



Einwohnergemeinde Guttannen
Baureglement (BR)



4. Dezember 2010

Aufträge / 329 / 09 / Gbr_Guttannen_041210.doc / 28.4.11/ fi / Di

Einwohnergemeinde Guttannen BAUREGLEMENT (BR)

4. Dezember 2010

LESEHILFE

Baurechtliche Grund-
ordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Guttannen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Hinweisplan

Im Hinweisplan sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

Vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositives öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 319, 412
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in Art. 501 geregelt.</p>	Vgl. Kap. 5 und Art. 66 BauG

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH.....	8
101	Geltungsbereich sachlich.....	8
102	Geltungsbereich räumlich	8
2	NUTZUNGSZONEN	9
21	Misch- und Arbeitszonen	9
211	Art der Nutzung	9
212	Mass der Nutzung	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen.....	12
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN).....	12
23	Weitere Nutzungen im Baugebiet	13
231	Grünzonen (GR).....	13
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	14
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	14
3	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	15
31	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	15
311	Gestaltungsgrundsatz.....	15
312	Bauweise.....	16
313	Stellung und Proportionen der Bauten	16
314	Fasadengestaltung	17
315	Dachgestaltung.....	18
316	Dachaufbauten und Dachflächenfenster	19
317	Aussenraumgestaltung	19
318	Reklamen	20

319	Gestaltungsspielraum	20
32	Qualitätssicherung	21
321	Fachberatung	21
322	Qualifizierte Verfahren	21
33	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	20
331	Energie	20
4	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	23
41	Ortsbildpflege	23
411	Ortsbildschutzgebiete	23
412	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	24
42	Pflege der Kulturlandschaft	24
421	Baudenkmäler	24
422	Historische Verkehrswege	25
423	Archäologische Schutzgebiete	25
424	Fliessgewässer	25
43	Ersatzmassnahmen	26
431	Ersatzmassnahmen	26
44	Gefahrengebiete	27
441	Bauen in Gefahrengebieten	27
5	ZUSTÄNDIGKEITEN	28
501	Gemeinderat	28
6	ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	30
601	Übergangsbestimmungen zum Ertswohnungsanteil	30

7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30
701	Widerhandlungen	30
702	Inkrafttreten	30
703	Aufhebung von Vorschriften	30
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	31
	ANHANG	33
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	33
	BEILAGEN	43
B1	Erläuterungen zum Hinweisplan	43

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

2 NUTZUNGSZONEN

21 Misch- und Arbeitszonen

Art der Nutzung

211 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Mischzone	M	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe, ohne Hundezwinger – Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche	III ²⁾
Arbeitszone	A	– Arbeitsnutzungen ^{3) 4)}	IV

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

²⁾ Auf den Parzellen Nr. 90 und 1047 dürfen in einem Abstand von 14.0 m ab Strassenachse keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden.

³⁾ Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören Wohn- und Arbeitsräume, andere Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen.

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

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

4) Auf der Parzelle Nr. 858 ist nur die Nutzung der bestehenden Sägerei mit Lagerplatz gestattet. Es dürfen keine neuen Hochbauten erstellt werden.

Mass der Nutzung

212 1

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt der Gestaltungsspielraum gemäss Art. 319.

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL ¹⁾ in m	GH ²⁾ in m	VG
Mischzone 3	M3	4,0	8,0	18,0	7,0	3
Arbeitszone 3	A3	4.0	8.0	20,0	7,5	3

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143)
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131)
 GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132)
 VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134)

1) inkl. Mehrgeschossige Seitenlauben, bei 1-geschossigen Anbauten ist eine Mehr-Gebäudelänge von 6.0 m gestattet.

2) Bei Hauptgebäuden am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet, wenn der gewachsene Boden in der Falllinie, innerhalb des Gebäudegrundrisses eine Neigung von 15 % aufweist.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
- Gebäudehöhe (GH) max. 3,0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 40 m²

Vgl. Anhang A 121.
 Vgl. Anhang A 142.
 Vgl. Anhang A 132.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> b. Unterirdische Bauten: <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m – Grenzabstand (GA) min. 1.0 m c. Abgrabungen max. 5,0 m d. Vorspringende Gebäudeteile: <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1,5 m – zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40 % – Vordächer: zulässige Ausladung 1,5 m e. Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,0 m 	<p>Vgl. Anhang A 122. Vgl. Anhang A 111.</p> <p>Vgl. Anhang A 132.</p> <p>Vgl. Anhang A 123.</p> <p>Vgl. Anhang A 135</p> <p>Vgl. Anhang A 133 und A 136.</p>
	3	Von der Gemeindestrasse gilt ein Abstand von 3,0 m	Vgl. Anhang A 144
	4	Siloanlagen sind in landwirtschaftliche Bauten zu integrieren.	
	5	Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete; die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausgeschlossen (Art. 75 BauG).	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	221	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 311 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Schulanlage»	ZOEN 1	Schule mit Sportanlage	Ausbau der Turnhalle in Normgrösse	III	
2 «Friedhof»	ZOEN 2	Friedhof	Realisiert	III	
3 «Alter Friedhof»	ZOEN 3	Alter Friedhof, öffentliche Grünfläche	Realisiert	III	
4 «Altes Schulhaus»	ZOEN 4	Mehrzweckgebäude – Schulräume – Aufbarungsraum – Gemeinschafts-Tiefkühlanlage	Realisiert, für Erweiterungen / Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone M3	III	
5 «Kirche»	ZOEN 5	Kirche	Realisiert		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
6 «Gemeindeverwaltung»	ZOEN 6	Gemeindeverwaltung	Realisiert, für Erweiterungen / Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone M3	III
7 «öffentlicher Parkplatz»	ZOEN 7	Öffentlicher Parkplatz	Realisiert	

23 Weitere Nutzungen im Baugebiet

Grünzone (GR)

231 Die Grünzone ist eine Freihaltezone im Sinne der Baugesetzgebung.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
		<p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Vgl. Art. 43 LSV.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	31	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	311	<p data-bbox="607 539 1339 638">1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p data-bbox="607 877 1339 1420">2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="607 949 1339 1013">– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, <li data-bbox="607 1018 1339 1114">– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, <li data-bbox="607 1118 1339 1182">– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, <li data-bbox="607 1187 1339 1251">– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, <li data-bbox="607 1256 1339 1351">– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, <li data-bbox="607 1356 1339 1420">– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p data-bbox="1346 539 2060 842">Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 312–318) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 32, Art. 321 f.</p> <p data-bbox="1346 1114 1657 1145">Vgl. auch Art. 312 und 313.</p> <p data-bbox="1346 1182 1713 1214">Vgl. auch Art. 314, 315 und 316.</p> <p data-bbox="1346 1251 1568 1283">Vgl. auch Art. 317.</p> <p data-bbox="1346 1351 2060 1460">Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Dorf- oder Strassenbild relevant</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
			sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 41, Art. 411 und 412.
Bauweise	312	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff.
	2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 131.
	3	Im Ortsbildschutzgebiet gilt die annähernd geschlossene Bauweise.	Vorbehalten bleiben Art. 319 und 411
	4	Bei der annähernd geschlossenen Bauweise gilt ein seitlicher Grenzabstand von mind. 1,5 m bis auf eine Bauteife von 12,0 m.	Im Übrigen müssen die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gewahrt werden, insbesondere wenn die massgebende Tiefe nach Absatz 4 überschritten wird.
Stellung und Proportionen der Bauten	313	1 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal – In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 319.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Bei Haupt- und Nebengebäuden mit Satteldächern darf die Firsthöhe – gemessen ab fertigem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt der Sparrenlage – nicht mehr als 80 % der giebelseitigen Fassadenlänge betragen.	
Fassaden- gestaltung	314	1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz und Sichtbeton (für Fassadenteile mit besonderen Anforderungen bezüglich Naturgefahren), – die Gliederung der Fassade und Anordnung der Fensteröffnungen aufgrund der ursprünglichen Fleckenbauweise, – keine Balkone an der Hauptfassade, – keine Fensterläden. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 319.</p>
	2	Die Summe aller aussen sichtbaren Fassadenflächen der Hauptgebäude inkl. Dachaufbauten muss mindestens zu 50 % aus Holz bestehen oder mit Holz verkleidet sein.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dachgestaltung	315	<p>1 Die Dachgestaltung und die Firstrichtung haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigung zwischen 17,75° und 22,5° liegt. Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde andere Dachformen gestatten.</p> <p>3 Die Vordächer der Satteldächer müssen giebelseitig in der Vorderfront mindestens 25 % der Firsthöhe und traufseitig mindestens 20 % der Gebäudehöhe betragen. Bei Hauptgebäuden jedoch mindestens 1,0 m.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gleich geneigte Satteldächer, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe, – Materialien (z.B. keine glänzenden Materialien), – Firstrichtung der Gebäude parallel zur Falllinie des Hangs. <p>Ein Zurückfliehen des Dachs von der First gegen die Traufe ist nicht ortsbildgerecht.</p> <p>Art. 18a RPG Solaranlagen: In Bau und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dachaufbauten und Dachflächenfenster	316	1 Mit Ausnahme von Quergiebeln sind keine Dachaufbauten gestattet.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 319. In Farbe und Material sind sie dem Hauptdach anzupassen. Für die Dachneigungen gelten die gleichen Vorschriften wie für das Hauptdach.
		2 Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.
		3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern beträgt maximal 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	
		4 Zwischen der obersten Abdeckung der Quergiebel und der obersten Abdeckung der First des Hauptdachs, muss ein vertikaler Abstand von 0,5 m eingehalten werden. Die Trauflinie des Hauptdachs darf nicht unterbrochen werden.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 319.
		5 Sofern der Abstand des Dachrands vom öffentlichen oder privaten Grund weniger als 3,0 m beträgt, sind genügend Scheefänge anzubringen.	
Aussenraumgestaltung	317	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – der intakte Vorgartenbereich vor und zwischen den Gebäuden mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – gepflästerte oder mit Natursteinplatten belegte Plätze und Gassen.
		2 Gepflästerte oder mit Natursteinplatten belegte Plätze und Gassen sind zu erhalten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 319.</p>
Reklamen	318	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
Gestaltungsspielraum	319	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 312 – 318 abweichen.	Vgl. Art. 321 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 312–318 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 311 entsprechen. Darunter fallen beispielsweise auch Bauten und Anlagen der Wasserkraftwerke.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	32	Qualitätssicherung	
Fachberatung	321	<p>1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Vgl. Art. 319 und 411 ff.</p> <p>Vgl. Art. 319.</p> <p>Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 412). Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbilderhaltungsgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>
Qualifizierte Verfahren	322	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142/143 sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

33

Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Energie

331

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

Vgl. Energiegesetz (KE nG) und Energieversorgung (KE nV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	41	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutz- gebiete	411	<p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Für das Ortsbild der Gemeinde Guttannen prägend sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Orientierung der Bauten zum Talboden – entsprechend die Firstrichtung in der Falllinie des Hanges – und zu den Gassen und Plätzen; – die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachneigung des Oberländer-Hauses sowie die Gebäudevolumen; ; – die Grünräume entlang der Aare – die mehrfache Parzellenteilung innerhalb der Gebäude; – das Strassen- und Wegnetz (Gassen und Plätze) sowie die Grimselstrasse mit ihrer Materialisierung; – die landwirtschaftliche Bauten im Siedlungsgebiet. 	<p>Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Guttannen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</p> <p>Nicht zu den prägenden Merkmalen gehören jedoch die Fassadendetails der so genannten Chalet-Bauweise;</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	412	1 In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	Vgl. Art. 321 Fachberatung und Art. 322 qualifizierte Verfahren. S. Art. 212.
		2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.
	42	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	421	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Guttannen vom 2004 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.
		2 Das Bauinventar der Gemeinde Guttannen erstreckt sich nur auf den im Bauinventar dargestellten Bearbeitungsperimeter. Ausserhalb des Bearbeitungsperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1.
Historische Verkehrswege	422	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhübelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	423	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	.
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Fliessgewässer	424	1	Aufgelegte und beschlossene Bestimmungen in Art. 424 Abs. 1 nicht genehmigt. Bis zur rechtskräftigen Festlegung des geschützten Uferbereichs gilt Art. 4a Abs. 5 WBG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3,0 m, für Hochbauten von 6,0 m zu wahren.	
	3	Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
	4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	
	43	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	431	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
	2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	44	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	441	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze), – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen), – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	ZUSTÄNDIGKEITEN	
Gemeinderat	501	Dem Gemeinderat obliegen alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben, soweit das OgR die Aufgaben nicht einem anderen Organ überträgt.	Vgl. Art. 66 BauG

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

6

ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Übergangsbestimmungen zum Erstwohnungsanteil

601

Die zuständige Behörde hebt die altrechtlichen Erstwohnungs-Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	7	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	701	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
		2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.	Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten	702	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	703	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – die baurechtliche Grundordnung vom 11. September 1986	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom 25. August bis 25. September 2008
Kantonale Vorprüfung	vom 20. Juli 2010
Publikation im Amtsblatt Publikation im Amtsanzeiger	25. August 2010 20. August 2010 und 27. August 2010 sowie 10. Dezember 2010 und 17. Dezember 2010
Öffentliche Auflage	vom 20. August 2010 bis 20. September 2010 sowie vom 10. Dezember 2010 bis 10. Januar 2011
Einspracheverhandlungen	vom 1. Oktober 2010
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	3. November 2010
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	4. Dezember 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

.....
H. G. ...

Die Gemeindeschreiberin

.....
V. Willener

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Guttannen, den 14. FEB. 2011

Die Gemeindeschreiberin

.....
V. Willener

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

.....
A. Bil. 28. APR. 2011

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		ANHANG	
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A121	<ol style="list-style-type: none"> 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebenutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt. 	<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123).</p>
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 212.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

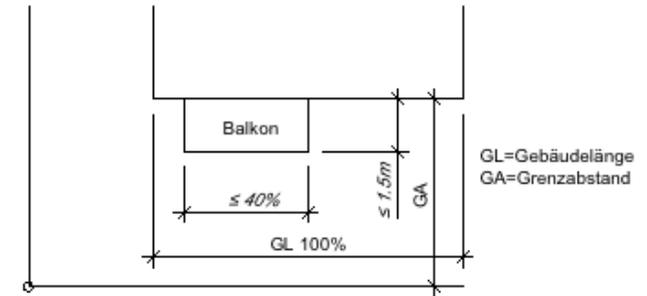
Hinweis

Vorspringende Gebäudeteile

A123

Vorspringende Gebäudeteile ragen bis zum maximalen Mass in den Grenzabstand hinein, ohne zusammenerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge zu überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

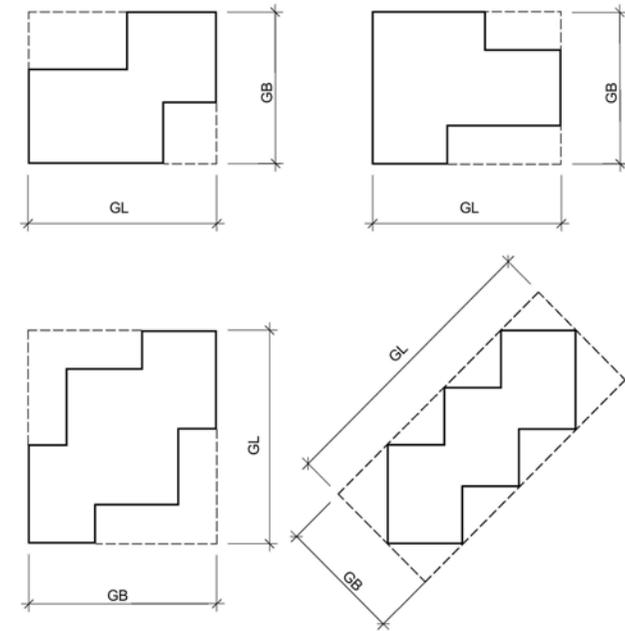
A13

Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 1

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



GL = Gebäudelänge
 [dashed box] = flächenmassig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudebreite GB

2

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

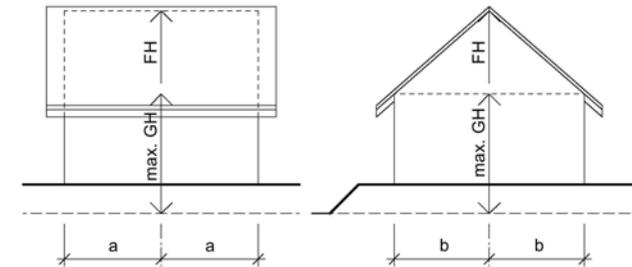
Gebäudehöhe GH

A132 1

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

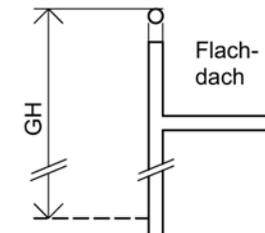
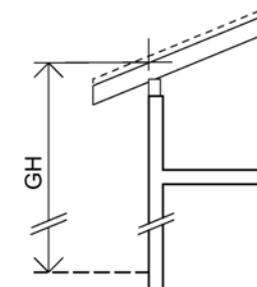
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



FH = Firsthöhe
GH = Gebäudehöhe

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



Marginale

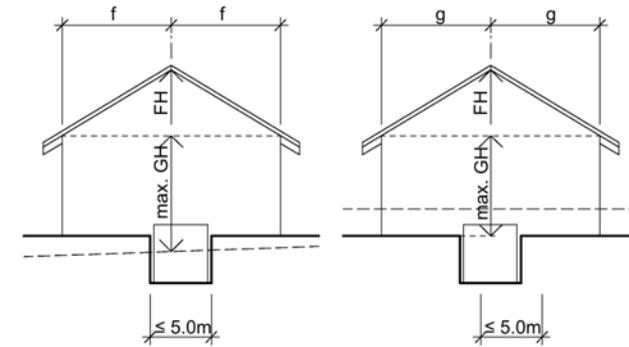
Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- 2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212.



FH = Firsthöhe

GH = Gebäudehöhe

----- gewachsenes Terrain

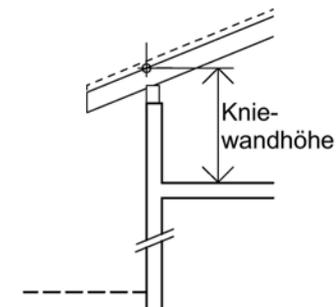
———— fertiges Terrain

Kniewandhöhe

A133

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

Vollgeschosse VG

A134 1

Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A135 – A136.

2

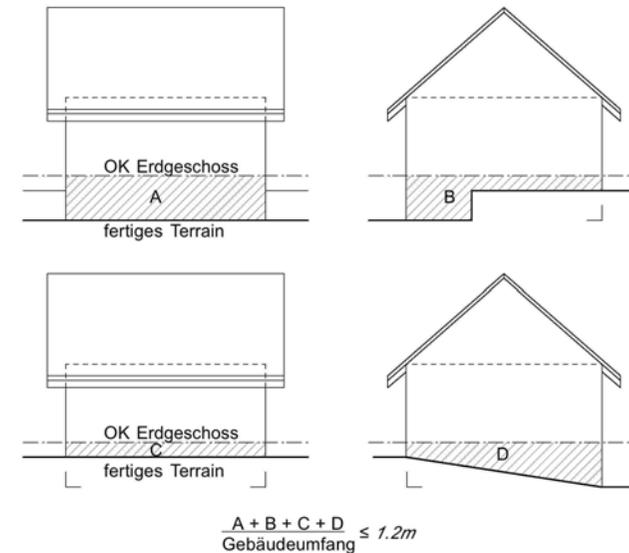
Bei zusammengebauten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Untergeschosse

A135

Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122)
Zulässiges Mass vgl. Art. 212.



Dachgeschosse

A136

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

Zulässiges Mass vgl. Art. 212.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

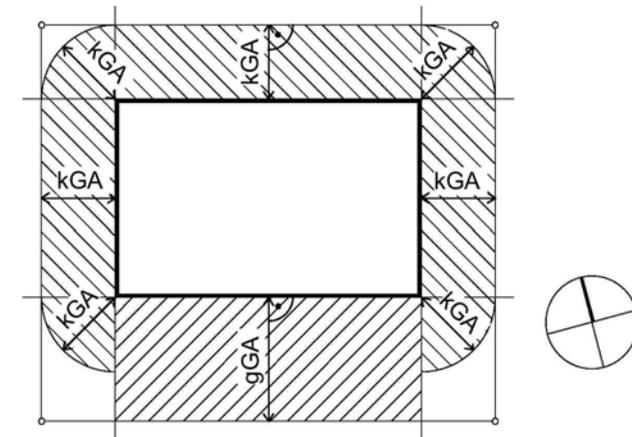
- A141** 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141).

Kleiner Grenzabstand kGA

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand kGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A123.

Marginale

Art.

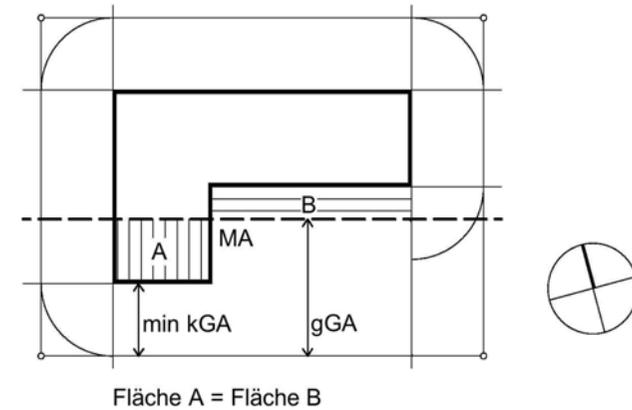
Normativer Inhalt

Hinweis

Grosser Grenzabstand gGA

A143 1

Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.



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

3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Anhang A123.

Gebäudeabstand

A144 1

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

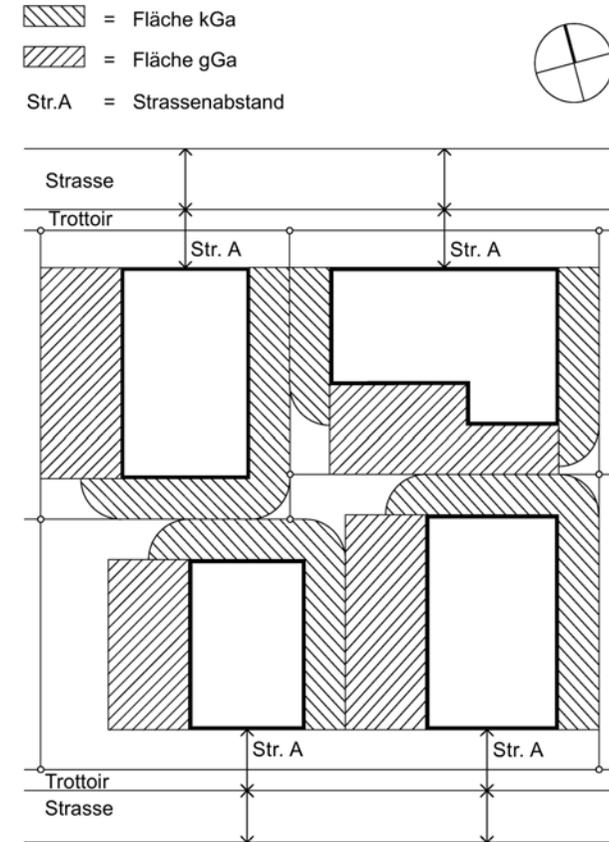
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

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



**Gegenüber
Zonengrenzen**

A145

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

**Gegenüber
Fließgewässern**

A146

Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



**Gegenüber Hecken,
Feld- und Ufer-
gehölzen**

A147

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6,0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

BEILAGEN

B1 Erläuterungen zum Hinweisplan

Im Hinweisplan sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden; behördengebunden in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördengebunden)

B11

Das Bauinventar der Gemeinde Guttannen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovierungen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Bau mit Situationswert

Die Einstufung „Situationswert“ erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Anhangobjekte

In einem „Anhang“ wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Eine

Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuftten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbild-erhaltungsgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 411.

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

Archäologische Gebiete und Fundstellen

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Guttannen ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist. In den im archäologischen Inventar entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG.
Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Vgl. Art. 10 Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Geschützte Objekte
(grundeigentümergebunden)

Geschützte Baudenkmäler

Geschützte geologische Objekte

B13

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

- KO1 «Nr. 27 Wohnhaus Oberdorf»
- KO2 «Brücke Chönzetennen»
- KO3 «Nr. 1T Kirche Spittelollen»

- GO1 «Mineralkluft Gerstenegg»

Vertrag vom .12. September 2005.
RRB Nr. 0414 vom 17. Januar 1969
RRB Nr. 0870 vom 19. Februar 1908

RRB Nr. 4739 vom 11. Dezember 1974

**Lebensräume
von regionaler und
nationaler
Bedeutung**

B14

Die folgenden Lebensräume von regionaler oder nationaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 NSchG.
Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe <http://www.be.ch/natur/>

Auengebiete von nationaler Bedeutung

Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)

- AG 1 «Diechter Gletscher» Objekt Nr. 1214
- AG 2 «Bächlisboden» Objekt Nr. 1327

Moorlandschaften nationaler Bedeutung

Moorlandschaften von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)

- «Grimsel» Objekt Nr. 268

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

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

Bauabstände:

Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenze:

Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

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

Bauabstände:

Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.

Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).

Definition der Gehölzgrenze:

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

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung

Trockenstandorte (TS1 und TS2) von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG;
Art. 4, 15, 19, 20 und 22 Naturschutzgesetz;
Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112);

Vgl. kantonales Inventar der Trockenstandorte von regionaler Bedeutung

Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung

Feuchtgebiete (FG) von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG;
Art. 4, 15, 19, 20 und 22 Naturschutzgesetz;
Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112).

- FG1 und FG2 Objekt Nr. regional 10887 / national 9999
- FG3 Objekt Nr. regional 10886 / national 9999
- FG4 «Chessibidmer» Objekt Nr. regional 11959 / national 2638
- FG5 Objekt Nr. regional 11960 / national 2638
- FG6, FG7 und FG8 Objekt Nr. regional 10882 / national 9999
- FG9 «Mederlauewenen» Objekt Nr. regional 10883 / national 245
- FG10 «Mederlauewenen» Objekt Nr. regional 10883 / national 245
- FG11 «Mederlauewenen» Objekt Nr. regional 10883 / national 245

Vgl. kantonales Inventar der Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung

Naturschutzgebiete

– Naturschutzgebiet «Grimsel»

Vgl. RRB Nr. 2531 vom 31. Mai 1989

Gewässer und Uferbereiche
(grundeigentümerverbindlich)

B15

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen. Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Grundwasserschutzzonen
(grundeigentümerverbindlich)

B16

Für die im Hinweisplan dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:

- Gewässerschutzzone GS1 «Wachtbühl
- Gewässerschutzzone GS2 «Ärlequelle»

Vgl. RRB Nr. 0928 vom 1. März 1989

Vgl. Genehmigung Schutzzone vom 19. Januar 2005

Wald
(grundeigentümerverbindlich)

B17

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.