süden und Westen anzulegen und zu erhalten.

Art. 39 Baupolizeiliche Masse

1

Zone	kGA	gGA	GH	GB	GL	G	E
W1	4	8	5	12	25	1	II
W2	5	10	7	15	25	2	II
W3	6	14	10	15	30	3	II
ZöN	5	10	10	20	40	3	II
D	4	8	7	15	30	2	III
G	5		10		40		IV
I	½ GH ≥ 4	½ GH ≥ 4	14		--		IV

kGA / gGA: kleiner / grosser Grenzabstand

GH / GB / GL: Gebäudehöhe /-breite /-länge

G: Geschosse

E: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV)

2

Für gewerbliche Bauteile gilt allseits der kleine Grenzabstand.

3

In der Dorfzone können die Grenz- und Gebäudeabstände der überlieferten Bauweise angepasst werden, wenn dies das Ortsbild erfordert und wenn eine ausreichende Besonnung und die wohngygienischen Randbedingungen gewährleistet bleiben.

Art. 40 **Landwirtschaftszone L**

1

Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG, des BauG und dieses Reglements. Die Gebäudelänge beträgt max. 60 m; die Gebäudebreite max. 30 m und die Firsthöhe (ab Gebäudehöhe gemessen) max. 6 m. Im Weiteren gelten die Bauvorschriften der Dorfzone. Silos und andere technische Einrichtungen sind möglichst unauffällig in Gebäudegruppen zu integrieren. Ihre Höhe darf 13 m nicht übersteigen.

2

In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV.

Art. 41 **Schutzgebiete und -objekte**

1

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzzonen und -objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des BauG.

2

Das Landschaftsschutzgebiet dient der Freihaltung des Aareraums vor weiteren Bauten und Anlagen. Es ist grundeigentümerverbindlich der Grundnutzung überlagert. Die Schutzziele und -massnahmen gehen aus dem Zonenplan hervor. Baumschulen, Treibhäuser, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Aufforstungen mit nicht einheimischen Pflanzenarten, Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländes sind untersagt.

3

Neue Bauten und Anlagen sind nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet und auf das betriebliche Minimum zu beschränken.

4

Gebüsche, Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume sind zu erhalten.

5

Die geschützten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden und sind am gleichen Standort zu ersetzen.

6

Die vorhandenen Hofstätten sind wenn immer möglich zu erhalten und zu pflegen.

7

Die Gemeinde erarbeitet als Folgeplanung zur Ortsplanung zusammen mit den Betroffenen nach Inkrafttreten dieses Reglements den noch fehlenden Landschaftsrichtplan.

Art. 42 **Hecken**

Hecken sind generell bundesrechtlich geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Regierungsstatthalters gerodet werden.

Art. 43 **Naturschutzgebiet**

Für das Naturschutzgebiet gelten die Schutzziele und -bestimmungen des Regierungsratsbeschlusses des Kantons Bern vom 22.12.1970 (s. Anhang V).

Art. 44 **Baudenkmäler**

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Art. 44a **Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes**

1

Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

2

Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet.

3

Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage wird empfohlen.

Art. 44b Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder des Berner Heimatschutzes

1

Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerter Baudenkmäler, die nicht unter Art. 44a Abs. 1 fallen, ist der Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

2

Der frühzeitige Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 45 Archäologischer Schutz

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

Art. 46 Historische Verkehrswege

1

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

Wegsteine und andere Wegbegleiter dürfen nicht entfernt oder zerstört werden.

Der Unterhalt und die Benützung sind gestattet, solange die Substanz nicht gefährdet wird.

2

Sämtliche baulichen Eingriffe an historischen Verkehrswegen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung bzw. der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz).

Art. 46a Bauen in Gefahrengebieten

1

Bei Vorhaben 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 nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4

Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 47 Altlasten- und Verdachtskataster

Im Perimeter der Altlasten und -verdachtsflächen gemäss Kataster dürfen Bauten und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Gewässerschutzamt des Kantons Bern (GSA) ausgeführt werden.

2

Die Grundeigentümer im Perimeter wurden über die Aufnahme ihrer Liegenschaften in den Kataster informiert. Die Gemeinde übernimmt mit dem Erlass der baurechtlichen Grundordnung (insbesondere Einzonung) keine Haftung für die Bodenqualität und allfällige Folgekosten wie z.B. für Untersuchungen, Sanierungen und Entsorgung des Aushubmaterials.

V. Verfahrensvorschriften

Art. 48 Baueingabe, besonderes

1

Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet oder stark beeinflusst wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan (Massstab 1:100 bis 1:200) einzureichen.

Art. 49 Zuständigkeiten

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit nach Gemeindereglement nicht ein anderes Organ zuständig ist.

Art. 50 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des BauG (Art. 50ff) vom Richter geahndet.

Art. 51 Aufzuhebendes Recht

Mit Inkraftsetzung dieses Reglementes werden aufgehoben:
- das Baureglement vom 23.2.1984 inklusive aller Ergänzungen;
- die Zone mit Sonderbauvorschriften vom 21.11.1975 / 11.06.1981

Art. 52 Inkrafttreten

1

Dieses Reglement tritt am Tage nach der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2

Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements hängig sind, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

3

Die Änderungen, Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. August 2005 treten mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

4

Die Änderungen von Art. 46a Bauen in Gefahrengebieten treten mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

5

Die Änderungen von Art. 34, Gemeinderatsbeschluss vom 4. Juni 2018, treten mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 27. April 1995

Publikation
im Amtsblatt vom 17. Januar 1996
im Amtsanzeiger vom 18. Januar 1996

Öffentliche Auflage vom 18. Januar bis 16. Februar 1996

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 11

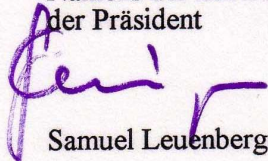
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. April 1996

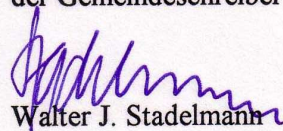
BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE AM 19. April 1996

mit 72 JA zu 12 NEIN

Namens der Einwohnergemeinde
der Präsident


Samuel Leuenberger

der Gemeindeschreiber


Walter J. Stadelmann

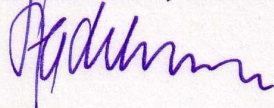
Zweite öffentliche Auflage zu den am 19. April 1996 beschlossenen Aenderungen:
vom 13. Mai bis 12 Juni 1996

Hiezu eingegangene Einsprachen: 0

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

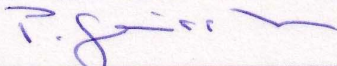
Bannwil, den 01. Juli 1996

Walter J. Stadelmann, Gemeindeschreiber



**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS BERN:**

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 18. März 1997
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Änderung an der baurechtlichen Grundordnung betr. Anpassung des Bauregimentes

Vorprüfung vom: 29. Juni 2005
Publikation im Amtsanzeiger: 07. Juli 2005
Öffentliche Auflage-Mitwirkungs-
verfahren vom: 08. Juli bis 08. August 2005
Einsprachen: keine
Beschlossen durch den Gemeinderat: 04. Juli 2005

BERATEN UND GENEHMIGT DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 26.08.2005

mit 53 JA zu 1 NEIN-Stimme

Names der Einwohnergemeindeversammlung:

Die Präsidentin:


Marianne L. Schär

Der Sekretär:


Walter J. Stadelmann

Bescheinigung betreffend Änderungen des Bauregimentes

Die Richtigkeit der obigen Angaben werden bescheinigt:

Bannwil, 03. November 2005

Der Gemeindegemeinschreiber: Walter J. Stadelmann



GENEHMIGUNG DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

22. NOV. 2005

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



**Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 6 BauV vom 06.03.1985
Digitalisierung Zonenplan und Umsetzung der Gefahrenkarte**

Art. 46a Bauen in Gefahrengebieten

1

Bei Vorhaben 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 nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4

Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 52

4

Die Änderungen von Art. 46a Bauen in Gefahrengebieten treten mit der Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Vorprüfung vom

07. Februar 2012

Publikation im amtlichen Anzeiger vom:

31. Mai 2012, Nr. 22

Öffentliche Auflage von bis:

31. Mai 2012 bis 02. Juli 2012

Einsprachen:

Keine

Rechtsverwahrungen:

Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat:

06. August 2012

Der Präsident:

Die Sekretärin:


Rolf Réber


Andrea Winzenried

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

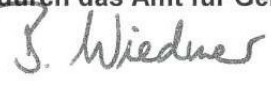
Bannwil, 06.08.2012

Die Gemeindeschreiberin:



Andrea Winzenried

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:



J. Wiedner

26. Sep. 2012

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Artikel 34; Parzelle Nr. 5

Definition alt:

Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind wie folgt reserviert:

Werkhof Bipperstrasse 2

Definition neu:

Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind wie folgt reserviert:

Werkhof und Materiallager der Gemeinde, Archiv für historische Dokumente, Fahrzeuge und Gegenstände. Möglichkeit für die Unterbringung eines Bank- oder Postomaten.

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger Langenthal und Umgebung vom 19. April 2018

Öffentliche Auflage 19. April 2018 bis 22. Mai 2018

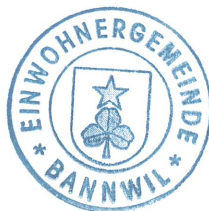
Einspracheverhandlung am keine

Erledigte Einsprachen keine

Unerledigte Einsprachen keine

Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat 04. Juni 2018



EINWOHNERGEMEINDE BANNWIL

Rolf Reber
Präsident

Antonia Waber
Sekretärin

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV ist am 14.06.2018 erfolgt. Die Einsprachefrist dieser Publikation ist unbenutzt abgelaufen.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bannwil, 17. Juli 2018

EINWOHNERGEMEINDE BANNWIL

Antonia Waber
Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

16. Aug. 2018



VII. Anhänge

- I. Kontrolle der baupolizeilichen Masse
- II. Zusammenfassung wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen
- III. Historische Verkehrswege
- IV. Galerien
- V. RRB zum Naturschutzgebiet Vogelröupfi vom 22.12.1970

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
0. Einleitung	1
1. Gebäudelänge	2
2. Bauabstände	3
■ Der kleine Grenzabstand	3
■ Der grosse Grenzabstand	3
■ Winkelbauten und gestaffelte Bauten	4 - 7
■ Besonderheiten	7
3. Grenzabstand von Fassaden und Balkonen	8
4. Gebäudeabstand	8/9
5. Gebäudehöhe	9 - 11
6. Geschosszahl	12

0. Einleitung

Als baupolizeilichen Masse im engeren Sinn werden im bernischen Baurecht folgende in den Gemeindebauvorschriften festgelegten Masse bezeichnet:

- kleiner Grenzabstand
- grosser Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Gebäudehöhe
- Firsthöhe
- Gebäudelänge
- Geschosszahl
- Ausnutzungsziffer
- Bauvolumenziffer
- Ueberbauungsprozente
- Grünflächenziffer

Zusätzlich zu den vorgenannten baupolizeilichen Massen sind bei der materiellen Prüfung eines Baugesuches auch folgende, im Gemeindebaureglement oder im übergeordneten Recht festgelegten Masse zu prüfen:

- Strassenabstand (GBR oder Art. 63 SBG)
 - Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen (GBR oder Art. 63 SBG)
 - Bauabstand vom Wald (GBR oder Forstgesetz)
 - Bauabstand von Zonengrenzen (GBR fakultativ)
 - Bauabstände für An- und Nebenbauten (GBR empfohlen)
-

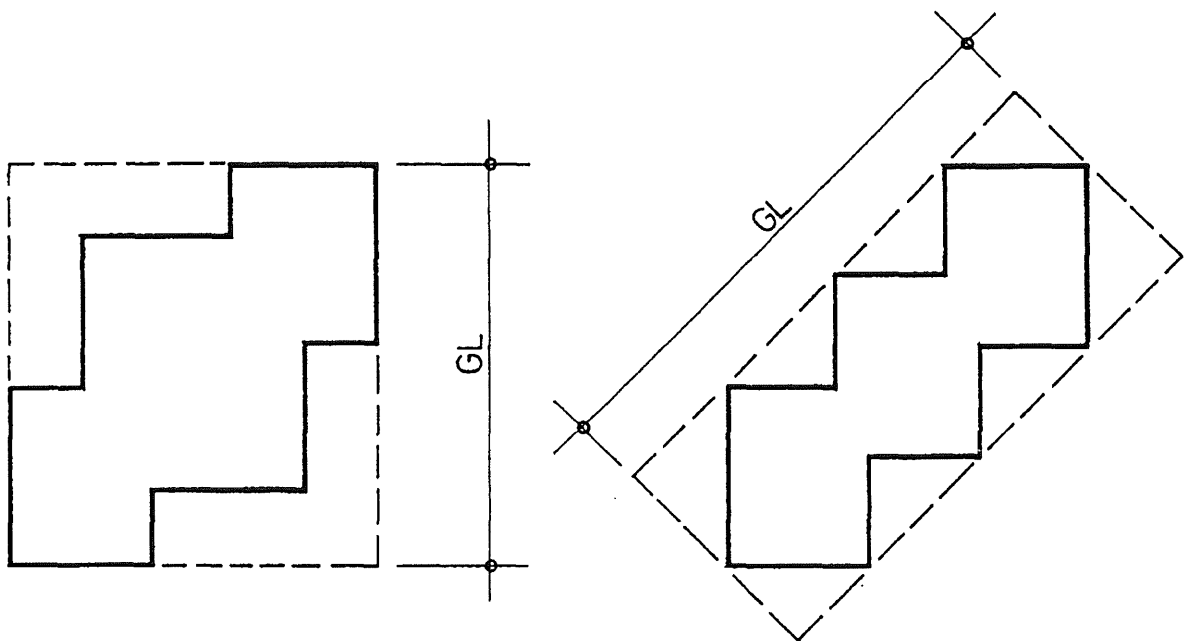
- Bauabstände für unterirdische Bauten (GBR fakultativ)
- Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen (GBR empfohlen)
- Anlagen und Bauteile im Grenzabstand (GBR obligatorisch)
- Gebäudeproportionen (GBR fakultativ)
- Dachaufbauten (GBR empfohlen)
- Fensterfläche (Art. 64 Abs. 1, BauV)
- Raumhöhe (GBR oder Art. 67 Abs. 1 und 2 BauV)
- Bodenfläche (Art. 67 Abs. 3 BauV)

Im nachfolgenden Text werden nur diejenigen Vorschriften, welche erfahrungsgemäss zu Schwierigkeiten führen, näher behandelt. Auf Erläuterungen zu Vorschriften, die bisher nur in vereinzelt Gemeindefabaureglementen aufgenommen wurden, wird bewusst verzichtet.

1. Gebäudelänge

Durch die Festlegung einer max. Gebäudelänge wird die Längenausdehnung möglicher Gebäude limitiert. Als Gebäudelänge gilt immer die längere Seite eines Gebäudes. Bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss wird die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck gemessen.

An- und Nebenbauten werden der Gesamtlänge bzw. -breite zugemessen.



GL = Gebäudelänge



= flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

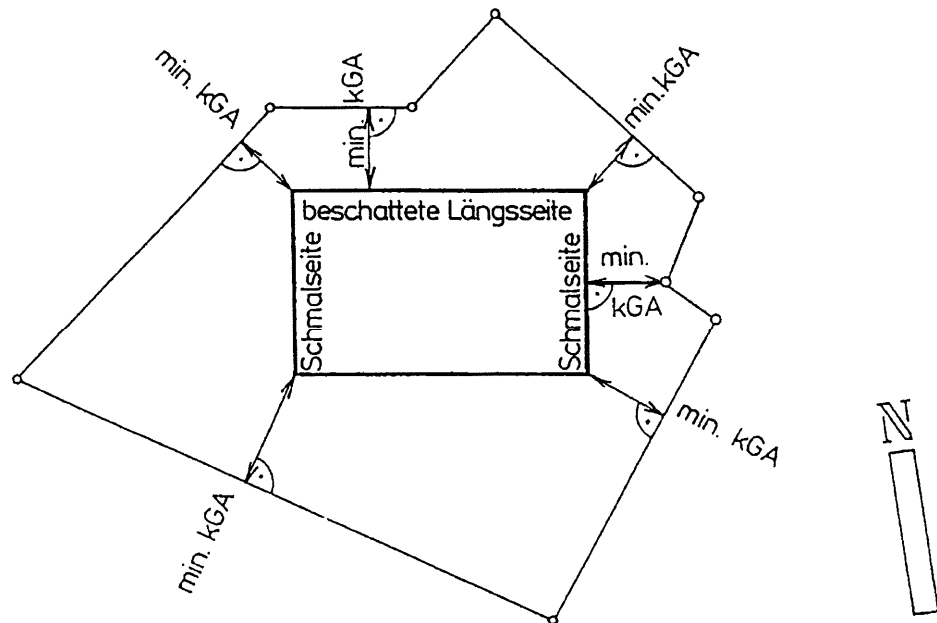
2. Bauabstände

Im Baureglement sind die Abstände gegenüber dem nachbarlichem Grund in Form eines kleinen und eines grossen Grenzabstandes einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge festgelegt.

Kleiner Grenzabstand (kGA)

Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Kleiner Grenzabstand:



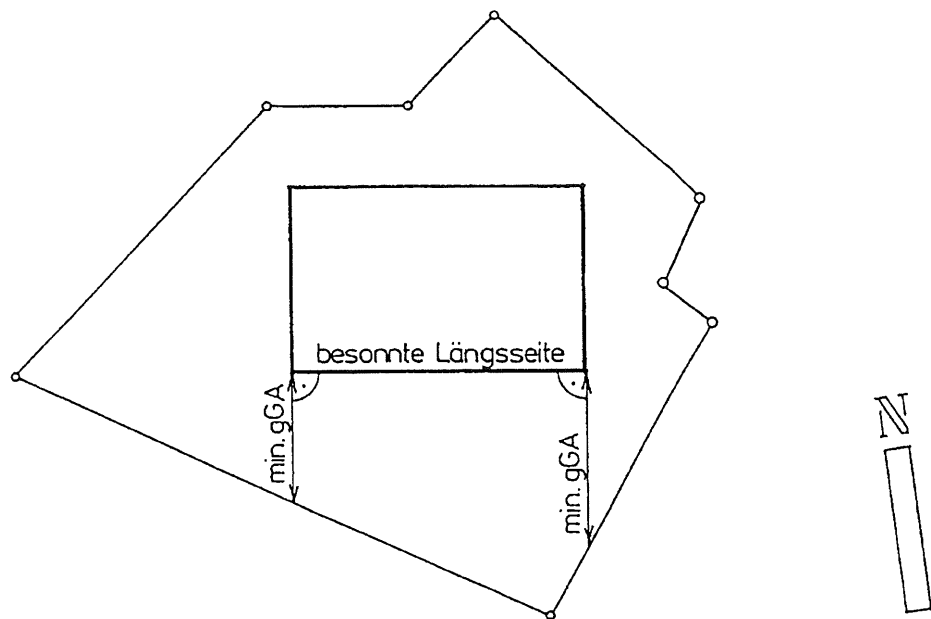
Grosser Grenzabstand (gGA)

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Seite nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Dies ist der Fall

- bei Ost-/Westorientierung der Längsseiten
- wenn kleine Seite mehr als 10% länger als die andere ist.

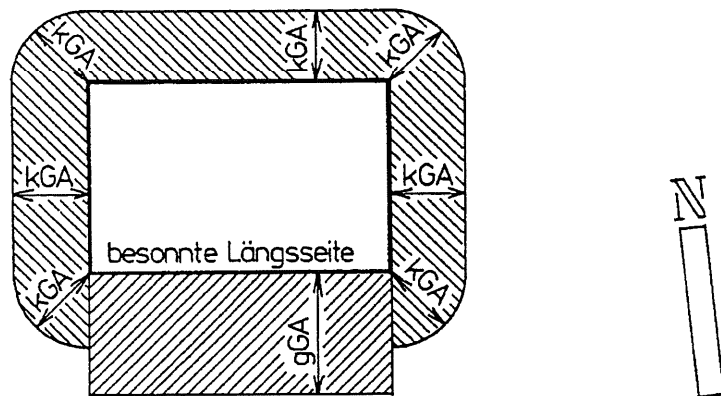
Bei der Festlegung der für den grossen Grenzabstand massgebenden Seite ist darauf zu achten, dass Wohn- und Schlafräume besonnt sein sollten und der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegt.

Grosser Grenzabstand:



Zusammenzug

Zur Feststellung der reglementarischen Grenzabstände sind der kleine und der grosse Grenzabstand in der nachstehende Weise einzutragen:



Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

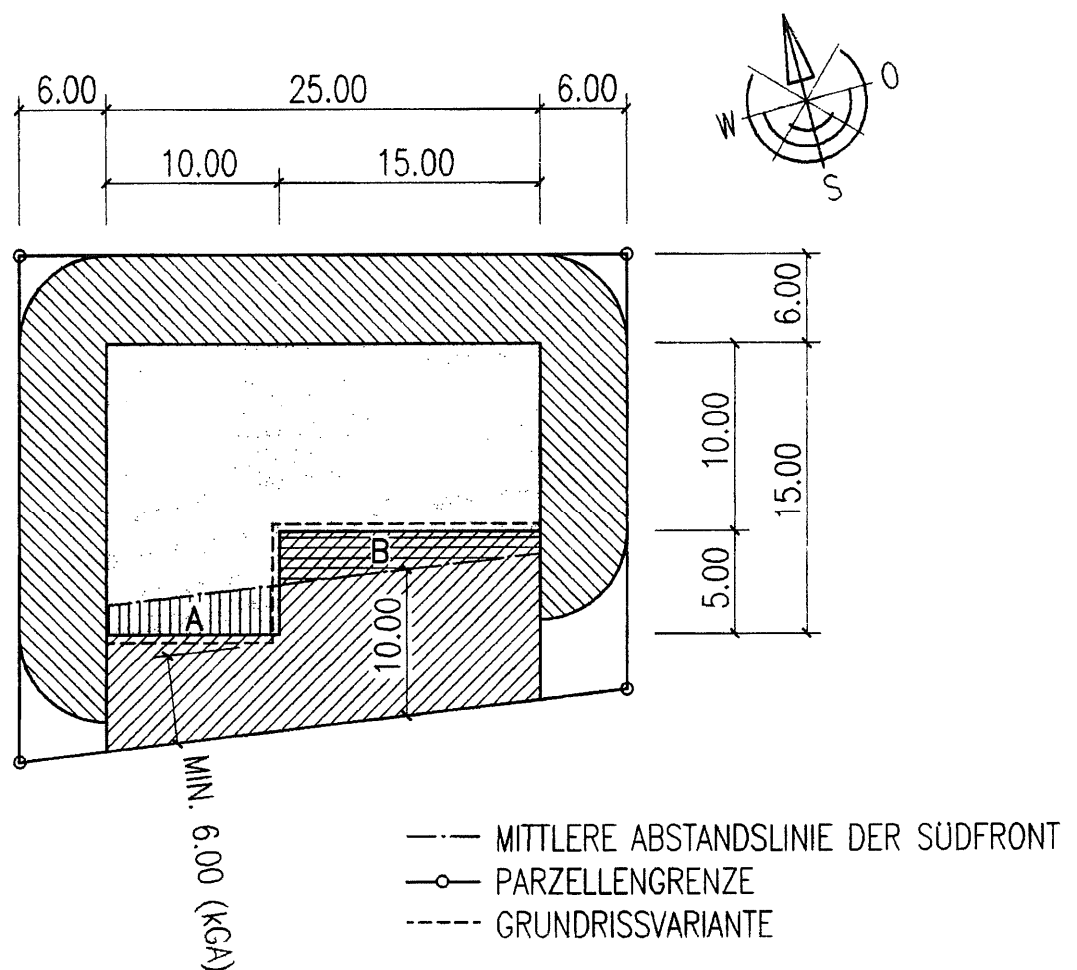
Regeln

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- Die mittlereAbstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstückgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);

- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können, auch auf der besonnten Längsseite, höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand) an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

- kleiner Grenzabstand (kGA) 6 m
■ grosser Grenzabstand (gGA) 10 m



Bemerkungen

Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet.

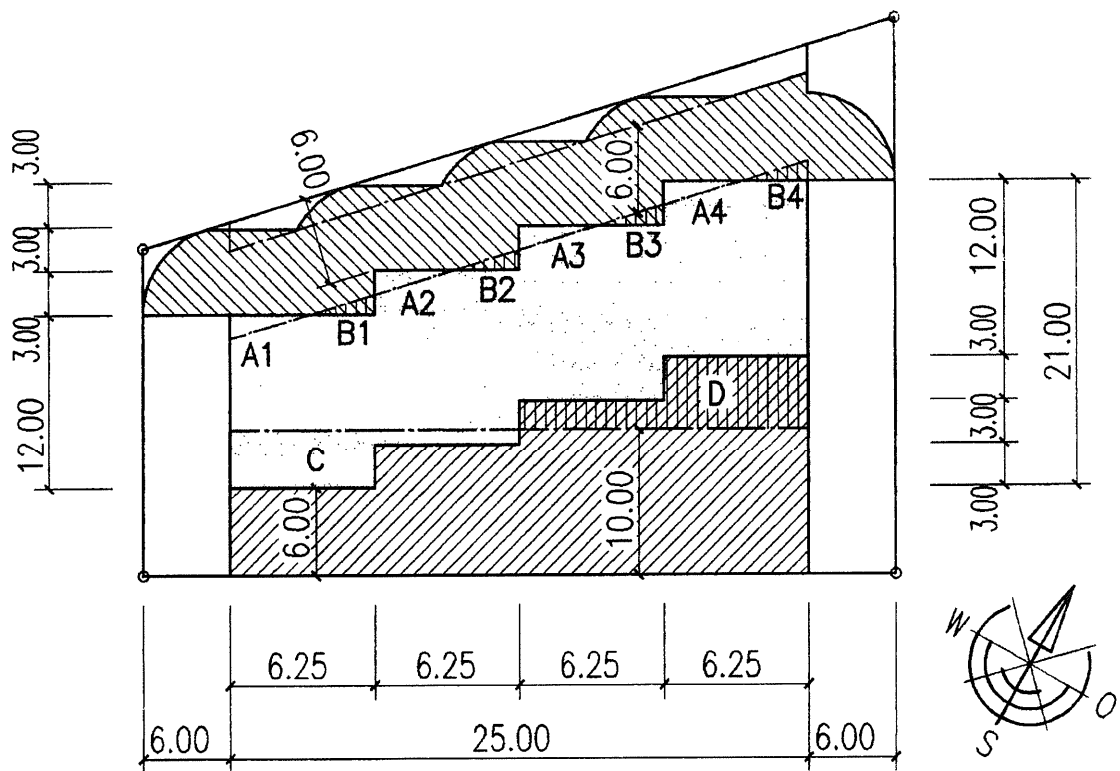
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (siehe Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kGA 6 m

gGA 10 m

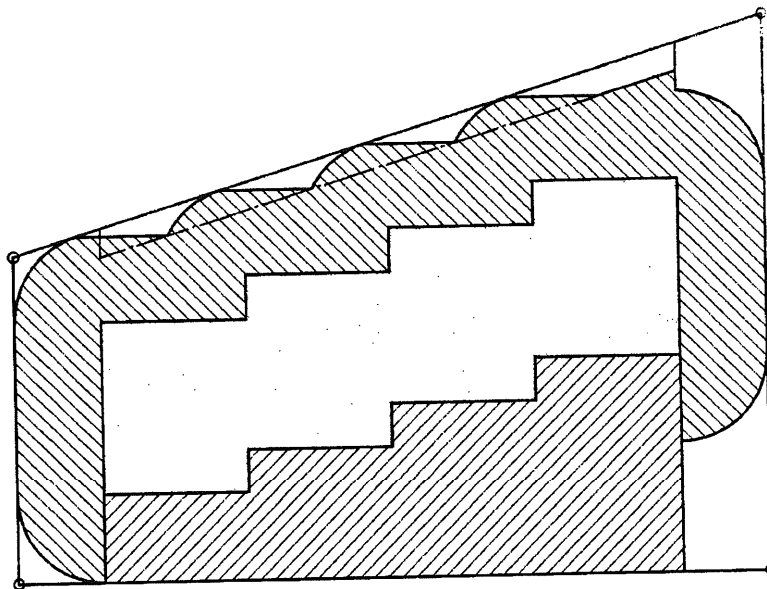


--- MITTLERE ABSTANDSLINIE
—○— PARZELLENGRENZE

Flächen A1 + A2 + A3 + A4 = Flächen B1 + B2 + B3 + B4

Fläche C = Fläche D

Übersicht mit seitlichem Grenzabstand

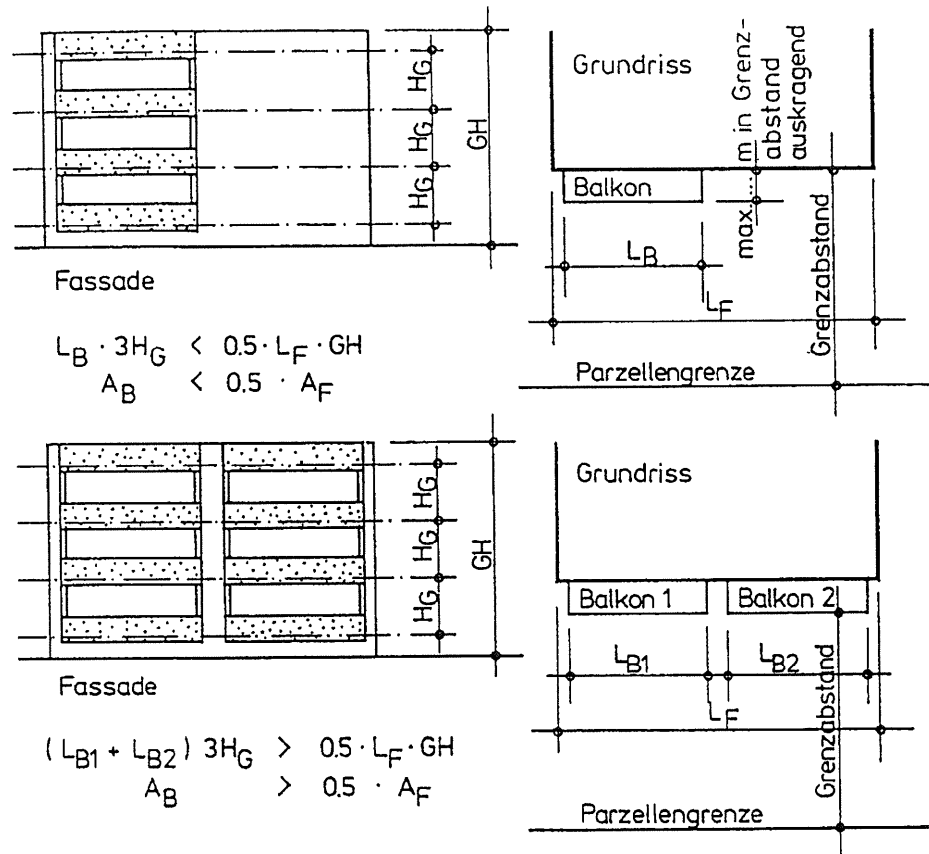


Besonderheiten

- Unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Als unterirdisch gelten Bauten, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1,2 m überragen und es dürfen ausser eine Ein- und Ausfahrt samt einer evtl. Brüstungsmauer darüber keine grösseren Fassadenflächen sichtbar sein.
- Für die unbewohnten An- und Nebenbauten bestehen besondere Grenzabstandsregelungen (Art. 14 GBR)

3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen

Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



Fassade

$$L_B \cdot 3H_G < 0.5 \cdot L_F \cdot G_H$$

$$A_B < 0.5 \cdot A_F$$

Fassade

$$(L_{B1} + L_{B2}) \cdot 3H_G > 0.5 \cdot L_F \cdot G_H$$

$$A_B > 0.5 \cdot A_F$$

Legende:

L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosshöhe

L_F = Fassadenlänge

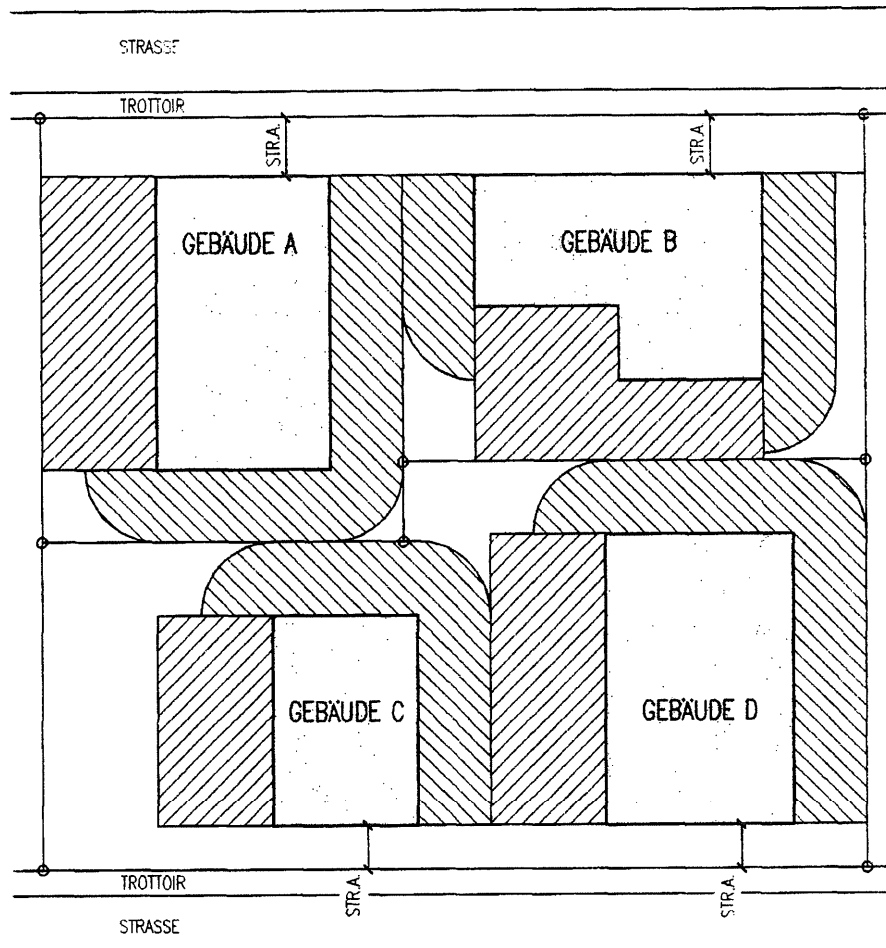
G_H = Gebäudehöhe

A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

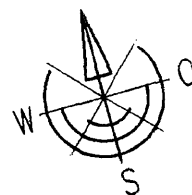
A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

4. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand wird durch die Summe der zwischen zwei Gebäuden liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände bestimmt.



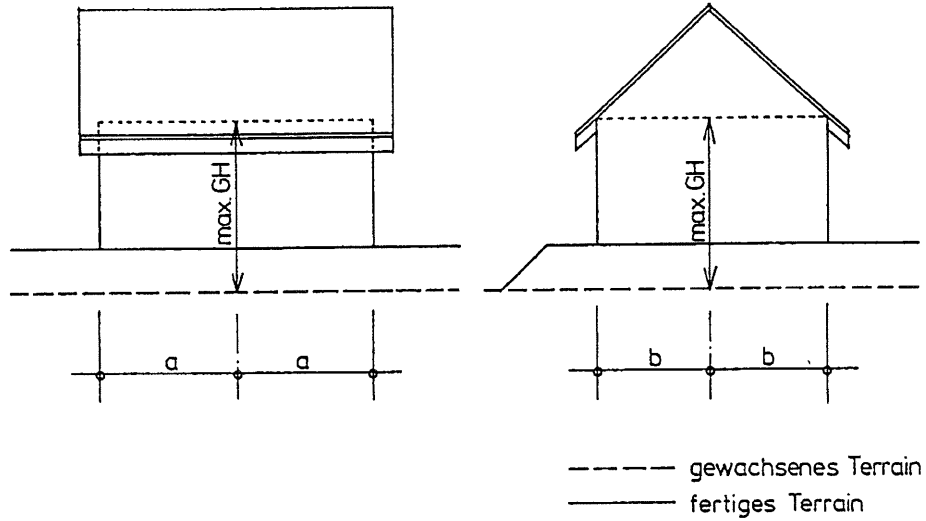
- LEGENDE:
[diagonal hatching] : FLÄCHE kGA
[cross-hatching] : FLÄCHE gGA
STR.A. : STRASSENABSTAND



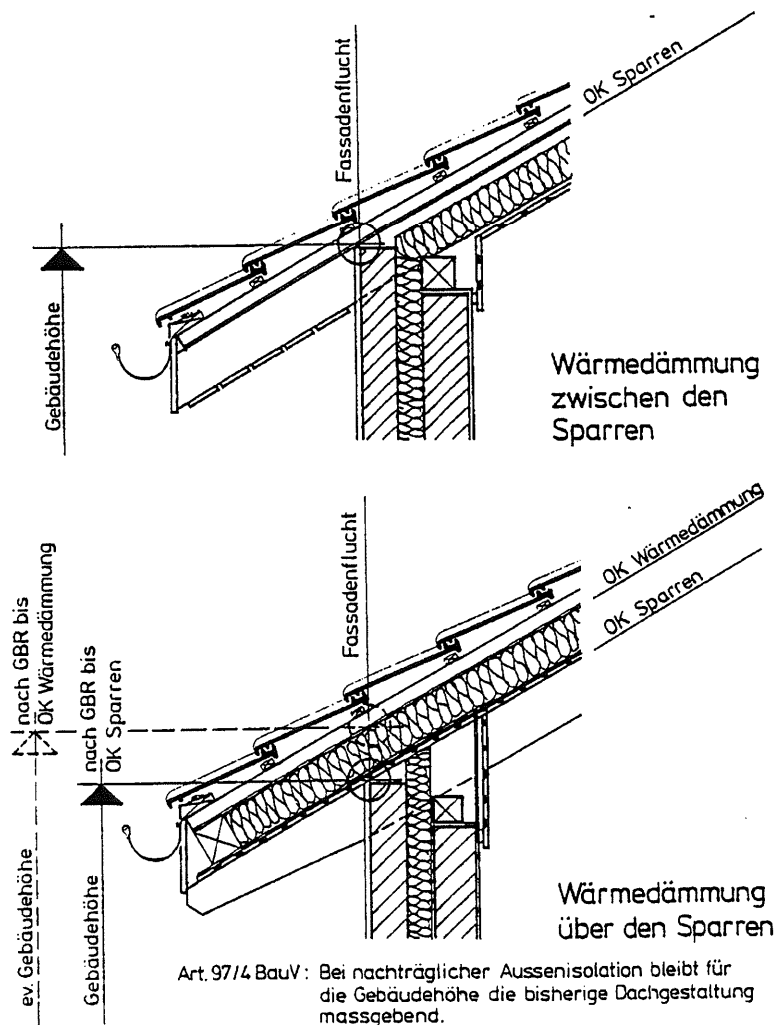
5. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten und Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

Gebäudehöhe mit Fassadenmitten:

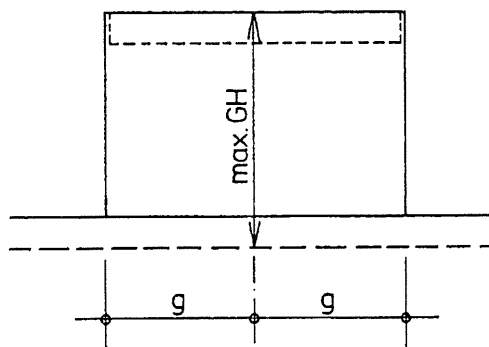


Gebäudehöhe bei Steildächern:

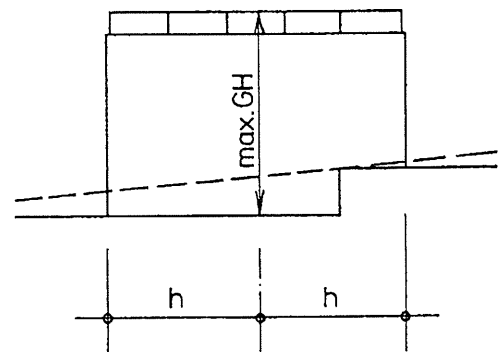


Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach:

mit geschlossener Brüstung



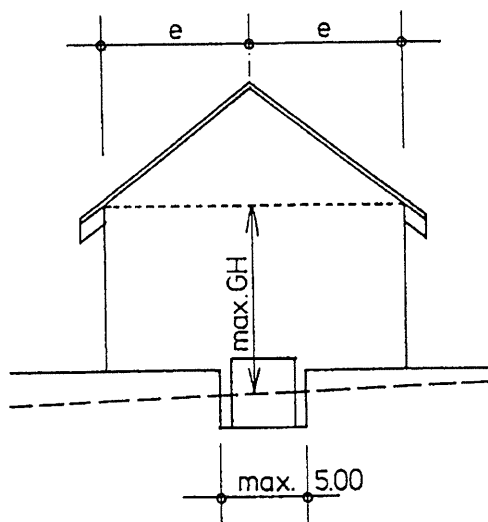
mit offener Brüstung
(Geländer)



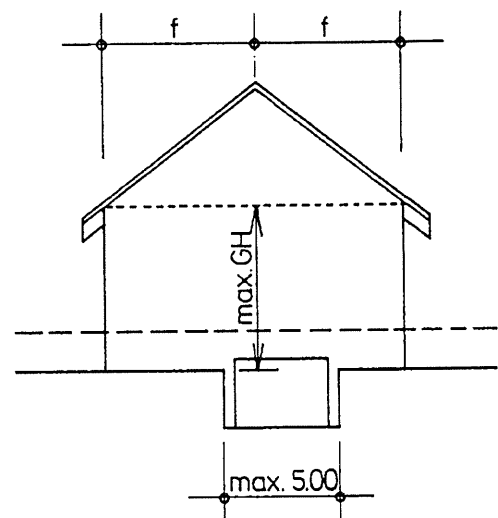
----- gewachsenes Terrain
———— fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen:

Abgrabung für Hauseingang



Abgrabung für Garageeinfahrt

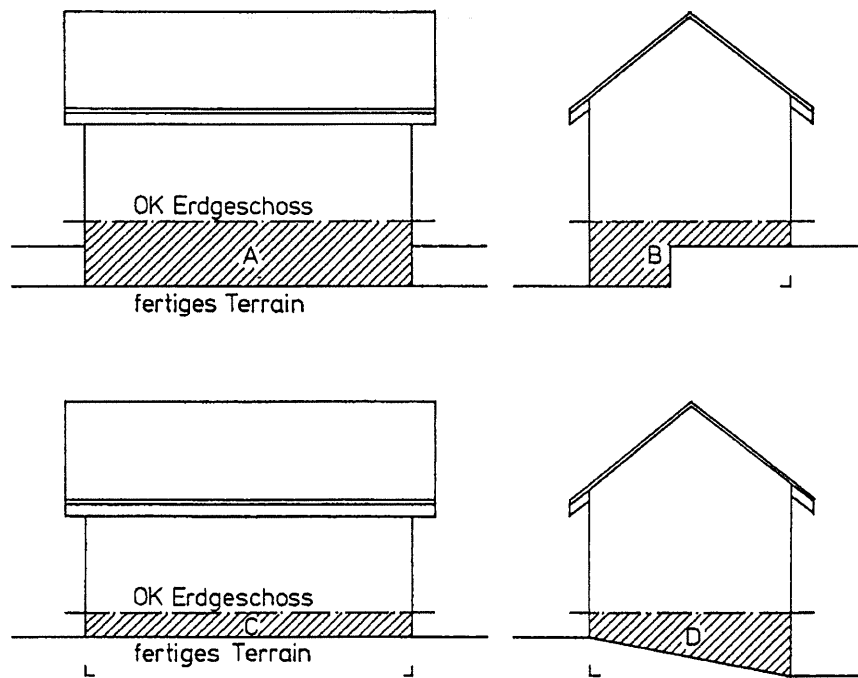


6. Geschosszahl

Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1 m überschreitet.



$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV SR 700.1)
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.1)
- Bundesbeschluss über die Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 06. Oktober 1989 (SR 211.437.3)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. Sept. 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, 724.1)
- Verordnung über technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984, (NBD, BSG 723.13)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984 (BewD, BSG 725.1)
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986 (BSG 725.12)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PFD, BSG 706.11)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. Strassenbau- und Eisenbahngesetz

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)

- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung vom 12. Februar 1985 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung und Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988 (BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgeleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgeleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
-

C. Wasserrecht

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WNG, BSG 752.41)
- Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951 (BSG 752.411)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SVG, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Jan. 1986

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.11)

- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StfV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidg. Störfallverordnung vom 22. Sept. 1993 (EV StfV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. Nov. 1986 (VVS, SR 814.014)
- Techn. Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über die Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. Sept. 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. Sept. 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. Nov. 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstalertümer und Urkunden vom 16. März 1902 (BSG 426.41)
- Dekret über den achäologischen Dienst vom 23. September 1969 (BSG 426.432)

F. Land- und Forstwirtschaft

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

G. Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dez. 1983 (BewG, SR 211.412.41)
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985 (BewV, SR 211.412.411)
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dez. 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. September 1988 (EG BewG, BSG 215.126)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)

- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)

H. Feuerpolizei

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

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

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

K. Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Militärorganisation vom 12. April 1907 (MO, SR 510.10)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962 (SR 520.1)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzraumbaugesetz, SR 520.2)

M. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 (GV, BSG 170.111)

L. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711)

N. Gesetz betr. die Einführung des schweiz. Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911
(Fassung vom 7. Juni 1970)

Art. 79

Nachbarrecht: Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände Art. 79: Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,20 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 Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten. Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbarsgebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
2. An- und Nebenbauten Art. 79a: 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 Bauen 4,0 m nicht übersteigen.
3. Vorspringende Bauteile Art. 79b: Vorspringende, offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.
4. Abort- und Düngergruben Art. 79c: Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3,0 m von der Grenze zu stellen.
Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.
5. Hofstattrecht Art. 79d: Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
6. Brandmauern
a) Pflicht Art. 79e: Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen
b) Mitbenutzung Art. 79f: Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben. Für 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 eingetragen werden
c) Erhöhung Art. 79g: Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut ein Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gem. Art. 79, lit. f, Abs. 2 einzukaufen.

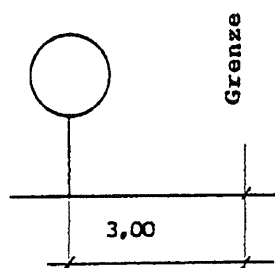
7. Stützmauern und Böschungen
- a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- Art. 79h: Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern
- Böschungsneigungen dürfen höchstens 45 Grad (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genüßend gesicherter Böschung vorbehalten
- b) Eigentum
- Art. 79i: 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.
8. Einfriedungen
- Art. 79k: Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höhergelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höheren Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3,0 m.
Für Grünhecken gelten um 50cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.
9. Bäume und Sträucher
- Art. 79l: Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören sowie für Nussbäume;
 - 3 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1 m für Zwergbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher. Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
10. Entzug von Licht und Sonne
- Art. 79m: Werden wohngyienische Verhältnisse durch Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes der Alleen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze
- Art. 79n: An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.
12. Betreten von nachbarlichen Grundes
- Art. 79o: Der Nachbar hat das Betreten oder vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn die erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder den sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

O. Gesetzliche Strassenabstände für:

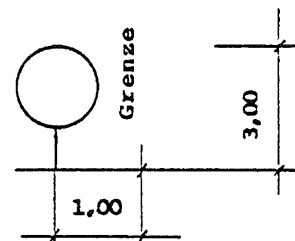
■ **Bäume**

Die gesetzlichen Strassenabstände werden geregelt durch das kantonale Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964, Art. 73, Abs. 1 - 8 und Art. 75

Ausserorts



Fahrbahn ohne Gehweg

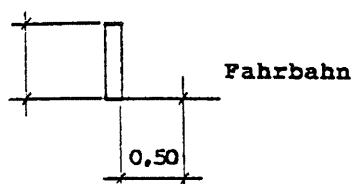


Fahrbahn mit Gehweg

Nur in Ortschaften dürfen hochstämmige Bäume längs einer öffentlichen Strasse näher als 3 m an die Grenze der Strassenfahrbahn und näher als 1,50 m an einen Gehweg gepflanzt werden.

Einfriedigungen (Grünhecken und tote Einfriedigungen)

Fahrbahn ohne Gehweg



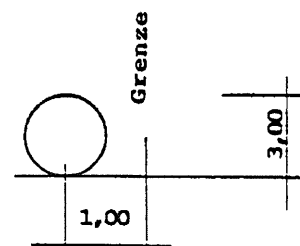
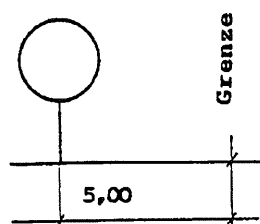
Fahrbahn mit Gehweg



Zierbäume (hochstämmig)

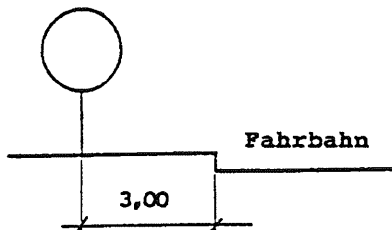
- Kastanien
- Pappeln
- Nussbäume
- Waldbäume
- Linden
- Birken etc.

Ziersträucher

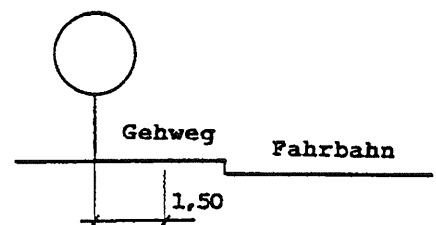


Obstbäume

Hochstämmig



Niederstämmig



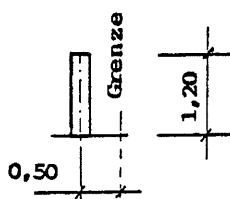
P. Gesetzliche Grenzabstände für:

■ Grünhecken, Einfriedungen, Zierbäume, Ziersträucher, Obstbäume

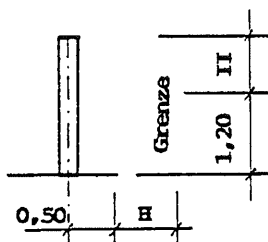
Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anrisses werden geregelt durch:
 Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) Art. 687 und Art. 688, Art. 79 k - n zum ZGB (Fassung gemäss Art. 118 BauG).

Grünhecken

bis 1,20 m
 Höhe

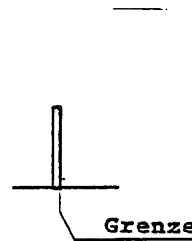


über 1,20 m
 Höhe

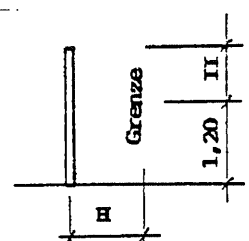


Tote Einfriedungen

bis 1,20 m
 Höhe



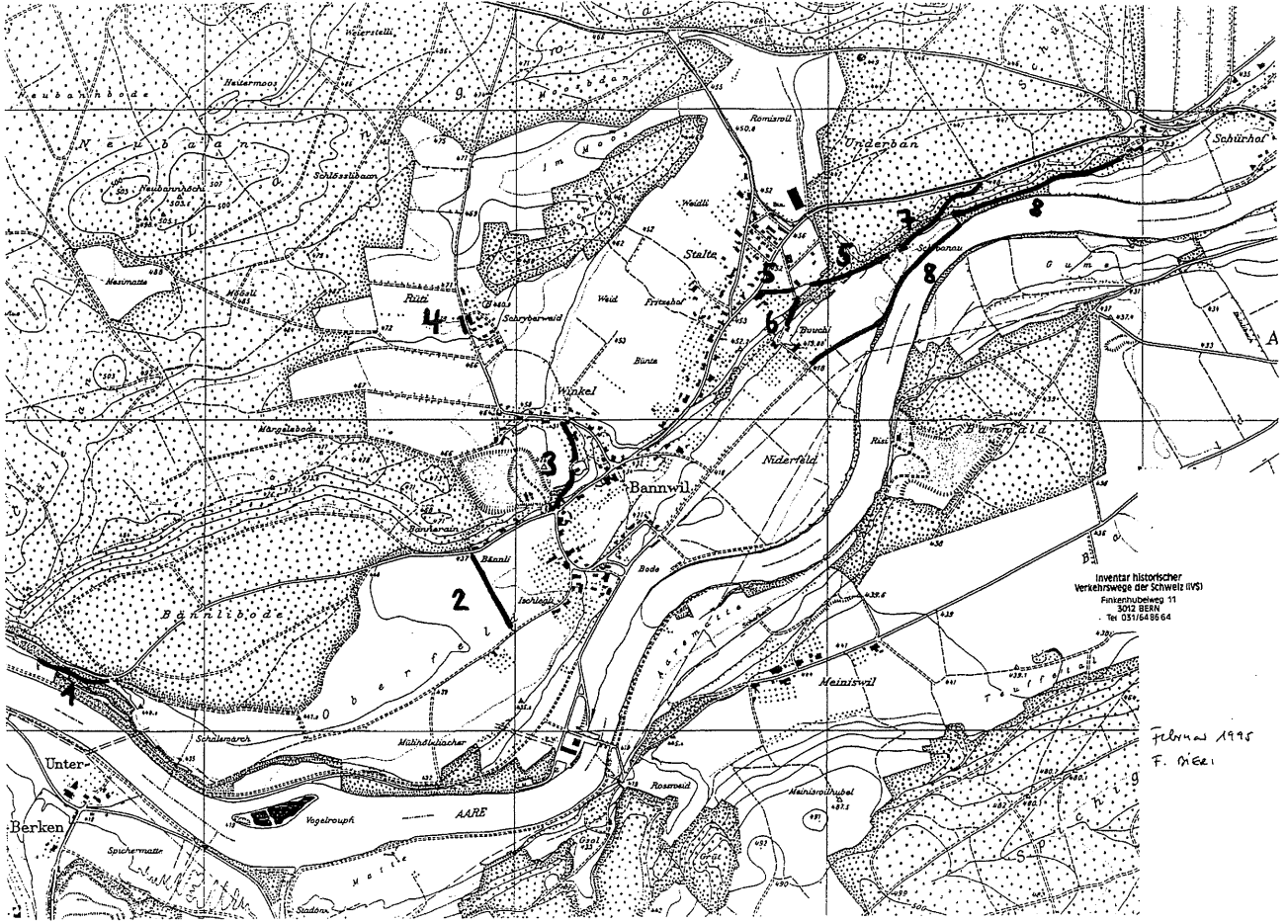
über 1,20 m
 Höhe



Kurzbeschreibung der IVS-Objekte

Alle beschriebenen Wege sind im Topographischen Atlas der Schweiz (TA Blatt 164, Aarwangen) eingetragen.

1. Hangweg, mit bis 2m hohen Böschungen. Alte Verbindung Bannwil - Walliswil - Wangen an der Aare. Sehr schönes Objekt, obwohl auf der Gemeindegrenze gelegen, unbedingt aufnehmen.
2. Flurweg mit Grasmittelstreifen und geschotterten Fahrspuren. Obsbaum
3. Geteerter Weg bei der Kirche. Heckenbestandene Böschung.
4. Böschung mit Hecken an geteeter Strasse.
5. Fussweg. Alte Fusswegverbindung Schwanau - Dorf. Schon 1884 als Fussweg eingetragen. Die beiden Abschnitte sind bei den Blöcken in der ursprünglichen Linienführung unterbrochen, aber noch begehbar. Der obere, flach verlaufende Abschnitt sollte etwas breiter angelegt werden. Er ist heute nur ca. 0.6m breit ausgezäunt.
6. Steiler Zugang zur "Buuchi" ehemals Steinacker. Hangweg mit Hecke. Wegoberfläche geschottert, noch ca. 1m breit (ehemals 1.8m), gestört durch Schächte und eingelegte Leitung.
7. Erschliessung Schwanau von Aarwangen her: geschotterter, 2m breiter Fahrweg, mit Böschungen, z.T. etwas eingetieft. Oberfläche partiell ausgewaschen.
8. Fuss und Wanderweg Bannwil - Aarwangen. 3m breiter, geschotterter Hangweg der Aare entlang. Der östliche Teil, beim "Klebenhof" und Schürhof verlief ehemals der Aare entlang (Topographischer Atlas).



Bei der Bruttogeschossfläche - und damit auch bei der AZ - nicht anzurechnen ist eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst (Art. 93 Abs. 2 lit b BauV). Die Grösse einer nicht anrechenbaren Galerie ist dabei in der Bauverordnung ebensowenig definiert wie weitere Kriterien, anhand derer sich die Baupolizei- und Baubewilligungsbehörden einerseits, aber auch die projektierenden Architekten andererseits orientieren könnten.

Mit der bisherigen Erfahrung mit Baugesuchen für Galerien zeichnet sich nun die Notwendigkeit ab, die nicht anrechenbare Galerie präziser zu definieren bzw. die Voraussetzungen näher zu umschreiben, unter welchen eine Galerie bei der Bruttogeschossfläche (BGF) nicht angerechnet werden muss. Dabei wird bewusst vermieden, eine präzise, absolute Massangabe festzusetzen, da die Grösse der nicht anrechenbaren Galerie doch stark projektabhängig sein kann. Im Baubewilligungsverfahren wird zu prüfen sein, ob die Galerie oder Teile der Galerie den nachstehenden Kriterien entsprechen.

Erfüllt die Galerie (oder Teilflächen der Galerie) die Voraussetzungen nicht, muss die betreffende Fläche entweder angerechnet werden oder es ist eine Projektänderung zu veranlassen.

Wenn die Galerie die nachgenannten Voraussetzungen erfüllt, so gilt sie nicht als Wohn- oder Arbeitsraum. Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen der Bauverordnung zu minimaler Bodenfläche und Raumhöhe sowie minimaler Fensterfläche müssen nicht eingehalten werden.

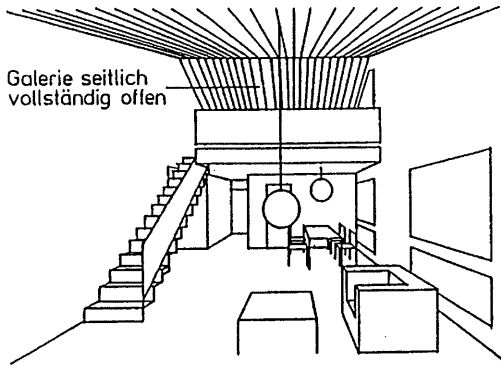
Da Galerien in der Regel durch den zugehörigen Wohnraum belichtet werden können, ist eine zusätzliche natürliche Belichtung, z.B. mittels liegender Dachflächenfenster, aus Ortsbildschutzgründen eher nur mit Zurückhaltung zu bewilligen.

Als einzuhaltende Voraussetzungen gelten:

- Die Galerie muss zu einem Wohnraum gehören und im Dachraum liegen, d.h. die Galerie muss einem Wohnraum eindeutig zugeordnet und seitlich gegen diesen (vollständig) offen sein;
- Die horizontale Galerieöffnung muss mindestens der Bodenfläche der Galerie, gemessen auf Galerieebene, entsprechen;
- Die Galerie muss ein zusätzliches Element einer vollständigen - auch ohne Galerie voll funktionsfähigen - Wohnung bilden;
- Die Galerie darf keine anrechenbaren Räume, weder auf gleichem noch auf anderem Niveau erschliessen;
- Die Galerie (als Nebensache) muss sich dem zugehörigen Wohnraum (als Hauptsache) eindeutig unterordnen, d.h. die Galeriefläche sollte in der Regel die Hälfte der Bodenfläche des zugehörigen Wohnraumes nicht übersteigen;
- Die Galerie ist in der Regel vom zugehörigen Wohnraum aus zu erschliessen.

(Auszug aus KPG-Bulletin 1+2/89, Jürg Rüedi, Bauinspektor, Kant. Bauinspektorat Kt Bern)

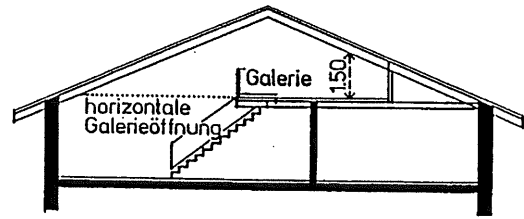
11.02.97



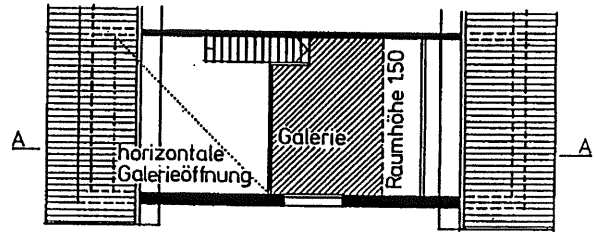
PERSPEKTIVISCHE ANSICHT

MASSGEBENDE FLÄCHEN:

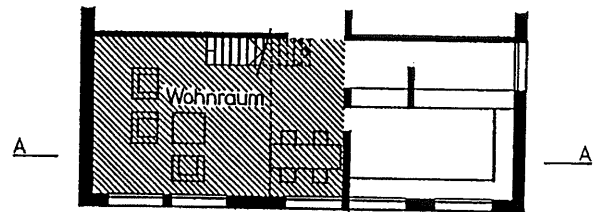
- Galerie
Raumhöhe grösser als 150 m
- horizontale Deckenöffnung
gemessen auf Galerieebene
- zugehöriger
Wohnraum



SCHNITT A-A



GRUNDRISS GALERIE



GRUNDRISS ZUGEHÖRIGER WOHNRAUM

KANTON



B E R N

Auszug
aus dem Protokoll des Regierungsrates

Sitzung vom 22. Dezember 1970

9083. Naturschutzgebiet «Vogelraupfi» bei Bannwil.

Der Regierungsrat des Kantons Bern, gestützt auf Artikel 83 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Oktober 1940 betreffend die Einführung des Schweizerischen Strafgesetzbuches und die Verordnung vom 29. März 1912 über den Schutz und die Erhaltung von Naturdenkmälern,

beschliesst:

I. Geltungsbereich

1. Die Insel «Vogelraupfi» wird samt ihrer nähern Umgebung unter den Schutz des Staates gestellt und mit der Bezeichnung «N 100 R 72, Naturschutzgebiet Vogelraupfi» in das Verzeichnis der Naturdenkmäler aufgenommen.

2. Das Schutzgebiet ist in einem Plan 1 : 1000 der Bernischen Kraftwerke AG vom 15. Oktober 1970 eingetragen und umfasst folgende Zonen:

- die von der Bernischen Kraftwerke AG an den Staat abgetretene Insel,
- ein dieser südlich vorgelagerter 50 m breiter Streifen der Aare,
- der Kanal nördlich der Insel,
- das von der Bernischen Kraftwerke AG dem Staat abgetretene Land zwischen dem Kanal und dem Weg am oberen Rand des Steilhangs (Teil von Bannwil-Grundbuchblatt Nr. 458),
- das im Besitz der Bernischen Kraftwerke AG verbleibende Land zwischen dem Weg und dem Waldrand (Teil von Bannwil-Grundbuchblatt Nr. 464).

II. Schutzbestimmungen

3. Verboten sind:

- das Betreten der Insel sowie jedes Eindringen in den Kanal und die 50 m breite Aarezone,
- jede Störung oder Beeinträchtigung der Tiere, ihrer Nester und Gelege,
- das Pflücken, Ausgraben oder Schädigen von Pflanzen,
- jegliche Ablagerungen sowie das Wegwerfen oder Liegenlassen von Abfällen,

- das Campieren, das Aufstellen von Zelten oder andern Unterständen, das Anzünden von Feuern,
- das Laufenlassen von Hunden sowie das Mitführen von Hunden ausserhalb des Weges,
- das Errichten von Bauten und Anlagen aller Art, soweit sie nicht im Dienste des Naturschutzgebiets oder der landwirtschaftlichen Nutzung erforderlich sind.

4. Vorbehalten bleiben:

- die landwirtschaftliche Nutzung des unter Ziffer 2 lit. e genannten Landes,
- Unterhaltsarbeiten auf der Insel, im Kanal und an der Ufersicherung,
- die Ausübung der Angelfischerei vom nördlichen Kanalufer aus,
- die gesetzlichen Vorschriften über die Jagd und die Fischerei.

5. Die Forstdirektion kann Ausnahmen von den Schutzbestimmungen in begründeten Fällen bewilligen.

III. Verschiedene Bestimmungen

6. Die Aufsicht und die Kennzeichnung des Schutzgebietes werden durch die Forstdirektion geordnet.

7. Der vorliegende Beschluss ist auf den betroffenen Grundbuchblättern anzumerken.

8. Widerhandlungen gegen die Schutzbestimmungen werden mit Busse oder Haft bestraft.

9. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Bern, im Anzeiger für das Amt Aarwangen sowie im Anzeiger des Amtes Wangen zu veröffentlichen. Er tritt sofort in Kraft.

An die Forstdirektion und an die Staatskanzlei.

Für getreuen Protokollauszug:



der Staatsschreiber i. V.:

B. Kehrli

