



REVISION DER ORTSPLANUNG

EINWOHNERGEMEINDE GALS

BAU – UND NUTZUNGSREGLEMENT BNR

	EINLEITUNG	4-5
	ABKÜRZUNGEN	6
A	GELTUNGSBEREICH	7
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	7
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	
Art. 3	Ausgleich von Planungsvorteilen	7
B	NUTZUNGSZONEN	7
B/I	Wohn- und Misch-, Kern- und Arbeitszonen	7
Art. 4	Art der Nutzung	7
Art. 5	Mass der Nutzung	8
B/II	Zonen für öffentliche Nutzungen	10
Art. 6	Zonen für öffentliche Nutzungen	10
B/III	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	11
Art. 7	Grünzonen GR	11
B/IV	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	11
Art. 8	Landwirtschaftszone LWZ	11
Art. 9	Intensivlandwirtschaftszone ILWZ	11
C	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN	12
Art. 10	Bestehende Überbauungsordnungen	12
D	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	12
D/I	Bau- und Aussenraumgestaltung	12
Art. 11	Gestaltung der Bauten	12
Art. 12	Bauweise, Stellung der Bauten	12
Art. 13	Fasadengestaltung	13
Art. 14	Gestaltung in der Kernzone	13
Art. 15	Dachgestaltung	13
Art. 16	Aussenraumgestaltung	14
Art. 17	Reklamen	14
D/II	Qualitätssicherung	15
Art. 18	Fachberatung	15
D/III	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	15
Art. 19	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	15
Art. 20	Energie	15
E	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	16
E/I	Pflege des Ortsbildes	16
Art. 21	Ortsbildschutzgebiete	16
Art. 22	Baudenkmäler	16

E/II	Pflege der Kulturlandschaft	17
Art. 23	Gewässerraum Fließgewässer und stehende Gewässer	17
Art. 24	Historische Verkehrswege	17
Art. 25	Archäologische Schutzgebiete	18
Art. 26	Fuss- und Wanderwegnetz	18
E/III	Schutz der naturnahen Landschaft	18
Art. 27	Landschaftsschutzgebiete	18
Art. 28	Freihaltegebiete	19
Art. 29	Hecken und Feldgehölz	19
Art. 30	Einzelbäume / Baumgruppen / Baumreihen	19
Art. 31	Ufergehölz	20
Art. 32	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	20
Art. 33	Bootsstationierung	20
Art. 34	Naturschutzgebiete	20
E/IV	Gefahrengebiete	21
Art. 35	Bauen in Gefahrengebieten	21
F	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	21
Art. 36	Widerhandlungen	21
Art. 37	Inkrafttreten	21
Art. 38	Aufhebung von Vorschriften	21
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	22
	ANHANG	
1	Definitionen und Messweisen	23 - 31
2	Grenzabstände von Hecken, Bäumen, Einfriedungen ZGB Art. 687 und 688 / EG ZGB Art. 79 ff	32
3	Bauinventar kant. Denkmalpflege (Auszug)	33

Baurechtliche Grundordnung	Das Bau- und Nutzungsreglement BNR der Einwohnergemeinde Gals bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 und 2 die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenpläne 1 und 2	In den Zonenplänen 1 und 2 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO, das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	
Kommentar / Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des BNR 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 erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	
	Regelt das BNR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	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.
	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 Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB. Bzw. Anhang A3
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BNR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	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 bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.	Vgl. Art. 7 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

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. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. 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.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Qualitätssicherung

Das BNR 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 BNR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BNR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Gals geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 11 ff OgR.

ABKÜRZUNGEN

BauG	Baugesetz BSG 721.0
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung (www.sta.be/belex/d/)
BauV	Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BMBV	Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen BSG 721.3
BNR	Bau- und Nutzungsreglement
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden (www.be.ch/bsig)
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch BSG 211.1
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KWaG	Kantonales Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kantonale Waldverordnung BSG 921.111
KoG	Koordinationsgesetz
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
OgR	Organisationsreglement
OLK	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Raumplanungsgesetz SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
SG	Strassengesetz BSG 732.11
SSV	Eidg. Signalisationsverordnung
SV	Strassenverordnung BSG 732.111.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch SR 210
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html

A GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich sachlich	Art. 1 Das BNR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch in den entsprechenden Gemeindereglementen (z.B. Abfallreglement)
Geltungsbereich räumlich	Art. 2 Das BNR gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Art. 3 ¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.	Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

² Die Gemeinde erlässt dazu eine Verordnung.

B NUTZUNGSZONEN**B/I Wohn- und Misch-, Kern- und Arbeitszonen****Art. 4****Art der Nutzung**

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe
Wohnzonen W	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Stille Gewerbe 	II	
Mischzone MA	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Einkaufszentren, Fachmärkte und Verkaufseinheiten über 500 m² sind nicht gestattet. - Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Begriffe und Beschreibung vgl. Wegleitung „Einkaufszentren“; AGR Juni 2013 Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p>
Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Einkaufszentren, Fachmärkte und Verkaufseinheiten über 500 m² sind nicht gestattet. - Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe - Bei den im Zonenplan 1 mit «spezielle Vorschriften Kernzone» bezeichneten Baulandreserven sind die erhöhten Anforderungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS zu berücksichtigen. Bauprojekte sind in Rahmen eines qualifizierten Verfahrens zu erarbeiten. Eine Fachinstanz (Denkmalpflege, Heimatschutz oder OLK) ist beizuziehen. 	III	<p>Vgl. Art. 14 / 15 BNR</p> <p>Begriffe und Beschreibung vgl. Wegleitung „Einkaufszentren“; AGR Juni 2013 Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p>
Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen - Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht gestattet. - Wohnen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal - Ungenutzte Flächen der Arbeitszone sind extensiv und naturnah zu bewirtschaften. - Beim Verlust an potentiell ökologisch wertvollen Flächen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ersatzmassnahmen verbindlich festzulegen. 	IV	<p>Begriffe und Beschreibung „Verkauf“ vgl. Wegleitung „Einkaufszentren“; AGR Juni 2013</p>

Art. 5

Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse.

Zone	kA in m	gA in m	GL in m	Fh in m	h in m	VG
Wohnzone W	4.0	8.0	30.0	7.50		2
Mischzone MA	4.0	8.0	30.0	7.50		2
Kernzone K*	3.0	8.0	30.0	8.0		2
Arbeitszone A	4.0				15.0	
Intensivlandwirtschaftszone ILWZ	4.0				10.0	

kA = kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A1)
 gA = grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A1)
 GL = Gebäudelänge (vgl. Anhang A1)
 Fh = traufseitige Fassadenhöhe (vgl. Anhang A1)
 h = Gesamthöhe (vgl. Anhang A1)
 VG = Vollgeschosse (vgl. Anhang A1)

* Abgrabungen für Garageneinfahrten und Unterniveaubauten sind untersagt

² Zudem gelten folgende Masse für:

- a. An- und Kleinbauten: Vgl. Anhang A1 BNR
 - Grenzabstand (A) min. 2.0 m
 - Gesamthöhe (h) max. 3.0 m
 - Gebäudefläche max. max. 40 m²

- b. Unterniveaubauten: Vgl. Anhang A1 BNR
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
 - Grenzabstand min. 1.0 m

- c. Tiefbauten (Zufahrtswege, Zugänge, Fusswege, Parkplätze udgl.) 1.0 m
 - Grenzabstand

- d. Vorspringende offene Gebäudeteile: Vgl. Anhang A1 BNR
 - zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m
 - max. Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 70 %

- e. Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten max. 5.0 m Vgl. Anhang A1 BNR

- f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 - in der Höhe min. 2.5 m
 - in der Situation: min. 5.0 m

- g. Geschosse Vgl. Anhang A1 BNR
 - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel über massgebendem Terrain max. 1.2 m
 - Dachgeschoss: Kniestockhöhe 1.20 m

- i. Hangzuschlag

Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens

10 % beträgt.

³ Die Strassenabstände richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung Vgl. Strassengesetz SG (Art. 80 ff).

⁴ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Vgl. Art. 75 BauG.

⁵ Das maximale Mass der Nutzung ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit bezüglich der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) wie folgt bestimmt:

- Wohnzone W: GFZo 0.6
- Mischzone MA: GFZo 0.6
- Kernzone K: GFZo 0.7

B/II Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Friedhof	Friedhof	Hochbauten: - Gesamthöhe h max. 6 m - Abstand von Zonengrenze min. 4 m	
B Gemeindeverwaltung Turnhalle	Gemeindeverwaltung, Turnhalle, dazugehörige Wohnungen	für Erweiterungen: - Traufseitige Fassadenhöhe Fh max. 8 m - Abstand von Zonengrenze min. 3 m	III
C Wehrdienst und Entsorgung	Wehrdienst und Entsorgung	für Erweiterungen: - Gesamthöhe h max. 8 m - Abstand von Zonengrenze min. 3 m - Die Bauten müssen flächensparend angeordnet sein. Die Erhaltung der Restfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche muss soweit als möglich gewährleistet werden.	III
D Sportanlage	Sportanlage, Heizzentrale Wärmeverbund	- Gesamthöhe h max. 12 m - Abstand von Zonengrenze min. 3 m - Die Bauten müssen flächensparend angeordnet sein. Die Erhaltung der Restfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche muss soweit als möglich gewährleistet werden.	III
E Schützenhaus	Schützenhaus	Erweiterung max. 50 m ² und 4.0 m Gesamthöhe h	IV
F St. Johannsen	Strafanstalt	Ergänzungsbauten sind möglich. Neubauten müssen sich in die Gesamtanlage integrieren. Abstand von Zonengrenze min. 4 m	III

Vgl. Art. 11c Abs. 5 BauV

Vgl. Art. 11c Abs. 5 BauV

B/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**Art. 7****Grünzonen (GR)**

Für die Grünzonen gilt Art. 79 BauG.

Die Grünzone kann als Fläche für die Berechnung des zulässigen Nutzungsmasses beigezogen werden. In der Grünzone sind unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 2 BewD bewilligungsfreie Bauten zugelassen. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist demnach für diese die Zustimmung der Waldabteilung erforderlich.

B/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**Art. 8****Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 9**Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)**

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ ist eine spezielle Landwirtschaftszone gemäss RPG.

Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG.

² Die Intensivlandwirtschaftszone ILWZ dient der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.

Mobile Gewächshäuser, die für eine Dauer von höchstens 9 Monaten aufgestellt werden, sind bewilligungsfrei. (Art. 6 Abs. 1 Bst. k BewD).

³ In der Intensivlandwirtschaftszone ILWZ ist die Erstellung von Bauten und Anlagen gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden.

Die Verkaufsnutzung ist in der ILWZ nicht zonenkonform.

⁴ Es sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufgrund der Bodenversiegelung, der Zunahme an Störungen und der Einschränkung der Vernetzung vorzusehen. Der Umfang wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkret und verbindlich festgelegt.

Mögliche Massnahmen sind u.a.: Aufwertung vom Uferbereich Jolimontkanal und/oder Pflanzungen einer ökologischen wertvollen Hecke in Grenzbereichen zur LWZ

⁵ Es gelten die Vorschriften der ES III.

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**Art. 10****Bestehende
Überbauungsord-
nungen**

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig.

- | | |
|---|----------------------|
| b) UeO Britschematte | Genehmigt 22.02.2007 |
| c) UeO „Aldi Gals“ | Genehmigt 22.02.2007 |
| d) UeO Parzellen 2440 / 506 Gals/Gampelen | Genehmigt 14.10.2009 |
| e) Uferschutzplan USP | Genehmigt 14.06.1995 |

UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**D/I Bau- und Aussenraumgestaltung****Art. 11****Gestaltung der
Gebäude**

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

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, 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.

Vgl. auch Art. 12 BNR

Vgl. auch Art. 13 - 15 BNR

Vgl. auch Art. 16 BNR

Art. 12**Bauweise,
Stellung der Bau-
ten**

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Anhang A1 BNR

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Anhang A1 BNR

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Fassadengestaltung	<p>Art. 13</p> <p>Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	
Gestaltung in der Kernzone	<p>Art. 14</p> <p>¹ Die Kernzone umfasst das Gebiet der ursprünglichen Siedlung, die in ihrem Charakter erhalten werden soll.</p> <p>² Neubauten die anstelle von alten Gebäuden errichtet werden, können bei gleich bleibender Geschosszahl, Gebäudehöhe, Dachgestaltung etc. die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernehmen.</p> <p>³ Die Gebäudestellung (Baulinie), Firstrichtung und Dachgestaltung, die Lage, das Volumen sowie die Fassadeneinteilung und deren Gestaltung sind bei Um-, An- und Neubauten zu übernehmen oder zu erhalten. Die Strassen- und Platzverhältnisse sind zu berücksichtigen.</p> <p>⁴ Materialien für Neu-, Um- und Neubauten haben sich Herkömmlichen anzupassen.</p> <p>⁵ Schaufenster, Tore etc. haben sich in die bestehende Fassade einzuordnen.</p> <p>⁶ Blickdichte Kunststoffumzäunungen über 1.20 m sind nicht zugelassen</p>	Vgl. Art. 4 BNR
Dachgestaltung	<p>Art. 15</p> <p>¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>² Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.</p> <p>³ In der Kernzone sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Mansardendächer gestattet, die eine Neigung von 30 bis 40° aufweisen. Flachdachbauten sind in der Kernzone nur für Kleinbauten gestattet.</p> <p>⁴ Dachaufbauten und Einbauten in der Kernzone müssen sich unauffällig ins Dach einpassen. Sie müssen in Material und Farbe mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die folgenden Abmessungen dürfen nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spitzlukarne: Breite 1.50 m x 2.00 m Höhe. - Schleppegaupe: Breite 2.00 m x 1.20 m Höhe - Quergiebel: Traditionelle Abmessung - Liegende Dachfenster: 0.90 m² Luftfläche <p>⁵ Dachaufbauten, Dacheinschnitte etc. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.</p>	Vgl. Art. 4 BNR

Die Platzierung, die Grösse und die Anzahl muss von Fall zu Fall in Zusammenarbeit von Bauherr, Architekt und Fachstelle bestimmt werden.

⁶ Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Firstoblichter sind im Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.

Vgl. Art. 21 und 22 BNR

Art. 16

Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargebieten entsteht.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen, sofern das Bauvorhaben einen wesentlichen Einfluss auf die Umraumgestaltung hat.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden.

Art. 17

Reklamen

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Für bewilligungsfreie Reklamen vgl. Art. 6a BewD

² Fremdreklamen sind nur in der Arbeitszone zugelassen.

³ Fremdreklamen und bewegte Eigenreklamen dürfen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht beleuchtet werden.

⁴ Reklamen mit blendenden, blinkenden und wechselnden Lichteffekten oder Beamer sind nicht gestattet.

D/II Qualitätssicherung**Art. 18****Fachberatung**

¹ Der Gemeinderat setzt eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe ein, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen gemäss Abs. 2 beraten.

Die Kostentragung richtet sich nach Art. 51 BewD.

² Die zuständige Behörde der Gemeinde kann die Fachberatung nach Bedarf beiziehen, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.

Dazu gehört z.B. das Bauen unter Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG oder einer Ausnahme von den Gestaltungsvorschriften.

Ausgenommen sind Bauvorhaben, welche gemäss Bauinventar schützenswert sind oder als erhaltenswert eingestuft werden und gleichzeitig einem Ortsbildschutzgebiet einer Baugruppe gemäss Bauinventar angehören. In diesen Fällen wird die Beratung obligatorisch durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen.

D/III Nachhaltiges Bauen und Nutzen**Art. 19****Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG
Art. 21 Abs. 4 NSchG

- Nicht begehbbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen.
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern, etc.

Art. 20**Energie**

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

Energieberatung Seeland
Tel. 032 322 23 53

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**E/I Pflege des Ortsbildes****Art. 21****Ortsbildschutzgebiete**

¹ Gals ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung bewertet. Die Ortsbildschutzperimeter definieren kulturell bedeutsame Gebiete, die als Gesamtheit mit den wertvollen Häusergruppen und Bauten, den Platz und Strassenräumen mit ihren traditionellen Ausstattungen wie Bäume, Brunnen, Vorplätze, Vorgärten etc. erhalten bleiben sollen.

Vgl. Art. 86 BauG

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Gals, bzw. die Beschriebe im ISOS.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung, Farbgebung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung gehen den übrigen Bestimmungen des Baureglements vor.

³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. Art. 10 BauG

Art. 22**Baudenkmäler**

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Gals vom 06.12.2000 ist behördenverbindlich. Vgl. auch Bauinventar im Anhang A3.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG Art. 22 BewD.

E/II Pflege der Kulturlandschaft

Art. 23

Gewässerraum
Fließgewässer
und Bielersee

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

- a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

² Der Gewässerraum für Fließgewässer und den Bielersee ist im Zonenplan 3 Naturgefahren und Gewässerräume festgelegt.

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG

⁴ 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.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerserbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

im Planerlassverfahren das AGR

im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Art. 24

Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan 2 als Hinweis aufgeführten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

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

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

Art. 25

Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Art. 26

Fuss- und Wanderwegnetz

Die im Zonenplan 2 aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (vgl. SV Art. 31).

E/III Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 27

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die bezeichneten Gebiete sind ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen des Strassenprojektes Kantonsstrasse T10 sowie bestehende, aufzuwertende kommunale Schutzgebiete. Sie liegen innerhalb des bedeutenden Ausbreitungskorridors Galsberg-Moosebene-Fanel für die wandernde Fauna und haben wesentliche Stützpunkt- und Leitfunktion.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.

² Diese permanent angelegten, leistungsfähigen Schutzgebiete nach Art. 18 Abs. 1 NHG und Art. 86 BauG dämpfen auf Dauer die strassen- und siedlungsbaubedingten Wertminderungen von Naturhaushalt, Lebensräumen mit ihrer Fauna und Pflanzendecke einschliesslich Raumverbund. Die Flächen sind umfänglich, langfristig und in hoher Qualität zu erhalten.

Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

³ Es gilt ein Bauverbot. Ausgenommen sind kleine Bauten und Anlagen mit nachgewiesener, unbedingter Standortgebundenheit, sowie erd- oder wasserbauliche Eingriffe zur Gewährleistung der ökologischen bzw. hydraulischen Leistungsfähigkeit. Diese sind Sache des Kantons Bern (pflichtiger ökol. Ersatz T10) und der Gemeinde.

⁴ Die hinreichende Gestaltung und Bepflanzung, günstige Pflege und

dauernd schwache Bewirtschaftung sichern Leistungsvermögen, Abflusssicherheit und hohe ökologische Qualität. Einzelheiten betreffend Gestalt, Unterhalt/Bewirtschaftung, Entschädigung und Kontrolle werden vertraglich zwischen Kanton Bern, Gemeinde Gals und Eigentümern geregelt.

⁵ Permanente Umzäunungen mit einer erheblichen Sperrwirkung für die Fauna sind untersagt. Diese kann sich einerseits aus der technischen Anlage ergeben (Höhe, Feinmaschigkeit, Stromwirkung), andererseits aus der Lage und Länge der Umzäunung.

Art. 28

Freihaltegebiet

¹ Die im Zonenplan 2 eingezeichneten Freihaltegebiete sind geprägt durch ihren landschaftlichen Wert in Bezug zu ihrer speziellen Umgebung (Gewässer, Wald, Jolimontguet).

² Diese Gebiete müssen in ihrer Eigenart erhalten bleiben und dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Landwirtschaftliche Bauten sind ohne Einschränkungen zugelassen.

Art. 29

Hecken und Feldgehölz

¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Alle Hecken und Feldgehölze sind bundesrechtlich und kantonal geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG).

² Der Grundeigentümer ist für die Pflege und wo nötig für die Ergänzung der Gehölze zuständig. Pflegemassnahmen sind nur abschnittsweise und selektiv nach Arten durchzuführen.

³ Standortgerechte Arten sind zu fördern. Das Einbringen standortfremder Gehölze ist untersagt.

⁴ Für Hochbauten ist gegenüber Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

⁵ Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Art. 30

Einzelbäume / Baumgruppen Baumreihen

¹ Die im Zonenplan 2 eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Ge-

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NHG

fährdung darstellen.

³ Gefällte oder abgehende Bäume sind mit standortheimischen Arten zu ersetzen.

Art. 31

Ufergehölz

¹ Erhalten und Aufwerten der Ufergehölz als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.

² Die Ufergehölz darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.

³ Die Grenze von Ufergehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.

Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig

Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern

Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002

Art. 32

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Organismen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar

Art. 33

Bootsstationierung

Die Anzahl und die Standorte der Anbindestellen und Gästeplätze richten sich nach den Festlegungen gemäss Zonenplan 1.

Art. 34

Naturschutzgebiete

Für die im Zonenplänen 2 bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente.

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

- Vgl. RRB Nr. 744 vom 29.01.1963

- Vgl. RRB Nr. 4285 vom 19.11.1975

- Vgl. RRB Nr. 4285 vom 19.11.1975

E/IV Gefahrenggebiete**Art. 35****Bauen in Gefahrenggebieten**

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG

Art. 6 BauG.
Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan 2 eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit 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.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 36****Widerhandlungen**

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.

Art. 37**Inkrafttreten**

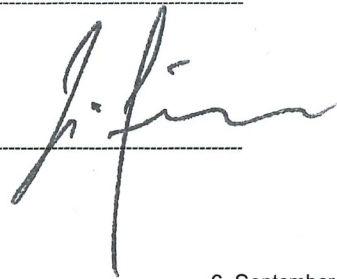
Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1 sowie den Zonenplänen 1, 2 und 3, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 38**Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan Nr. 1 genehmigt 02.12.1994
- Zonenplan Nr. 2 genehmigt 02.12.1994
- Baureglement genehmigt 02.12.1994
- UeO Stangenweg genehmigt 27.08.1990

1. Öffentliche Mitwirkung	vom 08.11.2010	bis 10.12.2010
2. Öffentliche Mitwirkung	vom 06.03.2015	bis 07.04.2015
<hr/>		
Kantonale Vorprüfung	vom 24.10.2016	
<hr/>		
Öffentliche Auflage	vom 09.12.2016	bis 16.01.2017
Publikation im Amtsanzeiger	vom 9.12.2016	und 23.12.2016
Publikation im Amtsblatt	vom 14.12.2016	und 21.12.2016
<hr/>		
Öffentliche Auflage geringfügige Änderung	vom 15.06.2018	bis 16.07.2018
Publikation im Amtsanzeiger	vom 08.06.2018	
<hr/>		
Einspracheverhandlungen	am 27.02.2017 und 27.03.2017	
Erledigte Einsprachen	0 (Anzahl)	
Unerledigte Einsprachen	2 (Anzahl)	
Rechtsverwahrungen	0 (Anzahl)	
<hr/>		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 28.11.2016 / 26. März 2018 (geringfügige Änderung)	
<hr/>		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 31.03.2017	
<hr/>		
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident		
Der Gemeindeschreiber		
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am 27.07.2018	
<hr/>		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt		
Der Gemeindeschreiber		
<hr/>		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR	am 18. Dez. 2018	
<hr/>		




6. September 2018

A11 Terrain**Massgebendes Terrain****A111**

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

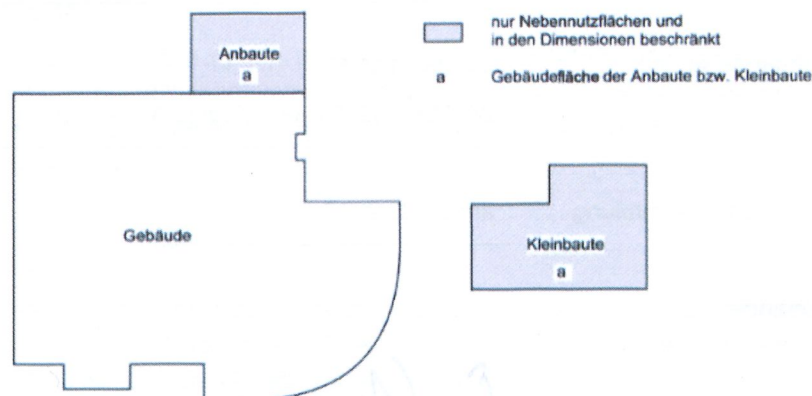
² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist das abgegrabene Terrain massgebend.

A12 Gebäude und Gebäudeteile**An- und Kleinbauten****A121**

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 5 Abs. 2 BNR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Vgl. Art. 3 BMBV
Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 5 Abs. 2 BNR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

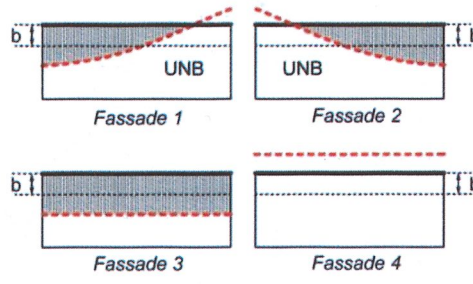
Vgl. Art. 3 BMBV

³ Der Bau an die Grenze ist unter Zustimmung des Nachbarn möglich.

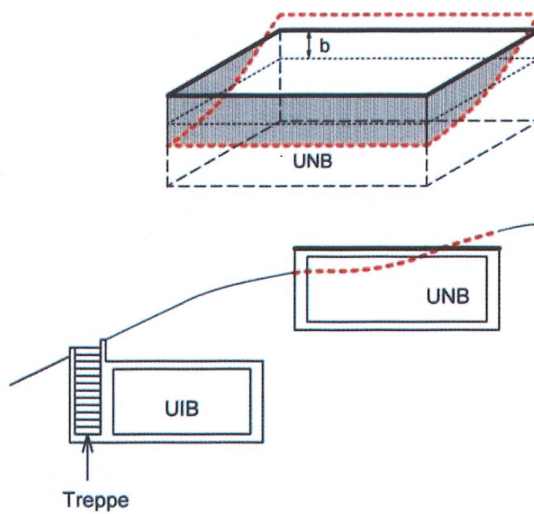
Unterniveaubauten / Unterirdische Bauten

A122

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.



- - - - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vorspringende offene Gebäudeteile

A123

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

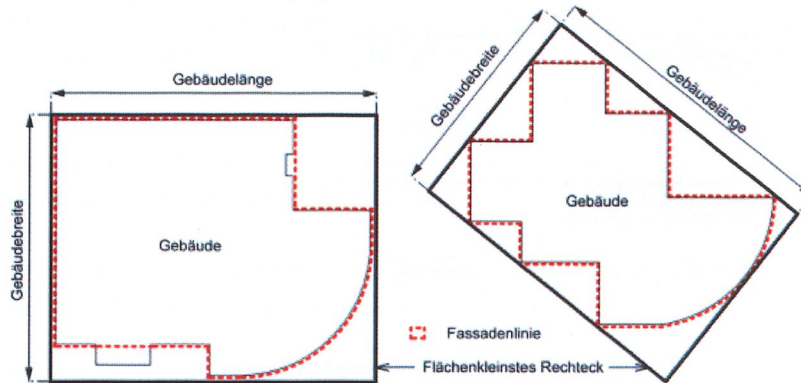
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Ausstentrepfen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 5 Abs. 2 BNR
Vgl. Art. 10 BMBV.

A13 Gebäudemasse

A131

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

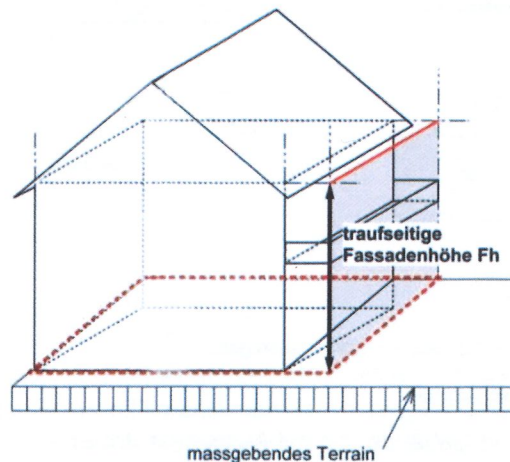
Vgl. Art. 12 BMBV.



A132

Fassadenhöhe Fh ¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.

Vgl. Art. 15 BMBV.



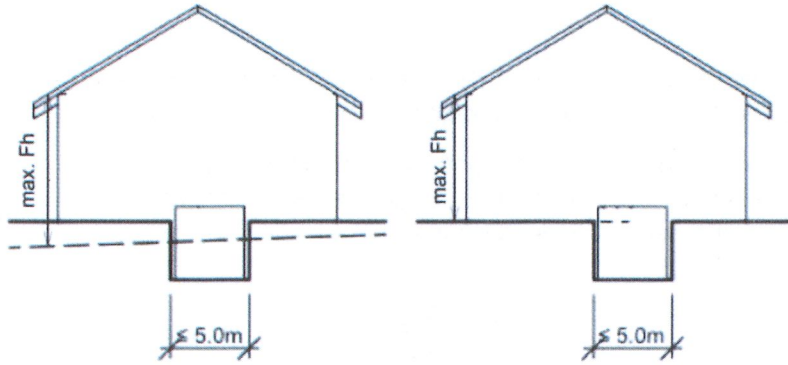
² Die traufseitige Fassadenhöhe Fh wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder am Hang gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Minimalmass für Staffelung
vgl. Art. 5 Abs. 2 BNR

³ Als Grundriss-Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens dem festgelegten Mass. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

⁴ Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

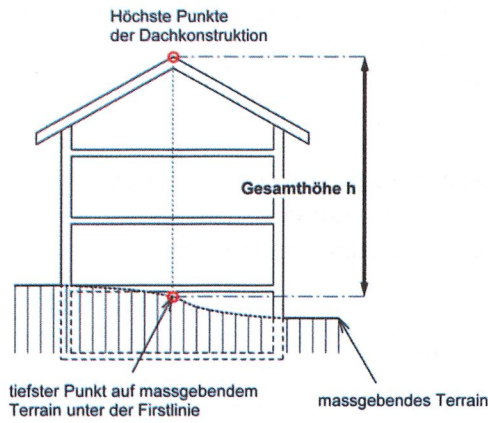
Maximale Gesamtbreite für
Abgrabungen, vgl. 5 Abs. 2
BNR



Gesamthöhe h

A133

¹ Die Gesamthöhe h ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite werden nicht an gerechnet.

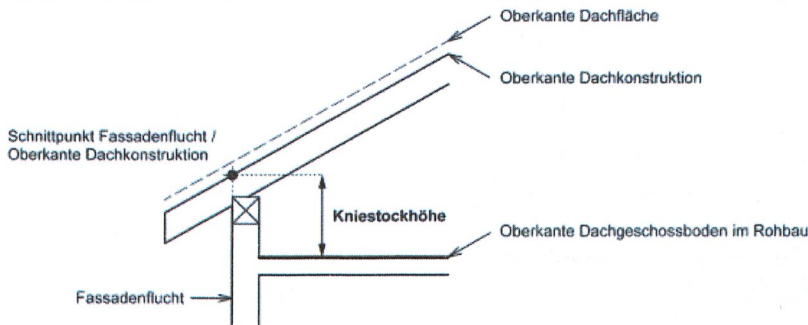
Vgl. Art. 5 Abs. 2 BNR

Kniestockhöhe

A134

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

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss. Vgl. Anhang A135 und A137 BNR. Vgl. Art. 16 BMBV

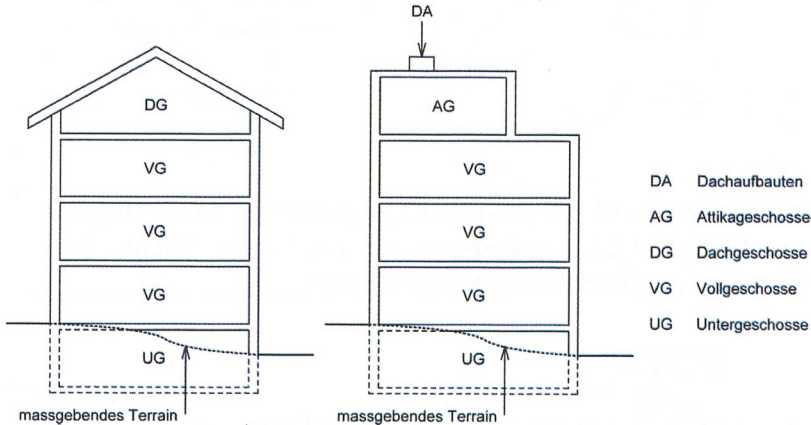


**Vollgeschosse
VG**

A135

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

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



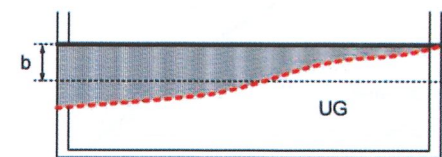
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

Vgl. nachfolgende Definitionen zu Unter- und Dachgeschoss.
Minimalmasse für die Staffelung
vgl. Art. 5 Abs. 2 BNR
Vgl. Art. 18 BMBV

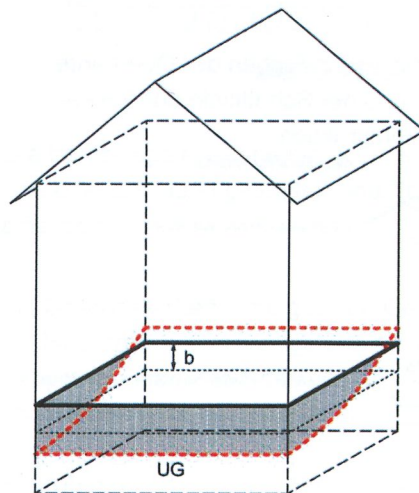
Untergeschosse

A136

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



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



Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BNR)
Zulässiges Mass vgl. Art. 5 Abs. 2 BNR

Vgl. Art. 19 BMBV.

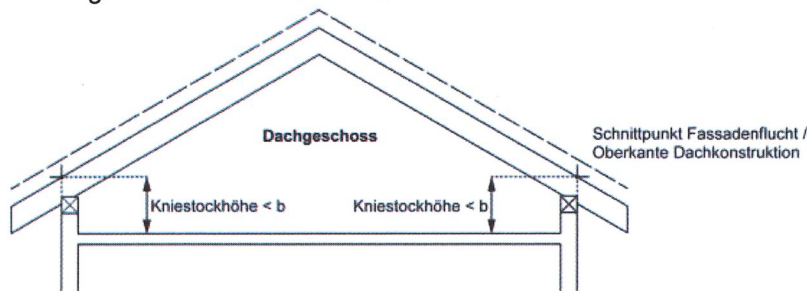
² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite pro Fassadenseite insgesamt nicht mehr als das zulässige Mass der projizierten Fassadenlinie betragen, werden nicht angerechnet.

Vgl. Anhang A131 BNR

Dachgeschoss**A137**

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

Zulässiges Mass
vgl. Art. 5 Abs. 2. BNR
Vgl. Art. 20 BMBV

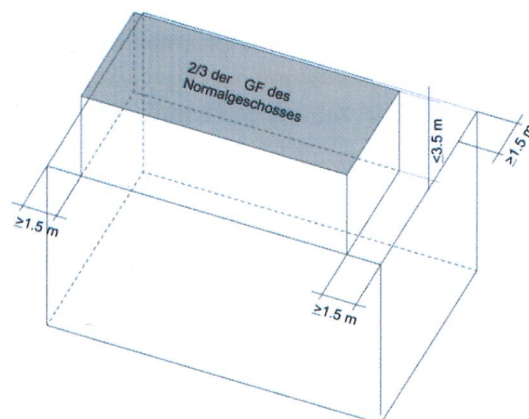


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Attikageschosse**A138**

- ¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern
- a) es maximal $\frac{2}{3}$ der Geschossfläche GFo des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
 - b) die Höhe der Attikafassade von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.50 m beträgt und
 - c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.

² Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 1.50 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen. Das Mass der zulässigen Fassadenhöhe Fh erhöht sich dabei um max. 3.50m.



³ Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung von den Vollgeschossen abzusetzen. Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten. Davon ausgenommen sind Liftaufbauten und Treppenhäuser.

⁴ Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Decke des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

A141

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Vgl. Art. 22 BMBV
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Vgl. Art. 5 BNR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

² Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

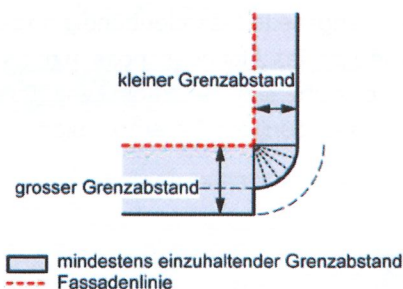
Kleiner Grenzabstand kA

A142

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand gA

A143

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze

² Der grosse Grenzabstand gA wird auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

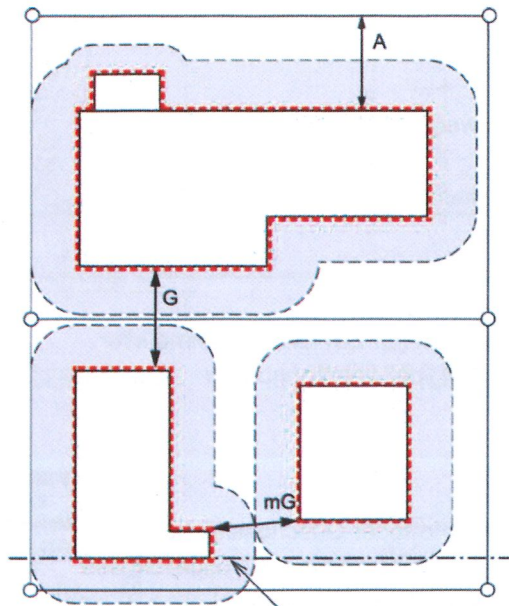
³ Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

A144

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

Vgl. Art. 23 BMBV



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

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

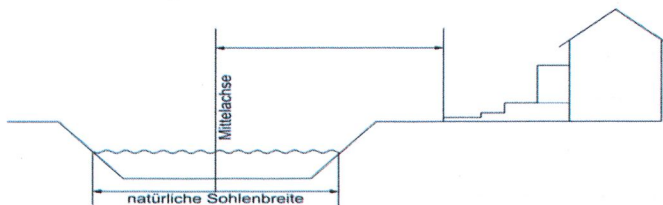
³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Vgl. Art. 22 BauV

Bauabstand gegenüber Fließgewässern

A145

Der Abstand von Fließgewässern wird ab der Mittelachse des Gewässerlaufes aus gemessen.



Gegenüber Zonengrenzen

A146

¹ Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Anhang A1 BNR

² Ist eine Bauparzelle mit Grünzone oder Landwirtschaftszone belegt, kann auf die Bauzonengrenze gebaut werden.

A15 Nutzungsziffern**Anrechenbare
Grundstückfläche
(aGSF)****A151**

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

**Geschossfläche
oberirdisch (GFo)
Geschossflächen-
ziffer oberirdisch
(GFZo)****A152**

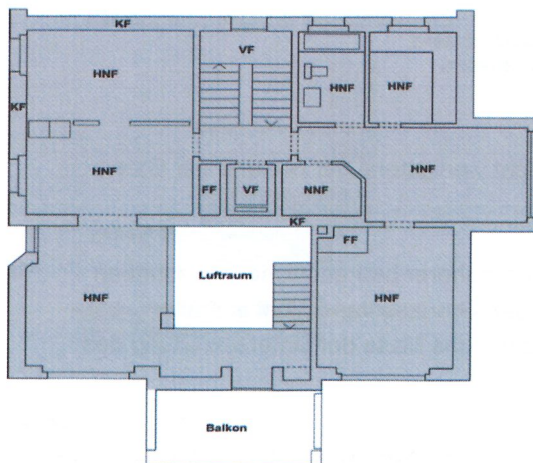
¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Vgl. Art. 28 BMBV.

Vgl. Art. 5 Abs. 5 BNR

Grundriss 1. Obergeschoss:

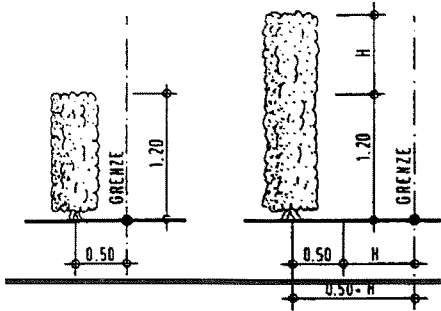
**Legende:**

- FF: Funktionsfläche
- HNF: Hauptnutzfläche
- KF: Konstruktionsfläche
- NNF: Nebennutzfläche
- VF: Verkehrsfläche

a) GRÜNHECKEN

BIS 1.20 HÖHE

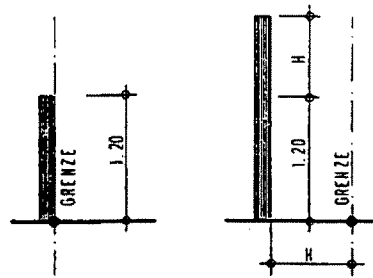
ÜBER 1.20 HÖHE



b) TOTE EINFRIEDUNGEN

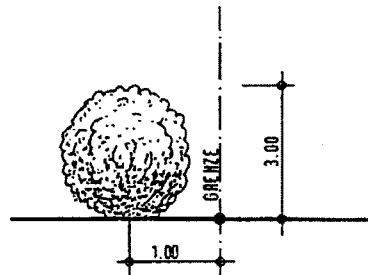
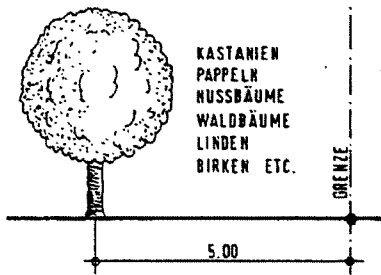
BIS 1.20 HÖHE

ÜBER 1.20 HÖHE



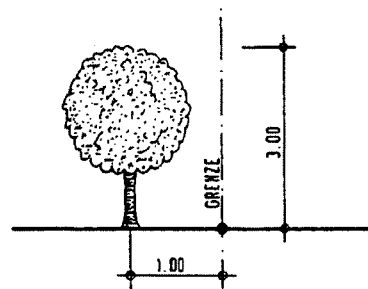
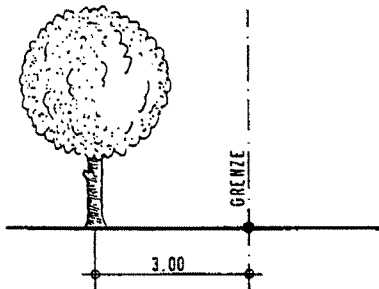
c) ZIERBÄUME HOCHSTÄMMIG

d) ZIERSTRÄUCHER

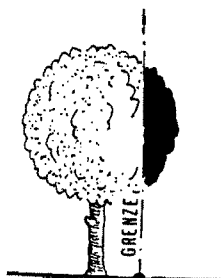


e) OBSTBÄUME HOCHSTÄMMIG

NIEDERSTÄMMIG



f) ANRIES (ZGB Art. 687)



ADRESSE	HAUS-Nr.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	SCHUTZ GDE	SCHUTZ RRB	SCHUTZ	SCHUTZ BUND	GR.-Nr.
Register Gals										
Britschenmattstrasse	2	BH	A	Schützenswe	K		•			319
Britschenmattstrasse	3	BH	A	Erhaltenswert	K					137
Britschenmattstrasse	5	BH	A	Erhaltenswert	K					262
Britschenmattstrasse	7	BH	A	Erhaltenswert	K					264
Britschenmattstrasse	21	BH		Erhaltenswert						278
Dorfstrasse	N.N.1	ÖA	A	Erhaltenswert	K					198
Dorfstrasse	N.N.2	ÖA	A	Erhaltenswert	K					374
Dorfstrasse	3	BH	A	Erhaltenswert	K					111
Dorfstrasse	5	OH	A	Erhaltenswert	K		•			113
Dorfstrasse	7	GG/BH	A	Schützenswe	K					223
Dorfstrasse	8	GG/BH	A	Erhaltenswert	K					372
Dorfstrasse	9	BH	A	Erhaltenswert	K					170
Dorfstrasse	11	BH	A	Erhaltenswert	K					421
Dorfstrasse	12	SH	A	Schützenswe	K					319
Dorfstrasse	13	WHVG	A	Schützenswe	K		•			265
Dorfstrasse	14	SH	A	Schützenswe	K		•			319
Dorfstrasse	15	BH	A	Erhaltenswert	K					205
Dorfstrasse	16	BH	A	Erhaltenswert	K					142
Dorfstrasse	17	BH	A	Erhaltenswert	K					266
Dorfstrasse	18	BH	A	Schützenswe	K		•			142
Dorfstrasse	19	BH	A	Erhaltenswert	K					177
Dorfstrasse	21	BH	A	Erhaltenswert	K					221
Dorfstrasse	22	BH	A	Erhaltenswert	K					174
Dorfstrasse	23	Kä	A	Erhaltenswert	K					260
Dorfstrasse	24	BH	A	Erhaltenswert	K					198
Dorfstrasse	26	BH	A	Erhaltenswert	K					144
Dorfstrasse	27	BH	A	Erhaltenswert	K					195
Dorfstrasse	28	BH	A	Erhaltenswert	K					338
Dorfstrasse	29	BH	A	Erhaltenswert	K					268
Dorfstrasse	30	BH	A	Erhaltenswert	K					327
Dorfstrasse	31	BH	A	Erhaltenswert	K					201
Dorfstrasse	32	BH	A	Erhaltenswert	K					324
Dorfstrasse	33	BH	A	Erhaltenswert	K					344
Dorfstrasse	34	BH	A	Erhaltenswert	K					326
Dorfstrasse	35	BH	A	Schützenswe	K					335
Dorfstrasse	37	BH	A	Erhaltenswert	K					334
Dorfstrasse	41	BH	A	Erhaltenswert	K					325
Dorfstrasse	43	BHVG	A	Erhaltenswert	K					329
Entscherweg	5	BH		Erhaltenswert						209
Hofackerweg	2	BH	A	Erhaltenswert	K					246
Hohlenrain	2	BH	A	Erhaltenswert	K					346
Hohlenrain	10	BH	A	Erhaltenswert	K					230
Jolimont	101b	Sch	B	Erhaltenswert	K		•			331
Jolimont	101	BH	B	Erhaltenswert	K		•		•	331
Jolimont	102	Vi	B	Schützenswe	K		•			331
Jolimont	103	WSt	B	Schützenswe	K		•			331
Jolimont	103a	Scho	B	Schützenswe	K		•			331
Jolimont	104	OH/St	B	Schützenswe	K		•			331
Jolimont	105	Sch	B	Erhaltenswert	K		•			331
Jolimont	105a	Scho	B	Schützenswe	K		•			331
Jolimontgut	N.N.	Scho	B	Erhaltenswert	K		•			331
Jolimontgut	102D	Scho	B	Schützenswe	K			•		331
Kapellenweg	2	BH	A	Erhaltenswert	K					188
Kreuzweg	1	BH	A	Erhaltenswert	K					172
Neuenburgstrasse	N.N.	Br		Erhaltenswert						42
Neuenburgstrasse	6	BH		Erhaltenswert	K					117
Neuenburgstrasse	8a	OH		Erhaltenswert	K					249
Neuenburgstrasse	8	BH		Erhaltenswert	K					249
Neuenburgstrasse	12	BH		Erhaltenswert						13
Neuenburgstrasse	16	Ki		Schützenswe	K					3
Neuenburgstrasse	25	ÖB		Schützenswe	K					275
Neuhaus	60	BH		Erhaltenswert						135
Neuhaus	61	St		Erhaltenswert						135
St. Johannsen	N.N.	ÖA		Erhaltenswert	K					25
St. Johannsen	40	ÖB		Erhaltenswert	K					25
St. Johannsen	41	Ki		Schützenswe	K				•	25
St. Johannsen	42	Ki		Erhaltenswert	K					25
St. Johannsen	50c	Scho		Erhaltenswert	K					25
Weg zum guten Brunnen	2	BH	A	Erhaltenswert	K					184
Ziegelhof	70	Sch	C	Erhaltenswert	K					124
Ziegelhof	71	Sp/St	C	Schützenswe	K		•			124
Ziegelhof	72	BH	C	Erhaltenswert	K					124
Ziegelhof	73	BH	C	Schützenswe	K					124
Ziegelhof	74	WH	C	Schützenswe	K					452
Ziegelhof	74b	Scho	C	Schützenswe	K					124
Ziegelhof	74a	OH	C	Schützenswe	K					124
Ziegelhof	75	IB	C	Erhaltenswert	K					386
Zihlbrücke	14	WSt		Schützenswe	K					140