



Einwohnergemeinde Gurbrü

ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

16. Dezember 2008

Boenzli, Kilchofer & Partner, Bern

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
INHALT		
1	EINLEITUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH.....	6
3	NUTZUNGSZONEN	6
31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
32	Zonen für öffentliche Nutzungen	8
33	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	10
34	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	12
35	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	13
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	14
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	14
42	Qualitätssicherung	17
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	18
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	18
52	Schutz der Landschaft	20
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	22
54	Gefahrengebiete.....	22
55	Planungsmehrwert	23
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	24
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	25
A11	Terrain.....	25
A12	Gebäude und Gebäudeteile	25
A13	Gebäudemasse	27
A14	Bauabstände	30
	BEILAGEN	33
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Gurbrü	33

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	
AZ	Ausnutzungsziffer	
BR	Baureglement	
BauG	Baugesetz	
BauV	Bauverordnung	
BewD	Baubewilligungsdekret	
BUD	Baulandumlegungsdekret	
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	
GG	Gemeindegesezt	
GA	Grenzabstand	
gGA	Grosser Grenzabstand	
kGA	Kleiner Grenzabstand	
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret	
GL	Gebäudelänge	
GT	Gebäudetiefe	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	
KWaV	Kantonale Waldverordnung	
KEnV	Kantonale Energieverordnung	
LSV	Lärmschutzverordnung	
NBR	Normalbaureglement	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	
SBG	Strassenbaugesetz	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baurechtliche Grundordnung	1	<p>EINLEITUNG</p> <p>Das BR der Einwohnergemeinde Gurbrü bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	
Kommentar/Hinweise		<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des BR 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.</p>	
Übergeordnetes Recht		<p>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.</p> <p>Regelt das BR 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.</p> <p>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.</p>	<p>Z.B. Art. 63 SBG 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.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>
Baubewilligung		<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des über-</p>	<p>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).</p>

geordneten Rechts wiederholt.

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. 5 Abs. 2 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 bewilligter oder bewilligungsfreier 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.

Zuständigkeiten

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

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich	211	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.
	3	NUTZUNGSZONEN	
	31	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	311	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
<i>Zone</i>	<i>Abk.</i>	<i>Nutzungsart</i>	<i>ES</i>
Wohnzonen	WZ	– Wohnen – stille Gewerbe	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) II Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Dorfkernzone	DKZa	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc) – Reine Lagerbauten sind ausgeschlossen	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.
Dorfkernzone	DKZb	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Atelier, Verkauf, Praxen, Restaurant etc) – Landwirtschaftsbetriebe mit Zucht- und Mastbetriebe	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Dorfkernzone	DKZc	– Keine Wohnnutzung – mässig störende Gewerbe (Grillhaus) – Reine Lagerbauten -anlagen sind ausgeschlossen	III

Art.	Normativer Inhalt
Mass der Nutzung	312
1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Hinweis

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kGA	gGA	GL	GH
Wohnzone	WZ	5	8	30	6.50
Dorfkernzone	DKZa	4	8	30	7 / 10 ¹⁾
Dorfkernzone	DKZb	4	8	30	7 / 10 ¹⁾
Dorfkernzone	DKZc	4		30	7

- kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)
- gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)
- GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BR)

1) für nicht landwirtschaftliche Bauten: 7.0 m / für landwirtschaftlich Bauten 10.0 m

2. Zudem gelten die folgenden Masse für
 - a. Bewohnte An- und Nebenbauten:
 - Grenzabstand (GA) min. 3,0 m
 - Gebäudehöhe (GH) max.3,50 m
 - Gebäudefläche (GBF) max. 40 m²
 - b. Unbewohnte An- und Nebenbauten:
 - Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
 - Gebäudehöhe (GH) max.3,50 m
 - Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²
 - c. Unterirdische Bauten:
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.0 m
 - d. Abgrabungen max. 5,0 m
 - e. Vorspringende Gebäudeteile:
 - zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2,0 m
 - zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 50%

Vgl. Anhang A 121 BR.
Vgl. Anhang A 141 BR.
Vgl. Anhang A 132 BR.
Vgl. Anhang A 154 BR.

Vgl. Anhang A 122 BR.
Vgl. Anhang A 141 BR.
Vgl. Anhang A 132 BR.
Vgl. Anhang A 154 BR.

Vgl. Anhang A 123 BR.
Vgl. Anhang A 111 BR.

Vgl. Anhang A 132 BR.

Vgl. Anhang A 124 BR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	– Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m	
3	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit gilt für die Wohnzonen WZ eine AZ von 0.5 sowie für die Dorfkernzonen DKZa-c ersatzweise je eine AZ von 0.7.	Vgl. Art. 75 BauG.

32 Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

321	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR.
------------	---	--

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A: „Schulhaus“	Schulhaus mit Aussenanlagen	Zweckgebundene Erweiterungen. GH: 7 m GA: min. 4.0 m	III
B: „Ehemaliges Wehrdienstmagazin“	Magazin, Sammelstelle oder andere öffentliche Nutzungen	Bestehend, Ersatzneubau möglich, es gilt: GH: 7 m GA: min. 4.0 m	III
C „Mehrzweckanlage“	Mehrzweckgebäude mit Gemeindeverwaltung, Sportplatz und Parkplatz	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen GH: 7 m GA: min. 4.0 m	III
D „Friedhof“	Friedhof mit Abstellraum und Parkplatz	Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen Für Neubau: GH: 4.0 m GA: min. 4.0 m	

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
E „Schiessanlage“	Schützenhaus und Scheibenstand	Bestehend, zweckgebundene Erneuerungen	III

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
33	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
	<p>Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haus- hälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bau- liche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzu- nutzender Areale.</p>	<p>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Pla- nungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Pla- nungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Bau- bewilligung; Juni 1998.</p>
ZPP 1 "Zucht- und Pfer- deponien"	331	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p>1 - Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Zucht- und Pferdebetriebsbetrieb. - Sicherstellung einer guten Einordnung der neuen Betriebs- gebäude (Reithalle und Stallungen etc.) und Aussenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild.</p>	
Art der Nutzung	<p>2 Es sind innerhalb der Sektoren folgende Nutzungen zugelassen: Sektor A: Wohnnutzung , Gewerbe Sektor B: Wohnnutzung, Gewerbe, Ökonomiegebäude mit Stallungen Zucht- und Pferdebetriebs, Futterlager und Maschinenhalle Sektor C: offener Reitplatz, Longierplatz, Nebengebäude, Aus- laufbereiche, Parkierung und Weiden Sektor D: Reithalle mit Pferdeboxen und zugehörigen Anlagen, Parkplätze, Auslaufbereiche und Weiden</p>	<p>Gemäss Genehmigung AGR vom 28.5.2009</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> a Sektoren A + B: gemäss Dorfkernzone DKZa b Sektor C: Gebäudegrundfläche für betriebsnotwendige Nebengebäuden total maximal 300 m² c Sektor D: Grundfläche Reithalle mit Stallungen maximal 1500 m² 	Gemäss Genehmigung AGR vom 28.5.2009
Grundsätze	4	<ul style="list-style-type: none"> a Firsthöhe neue Reithalle: max. 10.0 m b Die Ausrichtung und Materialisierung der Reithalle ist so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung mit den bestehenden Gebäuden entsteht. c Der Charakter des bestehenden terrassierten Aussenraumes mit den Heckenstrukturen ist möglichst zu erhalten. 	Gemäss Genehmigung AGR vom 28.5.2009
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	- ES III	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	34	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GrZ)	341	1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen im Sinne von Art. 79 BauG.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	35	Nutzungszonen im Nichtbauggebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	351	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. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Bauernhofzone (BH)	352	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.
		2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der DKZa.	Vgl. Art. 312 f.
		3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>Vgl. auch Art. 412 BR. Vgl. auch Art. 413 und 414 BR. Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
	3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 312 BR und Anhang A 141 ff. BR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 312 BR und Anhang A 131 BR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Dazu gehören u.a.): - Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, und Dacheinschnitte, - allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe (gibelseitig: minimal 0.40 m und traufseitig minimal 0.60 m). - Dacheinschnitte sind nicht gestattet. - Zusätzlich sind Sonnenkollektoren zugelassen, sie werden nicht der Längenbeschränkung angerechnet.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
		2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen. Ihre Ge-	- Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>sambreite beträgt maximal 50%, bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.</p>	<p>des Gebäudes nicht beeinträchtigen.</p>
	<p>3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.</p>	<p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.</p>
Aussenraumgestaltung	415	
	<p>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.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet.
	<p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fachberatung	42	Qualitätssicherung	
	421	<p>1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet; - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD.</p> <p>Vgl. Art. 511 ff.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 421).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbildschutzgebiet	511	<p>1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die wertvolle Baugruppe des Dorfkerns. Innerhalb des Perimeters haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen, Materialisierung und Gestaltung gut ins Ortsbild einzufügen.</p> <p>2 Hausstellung, Firstrichtung und Dachgestaltung, Lage, Volumen, Fassadengestaltung sowie Aussenraumgestaltung sind aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und –gestaltung zu übernehmen oder zu erhalten.</p> <p>Materialien, Konstruktion und Farbgebung haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen</p>	Vgl. Art. 86 BauG
Baudenkmäler	512	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich in einem Schutzperimeter befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Gurbrü vom 29. Juni 2007 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhand I</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Historische Verkehrswege	513	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria oder den kantonalen Stellen einsehbar
Archäologische Bodenfunde	514	1 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.	Vgl. Art. 10 ff BauG
Einzelbäume	515	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Zuständig für die Bewilligungen ist der Gemeinderat
Fliessgewässer	516	1 Entlang der Fliessgewässer, dazu gehören auch eingedolte Abschnitte, gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen ein Bauabstand von 7,0 m bei offenen Fliessgewässern und 5,0 m bei eingedolten Fliessgewässern. 2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
3	Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.	
4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	Vgl. Art. 522 Abs. 3 BR Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.	
5	In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG	
6	Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) 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	
52	Schutz der Landschaft		
Landschaftsschongebiet	521	<p>1 Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>
Hecken und Feldgehölze	522	Alle Hecken und Feldgehölze (auch die nicht im Zonenplan bezeichneten) sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11). Definition der Gehölgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 Meter (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher</p>
Trockenstandorte	523	<p>Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.</p>
Schädliche Pflanzen	524	<p>Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29 a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.</p>	
Fuss- und Wanderwege	525	<p>Die im Zonenplan und im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)</p>	<p>EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	531	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.</p> <p>Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
Förderungsmassnahmen	532	1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	<p>1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.</p>	<p>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 542).</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	551	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so kann der Gemeinderat einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke abschöpfen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme. Vgl. Art. 142 BauG</p>
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	612	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG. Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	613	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	614	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die baurechtliche Grundordnung vom 25. 4. 1994 - Überbauungsordnung ZPP „Sämelismatt“ vom 25.1.1995 - Schutzzonenplan vom 25. 4. 1994 - Richtplan 25. 4. 1994 	

7 GENEHMIGUNGSVERMERKE

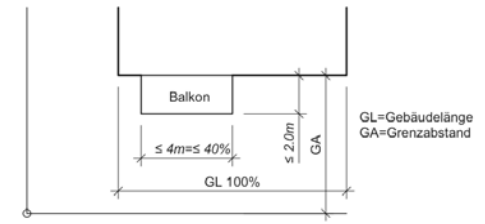
Öffentliche Mitwirkung	vom	02.04.2007	bis	27.04.2007
Kantonale Vorprüfung	vom	04. 08.2008		
Publikation im Amtsblatt	vom	17. + 24.9.2008		
Publikation im Amtsanzeiger	vom	11.+ 18.9.2008		
Öffentliche Auflage	vom	12.9. bist	13.10.2008	
Erledigte Einsprachen		0		
Unerledigte Einsprachen		0		
Rechtsverwahrungen		6		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	8.9. / 20.10.2008		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	3.11.2008		
Namens der Einwohnergemeinde Gurbrü				
Die Präsidentin:			
Die Sekretärin			
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:				
Die Gemeindeschreiberin		Gurbrü,		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am		

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Bewohnte An- und Nebenbauten	A121	1 Bewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. beheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Zulässige Masse s. Art. 312.2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A122	1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 312.2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
		2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.	
Unterirdische Bauten	A123	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 312.2 BR.

Anhang I

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Vorspringende Gebäudeteile	A124	Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.	Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppten, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 312.2 BR.



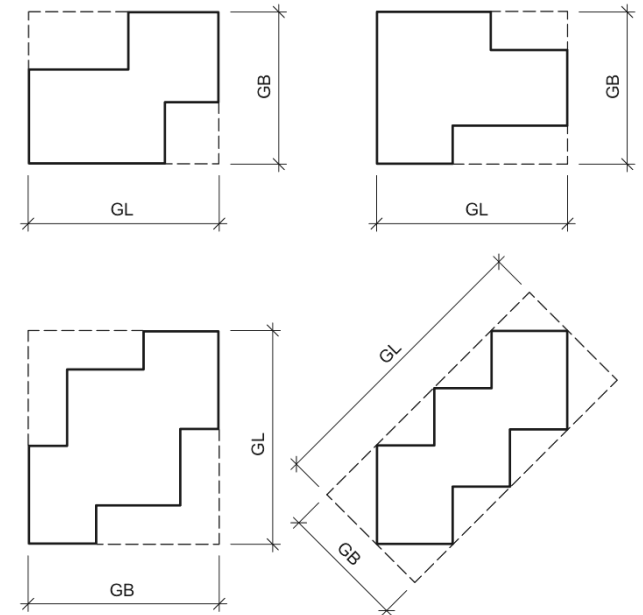
Art. Normativer Inhalt

Hinweis

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



GL = Gebäudelänge
 GB = Gebäudebreite
 [---] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudehöhe GH

A132 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder ge-

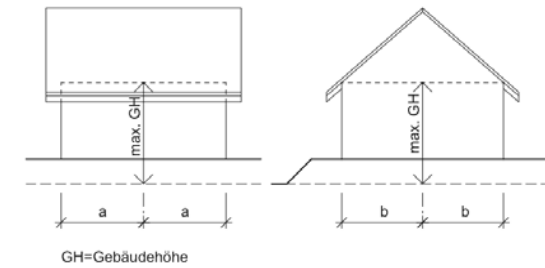
Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

Art. Normativer Inhalt

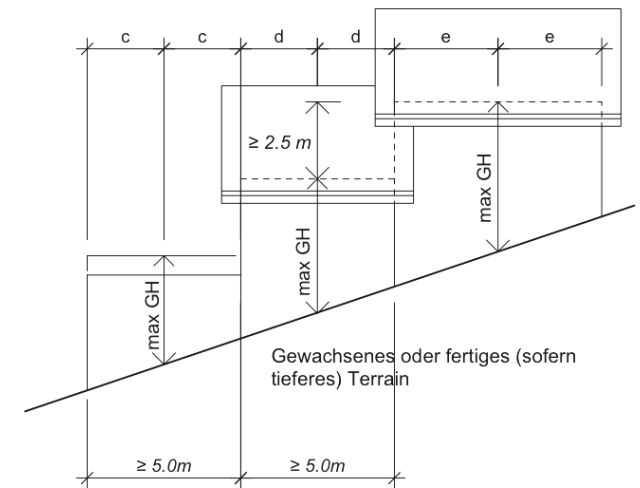
geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

- 2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Hinweis



Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

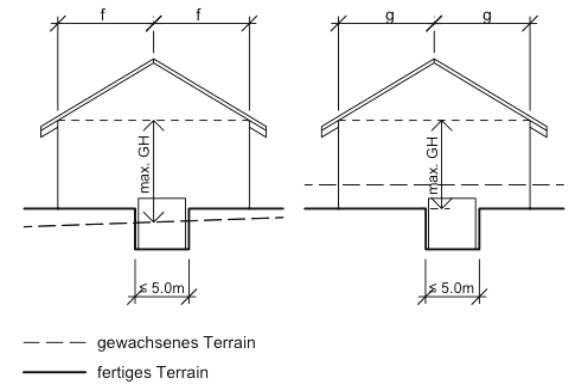


Anhang I

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

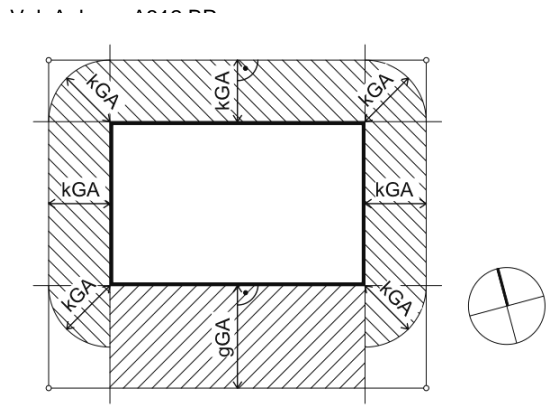
- 3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 312.2 BR.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen	A14 141	Bauabstände 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.	
Zusammenbau	2	Die Nachbarn können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichen Grund	3	Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.	
Kleiner Grenzabstand kGA	A142	1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 312 BR) vereinbaren (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BR) 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. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und Nebenbauten Art. 144 Abs. 3 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BR).



Art. Normativer Inhalt

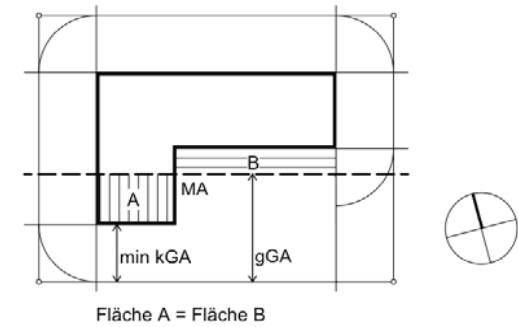
Hinweis

3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

**Grosser Grenzabstand
gGA**

- A143**
- 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.
 - 2 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.
 - 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A312 BR.

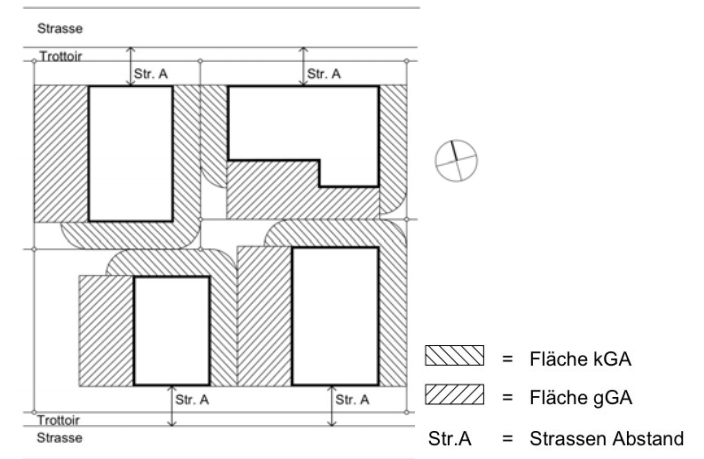


Art. Normativer Inhalt

Hinweis

Gebäudeabstand

- A144**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
 - 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
 - 3 Für An- und Nebenbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.



Register Gurbrü (Kant. Amt für Kultur, 29. 06. 2007: Bauinventar der Gemeinde Gurbrü)

<i>ORT</i>	<i>GEB-NR.</i>	<i>BAUGATTUNG</i>	<i>BAUGRUPPE</i>	<i>BEWERTUNG</i>	<i>K-OBJEKT</i>	<i>PLAN</i>
Gurbrü (Aebi)	21	BH	-	erh		1
Gurbrü (alte Hauptstrasse)	26	BH	-	sch	K	1
Gurbrü (alte Hauptstrasse)	27	BH	-	erh		1
Gurbrü (beim Wald)	40	BH	-	erh		1
Gurbrü (Eggen)	1	BH	A	erh	K	1
Gurbrü (Eggen)	1A	WH	A	sch	K	1
Gurbrü (Eggen)	1B	Sp	A	sch	K	1
Gurbrü (Eggen)	4	BH	A	erh	K	1
Gurbrü (Gässli)	11	BH	A	sch	K	1
Gurbrü (Gässli)	34	BH	A	erh	K	1
Gurbrü (Hauptstrasse)	22	BH	B	erh	K	1
Gurbrü (Lindenhof)	19	BH	B	erh	K	1
Gurbrü (Oberdorf)	32	BH	B	erh	K	1
Gurbrü (Oberdorf)	33	BH	B	erh	K	1
Gurbrü (Oberdorf)	35A	ÖB	B	erh	K	1
Gurbrü (Oberdorf)	38	BH	-	erh		1
Gurbrü (Oberdorf)	39	BH	-	sch	K	1
Gurbrü (Oberdorf)	39A	Sp	-	sch	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	17B.	ÖB	A	erh	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	6	BH	A	erh	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	9	GG/BH	A	sch	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	9C	WH/G	A	erh	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	10	BH	A	erh	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	13A	OH/St/Sp	A	erh	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	16	OH	A	erh	K	1
Gurbrü (Unterdorf)	17	BH	A	erh	K	1