



Gemeindebaureglement GBR

18. Dezember 1995

Der Zonenplan ZP, der Landschaftsplan LP (Teil 1) und das Gemeindebaureglement GBR bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Gemeindebaureglement Gemischte Gemeinde Gurzelen

INHALT

0	INGRESS	Seite 1
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
1.	Geltungsbereich	2
2.	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	2
3.	Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht	2
4.	Besitzstandsgarantie	2
5.	Planungsvorteile	3
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG	
1.	Baubewilligungspflicht/Bauentscheid	
1.1	Baubewilligungspflicht (Art. 1 BauG, Art. 4ff BewD)	4
1.2	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	4
2.	Erschliessung	
2.1	Hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG, Art. 3ff BauV)	5
2.2	Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	5
2.3	Strassenraumgestaltung	5
2.4	Dimensionierung von Strassen und Gehwegen (Art. 7 BauV)	5
2.5	Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	6
3.	Umgebungsgestaltung	
3.1	Grundsatz (Art. 14 Abs. 1 BauG)	6
3.2	Bäume und Hecken	7
3.3	Stütz-, Futtermauern, Böschungen, Steilböschungen (Art. 14 Abs. 2 Bstb.c BauG)	7
4.	Neben- und Gemeinschaftsanlagen	
4.1	Grundsatz	8
4.2	Autoabstellplätze, Ersatzabgabe	8
4.3	Kinderspielplätze (Art. 15 BauG, Art. 44ff BauV), Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 46 BauV)	9

Gemeindebaureglement Gemischte Gemeinde Gurzelen

INHALT

C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	Seite
1.	Bauweise	
1.1	Offene Bauweise (Art. 13 BauG)	10
1.2	Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG)	10
2.	Mass der Nutzung	
2.1	Ausnützungsziffer (Art. 92ff BauV)	10
3.	Bauabstände (Festlegung und Messweise)	
3.1	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	10
3.2	Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 63 SBG)	11
3.3	Gewässerabstand (Art. 11 Abs. 2 und 12 BauG, Art. 9 WPG, Art. 16 BauV)	11
3.4	Bauabstand vom Wald (Art. 15 ForstG)	11
3.5	Bauabstand von Zonengrenzen (Art. 12 und 69 Abs. 1 BauG)	11
3.6	Bauabstände gegen nachbarlichen Grund (Art. 12 BauG, Art. 98 BauV)	12
	Bauabstände für An- und Nebenbauten (Art. 12 BauG)	12
	Bauabstände für unterirdische Bauten (Art. 12 BauG)	13
	Bauabstände für Tiefbauten (Art. 12 BauG)	13
	Näherbau (Art. 12 BauG)	14
	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand (Art. 12 BauG)	14
	Gebäudeabstände	14
4.	Baugestaltung	
4.1	Gestaltung (Art. 13 BauG)	15
4.2	Gebäudelänge (Art. 13 BauG), Gebäudetiefe	17
4.3	Gebäudehöhe (Art. 13 BauG, Art. 97 BauV)	17
4.4	Geschosse (ober- und unterirdisch) (Art. 13 BauG)	18
4.5	Aussenantennen	18
4.6	Dachausbau (Art. 13 BauG)	19
	Dachgestaltung (Art. 13 BauG)	19
	Dachaufbauten (Art. 13 BauG)	19
4.7	Reklamen (Art. 13 BauG)	20
5.	Gesundheit	
5.1	Besonnung / Belichtung (Art. 62 und 64 BauV)	20
5.2	Schallschutz in Gebäuden	20
5.3	Lärmschutz	20
5.4	Baumaterialien	21

Gemeindebaureglement Gemischte Gemeinde Gurzelen

INHALT

6.	Energie	Seite
6.1	Energiesparmassnahmen	21
D	ZONENVORSCHRIFTEN	
1.	Bedeutung	23
2.	Bauzonen	
2.1	Wohnzonen W	23
2.2	Wohn- und Gewerbezone WG	23
2.3	Gewerbezone G	23
2.4	Zonen mit Planungspflicht ZPP (Art. 92 ff BauG) / allgemein	24
	ZPP Nr. 1 'Burg'	24
	ZPP Nr. 2 'Hüseli'	25
2.5	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN (Art. 77 BauG)	26
2.6	Baupolizeiliche Masse	27
3.	Landwirtschaftszone LWZ (Art. 16 RPG, Art. 80ff BauG)	27
4.	Schutzgebiet, Schutzobjekte	
4.1	Bedeutung	28
4.2	Landschaftsschutz	28
4.3	Biotop-Schutz	29
4.4	Naturobjekte	30
4.5	Archäologische Bodenfunde	30
4.6	Historische Verkehrswege	30
4.7	Einzelobjekte	30
4.8	Ortsbildschutzgebiet	31
E	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / KOMPETENZORDNUNG	
1.	Verfahrensvorschriften	
1.1	Planerlassverfahren	32

Gemeindebaureglement Gemischte Gemeinde Gurzelen

INHALT

	Seite	
1.2	Bau- und Ausnahmewilligungsverfahren	32
	Baubewilligungsverfahren	32
	Baueingabe, allgemeine Anforderungen (Art. 10-14 BewD)	32
	Ausnahme- und Lastenausgleichsverfahren	32
	Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörden (Art. 59 und 71 SBG)	33
	Der Bauentscheid	33
1.3	Baupolizei	34
2.	Kompetenzordnung	34
	Gemeinderat	34
	Der Bauinspektorat	35
	Stimmbürger	36
F	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
1.	Widerhandlungen	37
2.	Inkrafttreten	37
3.	Aufhebung bestehender Vorschriften	37
Genehmigungsvermerke		
Anhang		
I	Auszug aus dem Kreisschreiben 2	39
II	Grafische Darstellungen	40
III	Ueberbauungsschema ZPP 1 'Burg'	59
IV	Ueberbauungsschema ZPP 2 'Hüseli'	60
V	Schutzobjekte	61
VI	Historische Verkehrswege	63
VII	Abkürzungen, Begriffe	65
VIII	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen	66
IX	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	72
X	Sachregister	78

Die Gemischte Gemeinde Gurzelen erlässt, gestützt auf Art. 66, 69 und 71 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985, Art. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985, Art. 3, 6 und 15 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 sowie Art. 63 und 65 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 / 12. Februar 1985 ihre baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- dem nachstehenden Gemeindebaureglement,
- dem Zonenplan,
- dem Landschaftsplan.

A Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich Art. 1

¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Landschaftsplan (Teil I) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts Art. 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des eidg. Raumplanungsgesetzes, eidg. Umweltschutzgesetzes, kant. Baugesetzes und der kant. Bauverordnung bleiben vorbehalten (vgl. Uebersicht im Anhang VI).

3. Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht Art. 3

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB) zu beachten (insb. Art. 79ff EGZGB, siehe Anhang VII).

² Die Vorschriften des Gemeindebaureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Besitzstandsgarantie Art. 4

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG; Art. 90 BauV).

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

5. Planungsvorteile Art. 5

¹ Der Gemeinderat führt mit den Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft wurden, Verhandlungen um einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwertes ist die Differenz zwischen der nach bisherigem Recht zulässigen Nutzung bzw. der gemäss Zone mit Planungspflicht vorgeschriebenen Nutzung und der effektiv zu realisierenden Nutzung.

³ Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahmen unterzeichnet sein.

B Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

1. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

1.1 Baubewilligungspflicht Art. 6

¹ Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9.6.1985, des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 22.3.1994, der kantonalen Bauverordnung vom 6.3.1985 sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

1.2 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung Art. 7

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 Baugesetz entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG) entsprechen;
- c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftschutzes genügen (Art. 9f BauG, Art. 12ff BauV);
- d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen;
- e allfällige Ueberbauungsordnungen berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das übergeordnete Recht massgebend (Art. 26ff BauG, Art. 81ff BauG, Art. 66 SBG, Art. 6 SFG etc. Art. 24 RPG).

2. Erschliessung

2.1 Hinreichende
Erschliessung

Art. 8

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

2.2 Abgrenzung
Basis- und Detail-
erschliessung

Art. 9

Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan (Art. 111 BauV) und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde sowie Art. 106ff Baugesetz.

2.3 Strassenraum-
gestaltung

Art. 10

¹ Strassenraumplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der Strassenräume auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Die Strassenräume sind entsprechend ihrer Nutzung zu gestalten und zu bepflanzen.

² Die Erschliessungsträger unterstützen mit der Strassenraumplanung und dem Strassenbau die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und der Gesetzgebung über Fuss- und Wanderwege.

³ In den Wohnzonen ist die Detailerschliessung so weit als möglich als verkehrsberuhigte Strasse auszugestalten.

2.4 Dimensionierung
von Strassen und
Gehwegen

Art. 11

¹ Die Fahrbahnbreite neuer Strassen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 6 und 7ff BauV).

² Entlang Basiserschliessungsstrassen mit Gegenverkehr sind grundsätzlich im Bereich der Bauzone einseitig Gehwege von wenigstens 1.50 m Breite zu erstellen.

³ Im Rahmen von Ueberbauungsordnungen können von Abs. 1 und 2 abweichende Gehweg- und Fahrbahnbreiten gestattet werden (Art. 8 BauG, Art. 7 BauV).

2.5 Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen Art. 12

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall genügt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

3. Umgebungsgestaltung

3.1 Grundsatz Art. 13

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

² Der Umgebungsgestaltungsplan muss die Parzelle des Bauvorhabens umfassen und unter anderem enthalten:

- a die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;
- c die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42-48 BauV, Art. 18 GBR);
- d Containerstandplätze;
- e die wesentliche Bepflanzung und Grünbereiche (Art. 14 BauG, Art. 14 GBR);
- f die vorgesehene Etappierung;
- g die vorgesehene Aussenbeleuchtung.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

⁴ Das Sauberwasser ist in der Regel sowie im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Abwasserreglementes der Gemeinde versickern zu lassen oder, wo möglich, getrennt abzuleiten. Die flächige Versickerung über das natürliche Terrain oder über wasser-durchlässige Beläge und dergleichen ist der Untergrundversickerung mittels Versickerungsanlagen wie Schächte und Gräben vorzuziehen. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses oder zur Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit kann die Gemeinde bei der Bau-bewilligung Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen eine kurzfristige, schadlose Ueberflutung von Autoabstell- und Verkehrsflächen sowie übrigen Anlagen bewirken.

3.2 Bäume und Hecken Art. 14

¹ Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Ueberbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Das Verfahren zur ausnahmsweisen Beseitigung von Hecken regelt das Naturschutzgesetz (Art. 27 NHG).

² Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sollen vor allem standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

³ Die Umfriedung von Grundstücken ist für Kleintiere wie Igel, Frösche usw. möglichst durchlässig zu gestalten.

3.3 Stütz-, Futter-mauern, Böschungen Steilböschungen Art. 15

¹ Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Nei-gung von 34° a.T. aufweisen.

² Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestat-tet. Uebereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5.00 m beträgt; die Stufen sind zu begrünen.

³ Befestigte Steilböschungen ingenieurbio-
logischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen bei
einer maximalen Neigung von 56° (3:2) eine Höhe von
maximal 2.50 m aufweisen und sind mit dicht wachsen-
den Pflanzen zu bepflanzen.

⁴ Massive Stützmauern sowie flexible, befestigte
Steilböschungen mit Normbausteinen dürfen im ganzen
Gemeindegebiet das fertige Terrain nicht mehr als
1.50 m überragen.

⁵ Eine Kombination von befestigten Steilböschungen
und Stützmauern ist nicht zulässig.

4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

4.1 Grundsatz Art. 16

¹ Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie
über die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahr-
zeuge, Fahrräder und Motorfahrräder sowie, soweit
vorgeschrieben, über einen Kinderspielfeld, Aufent-
haltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen.

² Die Abstellplätze für Fahrräder sind für den Be-
nützer gut zugänglich anzulegen. 50% der notwendigen
Abstellplätze sind zu überdecken.

³ Die für Autos und Zweiräder erforderlichen Abstell-
plätze sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bau-
gesetzgebung (Art. 16ff BauG und 49ff BauV) zu ermit-
teln.

4.2 Autoabstellplätze, Ersatzabgabe Art. 17

¹ Für alle Autoabstellplätze, die nach Art. 16 zu er-
stellen sind, aber aus rechtlichen oder anderen Grün-
den nicht erstellt werden können oder dürften, ist
eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im
Sinne von Art. 56 Abs. 2 Bauverordnung zu verwenden.
Wird die Bauherrschaft verpflichtet, die Parkplätze
zu reduzieren, sind keine Ersatzabgaben zu leisten.

Art. 17 Abs. 2 (neu)

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 120.5 Punkte, 1. April 1991; 1. April 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Aenderung des Wohnbaukostenindex von mindestens 10 Punkten vorliegt.

4.3 Kinderspielplätze und Spielflächen

Art. 18

¹ Erstellungspflicht und Grösse von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen richten sich nach Art. 15 Baugesetz und Art. 42-48 Bauverordnung.

² Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen müssen bei Bezug des ersten Hauptgebäudes fertiggestellt sein.

C. Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

1.1 Offene Bauweise Art. 19

¹ Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

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

1.2 Gestaltungsfreiheit Art. 20

Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in keiner Zone gestattet.

2. Mass der Nutzung

2.1 Ausnützungsziffer Art. 21

Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV). Das Mass der Ausnutzung richtet sich nach Art. 56 Gemeindebaureglement.

3. Bauabstände (Festlegung und Messweise, vergl. graph. Darstellungen im Anhang II)

3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien Art. 22

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Ueberbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Ueberbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 23

¹ Unter Vorbehalt von Absatz 2 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m und von selbständigen Fuss- und Radwegen von 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des Verkehrsraumes aus gemessen.

² Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagetiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

³ Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Vorbehalten bleibt Art. 58 Strassenbaugesetz.

3.3 Gewässerabstand

Art. 24

¹ Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Die reglementarischen Grenzabstände sowie allfällige Baulinien gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).

3.4 Bauabstand vom Wald

Art. 25

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt 30 m.

² Innerhalb von Bauzonen ist der Waldabstand im Zonenplan mittels vermasseter Waldbaulinie festgelegt.

3.5 Bauabstand von Zonengrenzen

Art. 26

Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

3.6 Bauabstände
gegen nachbar-
lichen Grund

Art. 27

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1,20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 56 Gemeindebaureglement festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

³ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen, Wintergärten und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% der Fassadenfläche betragen.

Bauabstände für
An- und Neben-
bauten

Art. 28

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und deren Grundfläche 40 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 4.00 m.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie unbewohnte Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

3 Bewilligungsfreie Bauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gesamthöhe 3.00 m nicht übersteigt. Diese Höhe wird in der Fasadensadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

4 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann (siehe auch Art. 33 GBR).

Bauabstände für
unterirdische
Bauten

Art. 29

1 Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.

2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Bauabstände für
Tiefbauten

Art. 30

1 Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

2 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

3 Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

Näherbau

Art. 31

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich - es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich -, falls der betroffene Nachbar eine Näherbaugewilligung erteilt. Diese erfordert zu ihrer Gültigkeit den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit Eintrag im Grundbuch.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 32

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) und Erker dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 3.00 m zur Grenze einhalten.

² Als Erker gelten geschlossene Bauteile, welche erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinaus reichen. Ihre Maximalbreite beträgt 3.00 m. Die Breite der Erker darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenbreite betragen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Gebäudeabstände

Art. 33

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand mindestens 10.00 m. Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten müssen die benachbarten Bauten keinen Gebäudeabstand einhalten, sofern diese in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 6.00 m.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

4. Baugestaltung

4.1 Gestaltung

Art. 34

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf folgende Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes;
- Gestaltung von Fassade und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt.

3 Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, bauseitig und auf der gegenüberliegenden Strassen-
seite;
- Umgebungsgestaltungsplan mit Eintragung der Höhenkurven für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain (vgl. Art. 13 Abs. 3 GBR).

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Art. 15).

4 Baugesuche können vor ihrer Behandlung durch die Baubewilligungsbehörde auf Kosten des Baugesuchstellers in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz zu beurteilen:

- In Ortsbildschutzgebieten
- Ausserhalb der Bauzone
- In den Bauzonen alle im ordentlichen Verfahren zu behandelnde Baugesuche.

5 Der Gesuchsteller kann seine Projektabsichten durch die Fachperson als Voranfrage beurteilen lassen.

⁶ Ueberbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachinstanz zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung an den Kanton einreicht.

4.2 Gebäudelänge,
Gebäudetiefe

Art. 35

¹ Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- oder Nebenbauten ist auf die in Art. 56 Gemeindebaureglement genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

³ Bei gestaffelten Reihenhäusern ist die Gebäudelänge gemäss der graphischen Darstellung im Anhang I (Kapitel 2) zu messen, vorausgesetzt, dass die minimale Staffelung pro Reihnhaus 2.00 m beträgt.

4.3 Gebäudehöhe

Art. 36

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Traufseitige Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 56 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% (6°) beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

4.4 Geschosse (ober- und unterirdisch)

Art. 37

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn
a dessen Bruttogeschossfläche mehr als 60 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
b es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.00 m überschreitet. Für Altbauten, d.h. bis zur öffentlichen Auflage dieses Reglementes eingereichte und bewilligte Bauten, gilt das Dachgeschoss unabhängig der Kniewandhöhe nicht als Vollgeschoss.

⁴ Bei Anbauten an bestehende Hauptbauten (vor Inkrafttreten dieses Gemeindebaureglementes) zählt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss, wenn das Gebäudevolumen des Anbaues nicht mehr als 30% des bestehenden Gebäudes ausmacht.

4.5 Aussenantennen

Art. 38

Aussenantennen zu Sendezwecken oder zum Empfang von Sendungen (z.B. Parabolspiegel, Funkantennen) sind wenn möglich an nicht exponierten Stellen und auf der Erdoberfläche zu errichten.

Die Bewilligungspflicht richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 4 lit.b und Art. 5 Abs. 1 lit.c BewD).

Parabolspiegel mit einem Durchmesser von weniger als 60 cm, die die gleiche Farbe wie die Fassade haben, sind bewilligungsfrei.

4.6 Dachausbau

Art. 39

Ein eingeschossiger Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 67 Bauverordnung.

Dachgestaltung

Art. 40

¹ Die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Sonnenkollektoren sind gestattet.

² Für Hauptdächer sind mit Ausnahme der Gewerbezone nur geneigte Dachflächen gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 35% (19°) und nicht mehr als 80% (39°) betragen.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden.

⁴ Für angebaute gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen gelten die Bestimmungen von Abs. 3.

⁵ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt sowie im Bereich von Hauszugängen, sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

Dachaufbauten

Art. 41

¹ Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die Tiefe von Dacheinschnitten und dergleichen darf 2.50 m nicht überschreiten. Dachlukarnen mit First dürfen zusammen nicht mehr als maximal 1/2 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Sonnenkollektoren, Kamine und Lüftungsrohre werden nicht als Dachaufbauten angerechnet.

² Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

³ Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosszahl nicht ausgenützt ist.

4.7 Reklamen

Art. 42

Das Anbringen, Aendern, Ersetzen und Versetzen von Aussen- und Strassenreklamen, Warenautomaten, Schaukästen und ähnlicher Einrichtungen bedarf einer Bewilligung. Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über Aussen- und Strassenreklame vom 23.4.1986.

5. Gesundheit

5.1 Besonnung / Belichtung

Art. 43

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62ff BauV).

5.2 Schallschutz in Gebäuden

Art. 44

In Neubauten sind alle Wohnungen genügend gegen Lärm zu schützen. Insbesondere sind Decken und Trennwände so zu konstruieren, dass der Schall möglichst nicht von einer Wohnung auf die andere übertragen wird. Bei der Beurteilung der Baugesuche hinsichtlich Schallschutz gilt die SIA-Norm 181 als kommunale Richtlinie.

5.3 Lärmschutz

Art. 45

¹ Sind in lärmbelasteten Gebieten die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Aenderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

a durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
b durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

² Die für solche Bauvorhaben notwendigen Schutzmassnahmen sind bei der Einreichung des Baugesuches nachzuweisen. Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung bleibt vorbehalten.

³ Die Grundeigentümer tragen die Kosten für diese Massnahmen.

5.4 Baumaterialien Art. 46

Bei der Wahl von Baumaterialien ist auf baubiologische Kriterien Rücksicht zu nehmen. Es sind möglichst natürliche, atmungsfähige und giftfreie Materialien zu verwenden.

6. Energie

6.1 Energiesparmassnahmen Art. 47

¹ Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit kleinst möglichem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch (Energiekennzahlen) gelten die Grenzwerte (Mindestwerte für Neubauten) gemäss SIA-Norm 380/2.

² Primär sind Alternativenanlagen mit erneuerbarer Energie anzuwenden. Zu prüfen ist insbesondere eine möglichst weitgehende Nutzung der Sonnenenergie sowie die Nutzung der vorhandenen Umweltwärme (Erdwärme, Grundwasser, Luft).

³ Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen.

4 Anlagen zu kombinierter Gewinnung von Wärme und Elektrizität (WKK, BHKW) sind anzustreben, wobei ihre spezifischen Emissionen bezogen auf die Nutzenergie nicht grösser als bei vergleichbaren reinen Wärmezeugungsanlagen sein dürfen.

5 In Ueberbauungsordnungen ist ein Detailkonzept vorzulegen, das folgende Punkte berücksichtigt:

- Endenergieverbrauch, Anteil erneuerbarer Energien,
- Versorgungssicherheit,
- Luftbelastung,
- übrige Umweltbelastungen,
- Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Varianten.

6 Bei der Gestaltung der Gebäude soll nach Möglichkeit der passiven Energienutzung durch die Sonneneinstrahlung Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten usw.)

7 Bei wesentlicher Aenderung oder Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind die neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz gemäss allgemeiner Energieverordnung einzuhalten.

D Zonenvorschriften

1. Bedeutung Art. 48

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes vorgesehenen Nutzung. Die baupolizeilichen Masse sowie die Lärm-schutz-Empfindlichkeitsstufen werden in Art. 56 Gemeindebaureglement festgelegt.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen W Art. 49

Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

2.2 Wohn- und Gewerbezone WG Art. 50

¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Gewerbe und Betriebe, die das gesunde Wohnen durch nachteilige Emissionen wie Lärm, Russ, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen, sowie ein hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind nicht zugelassen.

² In der Wohn- und Gewerbezone beträgt der minimale Wohnanteil pro Parzelle eine Familienwohnung. Die Gemeinde kann Ausnahmen gewähren.

2.3 Gewerbezone G Art. 51

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe) bestimmt. Vom Gewerbebetrieb unabhängige Verkaufsflächen sind nicht zugelassen.

² Neue Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.

- 2.4 Zonen mit Planungspflicht ZPP allgemein Art. 52
- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
- 2 Die ZPP Nr. 1 und 2 sind Zonen nach Art. 92ff Baugesetz. Wenn nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der Wohnzone (Art. 49).
- ZPP Nr. 1 'Burg' Art. 53
1. Zweck Die Zone mit Planungspflicht 'Burg' bezweckt eine verdichtete Wohnüberbauung, die sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnet.
2. Art und Mass der Nutzung Innerhalb des Wirkungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen:
- Wohnbauten im Baubereich (gemäss Ueberbauungsschema Anhang III) mit maximal 2'000 m² Bruttogeschossfläche.
 - Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.
 - Gedeckte Autoabstellplätze sowie Gemeinschaftsbauten und -anlagen.
 - Das bestehende Gebäude ist voll ausgenutzt.
 - Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung.
3. Grundsätze Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:
- Die Wohnbauten sind mit Steildächern einzudecken. Die Hauptfirstrichtung ist im Richtplan (Anhang III) festgelegt. Die Westfassaden dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m aufweisen.
 - Das bestehende Gebäude ist zu erhalten.
 - Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenanteil zuzuordnen.
 - Die Terraingestaltung hat soweit als möglich den natürlichen Terrainverlauf zu berücksichtigen.

4. Erschliessung Die Erschliessung des Ueberbauungsgebietes erfolgt als 'Ringstrasse' oder als 'Stichstrasse' am Ende; versehen mit einer Wendemöglichkeit für Personenwagen.
5. Richtplan Die Erschliessung sowie weitere Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind im Richtplan (Anhang III zum Baureglement) ersichtlich. Geringfügige Aenderungen liegen in der Kompetenz des Gemeinderates und bedürfen der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.
- ZPP Nr. 2
'Hüseli'
1. Zweck Die Zone mit Planungspflicht 'Hüseli' bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung und eine verdichtete Wohnüberbauung unter Einbezug des bestehenden Hauptgebäudes. Die Wohnüberbauung soll sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.
2. Art und Mass der Nutzung Art. 54, lit. 2
Innerhalb des Wirkungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen:
- Wohnbauten im Baubereich (gemäss Ueberbauungsschema Anhang IV) mit maximal 3'200 m² Bruttogeschossfläche.
 - Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.
 - Gedeckte Autoabstellplätze sind möglichst zentral anzuordnen.
 - Das bestehende Gebäude darf unter Wahrung des Erscheinungsbildes voll ausgebaut werden.
 - Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.
3. Grundsätze Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:
- Die Erschliessung primär über Parzellen 256 und 608 sicherzustellen.
 - Die Neubauten sind mit Steildächern einzudecken.
 - Das bestehende Gebäude ist zu erhalten.
 - Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenanteil zuzuordnen.

2.5 Zone für öffentliche Nutzungen
ZÖN

Art. 55

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Gestaltung und Ueberbauung	Lärmschutz ES
A Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung	Es gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone	III
B Schule	Schulanlage mit Aussenplätzen und Mehrzweckanlage	keine neuen Hauptgebäude	II
C Pfarrgarten	Pfarrgarten mit Schopf und Ofenhaus, evtl. Erweiterung Schulanlage	bestehend, Neubauten 1-geschossig	II
D Kirche	Kirche, Pfarrhaus, altes Schulhaus, Aufbahrungshalle	bestehend	II
E Wehrdienstgebäude	Wehrdienstgebäude	bestehend	II

2.6 Baupolizeiliche Masse

Art. 56

1

Zone	AZ	kGA m	gGA m	GH m	GL m	GT m	GZ	ES
W2	0.5	4	8	7.50	25	12	2	II
WG2	0.5	4	8	7.50	30	15	2	III
G	-	*	*	7.50	40	-	-	IV

AZ Ausnützungsziffer

kGA kleiner Grenzabstand

GH Gebäudehöhe

GT Gebäudetiefe

gGA grosser Grenzabstand

GL Gebäudelänge

GZ Geschosszahl

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

* 1/2 Gebäudehöhe, mindestens 4,00 m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.

² Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m² dürfen bis zu 12.00 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

3. Landwirtschaftszone LWZ

Art. 57

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu (ungezontes Gebiet gemäss Art. 5 BauG).

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes (Art. 16 und 24 RPG, Art. 80ff BauG).

- ³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2;
 - für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des Dekretes über das Normalbaureglement vom 10.2.70/11.9.85.

⁴ Das flächenhafte Abbrennen (mit Chemikalien oder Feuer) von Böschungen und Waldrändern ist verboten (Art. 18 Kant. Naturschutzverordnung).

⁵ Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III.

4. Schutzgebiet, Schutzobjekte

4.1 Bedeutung Art. 58

Die im Landschaftsplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes. Das Gemeindebaureglement legt für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

4.2 Landschaftsschutz Art. 59

¹ Landschaftsschutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

² In den im Landschaftsplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiet ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Andere Nutzungen, wie z.B. Baumschulen und Gewächshäuser, sind nicht gestattet.

³ Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und

Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

4.3 Biotopschutz

Art. 60

¹ Biotop-Schutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie von Lebensräumen von seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen zudem dem ökologischen Ausgleich.

² Die bezeichneten wertvollen Bachläufe, ihre Ufer und deren Bestockung und Hecken sind zu erhalten. Veränderungen, die über die erforderliche Pflege und den notwendigen Unterhalt hinausgehen, benötigen die Zustimmung des Gemeinderates; vorbehalten bleiben die übrigen Bewilligungsverfahren. Im Rahmen des Vertrages gemäss Abs. 3 wird ein Extensivstreifen festgelegt. Hier gilt ein absolutes Verbot für Dünger-, Gift- und Pestizidanwendungen. Der Gemeinderat kann zu seiner Beratung das kant. Kreisforstamt 8, das kant. Naturschutzinspektorat oder andere Fachstellen beiziehen.

³ Die Gemeinde kann die landwirtschaftliche Nutzung, allfällige Nutzungseinschränkungen sowie Pflege und Unterhalt zur Wahrung des Schutzzweckes (gemäss Art. 86 Abs. 2 BauG) in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bewirtschafter regeln. Staat und Gemeinde leisten Beiträge an dadurch entstehenden Mehraufwand bzw. Minderertrag (gemäss Art. 140 BauG) sowie an besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung des Schutzzweckes.

⁴ Ein allfälliger Mehraufwand bzw. Minderertrag ist durch die Beratungsstellen der kant. landwirtschaftlichen Schulen festzulegen.

4.4 Naturobjekte

Art. 61

Die Naturobjekte Nr. 2336 (Fuchsenstein im Steinhölzli) und Nr. 6461 (Fuchsenstein im Kuhweidhölzli) sind gemäss Regierungsratsbeschluss vom 25.06.1940 resp. vom 22.11 1949 geschützt.

4.5 Archäologische
Bodenfunde

Art. 62

¹ Treten bei Aushubarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen. Diese Bestimmung gilt für das ganze Gemeindegebiet (Art. 14 BauV).

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Schutzzonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebiete ist im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

4.6 Historische
Verkehrswege

Art. 63

Die historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Beschrieb im Anhang V) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen, wegbegleitende Vegetation wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder verändert werden, ebenfalls Mauern, Wegsteine, Sandsteinwände oder andere Wegbegleiter. Unterhalt und Nutzung ist zu gewährleisten, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.

4.7 Einzelobjekte

Art. 64

¹ Als Einzelobjekte werden wertvolle Baumreihen, Baumgruppen und Obstgärten in der Landschaft bezeichnet.

² Die Gemeinde kann die landwirtschaftliche Nutzung, allfällige Nutzungseinschränkungen sowie Pflege und Unterhalt zur Wahrung des Erhaltungszweckes (gemäss Art. 86 Abs. 2 BauG) in Form eines öffentlichrechtlichen Vertrages mit dem Bewirtschafter regeln. Staat

und Gemeinde leisten Beiträge an dadurch entstehenden Mehraufwand bzw. Minderertrag (gemäss Art. 140 BauG) sowie an besondere gestalterische Massnahmen zur Wahrung des Schutzzweckes.

³ Ein allflälliger Mehraufwand bzw. Minderertrag ist durch die Beratungsstellen der kant. landwirtschaftlichen Schulen festzulegen.

4.8 Ortsbildschutz-
gebiet

Art. 65

¹ Als Ortsbildschutzgebiete sind Siedlungen und Siedlungsteile, wie Quartiere, Dörfer, Weiler, Baugruppen, von besonders hoher Qualität bezeichnet.

² Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen (gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 13).

³ Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinn- gemäss zu erneuern.

⁴ Der Gemeinderat kann auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz für die Beurteilung beziehen.

1. Verfahrensvorschriften

1.1 Planerlassverfahren

Verfahren für Vorschriften und Pläne	Art. 66
--	---------

Für das Planerlassverfahren inklusive Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 56 und Art. 58ff BauG, Art. 109 bis 122 BauV).

1.2 Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Baubewilligungs- verfahren	Art. 67
-------------------------------	---------

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Art. 32ff BauG, BewD).

Baueingabe, allgemeine Anforderungen	Art. 68
--	---------

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, der Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Art. 10ff BewD).

² Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch, energietechnischer Massnahmenachweis usw.) können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

³ Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Ausnahme- und Lastenausgleichs- verfahren	Art. 69
---	---------

¹ Das Ausnahmegewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Bewilligungsdekretes (Art. 27 BauG, Art. 94 BauV, Art. 10 Abs. 4, Art. 18 Abs. 2, Art. 26 Bst.e, Art. 36 Abs. 3 Bst.a BewD).

² Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind zudem die besonderen Vorschriften des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes zu beachten (Art. 25 Abs. 2 RPG, Art. 84 BauG, Art. 8 Abs. 2 und Art. 19 BewD).

³ Das Lastenausgleichsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Art. 30 und 31 BauG, Art. 26 Bst.g BewD).

Zustimmung der
Strassenaufsichts-
behörden

Art. 70

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

Der Bauentscheid

Art. 71

¹ Die Baubewilligung ist auszustellen, wenn die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die nach den anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet wird und wenn keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 Baugesetz entgegenstehen.

² Die Baubewilligung ist jedoch erst auszustellen, wenn die allenfalls für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen, es sei denn, dass eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässiger ist (Art. 2 BauG).

³ Im Bauentscheid wird geurteilt über:

- a) das Baugesuch und die zugehörigen Ausnahmegesuche;
- b) die Kostenpflicht;
- c) die Festsetzung allfälliger Bedingungen und Auflagen;
- d) die weiteren Bewilligungen, die der Bauherr vor Baubeginn beizubringen hat;
- e) den Vorbehalt von Drittmannsrechten (Rechtsverwahrungen);
- f) im Falle einer Teilbaubewilligung, die Gegenstände, die noch einer Bewilligung bedürfen.

⁴ Der Bauentscheid ist mit schriftlicher Begründung und Rechtsmittelbelehrung zusammen mit den weiteren für das Bauvorhaben nachgesuchten Bewilligungen zu eröffnen:

mit eingeschriebenem Brief:

- a) dem Baugesuchsteller,
- b) den verbleibenden Einsprechern,

mit einfachem Brief:

- a) den beteiligten kantonalen Fachstellen,
- b) den Rechtsverwahrern,
- c) dem Nachführungsgeometer (Art. 37 ABs. 3 BewD).

1.3 Baupolizei

Art. 72

Die Aufgaben und das Verfahren der Baupolizei richten sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 45 bis 48 BauG, Art. 47 bis 50 BewD).

2. Kompetenzordnung

Gemeinderat

Art. 73

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- Richtpläne;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 Baugesetz betreffen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Aenderungen im Sinne von Art. 122 Bauverordnung;
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;

- b) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;
- c) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.

3 Im Baubewilligungsverfahren obliegt dem Gemeinderat:

- a) der Entscheid über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- b) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG);
- c) die Antragstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde bei ordentlichen Baugesuchen, soweit diese Ausnahmen erfordern und/oder zu beurteilende Einsprachen vorliegen.

4 Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anders bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

Dem Gemeinderat obliegt insbesondere Beschlüsse betreffend:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Der Bauinspektor

Art. 74

1 Im Baubewilligungsverfahren obliegen dem Bauinspektor:

- Auskunftserteilung über bau- und planungstechnische Vorschriften;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Prüfung der Baugesuche und -profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Erlass von erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);

- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Baupublikationen und öffentliche Auflage von Baugesuchen (Art. 19 ff BewD);
- Antragsstellung an die Bau- und Planungskommission;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Rechnungstellung im Rahmen der Gebührenreglemente und Tarife für Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser;
- Kontrolle der Gesuche für die neuen Wasser- und Kanalisationsanschlüsse, soweit diese in die Kompetenz der Gemeinde fallen;
- Erlass von Brandschutzauflagen im Rahmen seiner Kompetenzen als Feueraufseher
- Nachführung des Planwerkes.

- 2 Im Baupolizeiverfahren obliegen dem Bauinspektor:
- Aufsicht über das Einhalten der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
 - obligatorische Baukontrollen gemäss Baugesetzgebung (Art. 47 BewD);
 - Erlass von Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, von Benützungsverboten;
 - Betreuung der raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde;
 - Prüfung der Bedingungen des energietechnischen Massnahmennachweises als Energiekontrolleur der Gemeinde;
 - Prüfung der Bedingungen der Tankschutzvorschriften als Tankkontrolleur;
 - Prüfung der Brandschutzauflagen, soweit er als Feueraufseher dazu zuständig ist.

- 3 Dem Bauinspektor obliegt zudem die Aufsichtspflicht zu den Bestimmungen des Schutzzonenplanes und der Luftreinhalteverordnung.

Stimmbürger

Art. 75

Im Planerlassverfahren obliegt den Stimmbürgern die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Aenderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b) über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

F Straf- und Schlussbestimmungen

1. Widerhandlungen Art. 76

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Art. 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Art. 292 StGB) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten Art. 77

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

3. Aufhebung bestehender Vorschriften Art. 78

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
a das Baureglement vom 8. April 1975;
b der Zonenplan vom 8. April 1975.
c bestehende Baulinien entlang von Gemeindestrassen.

I	Auszug aus dem Kreisschreiben	Seite 39
II	Grafische Darstellungen	40
III	Ueberbauungsschema zur ZPP 1 'Burg'	59
IV	Ueberbauungsschema zur ZPP 2 'Hüseli'	60
V	Schutzobjekte	61
VI	Historische Verkehrswege	63
VII	Abkürzungen /Begriffe	65
VIII	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen	66
IX	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	72
X	Sachregister	78

Auszug aus dem Kreisschreiben 2 der Kantonalen Baudirektion vom
20. Februar 1987

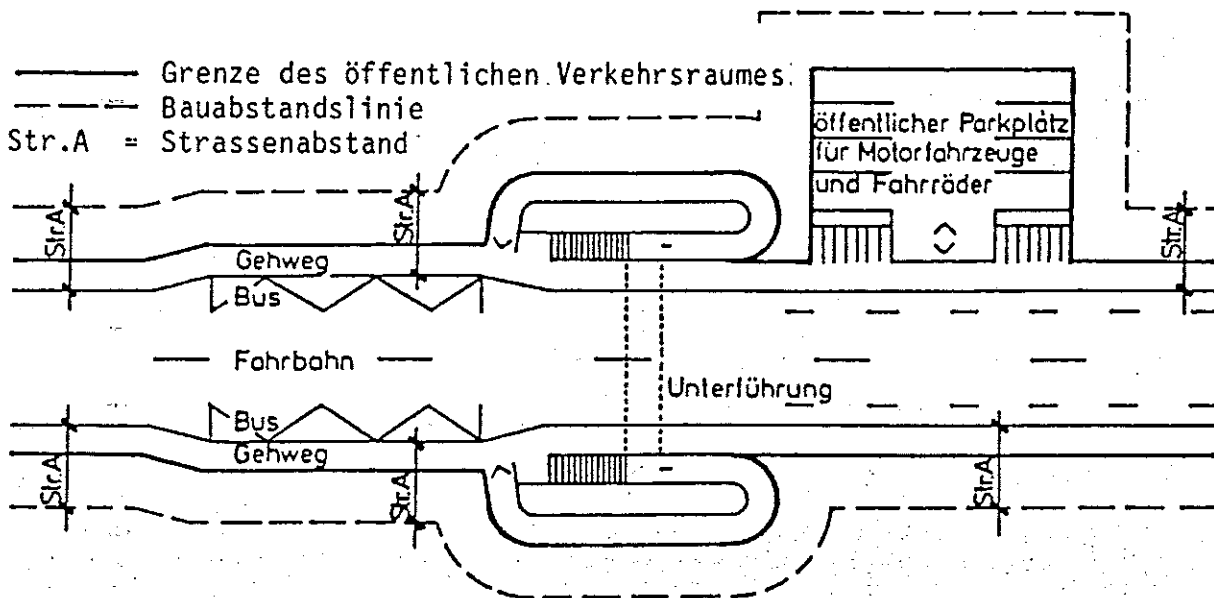
2. Einzelne Bauformen

- 2.1 Pergolen: Pergolen sind angebaute oder freistehende Anlagen, welche aus Stützen und einer nicht geschlossenen Tragkonstruktion für Pflanzenwuchs bestehen. Sie gelten als unbewohnt.
- 2.2 a) Ueberdeckte Sitzplätze: Darunter sind angebaute oder freistehende, mindestens einseitig offene Anlagen mit geschlossener Dachkonstruktion zu verstehen, die nicht balkonartig (freitragend) mit einem Hauptgebäude verbunden sind. Sie gelten als bewohnt.
- b) Gartenhallen sind angebaute oder freistehende, eingeschossige Bauten, welche allseitig geschlossen und mit einer geschlossenen Dachkonstruktion versehen sind. Sie gelten als bewohnt.
- c) Wintergärten: Erfüllen Wintergärten die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 2 lit. g BauV und sind damit bei der Ausnutzungsziffer nicht anrechenbar und übersteigen sie zudem die Fläche für unbewohnte An- und Nebenbauten (Art. 12 Abs. 3 Satz 2 NBRD) nicht, so sind sie auch bei den Grenz- und Gebäudeabständen zu privilegieren. Andernfalls sind sie wie gewöhnliche Wohnräume zu behandeln.

Grafische Darstellungen

Uebersicht:	Seite
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	41
2. Gebäudelänge	42
3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	43
3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	45
Beispiel A: Winkelbau	46
Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss	47
Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss	50
3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	51
4. Gebäudeabstand	52
5. Gebäudehöhe	53
5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang	53
5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	54
5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach	54
5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach	55
5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	55
5.6 Gebäudehöhe bei Quergiebeln	57
6. Geschosszahl	58

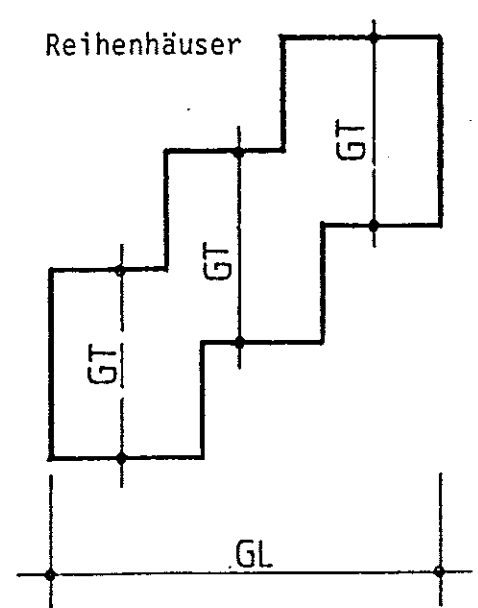
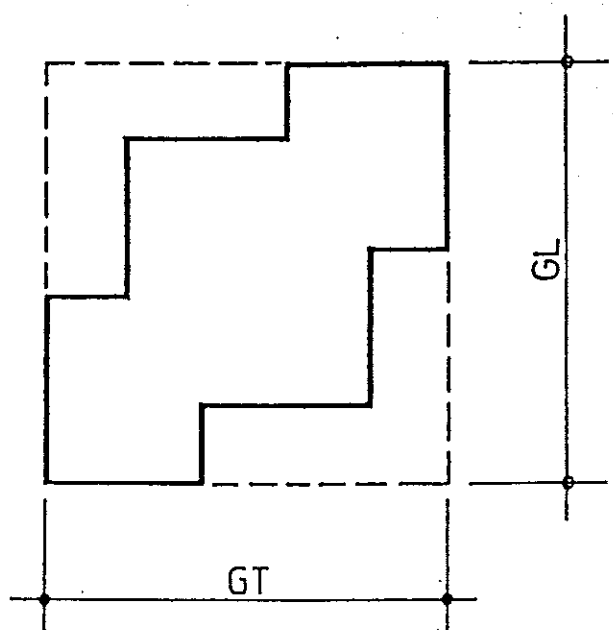
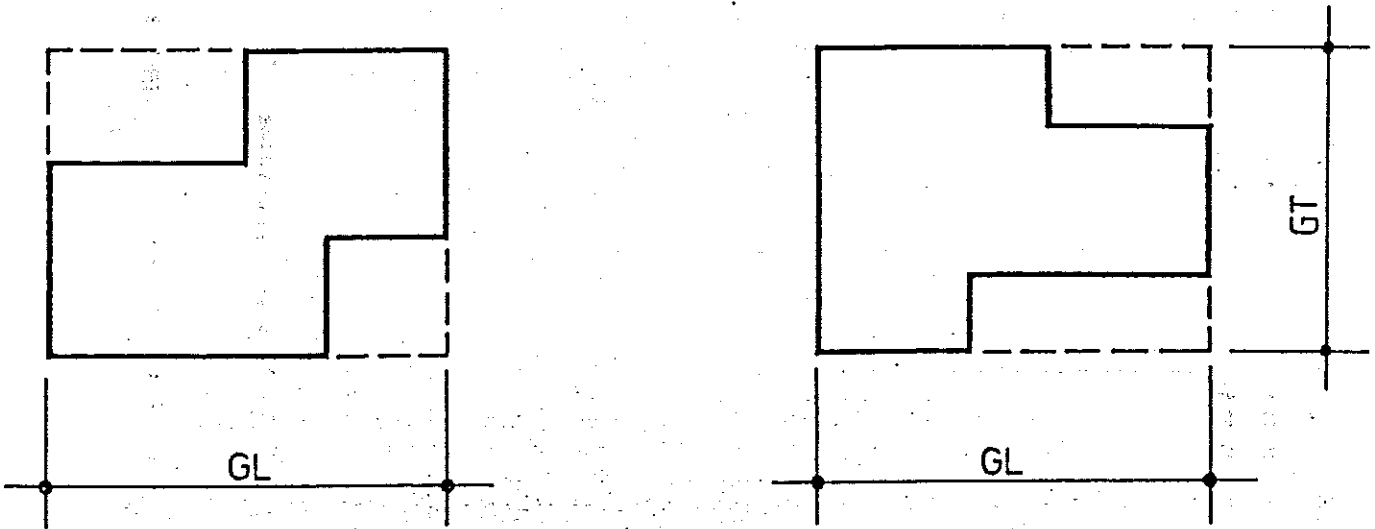
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum




Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge

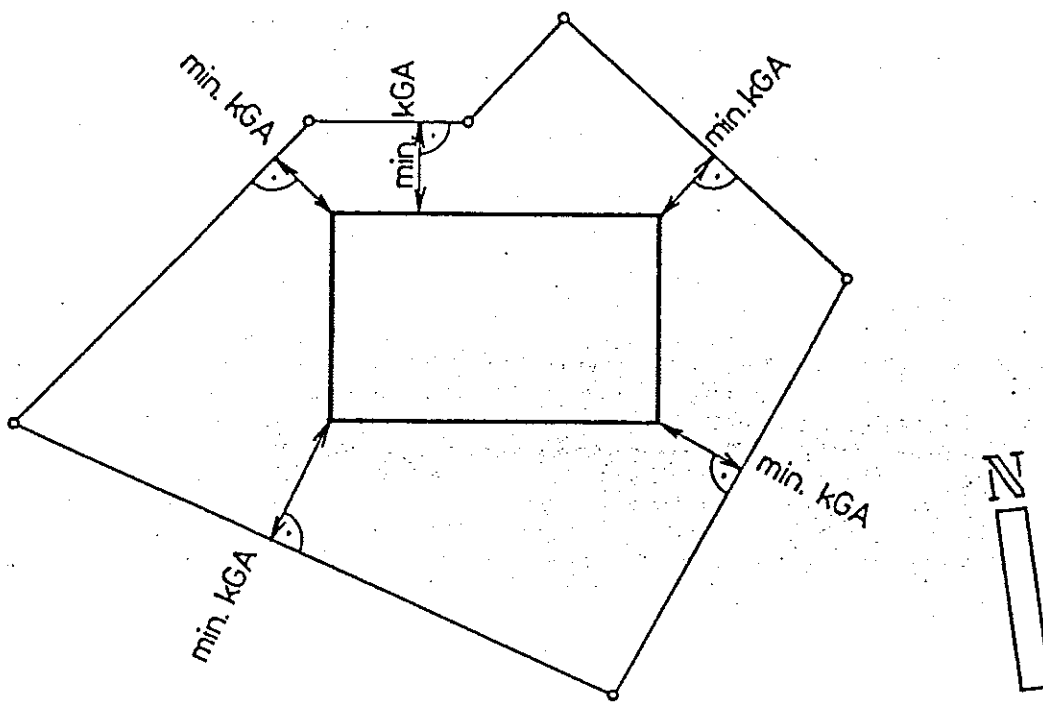
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



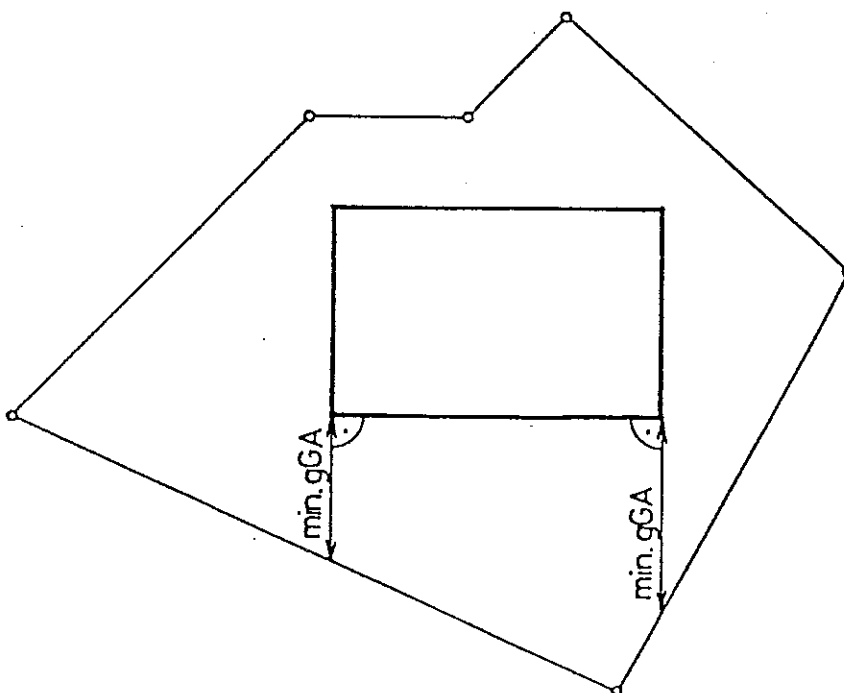
- GL = Gebäudelänge
- GT = Gebäudetiefe
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

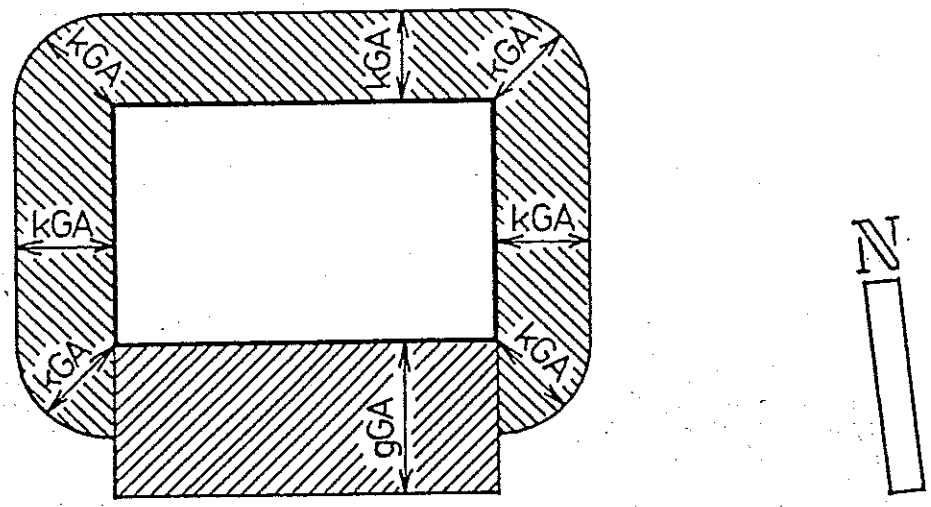
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

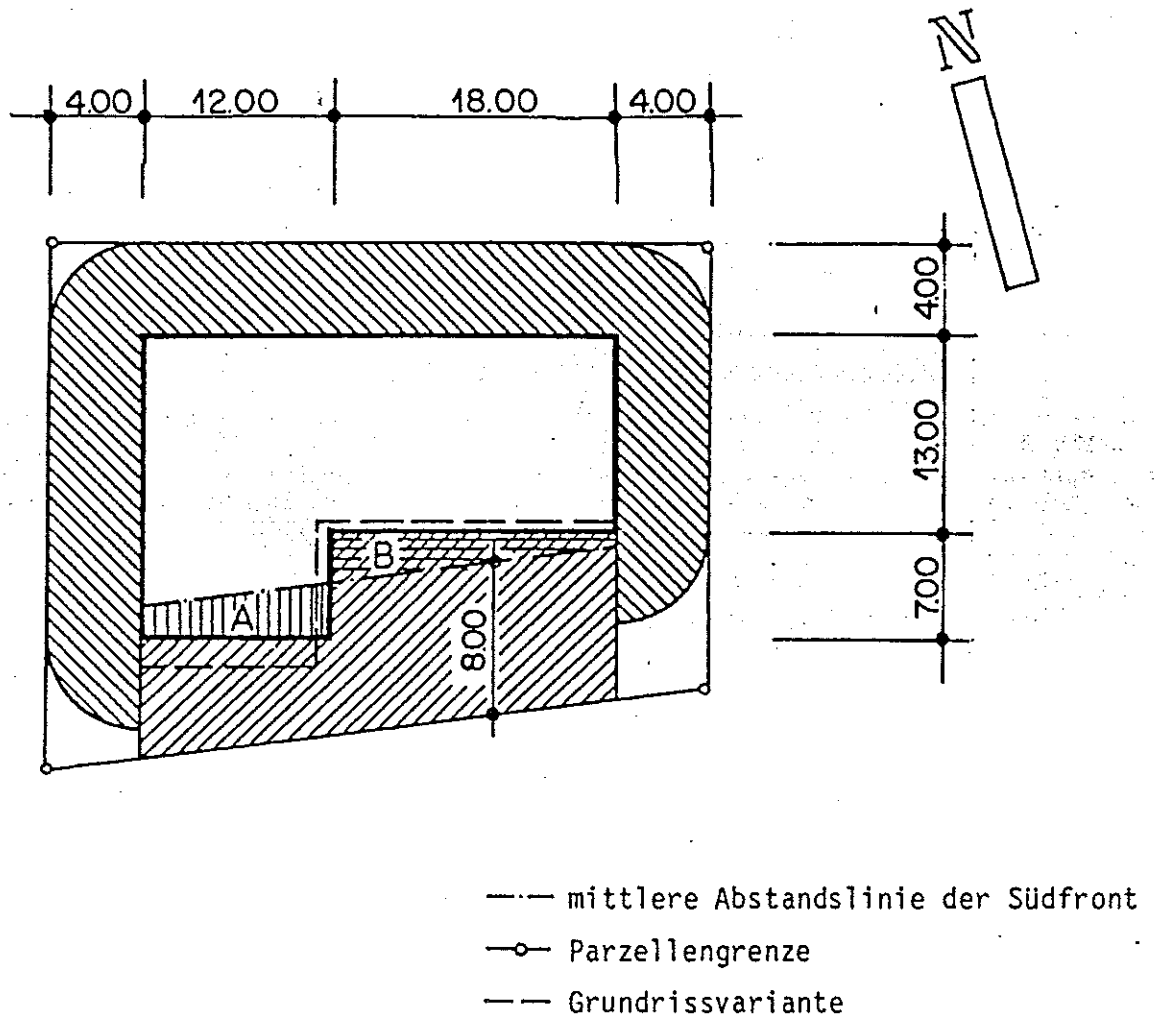
Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

kGA 4 m

gGA 8 m



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

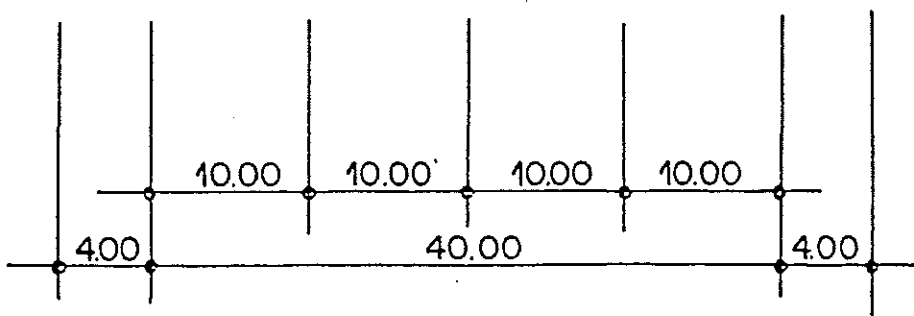
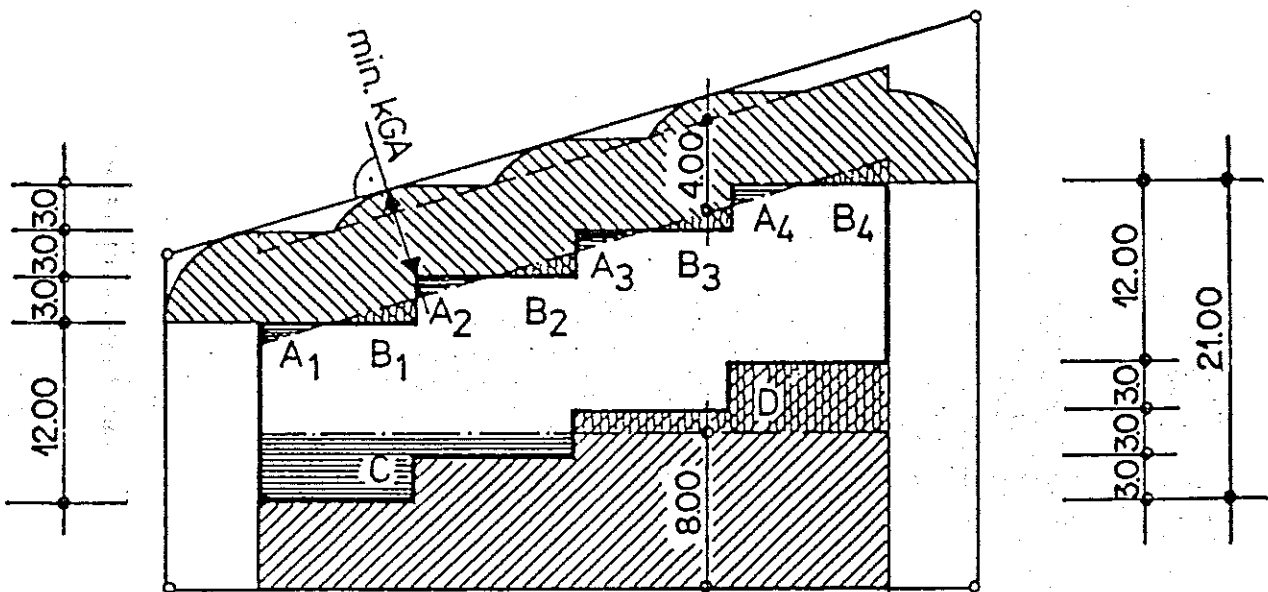
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

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

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

I. Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kGA 4 m
gGA 8 m



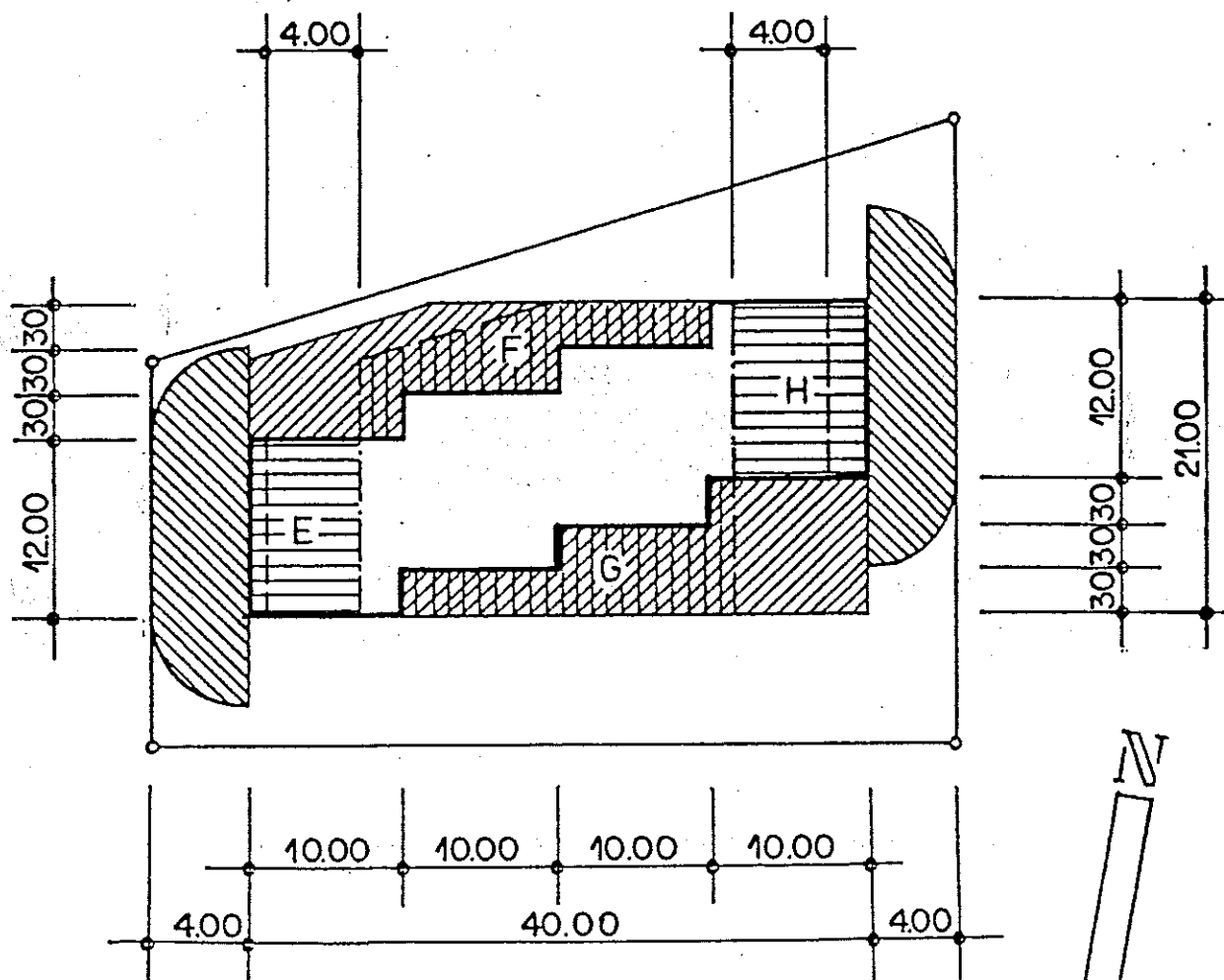
----- mittlere Abstandslinie
—○— Parzellengrenze

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

Fläche C = Fläche D

II. Seitlicher Grenzabstand

seitlicher Abstand ab mittlerer Abstandslinie



seitlicher Grenzabstand ab äusserstem Gebäudeteil

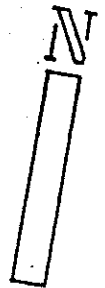
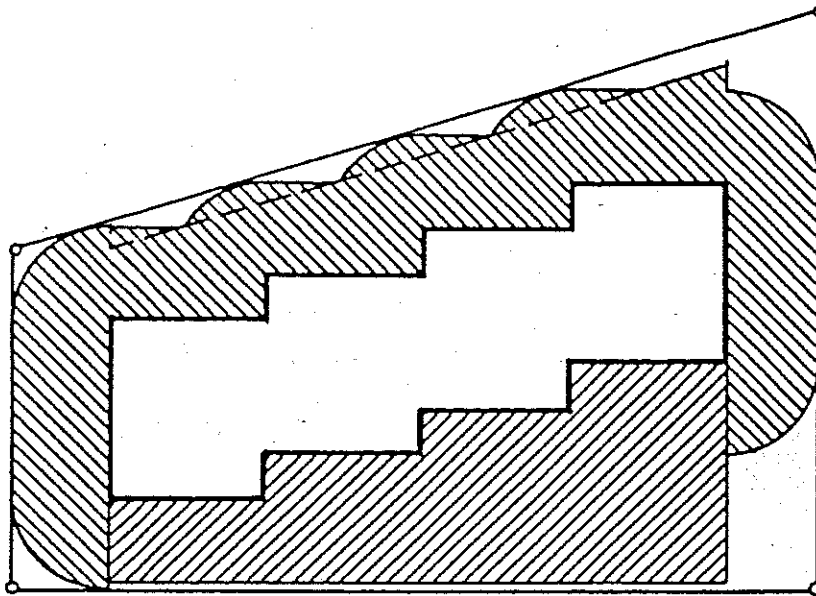
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Fläche H

Bemerkung:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

III. Zusammenzug

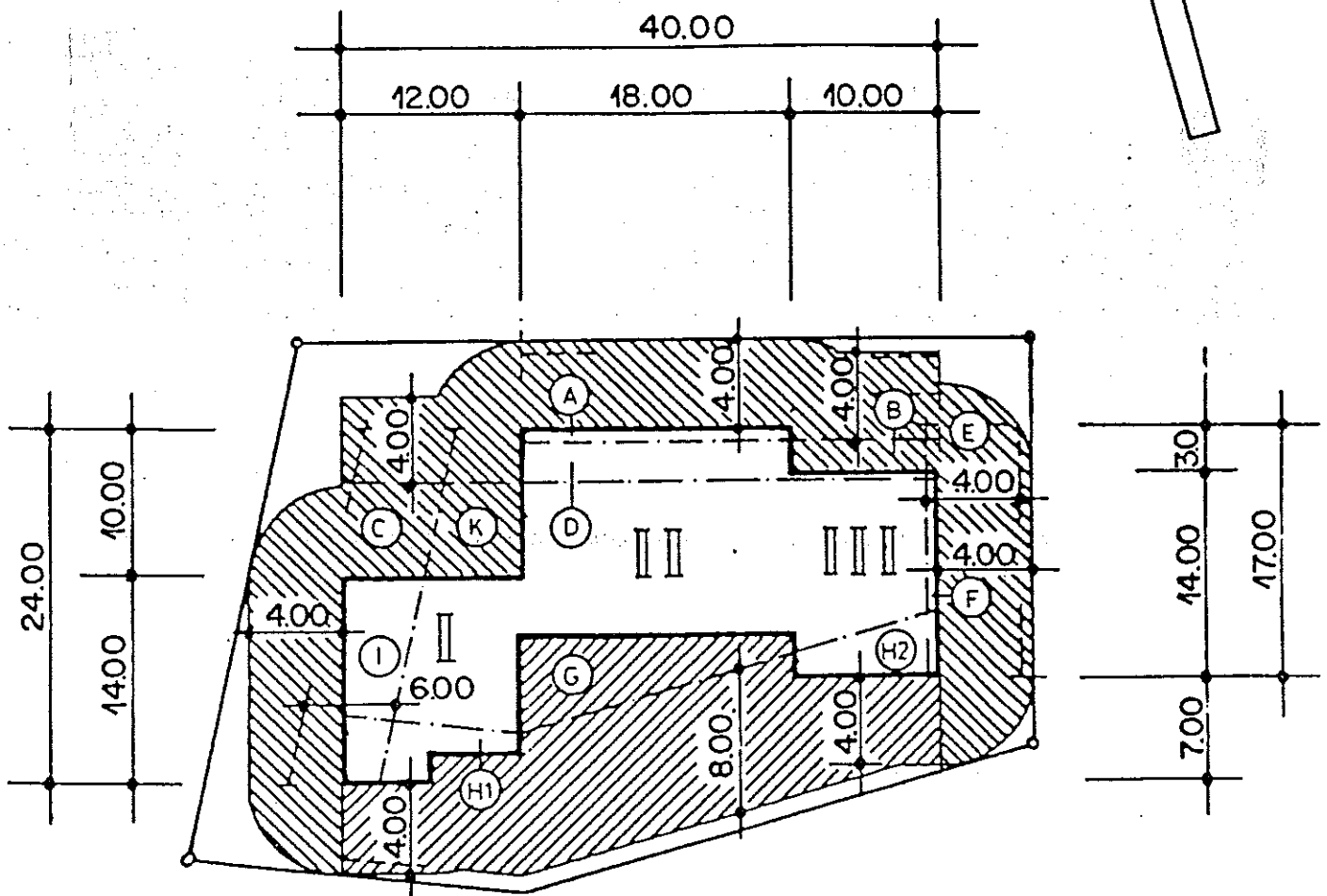


Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

kGA 4 m

gGA 8 m

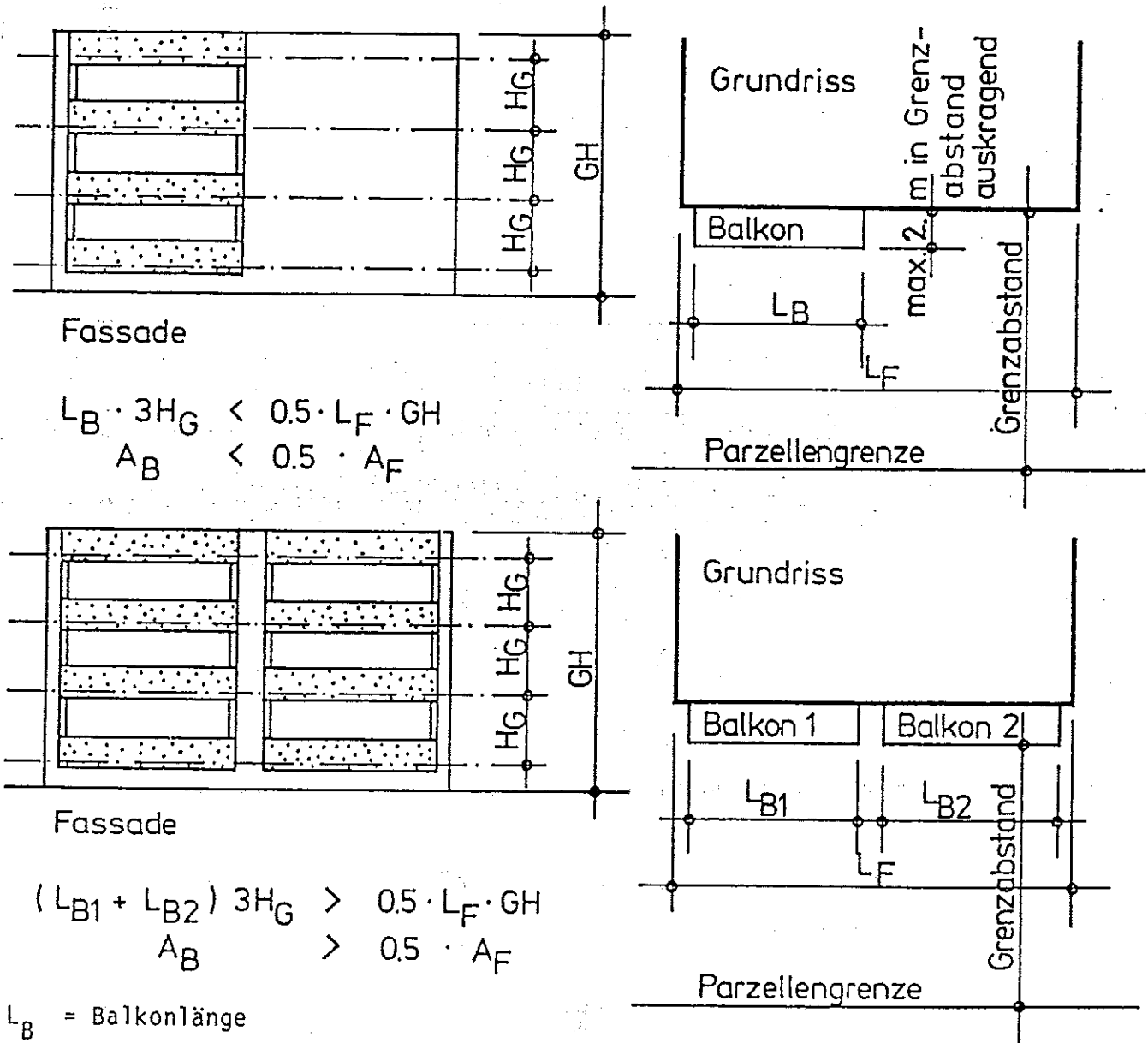
- · — · — · mittlere Abstandslinie
- ○ — Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B
 Fläche C = Fläche D
 Fläche E = Fläche F

Fläche G = Flächen H1 + H2
 Fläche I = Fläche K

3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosslänge

L_F = Fassadenlänge

GH = Gebäudehöhe


A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe


A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

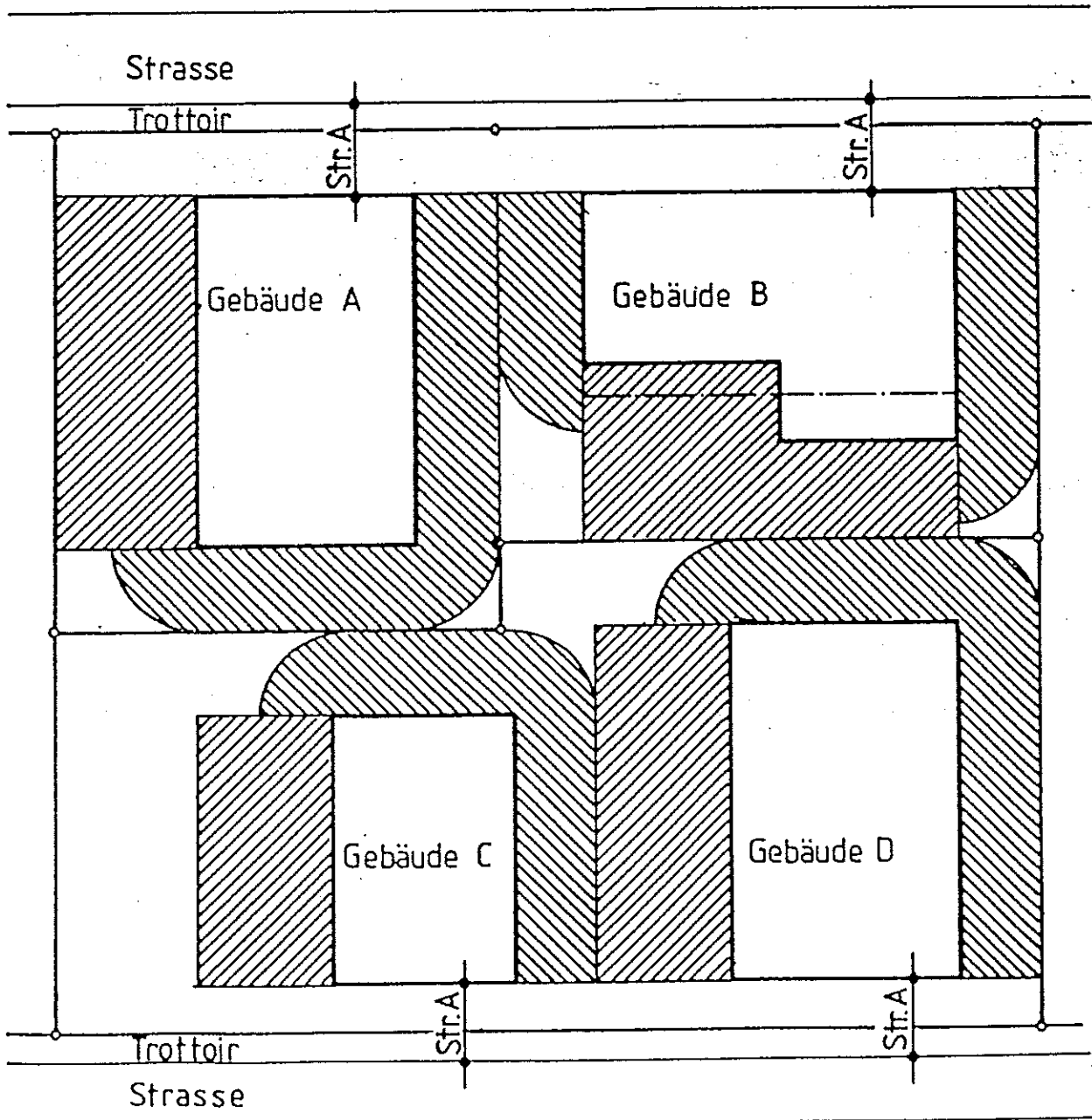
4. Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

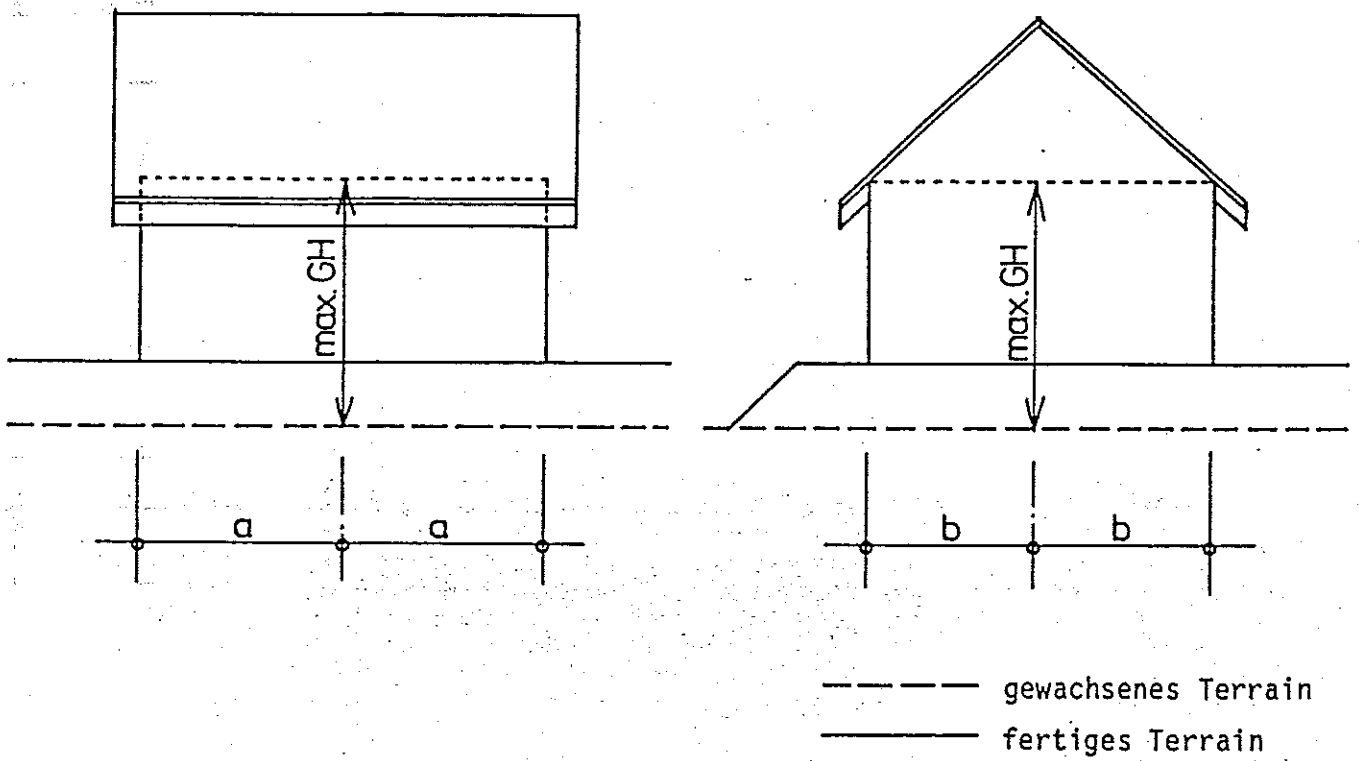
 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

Str.A = Strassenabstand

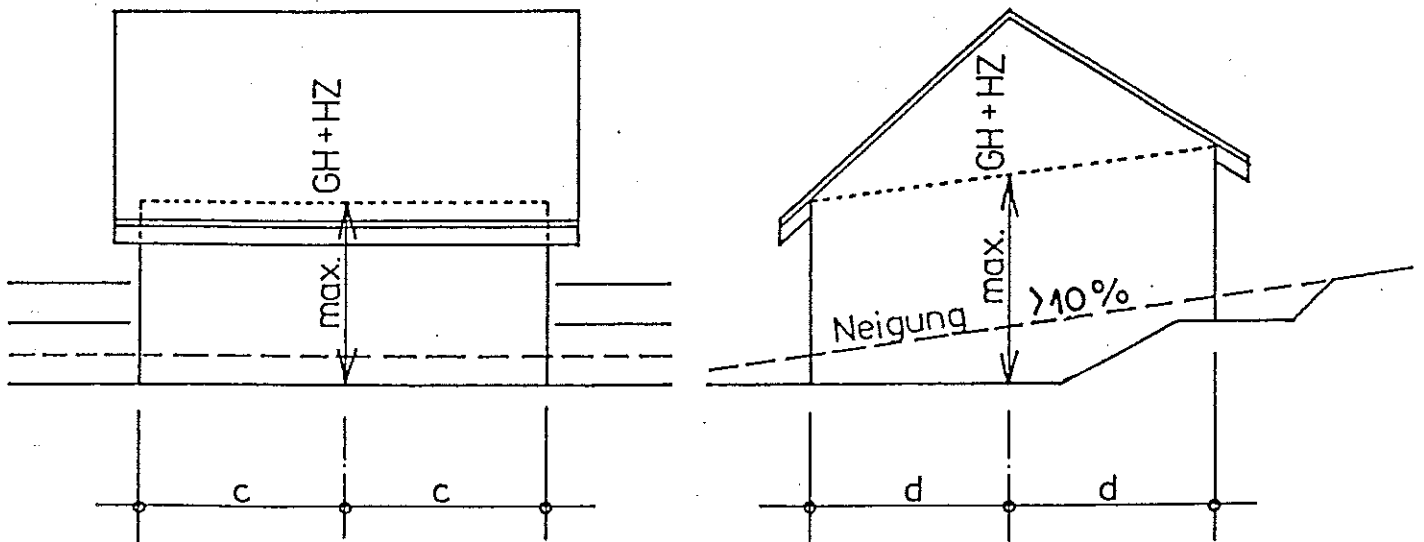


5. Gebäudehöhe

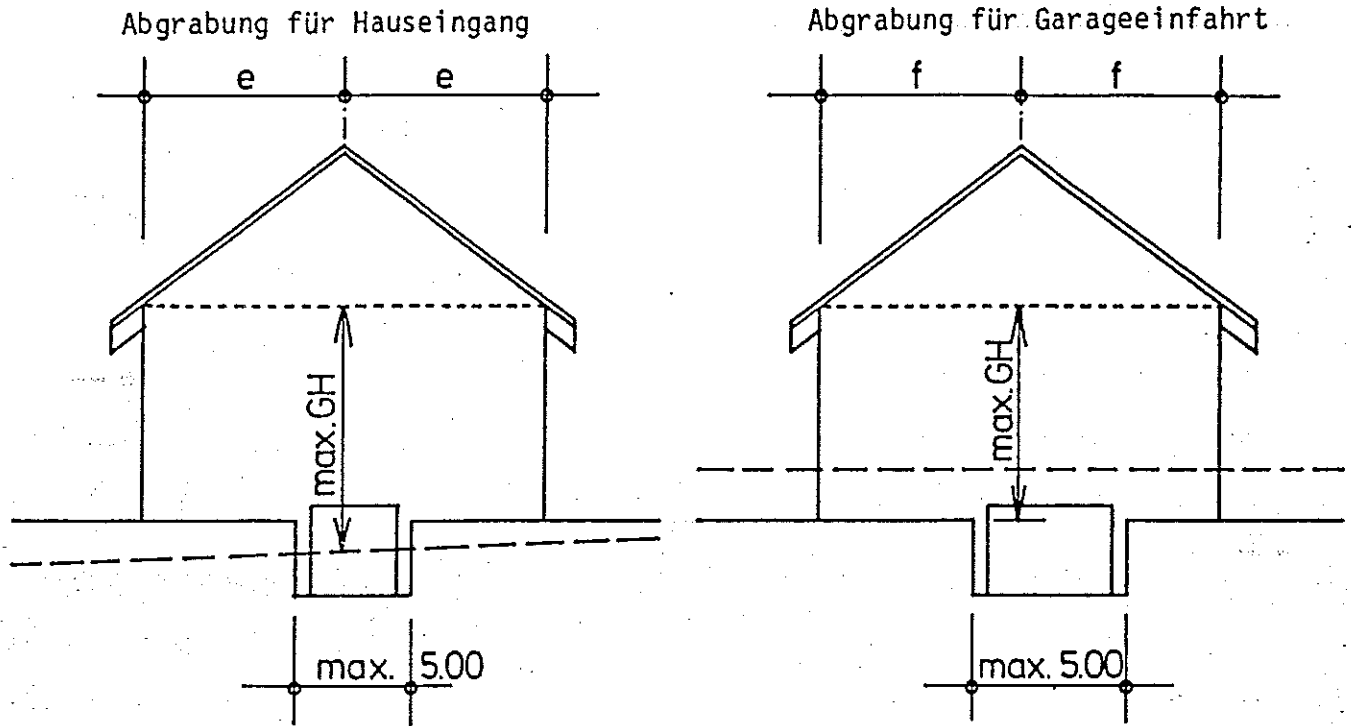


5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

n = min. Neigung für Hanglage



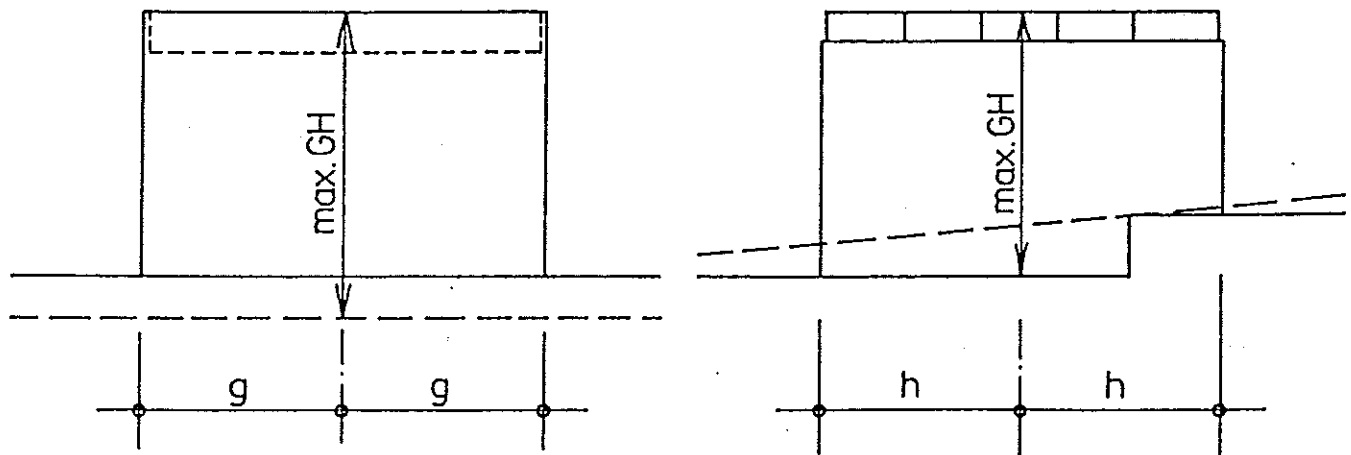
5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

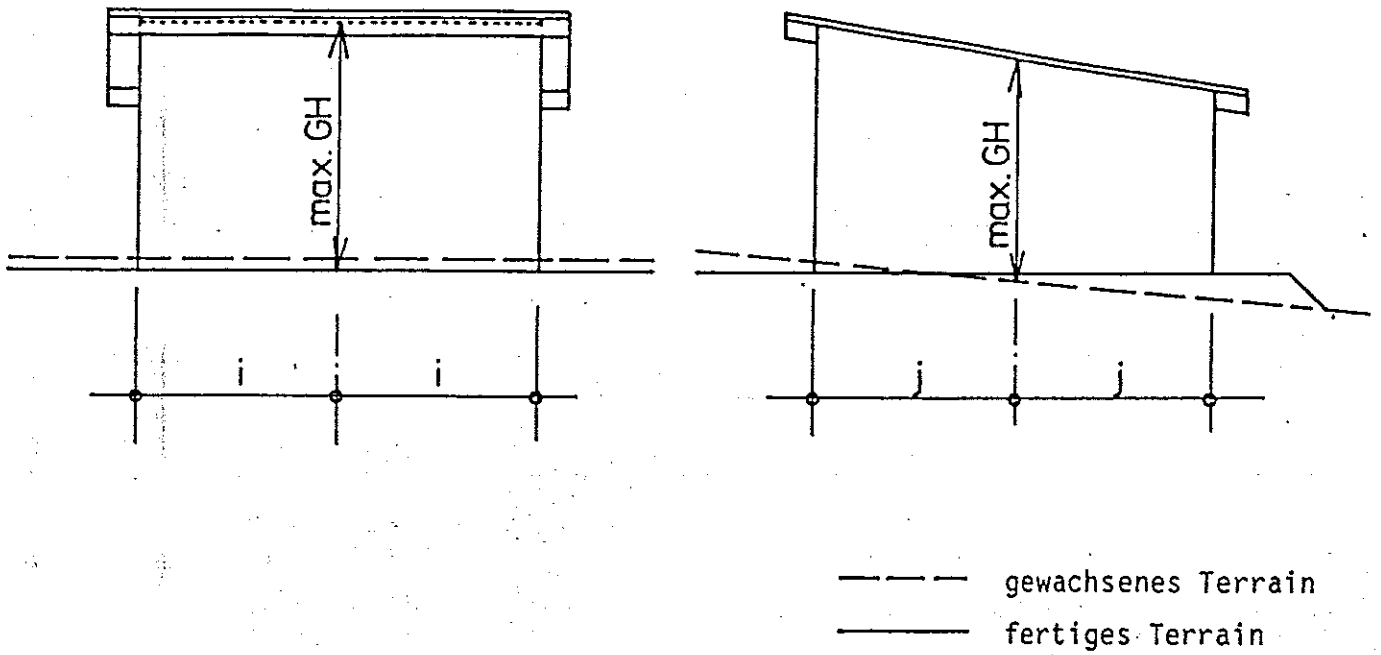
mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)

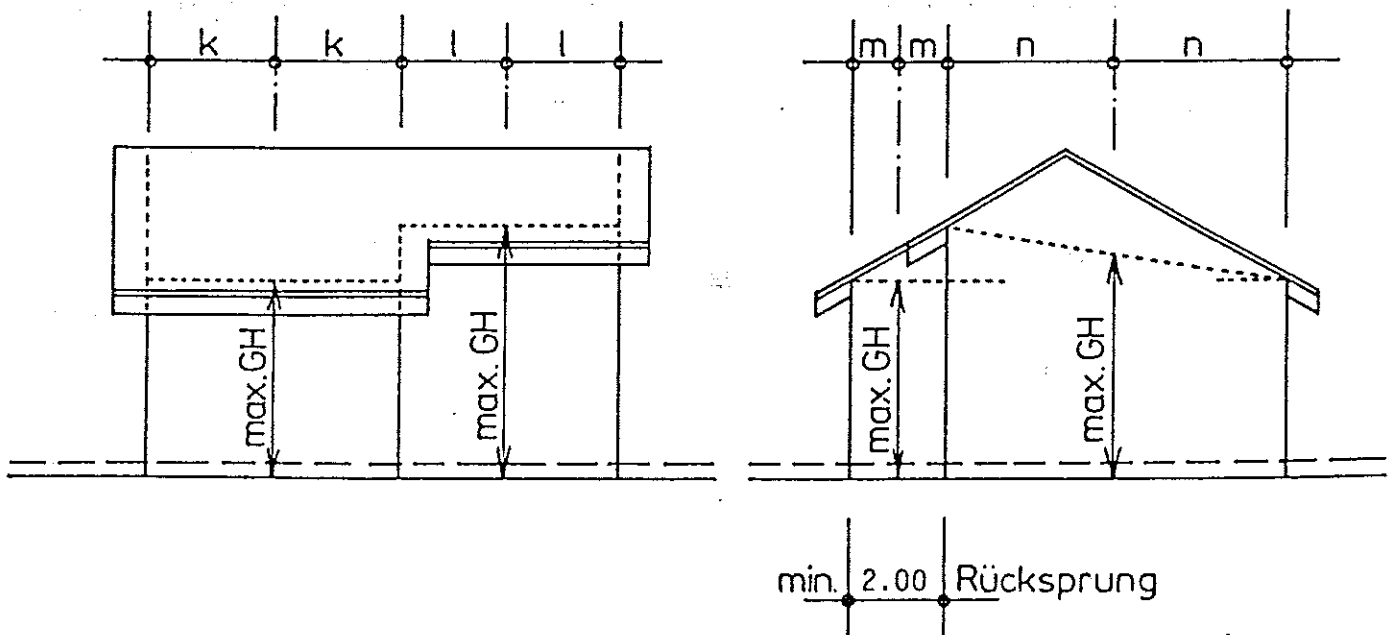


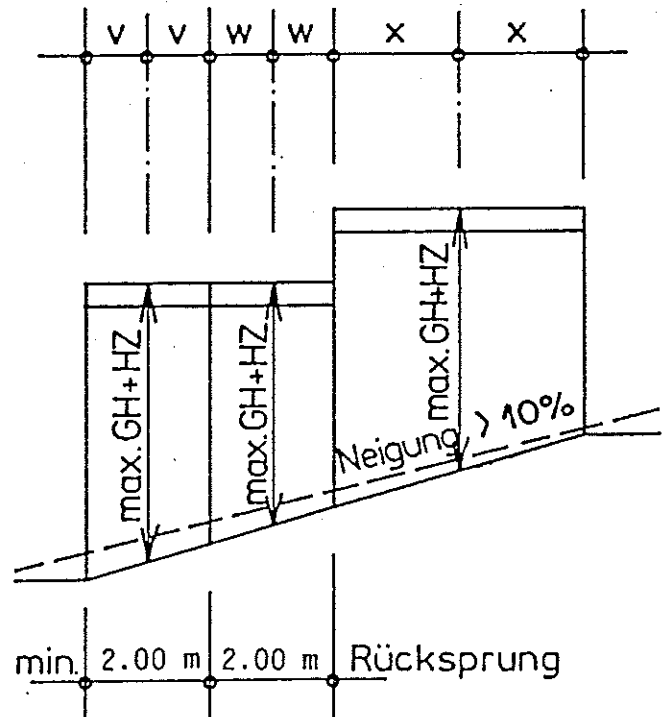
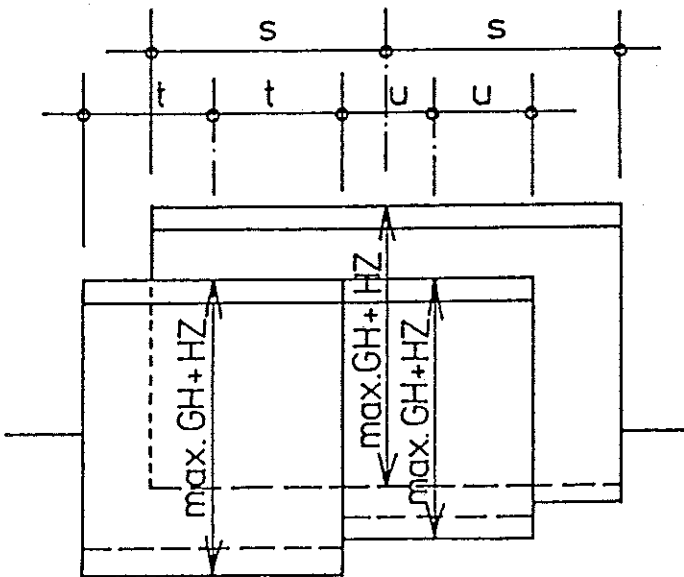
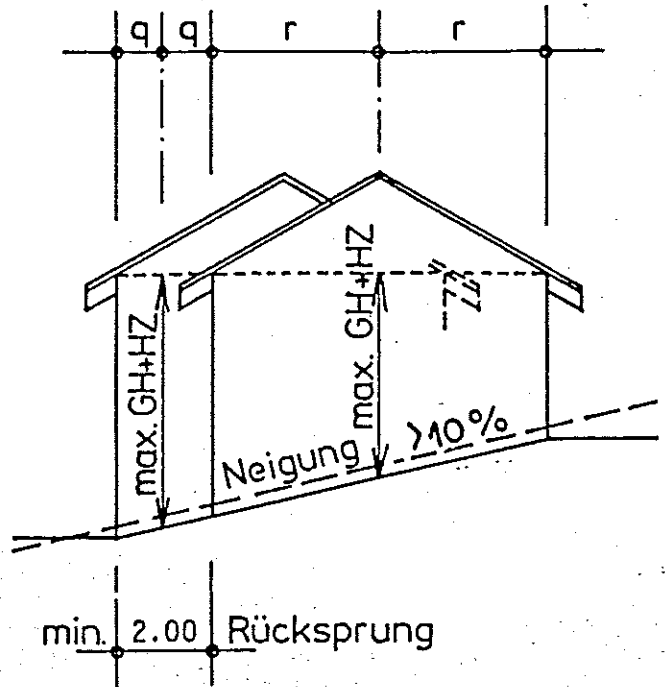
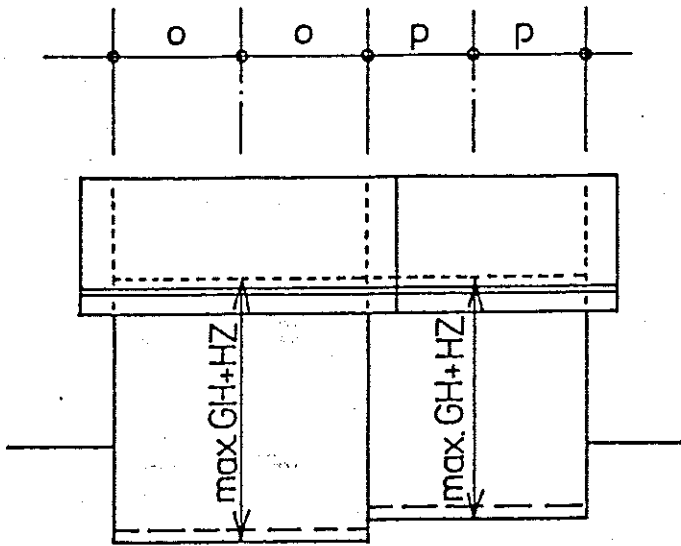
----- gewachsenes Terrain
 _____ fertiges Terrain



5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



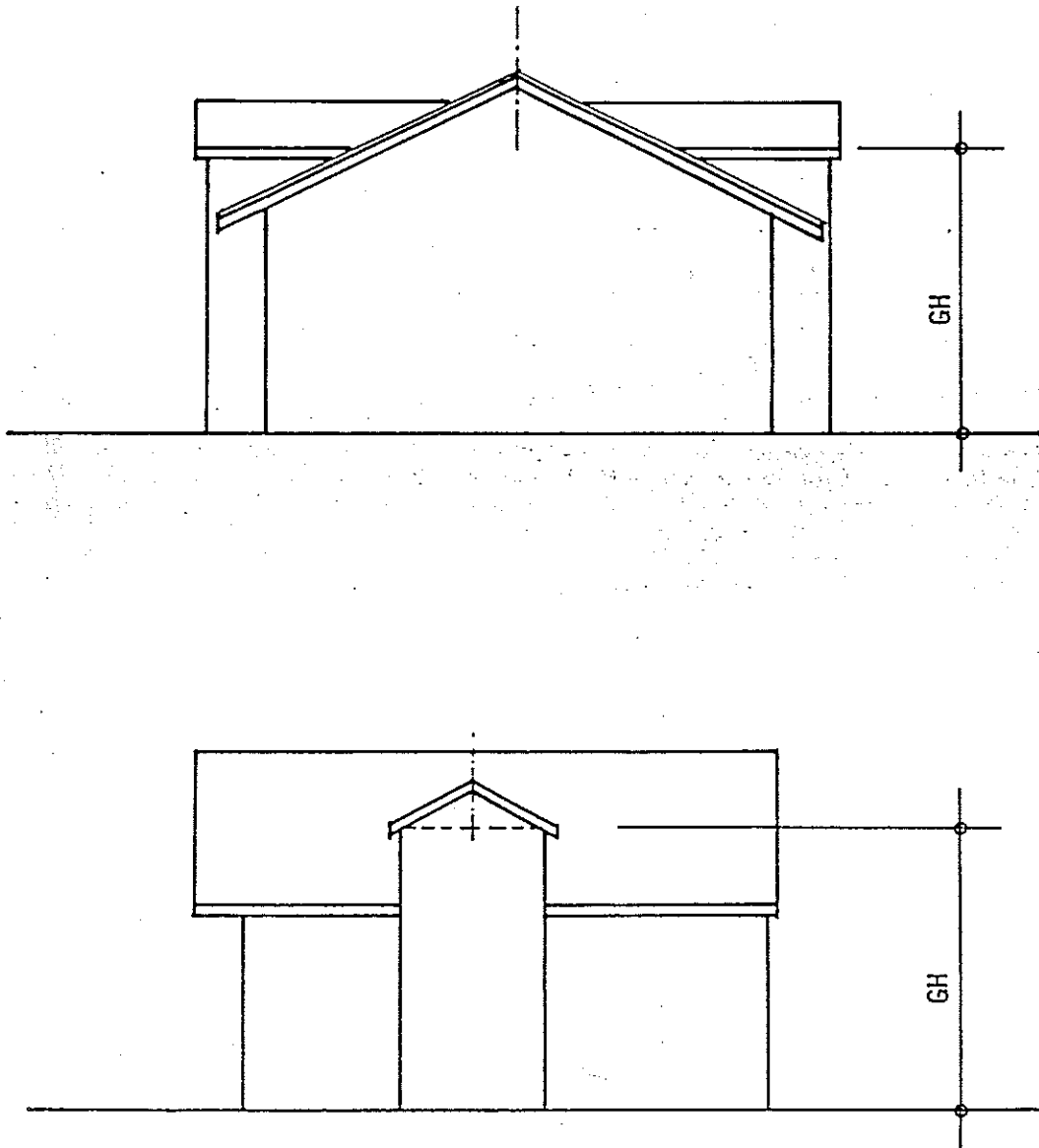
5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden





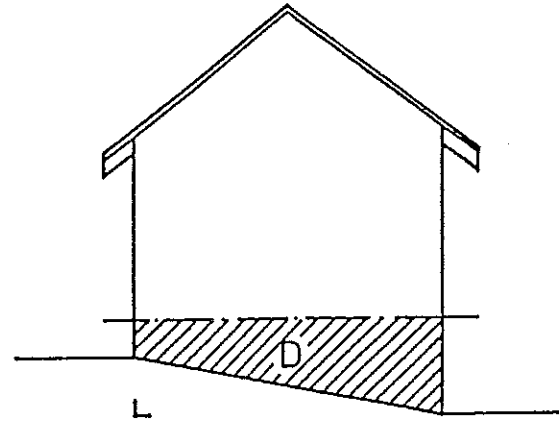
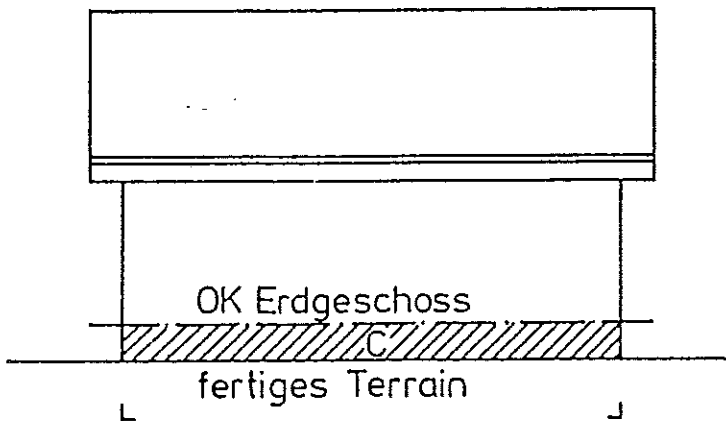
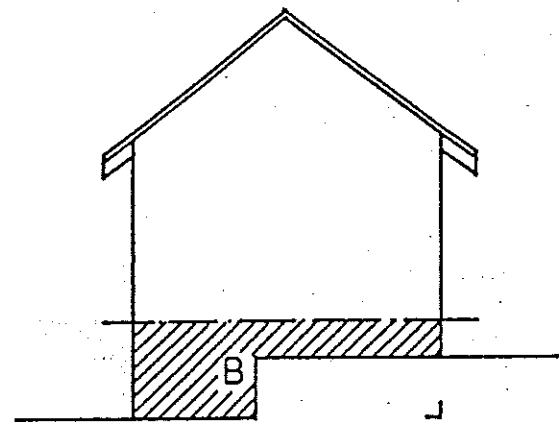
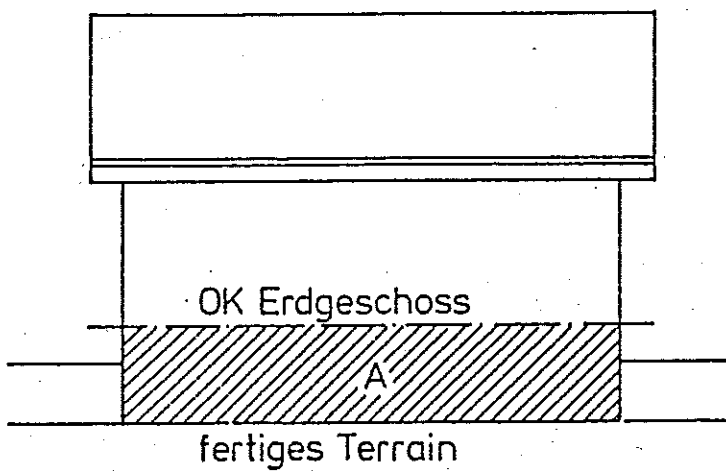
 gewachsenes Terrain
 fertiges Terrain

5.6 Gebäudehöhen bei Quergiebeln



6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



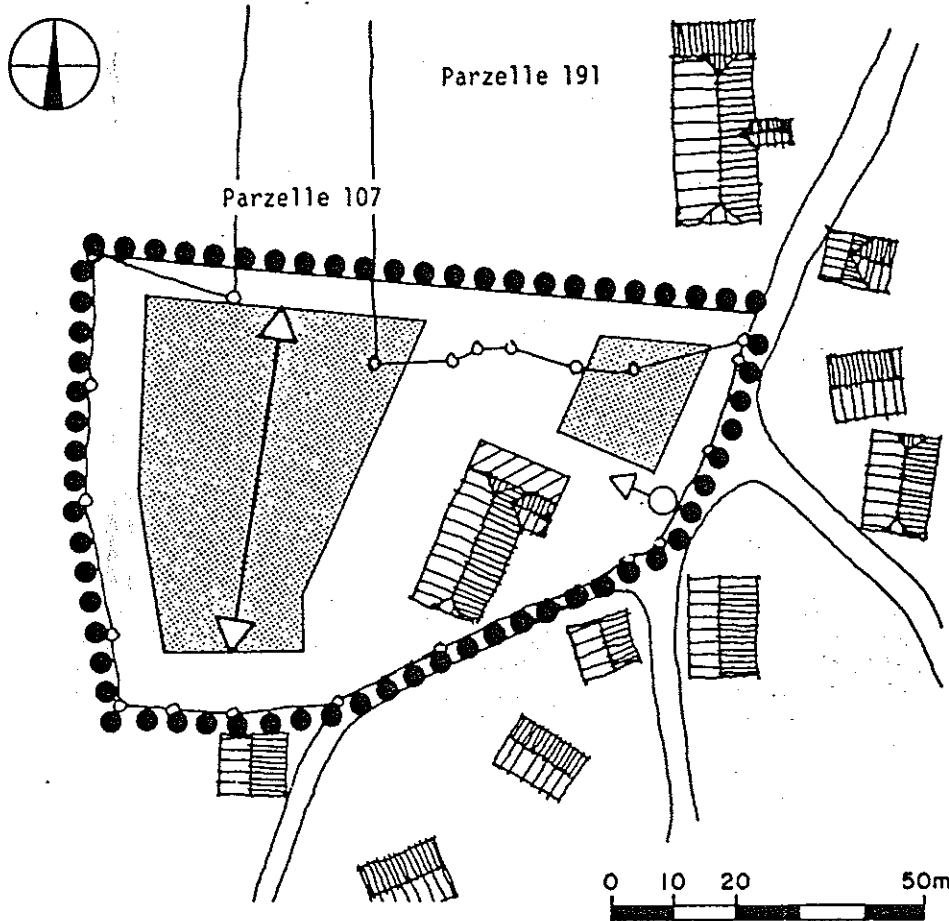
mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

=

Flächen A + B + C + D

Gebäudeumfang

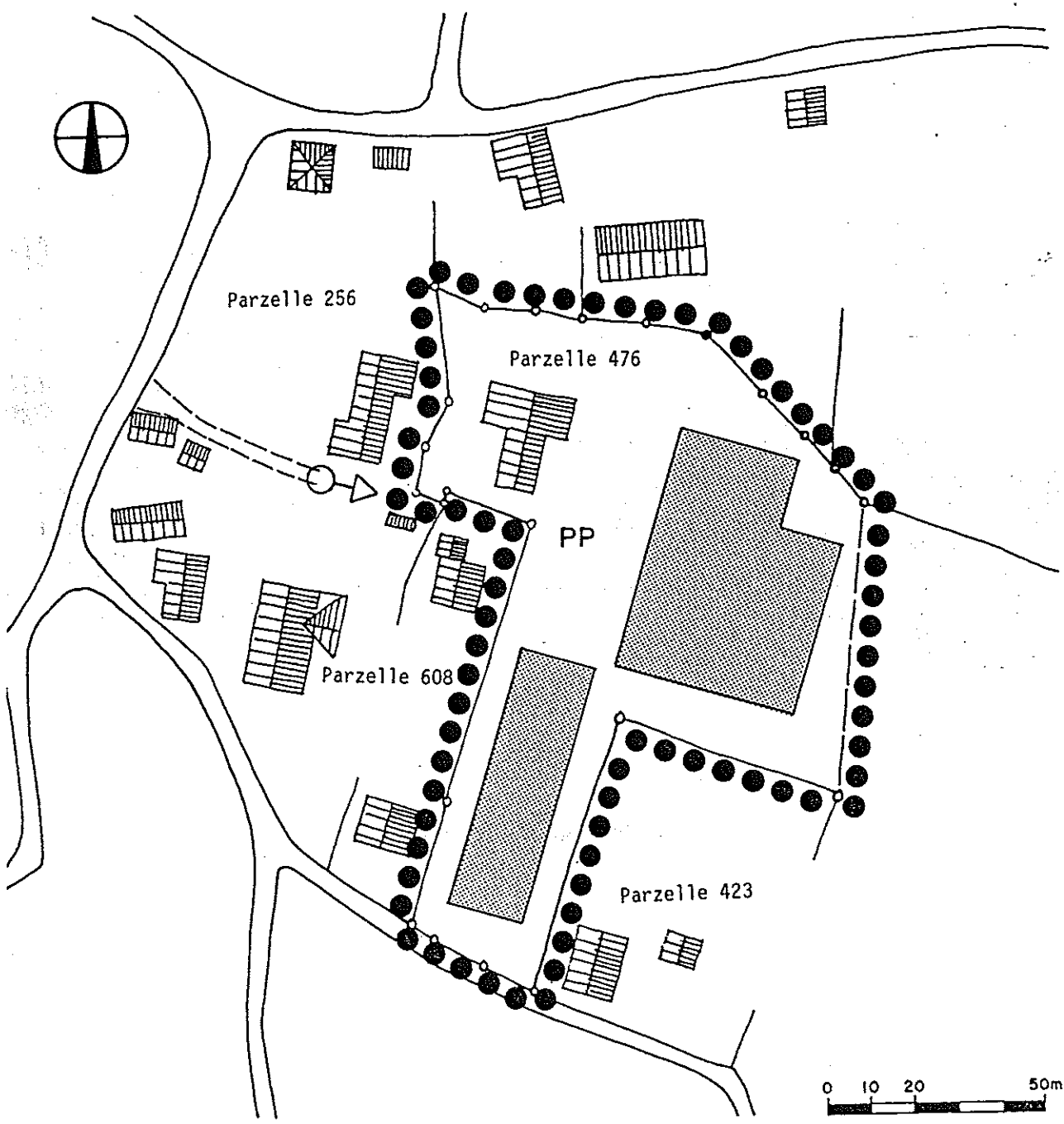
Ueberbauungsschema ZPP 1 'Burg'



LEGENDE

- Wirkungsreich
- ▤ bestehende Gebäude
- ▨ Baubereich für zwei-geschossige Wohnbauten
- ↔ Hauptfirstrichtung
- Zu- resp. Wegfahrt
- ▨ gedeckte Autounterstände für bestehendes Gebäude

Ueberbauungsschema ZPP 2 'Hüseli'



LEGENDE

- ● ● ● Wirkungsbereich
- ▨ Baubereiche
- PP zentrale Parkierung
- ▤ bestehende Gebäude
- → Erschliessung

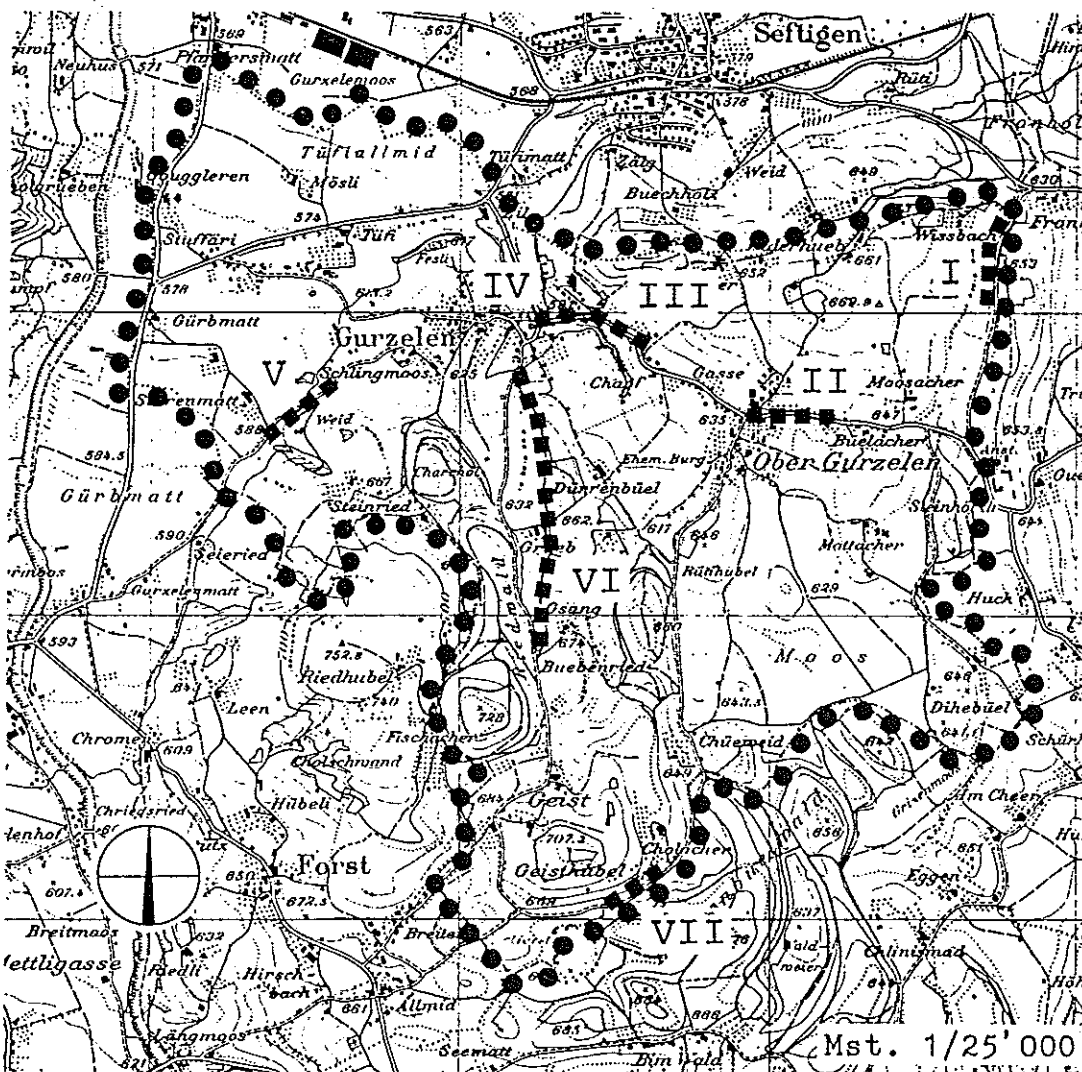
Schutzobjekte gemäss Landschaftsplan / Teil 1

Nr.	Ort	Objekt	Koordinaten
50	Tüüffi	Baumhecke	von 606 780/181 280 bis 606 990/181 330
51	Tüüffi	Baumhecke	von 606 620/181 280
52	Tüüffi	Baumhecke	von 606 520/181 260 bis 606 580/181 280
53	Weid	Baumhecke	von 606 400/180 620 bis 606 540/180 710
54	Stärematt	Baumhecke	von 606 520/180 800 bis 606 560/180 830
55	Weid	Baumhecke	von 606 660/180 620 bis 606 750/180 520
56	Dürrebüel/Lengholz	Baumhecke	von 607 200/180 440 bis 607 200/180 600
57 (103)	Charrholz	Baumhecke (Bachlauf)	von 607 110/180 400 bis 607 140/180 470
58	Gsang/Bueberied	Baumhecke	von 607 390/179 700 bis 607 390/179 810
59	Cholacker	Baumhecke	von 607 400/179 140 bis 607 420/179 190
60	Bueberied	Baumhecke	von 607 620/179 580 bis 607 610/179 690
61	Stockere	Baumhecke	von 608 550/180 560 bis 608 550/180 600
62	Mosacher	Baumhecke	von 608 580/180 880 bis 608 660/181 240
63	Müschacher	Baumhecke	von 607 730/180 380 bis 607 760/180 420
64	Dürrebüel	Baumhecke	von 607 550/180 610 bis 607 510/180 730

Nr.	Ort	Objekt	Koordinaten
101	Gummösli	offener Bachlauf	von 606 170/181 150 bis 606 450/180 780
102	Weid	offener Bachlauf	von 606 380/180 600 bis 606 590/180 460
103	Charrholz/Riedwald	offener Bachlauf	von 607 000/180 210 bis 607 140/180 470
104b	Chuweid (Müsche)	offener Bachlauf	von 608 010/179 350 bis 608 150/179 700
104c	Gurzelemoos (Müsche)	offener Bachlauf	von 608 150/179 700 bis 608 100/179 870
104d	Gurzelemoos (Müsche)	offener Bachlauf	von 608 100/179 870 bis 607 860/180 010
104e	Gurzelemoos (Müsche)	offener Bachlauf	von 607 850/180 010 bis 607 690/180 090
105a	Müschacher	offener Bachlauf	von 607 640/180 170 bis 607 690/180 450
105b	Müschacher/Dürrebüel	offener Bachlauf	von 607 690/180 450 bis 607 510/180 730
105c	Dürrebüel/Unter- gurzelen	offener Bachlauf	von 607 510/180 730 bis 607 320/180 970
106a	Untergurzelen	offener Bachlauf	von 607 250/181 000 bis 607 150/181 150
106b	Untergurzelen	Weiher	zwischen 607 130/181 150 und 607 160/181 240
106c	Tüffiallmid	offener Bachlauf	von 607 130/181 240 bis 607 000/181 550

Objekte von regionaler / lokaler Bedeutung

- I Bestockte Böschungen
- II Trockenmauer / Böschung behauener Stein mit Jahreszahlen 1750, 1776
- III Trockenmauer / Bestockte Böschung
- IV Untere Brücke 1869 / Obere Brücke vermutlich 18. Jh.
- V Bestockte Böschung
- VI geschotterte und natürliche Oberfläche / Trockenmauer
- VII Trockenmauer



I V S - S C H U T Z O B J E K T E

Provisorisches Inventar
Stand April 1992

Erläuterungen

Das vorliegende Inventar ist als provisorisch zu betrachten, da die geschichtliche Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist. Als historische Quelle wurde bisher der Topographische Atlas der Schweiz, Blatt 352 Wattenwil 1879, verwendet. Die darin enthaltenen Durchgangsverbindungen wurden im Gelände überprüft und Abschnitte mit traditioneller Substanz (z.B. Trockenmauern, Böschungen, Brücken, Hecken, Bäume) ins Inventar aufgenommen. Die detaillierten Beschreibungen werden zu einem späteren Zeitpunkt in der IVS-Dokumentation 1207 Thun herausgegeben.

Die nachstehende Unterscheidung in Objekte von nationaler und regionaler / lokaler Bedeutung wurde gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vorgenommen.



Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)
Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)
Inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS)
Inventari da las vias da comunicaziun istoricas da la Svizra (IVS)

Abkürzungen

GBR	Gemeindebaureglement 1975 Gurzelen
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Kant. Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGG	Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Kant. Energieverordnung vom 17. Februar 1982
ForstG	Kantonales Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20.5.73/5.5.80/4.12.83
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Kant. Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
PFD	Kant. Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970 mit Aenderungen vom 24. November 1983 und 12. Februar 1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Aenderungen vom 29. September 1968, 7. Juni 1970, 6. November 1974, 12. Februar 1985
SFD	Kant. Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	Kant. See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
USG	Eidg. Umweltschutzgesetz vom 17. Oktober 1983
VVR	Verordnung über die Offenhaltung der Vorsorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
WBG	Kant. Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 21. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

A Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)

-
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PFD)
 - Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)

B Strassenbaurecht und Eisenbahrecht

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV)

C Wasserrecht

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972

-
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983
 - Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950
 - Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
 - Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
 - Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877
 - Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz)
 - Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
 - Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982
 - Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983, Aenderung vom 13. November 1985
 - Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
 - RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986
 - Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991

D Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983

E Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz)

-
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV)
 - Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV)
 - Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV)
 - Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV)
 - Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS)
 - Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA)
 - Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
 - Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
 - Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
 - Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972 (mit Abänderungen vom 30.1.74/10.2.76)
 - Kantonales Gesetz über Jagd-, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (mit Abänderungen vom 9.11.82)
 - Gesetz über die Erhaltung der Kunstaltertümer und Urkunden vom 16. März 1902
 - Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

F Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV)
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

G Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969
- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbsmässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

H Feuerpolizei

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

I Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

K Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977
- Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920

-
- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
 - Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
 - Verordnung über die Bereinigung und die Vermarchung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

L Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Gesetz über die Grundsätze des verwaltungsinternen Verfahrens sowie die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 7. Juni 1970
- Verordnung über die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 15. Mai 1970
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

M Zivilschutz

- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

C Nachbarrecht / I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände Art. 79

Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

2. An- und Nebenbauten Art. 79 a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile Art. 79 b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben Art. 79 c

Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen. Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

5. Hofstattrecht

Art 79 d

Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden. Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern

Art. 79 e

a) Pflicht

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

b) Mitbenützung

Art. 79 f

Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

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

c) Erhöhung

Art. 79 g

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

7. Stützmauern und Böschungen

Art. 79 h

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b) Eigentum Art. 79 i

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

8. Einfriedungen Art. 79 k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m. Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher Art. 79 l

Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher. Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von
Licht und Sonne

Art. 79 m

Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

11. Benützung von
Mauern an der
Grenze

Art. 79 n

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

12. Betreten des
nachbarlichen
Grundes

Art. 79 o

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

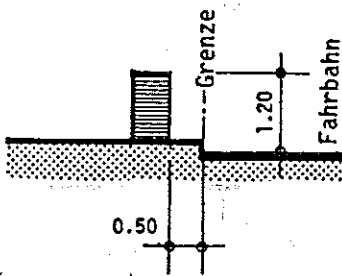
Gesetzliche Strassenabstände für:

- Bäume, Sträucher
- Einfriedungen

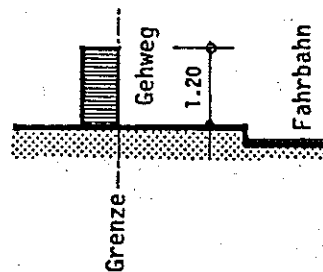
Die gesetzlichen Strassenabstände werden geregelt durch das Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 Artikel 73, 1 bis 8 und Artikel 75.

Einfriedungen (Grünhecken und tote Einfriedungen)

Fahrbahn ohne Gehweg



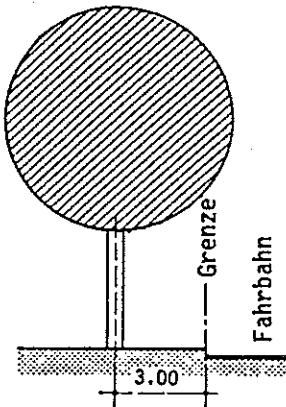
Fahrbahn mit Gehweg



Bäume

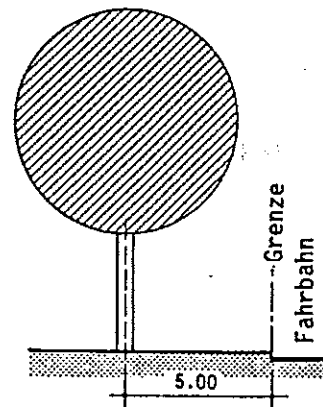
innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

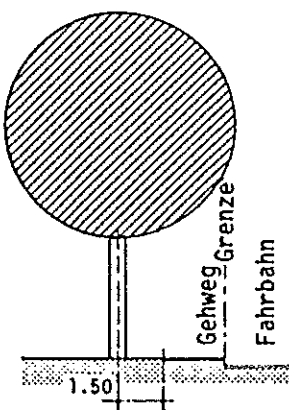


ausserorts

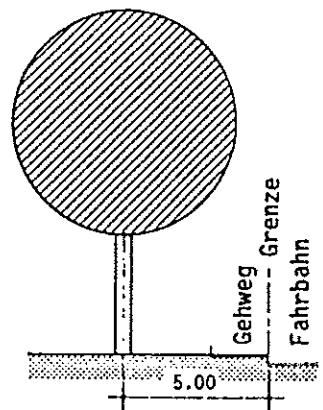
Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg

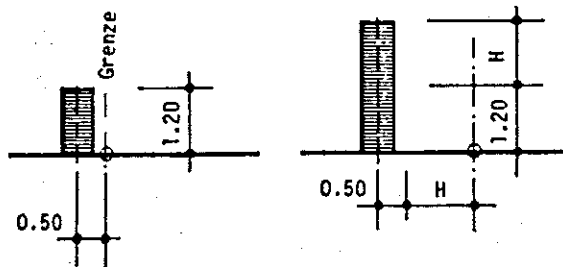


Gesetzliche Grenzabstände für:

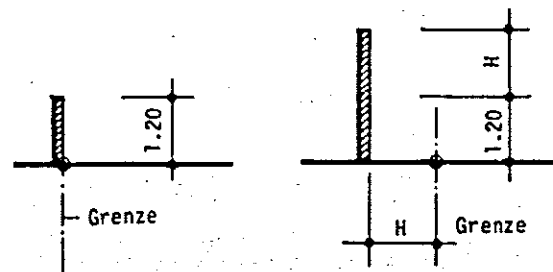
- Grünhecken, Einfriedungen
- Zierbäume, Ziersträucher
- Obstbäume

Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anrisses werden geregelt durch: ZGB Artikel 687 und 688, Kant. Baugesetz vom 7. Juni 1970 79k bis 79n.

Grünhecken
bis 1.20 m Höhe über 1.20 m Höhe



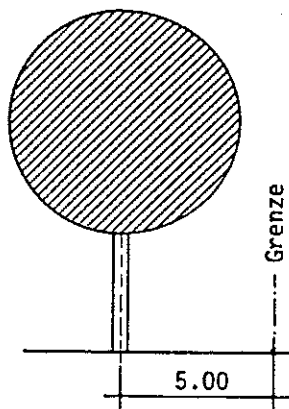
tote Einfriedungen
bis 1.20 m Höhe über 1.20 m Höhe



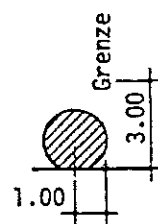
Zierbäume

hochstämmig

Ziersträucher



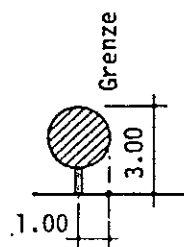
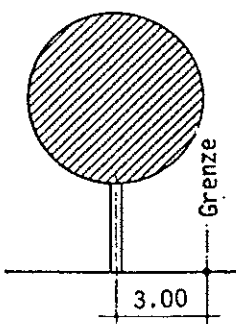
Kastanien
Pappeln
Nussbäume
Waldbäume
Linden
Birken
etc.



Obstbäume

hochstämmig

niederstämmig



Sachregister	Artikel	1ff
Allgemeine Bestimmungen		
Anlagen im Grenzabstand		32
An- und Nebenbauten		28
Archäologische Bodenfunde		62
Ausnahmebewilligungsverfahren		67
Ausnützungsziffer		21
Aussenantennen		38
Autoabstellplätze		17
Basiserschliessung		9
Bauabstände		22ff
Baubewilligungspflicht		6f
Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung		7
Baubewilligungsverfahren		67ff
Baubiologische Materialien		46
Baueingabe		68
Bauentscheid		71
Baugestaltung		34ff
Bauinspektor		74
Baulinien		22
Baumaterialien		46
Bäume und Hecken		14
Baupolizei		72
Baupolizeiliche Masse		56
Bauteile im Grenzabstand		32
Bauweise		19ff
Bauzonen		49ff
Belichtung		43
Besitzstandsgarantie		4
Besonnung		43
Biotopschutz		60
Böschungen		15
Bruttogeschossfläche anrechenbare		21
Burg (ZPP)		53
Dachaufbauten		41
Dachausbau		39
Dachgestaltung		40
Detailerschliessung		9/12
Einzelobjekte		64
Energiesparmassnahmen		47
Erschliessung		8ff
Futtermauern		15

Gebäudeabstand	Artikel	33
Gebäudehöhe		36
Gebäudelänge		35
Gebäudestellung		32
Gebäudetiefe		35
Geltungsbereich		1
Gemeinderatszuständigkeit		73ff
Gemeinschaftsanlagen		16ff
Geschosse		37
Gestaltung		34
Gestaltungsfreiheit		20
Gesundheit		43ff
Gestaffelte Gebäude		34
Gewässerabstand		24
Gewerbezone		51
Hinreichende Erschliessung		8
Historische Verkehrswege		63
Hüseli (ZPP)		54
Inkrafttreten		77
Kinderspielplätze		18
Kompetenzordnung		73ff
Landschaftsschutzgebiete		59
Landwirtschaftszone		57
Lärmschutz		45
Lastenausgleichsverfahren		69
Mass der Nutzung		21
Nachbarlicher Grund (Bauabstände)		27
Näherbau		31
Naturobjekte		61
Nebenanlagen		16ff
Objektschutz		61
Offene Bauweise		19
Ortsbildschutz		65
Passive Energienutzung		47
Planerlassverfahren		66ff
Planungsvorteile		5
Reklamen		42

Schallschutz in Gebäuden	Artikel	44
Schlussbestimmungen		76ff
Schutzgebiete, Schutzobjekte		58ff
Spielflächen		18
Steilböschungen		15
Stimmbürger		75
Strafbestimmungen		76ff
Strassenabstände		23
Strassendimensionierung		11
Strassenraumgestaltung		10
Stützmauern		15
Terrainveränderungen		15
Tiefbauten (Bauabstände)		30
Umgebungsgestaltung		13ff
Unterirdische Bauten		29
Verfahrensfragen		66ff
Vorbehalt anderes Recht		2ff
Vorschriften Aufhebung		78
Waldabstand		25
Wasserbaupolizeilicher Abstand		24
Widerhandlungen		76
Wintergärten		47
Wohnzonen		49
Wohn- und Gewerbezone		50
Zonen für öffentliche Nutzungen		54
Zonengrenzenabstand		26
Zonen mit Planungspflicht		52ff
Zonenvorschriften		48ff
Zuständigkeiten		70ff



GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Mitwirkungsverfahren	vom 22. Februar 1993	bis 15. März 1993
2. Mitwirkungsverfahren	vom 03. Dezember 1993	bis 13. Dezember 1993
Vorprüfung	vom 22. Dezember 1994	
Publikation im Amtsblatt	vom 01. April 1995	
im Amtsanzeiger	vom 30. März 1995	
öffentliche Auflage	vom 01. April 1995	bis 01. Mai 1995
Einspracheverhandlungen	vom 05. Mai 1995	bis 18. September 1995
Rechtsverwahrungen	keine	
Erledigte Einsprachen	keine	
Unerledigte Einsprachen	2	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 21. März 1995	

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG am 29. Mai 1995



Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

M. Schneider *B. Rufener*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gurzelen, den 20. Dez. 1995

Der Gemeindeschreiber *B. Rufener*

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

23. Dez. 1996

[Signature]

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Mitwirkungsverfahren	vom	22. Februar 1993	bis	15. März 1993
2. Mitwirkungsverfahren	vom	03. Dezember 1993	bis	13. Dezember 1993
Vorprüfung	vom	22. Dezember 1994		
Publikation im Amtsblatt	vom	01. April 1995		
im Amtsanzeiger	vom	30. März 1995		
öffentliche Auflage	vom	01. April 1995	bis	01. Mai 1995
Einspracheverhandlungen	vom	05. Mai 1995	bis	18. September 1995
Rechtsverwahrungen		keine		
Erledigte Einsprachen		keine		
Unerledigte Einsprachen		2		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	21. März 1995		

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG am 29. Mai 1995

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gurzelen, den

Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Baureglementsänderung

Art. 17 Abs. 2 und Art. 54

Verfahren nach Art. 122 BauV

(Geringfügige Aenderung)

Genehmigungsvermerke:

Publikation im Amtsanzeiger:	vom 14.11.1996
Oeffentliche Auflage:	vom 14.11.1996 bis 14.12.1996
Erledigte Einsprachen:	--
Unerledigte Einsprachen:	--
Rechtsverwahrungen:	--
Beschlossen durch den Gemeinderat am	15.10.1996



Der Präsident:

N. Schneider
N. Schneider

Der Sekretär:

B. Rufener
B. Rufener

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gurzelen, 19. Dezember 1996

DER GEMEINDESCHREIBER

B. Rufener
B. Rufener

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

23. Dez. 1996

[Signature]

Art. 17 Abs. 2 (neu)

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 120.5 Punkte, 1. April 1991; 1. April 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Aenderung des Wohnbaukostenindexes von mindestens 10 Punkten vorliegt.

ZPP Nr. 2
'Hüseli'

Art. 54, lit. 2

Innerhalb des Wirkungsbereiches sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen:

- Wohnbauten im Baubereich (gemäss Ueberbauungsschema Anhang IV) mit maximal 3'200 m2 Bruttogeschossfläche.
- Die Wohnbauten dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Der Dachausbau ist gestattet.
- Gedeckte Autoabstellplätze sind möglichst zentral anzuordnen.
- Das bestehende Gebäude darf unter Wahrung des Erscheinungsbildes voll ausgebaut werden.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon 031/633 32 63
Telefax 031/633 32 80

U/Zeichen: mür/pon
guoprev.doc

Bern, 23. Dezember 1996

A. Aus den Akten

Gemeinde: Gurzelen

1. Gegenstand: Ortsplanungsrevision
bestehend aus
- Zonenplan
- Landschaftsplan
- Gemeindebaureglement

Oeffentliche Auflage: 1. April 1995 - 1. Mai 1995

Gemeindebeschluss: 29. Mai 1995

Einsprachen:

1. Bernhard Hadorn
Einschlag
3663 Gurzelen
2. Walter Hadorn
Tüffi
3663 Gurzelen

Einsprache nach
Art. 61 Abs. 2 BauG:

3. Klara Siegenthaler
Wiederhub
3663 Gurzelen

2. Gegenstand: Verkehrsrichtplan

Gemeinderatsbeschluss: 21. März 1995



werden. Als wesentliche Aenderung im Baureglement fallen nebst den Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung vor allem die Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Verkleinerung der Grenzabstände auf. Damit soll eine dichtere und haushälterischere Nutzung des Bodens erreicht werden.

Die Ortsplanungsrevision wurde im Dezember 1994 vorgeprüft und mit den zuständigen Instanzen besprochen. Es konnte festgestellt werden, dass die Revision grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Genehmigungsvorbehalte wurden vor allem in Bezug auf die vorgesehenen Zoneninseln vorgebracht. Bezüglich der Baugebietsgrösse wurde festgehalten, dass das neu ausgeschiedene Baugebiet den fünfzehnjährigen Bedarf nach Art. 15 RPG übersteige. Die Gemeinde wurde daher angewiesen, nochmals eingehend zu prüfen, auf welche Neueinzonungen verzichtet werden könne oder ob allenfalls eine Etappierung des Baulandangebotes möglich sei. Daneben sind zu einzelnen weiteren Bereichen Bemerkungen angebracht worden, welche grösstenteils konferenziell bereinigt werden konnten.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Mai 1995 wurden zusätzliche Parzellen eingezont (Parzellen Nr. 407, 476, 633, 403, 405). Mit Schreiben vom 12.3.1996 gab das AGR der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern in Anwendung von Art. 61 Abs. 2 BauG bekannt, dass es beabsichtige, den Zonenplan und das Baureglement in einigen Punkten abzuändern. Zum Zonenplan wurde bekanntgegeben, dass beabsichtigt werde, die Parzellen Nr. 403, 405 und 385 a und b der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Bezüglich der ZPP Nr. 1 wurde der Nachweis verlangt, dass die Planungswerte nach LSV eingehalten sind. Zum Baureglement wurde festgehalten, dass für die ZPP Nr. 2 keine Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt und dass die Parkplatzerersatzabgabe in Art. 17 Abs. 2 des Baureglementes betragsmässig festzulegen sei. Bei späterer Gelegenheit wurde zusätzlich festgestellt, dass bezüglich der ZPP Nr. 2 die erforderlichen baupolizeilichen Masse fehlen (vgl. Schreiben vom 13.6.1996). Für die Baureglementsänderungen wurde auf das Planänderungsverfahren verwiesen (vgl. 3. Gegenstand). In ihrer Stellungnahme vom 13. Mai 1996 ersucht die Gemeinde Gurzelen darum, die in Frage gestellten Einzonungen zu genehmigen. Bezüglich der Parzellen Nr. 403 / 405 weist die Gemeinde darauf hin, dass in Gurzelen fast kein Gewerbe angesiedelt sei. Auf der Parzelle Nr. 405 sei beabsichtigt, eine Garage aufzubauen. In Gurzelen sei dafür praktisch keine andere Gelegenheit gegeben. Mit einer Einzonung der Parzelle Nr. 405 in die WG2 sei der Ansatz für eine längerfristige Planung gegeben. Es sei beabsichtigt, allenfalls die Gewerbezone oder WG2-Zone von der Parzelle Nr. 305 aus in Richtung Parzelle Nr. 270, Säge / Ziel, zu vergrössern. Diese Möglichkeit wird in einem Situationsplan dargestellt. Angesichts der Topographie der Gemeinde Gurzelen könnten planungsrechtliche Argumente nur schwer angebracht resp. in die Realität umgesetzt werden. Zur Einzonung der Parzelle Nr. 385 a und b weist die Gemeinde darauf hin, dass der Grundeigentümer seit seinem Zuzug in Gurzelen ein Baggerunternehmen führe. Dieses Unternehmen sei seine Haupterwerbsquelle. Die Gemeinde sei streusiedlungsartig aufgebaut und eine Zentrierung einer Gewerbezone im Ortskern sei unmöglich. Es gebe keinen eigentlichen Ortskern. Das gesamte Gemeindegebiet sei äusserst hügelig und schlecht erschliessbar. Eine Umsiedlung des Gewerbebetriebes sei nicht möglich. Auf die vorherrschende traditionelle Siedlungsstruktur (Streusiedlung) sei Rücksicht zu nehmen.

Zu den Einzonungen ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Gurzelen über ausreichend (bis zu hohe) Baulandreserven verfügt. Für die Abdeckung des fünfzehnjährigen Baulandbedarfes besteht keine Notwendigkeit, die angesprochenen Einzonungen vorzunehmen. Die fraglichen Einzonungen liegen abseits der Siedlungen Unter- und Obergurzelen ausserhalb von Siedlungsansätzen. Mit den Einzonungen würden periphere Kleinbauzonen geschaffen. Gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichtes bildet die Zusammenfassung der Siedlungstätigkeit in Bauzonen und die Verhinderung der Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten ein zentrales An-

4. Verkehrsrichtplan

Die Verkehrsrichtplanung wurde aufgrund der Vorprüfung bereinigt und überarbeitet. Er kann genehmigt werden.

5. Einsprachen

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit oder das öffentliche Interesse in Frage stellen (vgl. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz, N. 4 zu Art. 60). Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann deshalb grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zweckmässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxismässig als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Zu entscheiden ist über die noch offenen Einsprachen Nrn. 1 - 3.

5.1 Einsprache Nr. 1

Der Einsprecher erhebt Einsprache zum Zonenplan und verlangt, dass die Bäume, die auf seiner Hofstatt als geschützt eingezeichnet sind aus der Schutzzone entfernt werden. Da er zudem noch nicht wisse, was mit dem alten Teil des Bauernhauses und dem Raum unter dem Dach geschehe, erhebe er Einsprache gegen den Zonenplan. Er wolle garantiert haben, dass in den nächsten fünf Jahren etwas am Zonenplan geändert werden kann.

Nach dem Landschaftsplan ist der Obstgarten auf der Hofstatt des Einsprechers lediglich als behördenverbindlich geschützt (vgl. Objekt Nr. 71). Dem Landschaftsplan kommt also in diesem Bereich lediglich die Bedeutung eines Richtplanes zu. Grundeigentümerverbindliche Wirkung hat er nicht. Dementsprechend ist für diesen Bereich auch keine Einsprachemöglichkeit gegeben. Auf diesen Teil der Einsprache ist folglich nicht einzutreten.

Was den weiteren Einsprachepunkte betrifft, wird nicht ganz klar, was der Einsprecher genau verlangt. Offenbar geht es ihm darum, für das bestehende Bauernhaus Ausbauoptionen offen zu halten. Jedenfalls beantragt er zur Zeit keine Einzonung. Eine Garantie, in den nächsten fünf Jahren am Zonenplan etwas (was?) geändert zu haben, kann aus heutiger Sicht nicht abgegeben werden. Soweit es um eine allfällige Einzonung geht, ist das entsprechende Planänderungsverfahren durchzuführen, was zu gegebener Zeit die Zustimmung der zuständigen Instanzen erfordert. Im Voraus kann eine solche Zusicherung nicht abgegeben werden. Die Einsprache muss daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden, soweit darauf eingetreten werden kann.

5.2 Einsprache Nr. 2

Der Einsprecher erhebt Einsprache gegen den Einzonungsbeschluss für die Parzelle Nr. 403, Tüffi, welcher anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Mai 1995 getroffen worden ist. Zur Begründung führt er aus, dass die Einzonung der Parzelle Nr. 403 nicht traktandiert worden sei. Die Parzelle sei dezentral gelegen und grenze nicht an beste-

nem Siedlungsansatz im Sinne der vorstehenden Ausführungen kann nicht gesprochen werden. Eine spezielle Berücksichtigung der Streusiedlungsstruktur ist nicht angezeigt. Wie die Berechnungen zeigen, kann die Gemeinde Gurzelen in den bestehenden Siedlungsansätzen genügend Wohn- und Wohngewerbebezonenflächen zur Verfügung stellen. Der fünfzehnjährige Bedarf ist mehr als abgedeckt. Aus dieser Sicht bestehen keine Gründe, zusätzliche Einzonungen zu machen. Im Gegenteil hätte eine Einzonung der fraglichen Parzellen erhebliche präjudizielle Auswirkungen, könnte doch in ähnlich gelagerten Fällen (Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu gewerblichen Zwecken) eine Bauzonenausscheidung kaum mehr verweigert werden. Aus diesen Gründen ergibt sich, dass die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden muss.

6. Kosten

Gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG kann für die Behandlung von Einsprachen eine Gebühr erhoben werden, sofern den Anträgen nicht stattgegeben wird. Die Einsprachen Nrn. 1 und 3 werden aus den vorgenannten Gründen abgewiesen.

Gestützt auf die Ziffer 2.9 des Anhanges IV A (Gebührentarif der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion) zur Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) ist für die Behandlung von Einsprachen in der Ortsplanung, wenn den Anträgen, wie vorliegend, nicht stattgegeben wird, eine Gebühr von 50 bis 500 Taxpunkten zu erheben. Ein Taxpunkt entspricht zur Zeit einem Wert von einem Franken (Art. 4 Abs. 2 GebV).

Der für die Behandlung der vorliegenden Einsprachen verursachte Aufwand war klein. Es rechtfertigt sich daher je eine Gebühr von Fr. 100.-- zu erheben.

C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die von den Stimmberechtigten der Gemischten Gemeinde Gurzelen am 29. Mai 1995 beschlossene Ortsplanungsrevision (bestehend aus Zonenplan, Landschaftsplan, Gemeindebaureglement) wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt, wobei
 - die Parzellen Nrn. 403 und 405 im Gebiet Zil, Tüffialmid und die Parzellen Nrn. 385 a und b im Gebiet Wiederhub, Wiglisacher der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
2. Die Einsprache Nr. 2 wird gutgeheissen.
3. Die Einsprachen Nrn. 1 und 3 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.
4. Die vom Gemeinderat am 15. Oktober 1996 beschlossene geringfügige Aenderung des Baureglementes wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
5. Die vom Gemeinderat am 21. März 1995 beschlossene Verkehrsrichtplanung wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt

Einwohnergemeinde Gurzelen

Aenderung Gemeindebaureglement GBR Intensivlandwirtschaftszone 'Geist' Zonenplanänderung Intensivlandwirtschaftszone 'Geist'

Januar 02

Das Baureglement der Gemeinde Gurzelen und der Zonenplan werden, gestützt auf das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, sowie den Änderungen im Baugesetz des Kanton Bern wie folgt geändert.

Baureglement

Landwirtschaftszone
(LWZ)

Art. 57

¹ Unverändert

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes (Art. 16ff RPG, Art. 80ff BauG).

Intensivlandwirtschaftszone
'Geist'

Art. 57a

1 Zweck /Grundsatz

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone 'Geist' ist eine spezielle Landwirtschaftszone gemäss Art. 80a BauG. Sie dient der Erhaltung und Erweiterung des angestammten Gartenbaubetriebes. Die Zone ist Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

² Dient die eingerichtete Zone nicht ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung oder der Pflanzenproduktion so wird die Intensivlandwirtschaftszone durch ein entsprechendes Planerlassverfahren aufgehoben. Bauten und Anlagen, für welche nicht eine andere Nutzung bewilligt werden kann, sind zurück zu bauen.

³ Wurden für die Errichtung der Intensivlandwirtschaftszone, Geländeverschiebungen vorgenommen, so sind diese nach einer Auflösung der Zone so herzustellen, dass eine dem Gebiet entsprechende (Ackerbau und Viehwirtschaft), flächige landwirtschaftliche Nutzung wiederum möglich wird.



⁴ Die gesamte Anlage soll optimal in das ländliche Landschaftsbild eingefügt werden. Die Nebenbauten (Sektor B) sollen mit dem vorhandenen Bauernhaus eine ortstypische Einheit bilden. Gebäudevolumen und Dachformen richten sich nach den Massen und den Proportionen landwirtschaftlicher Bauten. Die Gewächshäuser sind rhythmisch, geordnet und regelmässige anzuordnen.

⁵ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

2 Art und Mass der Nutzung.

Sektor A:

¹ Zulässig sind alle Bauten und Anlagen des bodenabhängigen und des bodenunabhängigen Gartenbaus.

² Innerhalb des Sektor A dürfen nur Gewächshäuser errichtet werden. Die Höhe und Grösse richtet sich nach einer zweckmässigen Produktion, jedoch max. 6m Firsthöhe. Die Länge der Bauten ist frei.

Sektor AS:

¹ Zulässig ist die gartenbauliche Intensivnutzung, jedoch ohne Hochbauten, Folientunnels und dergleichen.

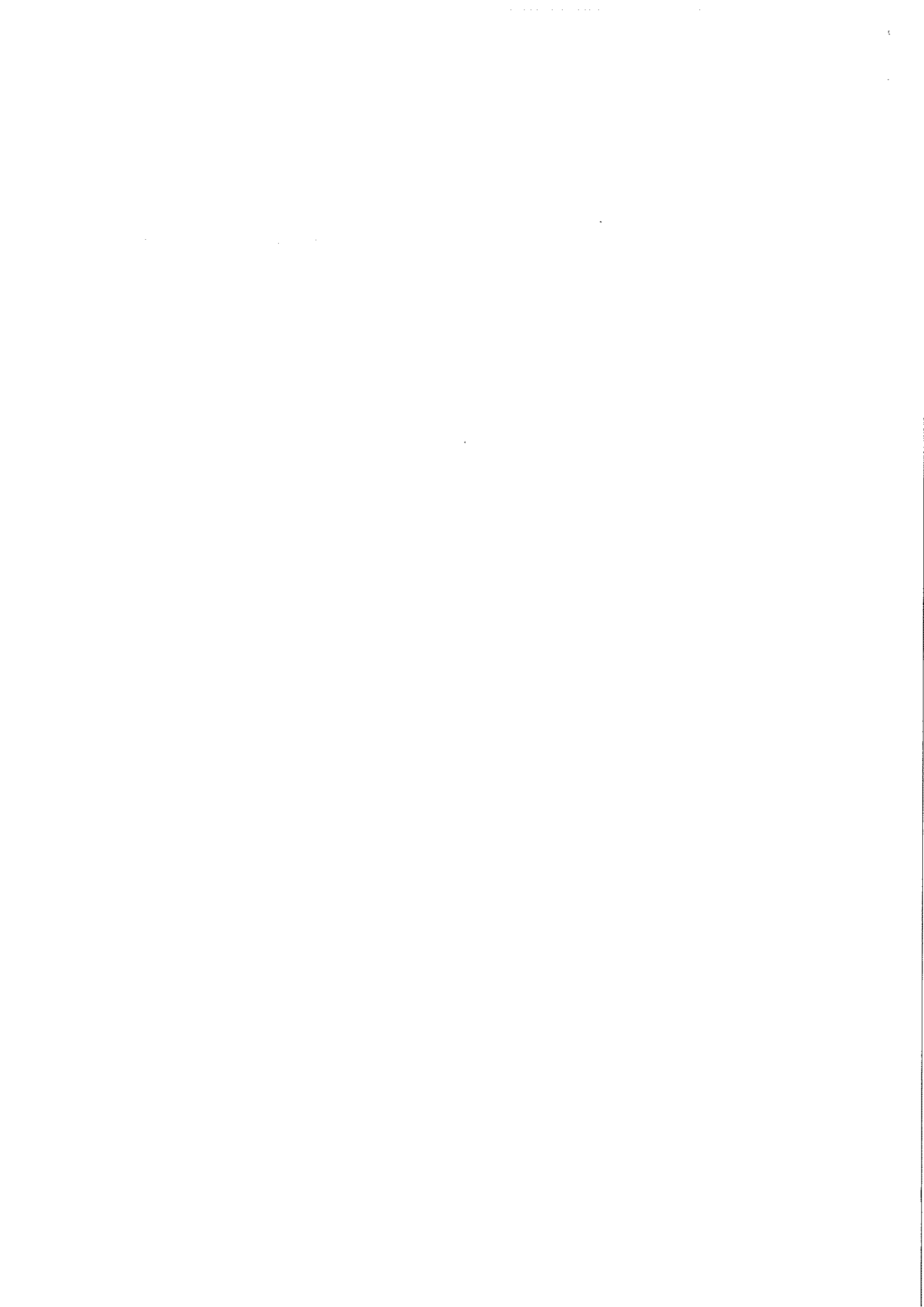
Sektor B

¹ Zulässig sind alle Infrastrukturanlagen wie Umschlagplätze, Lagerplätze, Verarbeitungshallen, Wohn- und Nebenbauten und Erschliessungsanlagen, welche für den angestammten Landwirtschaftsbetrieb sowie für eine wirtschaftliche Pflanzenproduktion erforderlich sind. Die Infrastrukturanlagen sind Ausschliesslich für den Zweck der beiden Nutzungsformen und deren Produkteverarbeitung zu nutzen. Fremdnutzungen sind nicht gestattet.

² Ergänzend gelten die Bestimmungen der Gewerbezone gem. Baureglement der Gemeinde..

Sektor C

¹ Zulässig sind Erschliessungsanlagen, Wasserspeicher, Lager- und Umschlagplätze. Hochbauten sind, ausser Silos für die Lagerung von Holzschnitzel oder Wasser, keine zugelassen (Höhe max. m 6.0). Unterirdische Bauten und Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain nicht um mehr als 3m überragen.



Schutzgebiet S

¹ Das Schutzgebiet S dient als Zugang (Bewirtschaftungsweg) zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen, als Unterhaltszugang zu den Gewächshäuser und als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist als 'extensiv genutztes Wiesland' zu nutzen. Wege dürfen nicht versiegelt werden. Zum Schutz der Landschaft ist die Geländekante leicht zu erhöhen und durch eine Baumreihe im Westen, entlang der Parzellengrenze zu ergänzen.

Baugesuch

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept, sowie ein Umgebungsgestaltungspñan, welcher die gesamte Intensivlandwirtschaftszone umfasst und insbesondere die Schutzmassnahmen, sowie Art und Form der Gewächshäuser (vgl. 1 Abs. 4) detailliert aufzeigt, mit einzureichen.

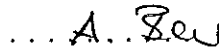
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom Vorprüfung vom	25.5.01 – 14.6.01 11.12.01
Publikation im Amtsanzeiger vom Öffentliche Auflage vom 31.1.02 bis 4.3.02	31.1.02 / 7.2.02
Einspracheverhandlungen am Rechtsverwahrungen Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Beschlossen durch den Gemeinderat am	16.4.02 1 keine 5 30.4.02
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	27.5.02

Namens der Einwohnergemeinde Gurzelen
Präsidentin

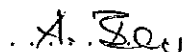


Sekretärin

... A. ... 

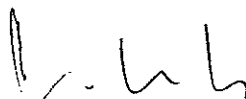
Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
Gurzelen, den 5.6.02

die Gemeindeschreiberin:

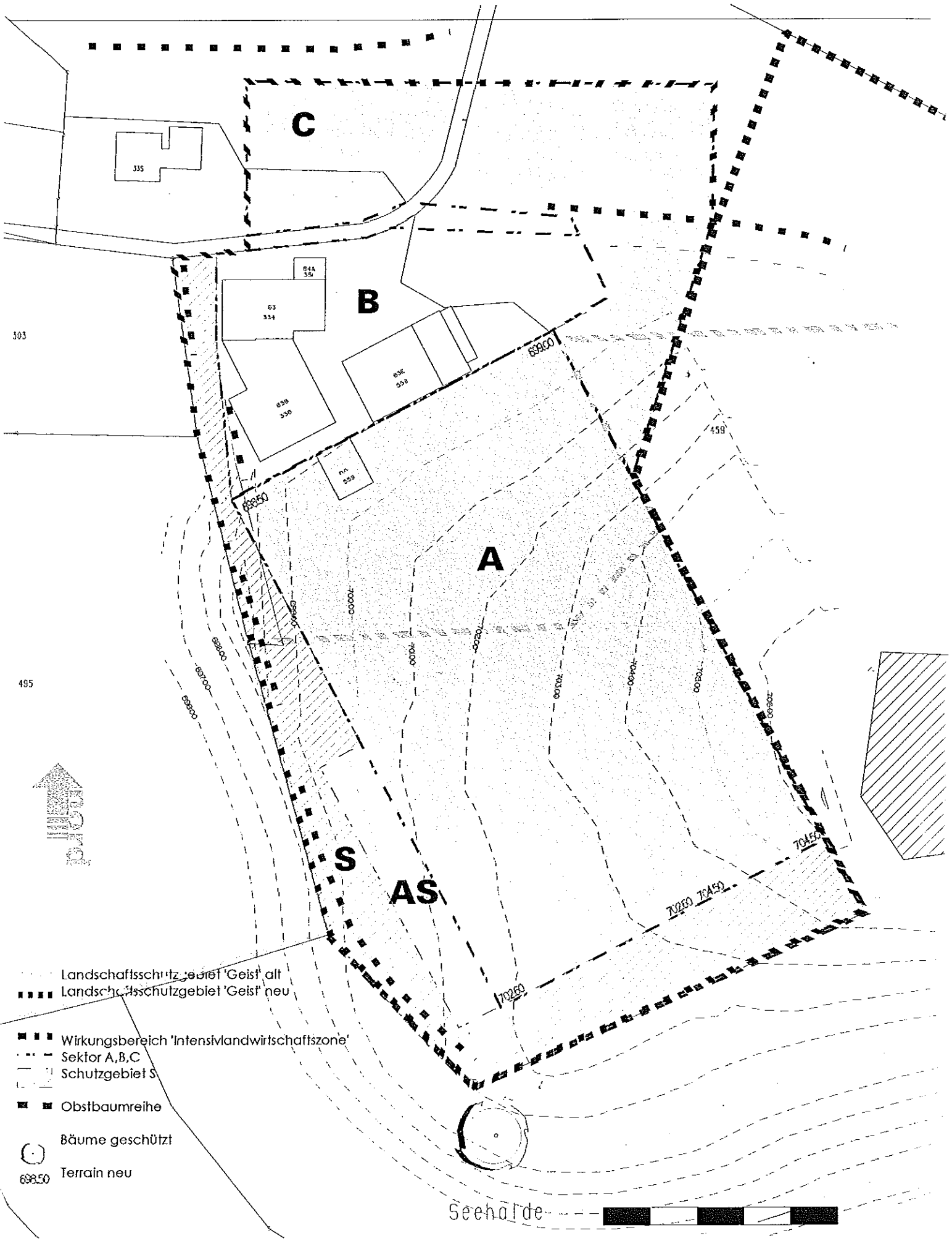
... A. ... 

Genehmigungsvermerke des Amtes für Gemeinden und
Raumordnung

25. NOV. 2002









Einwohnergemeinde Gurzelen / Beilage

M. 1/2000

Zonenplanänderung Intensivlandwirtschaftszone 'Geist' Schlatt

Mai 02

Verschiebung Landschaftsschutzgebiet

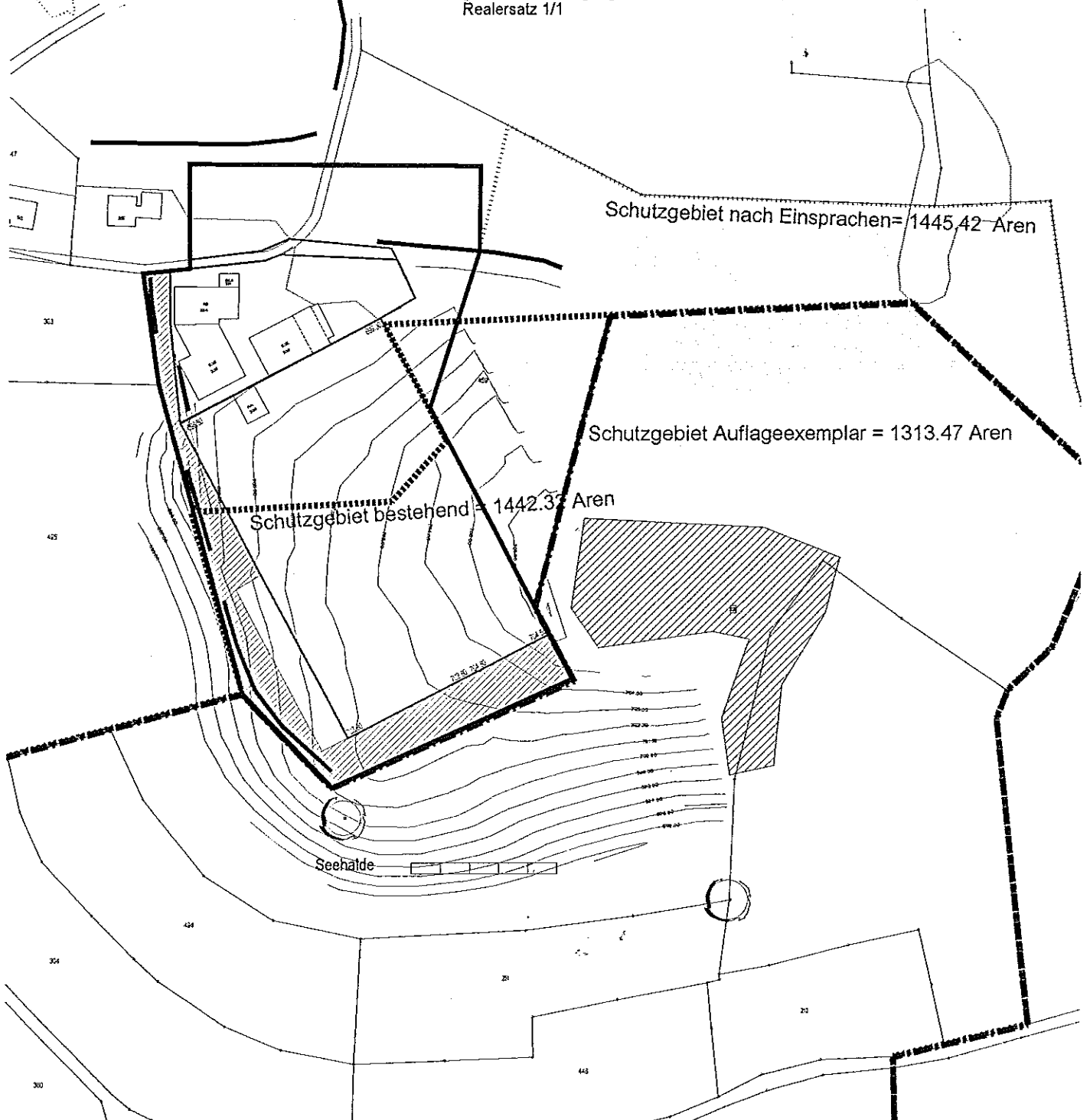
Legende



Schutzgebiet Rechtsgültig = 1442.32 Aren

Schutzgebiet verkleinert, Auflageexemplar = 1313.47 Aren

Schutzgebiet neu = 1445.42 Aren Verschiebung des Schutzgebietes,
gestützt auf Anregungen im Rahmen der Einsprachenverhandlungen.
Realersatz 1/1







EINWOHNERGEMEINDE GURZELEN

Gemeindeverwaltung, 3663 Gurzelen
Tel. 033 346 81 81, Fax 033 346 81 89
PC 30-4975-0

Änderungen des Gemeindebaureglementes vom 18.12.1995

Text bisher

Art. 70

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörden

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

Art. 74

Der Bauinspektor

¹ Im Baubewilligungsverfahren obliegen dem Bauinspektor:

- Auskunftserteilung über bau- und planungstechnische Vorschriften;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Prüfung der Baugesuche und -profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Erlass von erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Baupublikationen und öffentliche Auflage von Baugesuchen (Art. 19 ff BewD);
- Antragstellung an die Bau- und Planungskommission;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Rechnungsstellung im Rahmen der Gebührenreglemente und Tarife für Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser,
- Kontrolle der Gesuche für die neuen Wasser- und Kanalisationsanschlüsse, soweit diese in die Kompetenz der Gemeinde fallen;
- Erlass von Brandschutzaufgaben im Rahmen seiner Kompetenzen als Feueraufseher
- Nachführung des Planwerkes.

² Im Baupolizeiverfahren obliegen dem Bauinspektor:

- Aufsicht über das Einhalten der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- obligatorische Baukontrollen gemäss Baugesetzgebung (Art. 47 BewD);
- Erlass von Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, von Benützungsverboten;
- Betreuung der raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde;
- Prüfung der Bedingungen des energietechnischen Massnahmenachweises als Energiekontrolleur der Gemeinde;
- Prüfung der Bedingungen der Tankschutzvorschriften als Tankkontrolleur;
- Prüfung der Brandschutzaufgaben, soweit er als Feueraufseher dazu zuständig ist.

³ Dem Bauinspektor obliegt zudem die Aufsichtspflicht zu den Bestimmungen des Schutzzonenplanes und der Luftreinhalteverordnung.

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

Text neu

Art. 70

Erstellung und wesentliche Änderung von Strassenanschlüssen

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG)

Art. 73 a

Baukommission

Der Baukommission obliegen folgende baupolizeilichen Aufgaben:

- Anschlussgesuche an ARA-Leitung der Gemeinde, Antragstellung an Gemeinderat
- Anschlussgesuche an öffentl. Trinkwasserversorgung, Antragstellung an Gemeinderat
- Strassenanschlussgesuche, Antragstellung an Gemeinderat.

Art. 74

Der Bauinspektor

¹ Im Baubewilligungsverfahren obliegen dem Bauinspektor:

- Auskunftserteilung über bau- und planungstechnische Vorschriften;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Prüfung der Baugesuche und -profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Erlass von erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD)
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Baupublikationen und öffentliche Auflage von Baugesuchen (Art. 19 ff BewD);
- Antragstellung an den Gemeinderat;
- Bei Zuständigkeit der Gemeinde, Rechnungsstellung im Rahmen der Gebührenreglemente und Tarife für Baubewilligungsgebühren.
- Erlass von Brandschutzauflagen im Rahmen seiner Kompetenzen als Feueraufseher.

Absatz ² unverändert

³ Dem Bauinspektor obliegt zudem die Aufsichtspflicht zu den Bestimmungen des Schutzzonenplanes.

Genehmigung

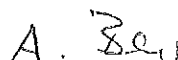
Die Einwohnergemeindeversammlung vom 02. Dezember 2002 hat diese Reglementsänderungen genehmigt.

Gurzelen, den 30. Dezember 2002

Namens des Gemeinderates

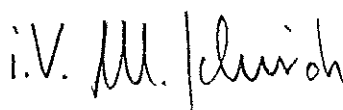
Die Präsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:



GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 11. FEB. 2003



Auflagezeugnis

Die Gemeindeschreiberin hat diese Reglementsänderung vom 01. November bis 02. Dezember 2002 (dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung) auf der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde in den Amtsanzeigern Nrn. 44, 46 und 48 vom 31.10., 14. und 28.11.2002 publiziert.

Gurzelen, den 30. Dezember 2002

Die Gemeindeschreiberin:

A. Bw

