

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Revision der Ortsplanung

Baureglement

Die Revision der Grundordnung
besteht aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Waldbaulinienplan
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht zur Revision
der Grundordnung
- Änderung Anerkennungsplan
Uferschutz
- Richtplan Verkehr
- Entwicklungskonzept Dorfzentren
- Inventarplan Landschaft
- Mitwirkungsbericht
- rechtsgültiger Zonenplan
Naturgefahren

9. Oktober 2014

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Hilterfingen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

0	Einführung	6
1	Geltungsbereich	9
	111 Sachlich	9
	112 Räumlich	9
2	Nutzungszonen	10
21	Wohn- und Mischzonen	10
	211 Art der Nutzung	10
	212 Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	14
	221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
	231 Erhaltungszone (EZ)	16
	232 Uferzone (U)	16
	233 Grünzone (GrZ)	17
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
	241 Landwirtschaftszone (LWZ)	17
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	17
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
	311 ZPP 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten»	18
	312 ZPP 2 «Seehalde/Schönbühl»	19
	313 ZPP 3 «Bächigut»	20
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	21
	321 Überbauungsordnungen (UeO)	21
	322 Uferschutzpläne (USP)	22
4	Qualität des Bauens und Nutzens	24
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	24
	411 Gestaltungsgrundsatz	24
	412 Bauweise, Stellung der Bauten	25
	413 Fassadengestaltung	25
	414 Dachgestaltung	26
	415 Terrainveränderungen	27
	416 Aussenraumgestaltung	28
	417 Reklamen und Plakatierung	28
	418 Antennenanlagen	29
	419 Gestaltungsspielraum	30
42	Qualitätssicherung	31
	421 Fachberatung	31
	422 Qualifizierte Verfahren	32
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	32
	431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	32
	432 Energie: a) Grundsätze	32
	433 Energie: c) Gemeinsames Heizwerk	33
	434 Energie: d) Nutzungsbonus	33

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	34
51	Ortsbildpflege	34
511	Ortsbildschutzgebiete; a) Allgemeine Bestimmungen	34
512	Ortsbildschutzgebiete; b) Dachgestaltung	34
513	Ortsbildschutzgebiete; c) Fassadengestaltung	35
514	Ortsbildschutzgebiete; c) Umgebungsgestaltung	36
52	Pflege der Kulturlandschaft	36
521	Baudenkmäler	36
522	Erhaltenswerte bauliche Objekte	36
523	Aussenräume, Gassen, Plätze und wichtige Sichtbeziehungen	37
524	Historische Verkehrswege	37
525	Archäologische Schutzgebiete	37
526	Geschützte Einzelbäume und Baumreihen sowie wertvolle Baumbestände	38
527	Fliessgewässer	38
528	See	39
529	Hecken, Feld- und Ufergehölze	39
53	Schutz der naturnahen Landschaft	40
531	Landschaftsschutzgebiete	40
532	Aussichtspunkte	40
533	Lebensräume	40
534	Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts	41
54	Massnahmen	42
541	Ersatzmassnahmen	42
542	Förderungsmassnahmen	42
55	Bauen in Gefahrengebieten	42
551	Bauen in Gefahrengebieten	42
6	Verschiedene Bestimmungen	44
611	Strassen: Detailplanpflicht	44
612	Strassen: Abstände	44
613	Parkierung	45
614	Zuständigkeiten	45
7	Straf- und Schlussbestimmungen	46
711	Widerhandlungen	46
712	Inkrafttreten	46
713	Aufhebung von Vorschriften	47
	Genehmigungsvermerke	48

Anhang A1: Definitionen und Messweisen	49
A111 Dachgestaltung	49
A112 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	49
A113 Fassadenhöhe traufseitig	50
A12 Gebäudemasse	51
A121 Attikageschoss	51
A13 Bauabstände	52
A131 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	52
A132 Kleiner Grenzabstand (kA)	52
A133 Grosser Grenzabstand (gA)	52
A134 Gebäudeabstand	53
A135 Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge	54
A136 Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen	55
A137 Abstände gegenüber Fliessgewässern	55
A138 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken	56
A139 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	56
A14 Altrechtliche Nutzungsziffern	56
A141 Ausnutzungsziffer (AZ)	56
A142 Bruttogeschossfläche (BGF)	56
A143 Anrechenbare Landfläche (al F)	57
A15 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	58
A151 Böschungen, Stütz- und Futtermauern	58
A152 Feste Einfriedungen Grünhecken	58
A153 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher	58
A154 Messweise der Pflanzabstände von Strassen	59
A155 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	59
A156 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	59
A157 Feste Einfriedungen und Grünhecken	59
 Anhang A2: Abkürzungsverzeichnis	 60

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Gemeinde Hilterfingen bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenplan 1	Im Zonenplan 1 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan 2	Im Zonenplan 2 sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan Naturgefahren	Im Zonenplan Naturgefahren sind diejenigen Gebiete grundeigentümergebunden dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vermutet wird.	
Waldbaulinienplan	Der Waldbaulinienplan dient der differenzierten Festlegung von Waldabständen. Die darin dargestellten Baulinien gehen dem ordentlichen Waldabstand vor.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR 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.	

Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p>	<p>z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; usw.</p>
	<p>Eine wichtige Abweichung zum kantonalen Recht sind die besonderen Strassenabstände. Abgesehen von Strassenabständen gilt das kantonale Strassengesetz jedoch vollumfänglich (z.B. Lichtraumprofil).</p>	
	<p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p>	<p>Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement</p>
	<p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p>
	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 bBauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>
	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.</p>	<p>Vgl. Art. 7 BewD.</p>

	<p>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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
<p>Besitzstandsgarantie</p>	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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 (z.B. in Art. 511).</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG</p>
<p>Mehrwertausgleich</p>	<p>Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Gestützt auf Art. 142 BauG kann die Gemeinde mit Grundeigentümern, denen durch eine Planungsmassnahme zusätzliche Vorteile zukommen, eine Vereinbarung abschliessen mit welcher sich der Grundeigentümer verpflichtet, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwerts für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.</p>	
<p>Qualitätssicherung</p>	<p>Das GBR 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 GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums 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 GBR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 419</p>
<p>Zuständigkeiten</p>	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 614, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Hilterfingen festgelegt.</p>	

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen und Uferschutzplänen (Übersicht in Art. 321 und 322)

112 Räumlich

Das GBR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn- und Mischzonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES	
Wohnzonen E, W		² – Wohnen ¹ – stille Gewerbe – ES II – In der E1 sind ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen. – In der W3 und W4 sind nur Mehrfamilienhäuser zugelassen. – Religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen sind in der Wohnzone nicht zugelassen. – In allen Wohnzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt.	Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.
Mischzonen und Mischzonen Kern	M MK	³ – Wohnen ¹ und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen – Kleingewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbebauten und touristische Nutzungen. – ES III – Die Mischzone Kern gilt als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. – In der Mischzone Kern 2 (Hünibach) und in der Mischzone Kern 1a (Hilterfingen) ist im Erdge-	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.

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

schoß in einer Bautiefe entlang der Strassen ausschliesslich eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Nutzungen zulässig.

- In allen Mischzonen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art und reine Lagerplätze, Verteilzentren sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen und quartierfremdem Verkehr verursachen, nicht gestattet.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse		¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG
Zone	Abk.	kA ^{*1)} (m)	gA ^{*1)} (m)	Fh tr ^{*2)} (m)	GL (m)	VG	GFZo ^{*3)}	
Wohnzone und E1/Holz	E1	5.0 m	10.0 m	4.5 m	25 m ^{*4)}	1	0.35	kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A132)
Wohnzone	E2	5.0 m	9.0m	5.5 m	25 m ^{*4)} 15 m ^{*5)}	2	0.45	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A133)
Wohnzone	W2	5.0 m	10.0 m	7.5 m	30 m	2	0.55	Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A113)
Wohnzone	W3	5.0 m	12.0 m	11.0 m	40 m	3	0.80	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Wohnzone	W4	5.0 m	12.0 m	12.5 m	–	4	1.00	VG: Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)
Mischzone	M2	5.0 m	8.0 m	7.5 m	30 m ^{*5)} 15 m	2	0.65	GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZ: Art. 28 BMBV)
Mischzone	M3	5.0 m	8.0 m	10.0 m	40 m	3	0.85	
Mischzone Kern 1 (Hilterfingen)MK1		4.0 m	8.0 m	8.0 m	15 m ^{*6)} –	–	–	
Mischzone Kern 2 (Hünibach) MK2		5.0 m	12.0 m	9.0 m	40 m	–	–	

^{*1)} In den Wohnzonen und der Mischzone M2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Zehntel der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um die Hälfte der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

^{*2)} Bei Flachdachbauten ist die Fh tr auf allen Seiten einzuhalten.

Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge: vgl. A135.

Vgl. A113

- *3) GFZo: An die GFZo sind die Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV aller Geschosse mit Ausnahme der Geschossflächen der Untergeschosse nach Art. 212 Abs. 4 Bst. g GBR anzurechnen. Bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes baubewilligt worden sind, kann der bestehende Dachraum im Rahmen der übrigen baurechtlichen Vorschriften zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. Dabei darf die zulässige GFZo soweit überschritten werden, als dies für den vollständigen Dachausbau erforderlich ist.
- *4) Gebäude am Hang nach Art. 212 Abs. 3 mit einer GL von mehr als 15.00 m müssen im Grundriss um mindestens 1.00 m gestaffelt sein.
- *5) Im Ortsbildschutzgebiet (ohne Anbauten)
- *6) Entlang der Staatsstrasse gilt für das Erd- resp. Sockelgeschoss keine maximale Gebäudelänge

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	<p>² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den An- und Kleinbauten oder den eingeschossigen Gebäuden nach Abs. 4 zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände sowie gegenüber der Landwirtschaftszone und den Zonen für öffentliche Nutzungen, den dem kleinen Grenzabstand entsprechenden Zonenabstand zu wahren.</p>	Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.
Hangzuschlag	<p>³ Bei Hauptbauten am Hang ist ausser auf der Bergseite eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>	
Eingeschossige Gebäude	<p>⁴ Zudem gelten die folgenden Masse:</p> <p>a) Eingeschossige Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand mindestens: 3.0 m – Grundfläche maximal: 60 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m 	Eingeschossige Gebäude dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten, müssen, wenn sie die maximal zulässige Grundfläche und Fassadenhöhe traufseitig nicht überschreiten, allseitig höchstens einen Grenzabstand von bloss 3.00 m einhalten.
An- und Kleinbauten	<p>b) An- und Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand mindestens: 2.0 m – Grundfläche maximal: 60 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m – die der Grenze zugekehrte Fassade maximale Länge: 8.0 m 	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.

Vorspringende Gebäudeteile	<p>c) Vorspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass in den kleinen Grenzabstand 2.0 m – zulässiges Mass in den grossen Grenzabstand 3.0 m – zulässiger Anteil an bedeckter Fläche pro Fassade 50 % <p>Gegenüber öffentlichen Strassen dürfen vorspringende Bauteile, maximal 1.0 m in den Bauverbotsstreifen ragen.</p>	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep- pen, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vor- bauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustim- mung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze auf- weisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p>
Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	<p>d) Als gestaffelt gilt ein Gebäude, wenn die:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Staffelung in der Höhe mindestens: 2.5 m – Staffelung in der Horizontalen mindestens: 5.0 m beträgt. <p>Die Fassadenhöhe wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.</p>	
Abgrabungen und Giebelfelder	<p>e) Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenein- fahrten deren Breite insgesamt nicht mehr als 6.0 m pro Fassadenseite beträgt werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet, ebenso werden Giebelfelder, deren Breite maximal 1/3 der traufseitigen Fassadenlänge des obersten Ge- schosses, jedoch maximal 6 m pro Fassadenseite, beträgt, nicht an die Fassadenhöhe traufseitig an- gerechnet.</p>	
Rücksprünge	<p>f) Rückspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe : max. 2.0 m – zulässiger Anteil Fassadenlänge: max. 40 % 	<p>Vgl. Art. 11 BMBV</p>
Vollgeschosse	<p>g) Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikage- schosse.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über ferti- gem Terrain, wobei Abgrabungen für Hausein- gänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite betragen nicht angerechnet werden. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV</p>

- Attikageschoss, wenn eines der folgenden Masse überschritten ist: Vgl. A121
 - Fassadenhöhe maximal 3.2 m ab Oberkant fertiges Flachdach.
 - maximale Grundfläche: 60 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
 - auf mindestens zwei Seiten, wovon mindestens einer Längsseite um mindestens 2.0 m vom darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt. Im Bereich der Rückversetzung sind auch keine Lifтанlagen oder Treppenhäuser zulässig.
 - Über dem Attikageschoss dürfen Liftaufbauten, Lichtkuppeln und dergleichen bis zu einer Höhe von maximal 1.2 m ab Oberkant Attikadach erstellt werden.

Unterniveaubauten	h) Unterniveaubauten: – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand (A) mind. 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	i) Unterirdische Bauten: – Grenzabstand (A) mind. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen	<p>¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.</p> <p>² Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen strebt die Gemeinde die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens an.</p> <p>³ In den jeweiligen ZöN sind Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.</p>
Einzelne ZöN	<p>⁴ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:</p>

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 1 Hübeli / Parkhaus	Unterirdische Parkierung, die freie Sicht auf die Hübelihäuser ist zu gewährleisten. Dach mit Erde bedecken und begrünen (Umgebungsschutz), keine Hochbauten zulässig.	III
ZöN 3 Dorfschulhaus / Ausbildung	Bestehend; Ersatz und Ergänzungsbauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Mischzone Kern MK1b.	II
ZöN 4 Schützenhaus	Bestehend	IV
ZöN 5 Schloss Hünegg / Kultur	Bestehend	II
ZöN 6 Breiten / Wehrdienste	Bestehend; Erweiterungen mit Tiefbauten nach Art. 212 Abs. 4 Bst. i oder mit An- und Kleinbauten oder eingeschossigen Gebäuden nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a und b.	III
ZöN 7 Eichbühl, Zibeler / Ausbildung, Kultur, Wehrdienste, Parkierung	Bestehend; Zusätzliche Hauptbauten sind nicht zugelassen; Park- und Gartenanlage erhalten; Eine massvolle Erweiterung des Parkplatzes ist zulässig.	II
ZöN 8 Oberstufenschule Hünibach / Ausbildung, Sport, Kirchgemeindehaus, Wehrdienste, Werkhof, öffentlicher Parkplatz	Bestehend; Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone M3, aber mit den folgenden Abweichungen: – Die maximale Gebäudelänge ist nicht begrenzt; – Gegenüber dem Mauerweg gilt entlang der ersten 60 m ab Staatsstrasse ein kA von 0.50 m; – Für die Verbindung vom Mauerweg zur Staatsstrasse darf eine Treppe bis an die Kante des Trottoirs der Kantonsstrasse heranreichen; – Technisch bedingte Bauten und Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 20 m ² dürfen eine traufseitige Fassadenhöhe von 15.00 m aufweisen.	II
ZöN 9 Hafen Eichbühl / Sport	Bestehend	II

ZöN 10 Kindergarten Parkweg / Ausbildung	Bestehend; für den Kindergartenbetrieb notwendige Erweiterungen nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2.	II
--	---	----

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Erhaltungszone (EZ)

¹ Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Parkanlage sowie den Schutz bzw. die Erhaltung der im Bauinventar als schützenswert, resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude.

² Neubauten sind nur gestattet, wenn

- a) die bestehende Parkanlage mit ihren Baumbeständen nicht beeinträchtigt werden und
- b) sie weder die im Bauinventar als schützenswert, resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude noch deren Umgebung beeinträchtigen.

³ Es gilt die ES II nach LSV.

Die Erhaltungszone umfasst das parkähnliche Areal vom Monbijou bis aber ohne Segelschule mit erhaltens- und schützenswerten Bauten sowie wertvollen Bäumen. Im Baubewilligungsverfahren wird definitiv über die Wirkung und den Umfang des Schutzes der Bäume entschieden.

232 Uferzone (U)

¹ In der Uferzone dürfen bestehende Wohn-, Boots- und Badehäuser und Bootsplätze erhalten und erneuert werden. Als Erneuerung gilt auch ein Abbruch und Wiederaufbau im Umfang des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Baureglements bestehenden Volumens.

² Es gilt die ES III nach LSV.

Die Uferzone bezweckt den Erhalt der bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Aufrechterhaltung der bestehenden Nutzung

233 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

² In Grünzonen im Bereich von Gewässern gelten die Bestimmungen von Art. 527, insbesondere Abs. 3.

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).

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und vorzusehen, dass mit der ersten Baueingabe ein entsprechendes Energiekonzept über den ganzen Perimeter der Zone mit Planungspflicht einzureichen ist.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998). Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.

³ Der Energiebonus nach Art. 434 gilt auch in den Zonen mit Planungspflicht, wenn er nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird.

311 ZPP 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP 1 «Seegarten» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none">– die Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims mit betreuten Wohnformen für das Alter sowie dazugehörigen Dienstleistungen wie Kioske, Restaurants;– eine gut gestaltete und auf die bestehende Bausubstanz abgestimmte Überbauung;– eine gute Einordnung ins Ortsbild;– die Erhaltung der bestehenden Hofsituation.
Art der Nutzung	<p>² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).</p>
Mass der Nutzung	<p>³ – GFZo 0.9; traufseitige Fassadenhöhe max. 12.5 m.</p> <ul style="list-style-type: none">– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale GFZo um 0.10 erhöhen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES III</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Volumen, Anordnung und Dachformen der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die bestehenden Bauten des Alters- und Pflegeheims und die angrenzenden Gebiete festzulegen.</p>
Erschliessungsgrundsätze	<p>⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist gemeinsam über den bestehenden Strassenanschluss zu lösen.</p>

312 ZPP 2 «Seehalde/Schönbühl»

Planungszweck	<p>¹ Die ZPP 2 «Seehalde/Schönbühl» bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none">– eine gut gestaltete und in die Topografie eingebettete Überbauung unter gebührender Rücksichtnahme auf die schützenswerten Bauten;– eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung innerhalb und ausserhalb der Zone;– die Schaffung guter Voraussetzungen für die Erhaltung der bestehenden gastgewerblichen Nutzung, insbesondere der Hotelnutzung.	
Art der Nutzung	<p>² – Teil Ost: Hotelnutzungen (gastgewerbliche Betriebe) mit den betriebsnotwendigen Geschäften, Aufenthaltsräumen, Freizeiträumen, Gartenflächen, Kinderspielplätzen sowie Tennisplätzen, Minigolfanlagen, Schwimm- und Hallenbädern, Wellnessbereichen. Gastgewerbliche Betriebe umfassen Restaurations- und/oder Hotelbetriebe, die Beherbergung, Verpflegung und Service gleichzeitig anbieten.</p> <p>– Teil West: Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 211 Abs. 2).</p>	<p>Mit der Beschränkung auf Hotelnutzungen soll sichergestellt werden, dass das Beherbergungsangebot in Hilterfingen erhalten, erneuert und allenfalls erweitert werden kann.</p>
Mass der Nutzung	<p>³ – Teil Ost: GFZo 0.8; traufseitige Fassadenhöhe max. 6.0 m.</p> <p>– Teil West: GFZo 0.45; traufseitige Fassadenhöhe max. 5.5 m.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES III</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ – Volumen, Anordnung und Dachformen der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete festzulegen.</p> <p>– Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des massgebenden Terrains erlebbar bleibt.</p>	
Erschliessungsgrundsätze	<p>⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Dorfstrasse.</p>	

313 ZPP 3 «Bächigut»

Planungszweck	¹ Die ZPP 3 «Bächigut» bezweckt <ul style="list-style-type: none">– eine gut gestaltete und auf die historische Bausubstanz abgestimmte Überbauung;– eine gute Einordnung ins Ortsbild;– die Erhaltung der bestehenden Hofsituation.
Art der Nutzung	² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M2 (Art. 211 Abs. 3).
Mass der Nutzung	³ – GFZo 0.55; traufseitige Fassadenhöhe max. 7.0 m.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen, Anordnung und Dachformen der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete festzulegen. <ul style="list-style-type: none">– Neubauten haben sich in Bezug auf ihr Volumen und ihre Gestaltung den bestehenden schützenswerten und vertraglich geschützten Bauten unterzuordnen.– Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Verlauf des massgebenden Terrains möglichst unverändert bleibt.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist gemeinsam zu lösen.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben gültig:

- Baulinienplan «Anschluss Tannenbühlweg» vom 16.07.1971;
- UeO Nr. 2 «Schlüsselacher-Haberzälg» vom 01.09.1975; ES II
- UeO Nr. 3 «Seegarte West» vom 20.09.1977 (der in der ZPP 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten» liegenden Bereich wird mit der Genehmigung dieses Reglements aus der UeO entlassen) ES II
- UeO Nr. 10 «Strandweg Ländte – Hotel Bellevue» vom 11.07.1979 mit Änderungen vom 14.06.1984 und vom 11.03.1993
 - eine Bautiefe ab Staatsstrasse ES III
 - im übrigen Perimeter der UeO ES II
- UeO Nr. 13a «Parkplatz Hünegg» vom 12.01.2007 ES III
- UeO Nr. 13b «Marbach» vom 12.01.2007 ES II
- UeO Nr. 14 «Magda» vom 11.03.1993 mit Änderungen vom 29.08.2000, vom 25.10.2005 und vom 05.12.2012 ES II
- UeO Nr. 20 «Hafen Hünegg» vom 30.03.2001 mit Änderungen vom 16.01.2002 ES III

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

² Innerhalb dieser Überbauungsordnungen gilt für die Baudenkmäler Art. 521.

322 Uferschutzpläne (USP)

¹ Die Anerkennungspläne Uferschutz vom 20.11.1998 für die beiden Gebiete Seematte Hünibach und Hafen Eichbühl bis Gemeindegrenze Oberhofen gelten gestützt auf Art. 8 der SFV¹ als Uferschutzpläne im Sinne von Art. 2 SFG².

Für die Uferschutzpläne die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

² Für die in den Anerkennungsplänen und im Zonenplan 1 bezeichneten Zonen gelten die Bestimmungen dieses Reglements sowie die ergänzenden Bestimmungen der Überbauungsordnungen UeO Nr. 10 Strandweg «Ländte bis Hotel Bellevue» und UeO Nr. 14 «Magda».

³ Für die in den Anerkennungsplänen und im Zonenplan 1 dargestellten Freiflächen Strandbad/Segelschule, Hüneggpromenade und FF SFG Parz. Nr. 96 und 679 gilt Art. 3 Abs. 1 Bst. c SFG. Sie dienen der Ruhe und Erholung. Für die einzelnen Flächen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung/Bauten	ES
FF SFG Strandbad/Segelschule	Strandbad, Segelschule, Hafen, Uferweg. Hafenanlage mit Kranplattform und Trockenplätze, sowie eine spätere Erweiterung des Strandbades sind aufgrund einer UeO möglich.	eine Bautiefe ab Staatsstrasse: III übriges Gebiet: II
FF SFG Hüneggpromenade	Promenade mit vielfältiger Nutzung wie Spazierweg, Ruheplatz, Kinderspielplatz, Liegewiese, Bademöglichkeit, Feuerstellen. Die Erstellung baulicher Infrastruktur für den Betrieb (Toiletten, Duschen, Abfallmanagement, Kiosk) ist im Bereich Parkplatz/Kinderspielplatz möglich. Es sind Bauten mit einer maximalen Firsthöhe traufseitig von 3.0 m und einer Grundfläche von insgesamt 50 m ² zugelassen. Für die Hafeneinfahrt notwendige Terrainanpassungen werden in der UeO «Hafen Hünegg» geregelt.	

¹ See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983, BSG 704.111

² Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer, BSG 704.1

FF SFG Parz. Nr. Rastplätze mit Ruhebänken
96 und Nr. 679

⁴ Die in den Anerkennungsplänen bezeichneten Sichtbeziehungen zum See dürfen nicht durch Lärmschutzwände, dichte Bepflanzungen oder anderem beeinträchtigt werden.

⁵ Innerhalb dieser Anerkennungspläne und dem Uferschutzplan «Seegarten» gilt für die Baudenkmäler Art. 521.

⁶ Festlegungen der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung ersetzen abweichende Zonenzuweisungen im Perimeter der Anerkennungspläne.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung sowohl in den Einzelheiten als auch in der Gesamterscheinung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Hilterfingen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 – 416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem durch die offene Formulierung geschaffenen Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen.

Beurteilungskriterien

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415.
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-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungsplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

³ Für Bauten, die an den See angrenzen, ist für das Untergeschoss bis zu einer Tiefe von 557.40 m.ü.M. einheimisches Sichtbruchsteinmauerwerk zu verwenden. Diese Vorschrift gilt auch für Ufermauern, Bootschärme, Hafenanlagen, usw.

⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Abschnitt 51 (Ortsbildpflege)

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212

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

Vgl. Art. 212

³ An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen, in den übrigen Gebieten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehört die Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

⁴ Im weitgehend überbauten Gebiet hat sich die Stellung der Bauten an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

413 Fassadengestaltung

¹ In der Zone E1 Holz sind – mit Ausnahme des Sockels und der verglasten Flächen – die Fassaden in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden. Das Holz muss farblich als solches erkennbar sein.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419.

² Der Sockelgeschoss hat sich überall farblich von den Obergeschossen zu unterscheiden und darf eine Höhe (als Fassadenhöhe) von 3.00 m nicht überschreiten.

414 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

Für das Ortsbildschutzgebiet sind die besonderen Vorschriften nach Art. 511 zu beachten.

² Ausser im Ortsbildschutzgebiet (vgl. Art. 512) sind für Hauptgebäude ausschliesslich die folgenden Dachformen zulässig:

Von den in den Absätzen 2 bis 6 festgelegten Massen kann nach Art. 421 auf Antrag einer Fachberatung abgewichen werden.

a) Sattel- und Walmdächer:

Für die Baubewilligungspflicht sowie die Anordnung von Solaranlagen gelten die «Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» Juni 2012. Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD.

– diese müssen eine minimale Dachneigung von mindestens 18° aufweisen und dürfen eine maximale Dachneigung von 30°, sowie bei Gebäuden am Hang (Art. 212 Abs. 3) eine solche von maximal 45°, nicht übersteigen sowie

– der höchste Punkt des Daches (Oberkant Dachkonstruktion) darf höchstens 3.30 m über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe liegen;

b) Flachdächer;

c) Pultdächer; wobei die Pultdachfläche bei Gebäuden am Hang nur hangabwärts angeordnet werden darf.

³ Bei ungleichseitigen Dächern am Hang muss die flachere und längere Dachseite seeseitig angeordnet werden. Die längere Dachfläche (in der Falllinie gemessen) darf zudem nicht mehr als die dreifache Länge der kürzeren Dachfläche erreichen. Die kürzere Dachfläche darf in diesem Fall eine maximale Neigung von 60° aufweisen.

Vgl. Anhang Art. A111

⁴ Dachflächenfenster dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte, in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Objekten 30 Prozent, des entsprechenden Fassadenabschnittes des obersten Geschosses aufweisen. Das Maximalmass eines Dachflächenfensters sowie von mehreren über- oder nebeneinander liegenden Dachflächenfenstern beträgt 2.00 m². Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben untereinander einen minimalen Abstand von 1.20 m einzuhalten und dürfen an keiner Stelle näher als 0.60 m an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang Art. A112). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

⁵ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben

Vgl. Anhang A112
Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

⁶ Als Dachaufbauten sind nur offene und geschlossene Lukarnen zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der traufseitigen Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben von First-, Grat-, Kehl-, Trauf- oder Ortlinie einen Abstand von mindestens 60 cm aufzuweisen. Aus ästhetischen Gründen kann die Bau- und Planungskommission die Auflösung in Einzellukarnen verlangen.

⁷ Bei schützens- und erhaltenswerten Objekten sind Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie auf Empfehlung oder mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege projiziert wurden.

415 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Die Terraingestaltung ist in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen. Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain um höchstens 0.80 m in der Ebene und 1.50 m in Hangsituationen überragen.

³ Stütz- und Gartenmauern sind als Trockensteinmauern zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde kann andere Stütz- oder Gartenmauern zulassen, wenn die Erstellung als Trockensteinmauern aus statischen Gründen nicht möglich ist.

⁴ Stützmauern, die die Höhe von 1.20 m übersteigen, sind zu staffeln und die Stufen sind zu begrünen. Böschungen sollen mit ingenieurbioologischen Massnahmen stabilisiert werden.

⁵ Böschungen dürfen maximal die nach EG ZGB zulässige Neigung aufweisen.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr; erhältlich beim Amt für Wasser und Abfall oder unter: www.bve.be.ch/site/awa). Ebenso bleiben alle anderen gesetzlichen Vorschriften vorbehalten wie insbesondere die Wasserbaugesetzgebung und Art. 527

vgl. Anhang Art. A151

416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

² Zäune und Einfriedungen zwischen der Bauzone und dem Wald sind derart auszugestalten, dass sie für Wildtiere gefahrlos passierbar sind.

³ Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungplan einzureichen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürliche Übergänge zu Nachbargrundstücken
- reine Steingärten sind in Hilterfingen nicht orstüblich.

Invasive Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 eingebracht wurden, wildlebend etabliert sind und die sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten verdrängen (vgl. Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, SKEW; www.cps-skew.ch).

417 Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der Baubewilligung zuständigen Behörde festgelegt.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbildschutzgebiet sowie bei Baudenkmalern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen.

² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Ortsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und optisch wahrgenommen werden können.

³ In Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sowie bei Baudenkmalern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle, dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

Als Fachstellen gelten die kantonale Denkmalpflege oder die OLK.

⁴ Antennenanlagen sind in erster Linie in den Zonen für öffentliche Nutzungen, im Gewerbezentrum südlich der Oberstufenschule Hünibach, in einer Bautiefe entlang der Staatsstrasse sowie in der MK2 und der M3 zu erstellen.

⁵ In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort nach Abs. 5 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁶ In den Wohnzonen E1, E2 und W2 sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

Als standortgebunden gelten z.B. Amateurfunkantennen und Mobilfunkanlagen, welche zur Wahrung der öffentlichen Interessen der Fernmeldegesetzgebung auf einen Standort in diesen Zonen angewiesen sind.

⁷ Bestehende Antennenanlagen dürfen im Rahmen der Umweltschutzgesetzgebung erweitert und weiterhin genutzt werden.

⁸ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

⁹ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

419 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ In Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baurechtliche, technische oder gestalterische Fragen aufwerfen, zieht das zuständige Organ der Gemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden beraten.

Fachleute – z.B. Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes und des Uferschutzverbandes Thuner- und Brienersee, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Gemeinde kann auch die OLK beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 614 in Verbindung mit der Gemeindeordnung bei der Bau- und Planungskommission.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen und Ortsbildschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
- Beurteilung von Energiekonzepten bei Überbauungsordnungen.

Vgl. Art. 419 und Art. 511

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG
Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 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).

422 Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

² Sie kann insbesondere organisatorische und personelle Hilfe anbieten

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren oder z.B. der Beizug des Ortsplaners oder der Ortsplanerin in für die Verfahrensberatung.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit einheimischer standortgemässer Vegetation zu begrünen;
- auf Flachdächern alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flächen zu begrünen; von dieser Pflicht ausgenommen sind Klein- und Anbauten nach Art. 212 Abs. 4 und 5;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefällt oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

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

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG. Dazu gehört z.B. die Errichtung von Naturwiesen, Schwimmteichen, Tümpeln, Trockenmauern, etc.

432 Energie: a) Grundsätze

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung und auf ökologische Grundsätze zu achten.

² Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist sowohl bei neuen als auch beim Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen soweit möglich Solarenergie, Erdwärme oder Holz zu nutzen.

Vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG
Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

433 Energie: c) Gemeinsames Heizwerk

¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

vgl. Art. 15 KEnG

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

³ Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,

- wenn der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist,
- wenn höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden oder
- wenn alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A des aktuellen GEAK gehören.

434 Energie: d) Nutzungsbonus

In sämtlichen Zonen gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10% des zulässigen Nutzungsmasses,

- wenn die für die Wärmedämmung geltenden Anforderungen um 30% unterschritten werden und höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden oder
- wenn hinsichtlich der Gebäudehülle die Effizienzklasse A des aktuellen GEAK erreicht wird.

Art. 14 KEnG Die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume darf dadurch nicht beeinträchtigt werden

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete; a) Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Ortsbildschutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG und bezwecken die Bewahrung der für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

² Neu-, An-, Klein- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.

³ Werden in Ortsbildschutzgebieten Gebäude abgebrochen oder durch Naturereignisse ganz oder teilweise zerstört, dürfen sie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden baupolizeilichen Masse in ihrem früheren Ausmass und am heutigen Standort wieder aufgebaut werden. Zur Erhaltung der Baustruktur kann bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten der Wiederaufbau in den bisherigen Massen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben die Einhaltung von gesundheitspolizeilichen Vorschriften und die Bestimmungen über das Bauen in Gefahrengebieten.

Abs. 3 erweitert die nach Art. 3 BauG geltende Besitzstandsgarantie. Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

⁴ Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

512 Ortsbildschutzgebiete; b) Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit beidseitig gleicher, bei Altbauten üblicher Dachneigung zulässig. Dächer mit asymmetrischer Neigung, breite Ort- und Traufbretter sowie Flachdächer sind nicht zulässig, in den Hang integrierte Terrassen sind nur gestattet, wenn sie sich gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild eingliedern.

Das konkrete Mass der maximalen Breite der Ort- und Traufbretter oder der Dachfenster und Dachlukarnen richtet sich nach deren Wirkung für das Ortsbildschutzgebiet sowie der Typologie des betroffenen Gebäudes.

² Schrägdächer sind mit Tonziegeln zu bedachen.

³ Dachvorsprünge und Dachuntersichten sind in ortsüblicher und in die Gebäudegruppe integrierter Weise zu gestalten.

⁴ Dachaufbauten, Solaranlagen, kleine liegende Dachfenster und Dachlukarnen sind zugelassen, wenn sie sich gut in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einfügen. Mehrere einzelne Dachflächenfenster mit einer Fläche von über 0.8 m² sind nicht zulässig.

⁵ Dachaufbauten sind in Holz zu erstellen oder zu verkleiden, mit Ziegel einzudecken und in der Farbgebung der Dachfarbe anzupassen. Kleine Lukarnen dürfen in Kupferblech erstellt werden.

513 Ortsbildschutzgebiete; c) Fassadengestaltung

¹ Für die Wandflächen der Fassaden dürfen auffällige oder glänzende Materialien wie Kunststoffe, Faserzementplatten und Metalle nicht verwendet werden.

² Die Konstruktionsweise muss angemessen auf die vorhandene Siedlungsstruktur und die Bauweise der Umgebung Rücksicht nehmen. Dies gilt insbesondere für andere Materialien als Holz.

³ Steinbauten müssen oberhalb des Sockelgeschosses verputzt werden; unzulässig sind insbesondere Sicht- oder Waschbetonfassaden. Das Sockelgeschoss kann in Naturstein oder Sichtbeton ausgeführt werden.

⁴ Die Bau- und Planungskommission kann die Unterteilung der Fenster mit äusseren Sprossen vorschreiben.

⁵ Für Lauben, Laubenuntersichten und Balkone ist eine den umliegenden Häusern angepasste Konstruktionsweise einzuhalten. In der Regel sind Holzverschalungen und Holzbrüstungen vorgeschrieben.

514 Ortsbildschutzgebiete; c) Umgebungsgestaltung

¹ Die bestehende feingliedrige Umgebungsgestaltung ist im wesentlichen beizubehalten und zu pflegen.

² Die Umgebungsgestaltung von Nachbargrundstücken ist mitzuberücksichtigen.

³ Einfriedungen dürfen nur entlang der Staatsstrasse die Höhe von 1.0 m überschreiten. Vorbehalten bleibt die Strassengesetzgebung.

⁴ Zufahrten sind besonders sorgfältig zu gestalten; sie haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

⁵ An den im Zonenplan 2 bezeichneten erhaltenswerten Aussenräumen sind Vorplätze und Wege mit Natursteinen zu pflästern.

Entlang der Strassen haben Einfriedungen in jedem Fall einen Abstand von 50 cm einzuhalten (Lichttraumprofil, vgl. Art. 83 SG) Keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse vorbehalten, dürfen Einfriedungen etc. entlang der Strassen eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Gemeinde Hilterfingen.
Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).
Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG;
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

522 Erhaltenswerte bauliche Objekte

¹ Die weiteren im Zonenplan 2 als erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte, die nicht Gegenstand des Bauinventars sind, sind in ihrem Bestand zu bewahren.

² Bauliche Veränderungen in der Nähe dieser Objekte haben deren Schutzzweck zu berücksichtigen.

523 Aussenräume, Gassen, Plätze und wichtige Sichtbeziehungen

¹ Die im Zonenplan 2 als erhaltenswert bezeichneten Aussenräume, Gassen und Plätze sowie die wichtigen Sichtbeziehungen sind zu bewahren.

² Bauliche Veränderungen in der Nähe der erhaltenswerten Aussenräume, Gassen und Plätze haben deren Schutzzweck zu berücksichtigen und dürfen die erhaltenswerten Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.

524 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan 2 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, SR 451) 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: Tiefbauamt des Kantons Bern (für Hilterfingen: Oberingenieurkreis I).

525 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten 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 Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

526 Geschützte Einzelbäume und Baumreihen sowie wertvolle Baumbestände

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Nach Art. 41 des NSchG ist eine Fällung nur mit Bewilligung des Regierungstatthalters erlaubt.

² Eine Fällung kann bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

³ Hochstamm-bäume im Siedlungsgebiet sind im Falle ihrer Fällung, Verstümmelung oder eines natürlichen Abgangs an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

⁴ Die im Zonenplan 2 bezeichneten wertvollen Baumbestände sind pro Gebiet in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Wertvolle Baumbestände sind nachhaltig zu unterhalten, indem junge Bäume nachgezogen werden, um Abgänge auszugleichen und den Bestand langfristig im Gleichgewicht zu halten. Für den Unterhalt des Baumbestands im Hüneggpark erarbeitet die Parkträgerschaft ein Pflegekonzept.

Der wertvolle Baumbestand soll im Siedlungsgebiet (Bauzone und Höfe) im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des ökologischen Ausgleichs sowie der Wohnlichkeit von Siedlungen erhalten werden.

527 Fliessgewässer

¹ Entlang von eingedolten und offenen Fliessgewässern gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die im Zonenplan 2 festgelegten Bauabstände.

Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.
Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) sowie Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG und Art. 41 GSchV. Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV, in Art. 41 GSchV und in der Richtlinie zur Einführung des Gewässerraumes nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz vom 29. Mai 2012. Messweise vgl. auch Anhang Art. A137.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m, für Hochbauten von 6.00 m zu wahren.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

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 Wasserbaus nach Art. 7 und 15 WBG sowie Ausnahmen nach Art. 41c GSchV.

⁴ Als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV gelten der Hünibach zwischen der Staatsstrasse und der Hünibachstrasse sowie der Dorfbach zwischen der Staatsstrasse und der Verbindungsbrücke Bachgasse/Burechgasse.

Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201): Dort können für zonenkonforme Vorhaben Ausnahmen von den Gewässerabständen bewilligt werden.

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

Vgl. Art. 532 Abs. 1, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen. Entlang der Fliessgewässer gilt der Bauabstand als Gewässerraum nach Art. 41a ff GSchV.

528 See

Der Gewässerabstand vom See beträgt 15 m (von der Uferlinie aus gemessen).

Im übrigen gelten die Uferschutzpläne und Art. 41c des Gewässerschutzverordnung des Bundes.

529 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Art. 27 Abs. 1 NSchG
Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG)

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG sowie Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Baumgruppen (Art.526), wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt, wie weitverzweigte Heckenzüge, abgeschlossene Geländekammern. Durch die Landschaftsschutzgebiete sollen sie vor störenden Eingriffen geschützt werden.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nicht zugelassen. Für bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Umbauten oder Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

532 Aussichtspunkte

Die im Zonenplan 2 bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Bauwerke und Anpflanzungen, die die Aussicht beeinträchtigen, sind untersagt. In den Aussichtsbereich hineingewachsene Pflanzen sind zurückzuschneiden.

533 Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan 2 bezeichneten und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften.

Trockenstandorte

³ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Trockenstandorte von regionaler und lokaler Bedeutung sind als schützenswerte Lebensräume zu erhalten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

- ⁴ Tätigkeiten und Vorkehren, die dem Zweck widersprechen, wie die Aufforstung, die Veränderung des Wasserhaushalts, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sind untersagt.
- Bachläufe mit natürlichen Ufern
- ⁵ Alle Bachläufe und die noch vorhandenen natürlichen Ufer gelten als geschützt. Sie sollen in ihrem natürlichen Zustand erhalten werden. Wo immer möglich sind Bachläufe zu renaturieren.
- ⁶ Sie dürfen weder eingedolt, kanalisiert noch trockengelegt werden. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind soweit möglich mit ingenieurbioologischen Massnahmen auszuführen.
- Amphibienlaichgebiet
- ⁷ Das im Zonenplan 2 dargestellte Amphibienlaichgebiet steht unter dem Schutz der Gemeinde. Es ist in seinem heutigen Umfang zu erhalten. Insbesondere sind Bauten, Anlagen, Vorhaben und andere Massnahmen, die den Wasserhaushalt beeinträchtigen könnten, untersagt.

534 Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts

Die aufgrund des eidgenössischen oder kantonalen Rechts geschützten Gebiete und Objekte sind im Zonenplan 2 als Hinweise eingetragen. Es gelten die jeweiligen Schutzbestimmungen des eidgenössischen, resp. kantonalen Rechts sowie der besonderen Schutzbeschlüsse; insbesondere

- Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung «Kanderdelta bis Hilterfingen»; Objekt Nr. 108 gemäss Bundesverordnung vom 21. Januar 1991 über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV; SR 922.32).
- Wildschutzgebiet Thunersee Nr. 35 gemäss Verordnung über den Wildtierschutz (WTSchV)
- Trockenstandorte von regionaler Bedeutung; Objekte Nrn. 3002, 4004, 4005 und 4006 gemäss kantonalem Inventar.
- Schützenswerte Lebensräume im Wald; Objekt Nr. 92901-6 gemäss kantonalem Wald-Naturschutzinventar.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

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. 1ter 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. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Förderungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).

Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

² Das nach Gemeindeordnung zuständige Organ entscheidet über Fördermassnahmen.

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 Bauen in Gefahrengebieten

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 Naturgefahren verbindlich dargestellt.

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 («gelbes Gefahrengebiet») 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:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, 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).

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Strassen: Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 614 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Strassen: Abstände

¹ Gegenüber kommunalen Basis- und Detailerschliessungsstrassen sind die folgenden Abstände einzuhalten:

vgl. A136

- Kleiner Grenzabstand nach Art. 212 abzüglich 1 m.
- Grosser Grenzabstand nach Art. 212 abzüglich 2 m.

² Die Messweise der Strassenabstände richtet sich nach denjenigen für die Grenzabstände und werden ab der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums gemessen.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes

Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 56 SV

613 Parkierung

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

² Wird ein Bauherr oder eine Bauherrin für ein Bauvorhaben gestützt auf Art. 55 BauV von der Pflicht zur Erstellung einer genügenden Anzahl Parkplätze befreit, schuldet sie eine Parkplatzerersatzabgabe von CHF 8'000 pro Parkplatz. Der Gemeinderat passt diesen Betrage alle fünf Jahre dem Landesindex für Konsumentenpreise an (Stand Januar 2012: 98.9 Punkte; Dezember 2010 = 100 Punkte)

³ Die Verwendung der Erträge aus der Parkplatzerersatzabgabe richtet sich nach Art. 56 Abs. 2 BauV.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV. Gestützt auf Art. 55 BauV kann die Gemeinde im Ortsbildschutzgebiet aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

614 Zuständigkeiten

¹ Die Bau- und Planungskommission ist Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde, soweit nicht in der Grundordnung oder nachfolgend ausdrücklich eine andere Zuständigkeit festgelegt wird.

² Die Bau- und Planungskommission muss dem Gemeinderat Ausnahmegesuche nach Art. 26 BauG zum Entscheid unterbreiten, wenn die Erteilung der Ausnahme wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte.

³ Die Bauverwaltung entscheidet zusammen mit der Ressortvorsteherin oder dem Ressortvorsteher über Baugesuche nach Art. 27 BewD. Sie ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Abwicklung der Baubewilligungsverfahren.

⁴ Die Bauverwaltung stellt die Durchführung der erforderlichen Baukontrollen sicher, erlässt allenfalls erforderliche Baueinstellungsverfügungen und Benützungsverbote und stellt der Bau- und Planungskommission Antrag auf Erlass der weiteren notwendigen Verfügungen.

Nach Art. 30 Abs. 2 der GO stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht, der GO oder dem GBR einem anderen Organ zugewiesen werden. Aus diesem Grund sind die einzelnen einem anderen Organ zukommenden Aufgaben im GBR festzulegen.

Die Bau- und Planungskommission bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor. Die Bau- und Planungskommission ist Baupolizeibehörde der Gemeinde. Zu den Aufgaben gehört insbesondere auch der Erlass und die Durchsetzung allfälliger Wiederherstellungsverfügungen nach Art. 46 BauG.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.

⁵ Die Bauverwaltung ist Strassenbaupolizeibehörde der Gemeinde.

Nach Art. 66 BauG sind die Stimmberechtigten zuständig für den Erlass und die nicht geringfügigen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung sowie Überbauungsordnungen ausserhalb von ZPPs und soweit mehr als bloss Detailerschliessungsanlagen festgelegt werden.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

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 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

712 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem GBR mit Anhang 1, dem Zonenplan 1, dem Zonenplan 2 und dem Zonenplan Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 20.11.1998 (Genehmigungsdatum) bestehend aus:
 - Zonenplan
 - Schutzzonenplan
 - Gemeindebaureglement

- Richtpläne:
 - Richtplan «Verkehr» vom 20.11.1998

- Überbauungsordnungen:
 - Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Chartreusegebiet» vom 18.06.1968
 - Innerhalb der ZPP 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten» liegender Teil der UeO Nr. 3 «Seegarten» vom 20.09.1977

- Alignements- und Baulinienpläne:
 - Alignementsplan «Aebnitstrasse» vom 23.12.1936
 - Alignementsplan «Hünibachstrasse (2. Teil) – Dorfstrasse» vom 02.09.1947
 - Alignementsplan «Alpenstrasse» vom 05.11.1948
 - Alignementsplan «Zufahrtsweg Dampfschiff-lände Hilterfingen» vom 05.11.1948
 - Alignementsplan «Auf den Breiten» vom 22.07.1949
 - Alignementsplan «Bächimatte» vom 28.04.1953
 - Alignementsplan «Chartreuse» vom 19.06.1953
 - Baulinienplan «Schlüsselacker – Haberzelg» vom 02.06.1961
 - Baulinienplan «Breitenweg – Höhweg» vom 06.08.1963
 - Baulinienplan «Louelibach» vom 28.09.1965
 - Baulinienplan «Hünibachstrasse – Chartreuse – Eichbühl» vom 23.08.1966
 - Baulinienplan «Schlüsselacker – Haberzelg» vom 02.06.1961
 - Waldbaulinienplan «Rain Hünibach» vom 24.11.1970
 - Waldbaulinienplan vom 20.11.1998

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 12. April bis 14. Mai 2012

Vorprüfung vom 30. Mai 2013

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 19. und 26. Juni 2013

Publikation im amtl. Anzeiger vom 20. und 27. Juni 2013

Öffentliche Auflage vom 20. Juni bis 22. Juli 2013

Einspracheverhandlungen am 7., 9. und 15. August 2013

Erledigte Einsprachen 5

Unerledigte Einsprachen 4

Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. August 2013

Beschlossen durch die ausserordentliche

Gemeindeversammlung vom 4. September 2013

Präsident

Sekretär

sig. Gerhard Beindorff

sig. Jürg Arn

Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 18. und 25. September 2013

Publikation im amtl. Anzeiger vom 19. und 26. September 2013

Öffentliche Auflage vom 19. September bis 21. Oktober 2013

Einspracheverhandlungen am –

Erledigte Einsprachen –

Unerledigte Einsprachen –

Rechtsverwahrungen –

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Hilterfingen, 29. Oktober 2013

Der Gemeindeschreiber

sig. Jürg Arn

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9.
Oktober 2014**

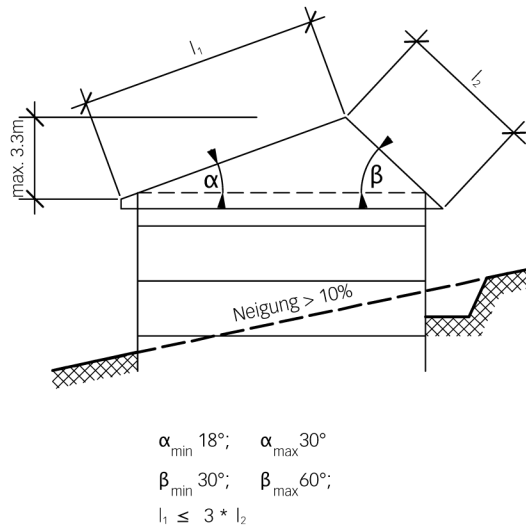
sig. Barbara Wiedmer Rohrbach

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV verbindlich festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

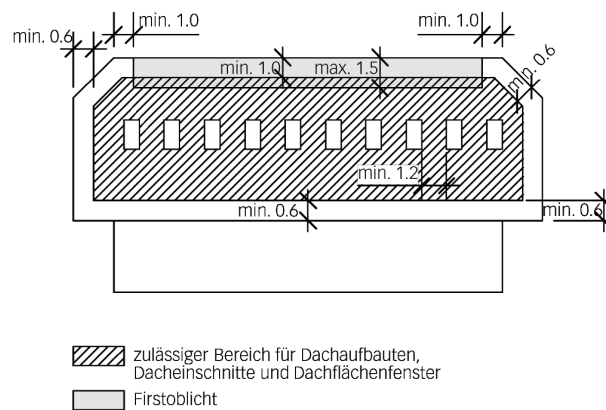
A111 Dachgestaltung

Vgl. Art. 414 Abs. 3



A112 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

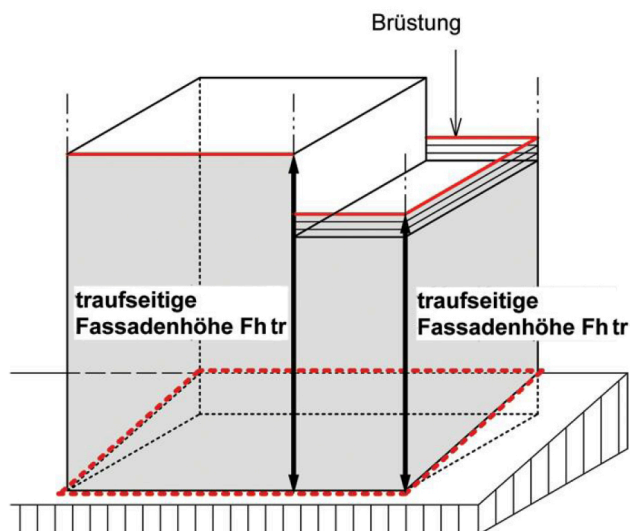
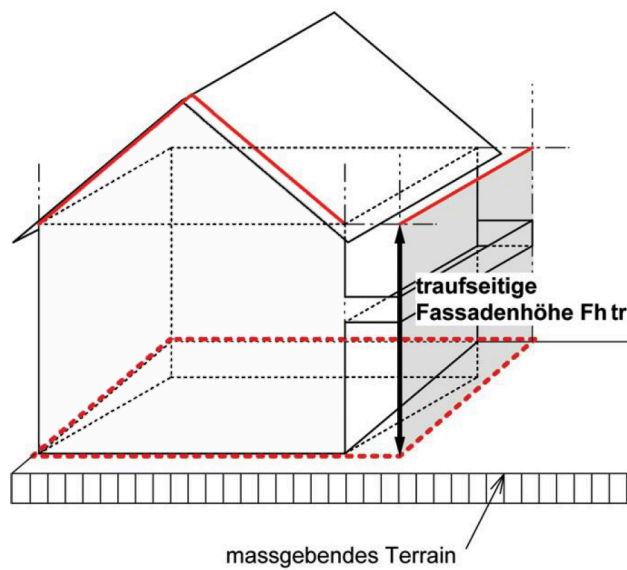
Vgl. Art. 414



A113 Fassadenhöhe traufseitig

Oberkante Dachkonstruktion = Traggerüst des Dachs ohne Dachhaut; d.h. bei Giebeldächern inkl. Isolation und Konterlattung, bei Flachdächern inkl. offener oder geschlossener fassadenbündiger Brüstung.

Vgl. Art. 15 BMBV und 212 GBR



A12 Gebäudemasse

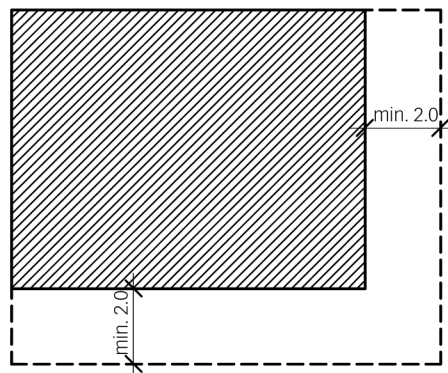
A121 Attikageschoss



¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Masse: vgl Art. 212 Abs. 4 Bst. g.

² Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet. Dort wo sie den Abstand nach Art. 212 Abs. 4 Bst. g nicht einhalten, werden sie an die zulässige Fassadenhöhe (F_h tr) angerechnet.

³ Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



 Attikageschoss (Fläche = max. 60% des obersten Vollgeschosses)
 Oberstes Vollgeschoss

A13 Bauabstände

A131 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

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.

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A134 eingehalten werden, d.h. bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A134). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abzurücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A132 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

A133 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

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.

A134 Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Mehrlängen, resp. Mehrbreitenzuschläge bleiben unberücksichtigt und die Absätze 3 bis 5 vorbehalten.

³ Für An- und Kleinbauten sowie für eingeschossige Gebäude nach Art. 212 Abs. 4 Bst. a gilt kein Gebäudeabstand. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV gegenüber bewohnten Gebäuden bleiben vorbehalten.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes, die Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sowie der Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

A135 Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

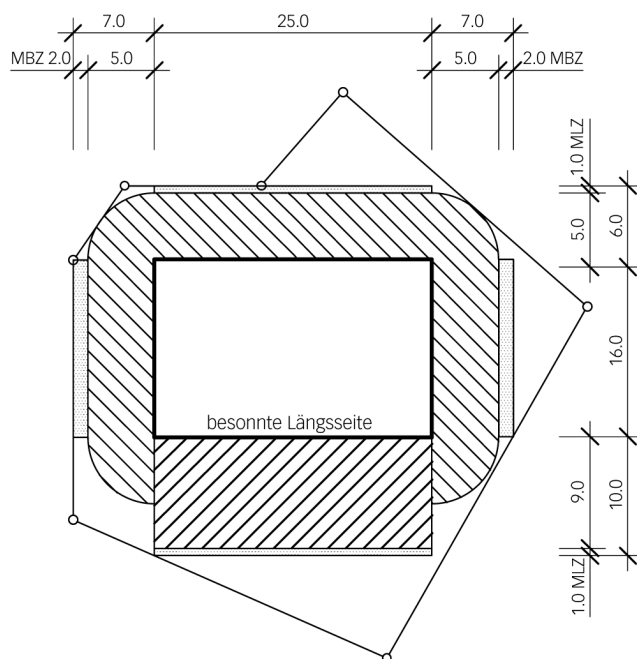
¹ In den Wohnzonen und der Mischzone M2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die eine bestimmte Länge resp. Breite überschreiten um einen Zehntel der Mehrlänge und die Hälfte der Mehrbreite.

Zulässige Masse: vgl Art. 212 Abs. 1

² Anbauten, welche einen kleineren als den reglementarischen Grenzabstand einzuhalten haben, sind bei der Bestimmung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge nicht anzurechnen.

Beispiel für Zone E2:

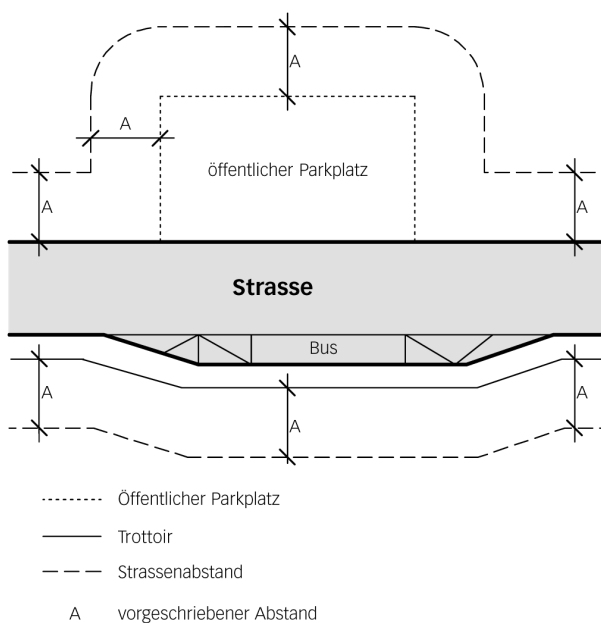
kleiner Grenzabstand	(kGA) = 5 m
grosser Grenzabstand	(gGA) = 9 m
Mehrlängenzuschlag	(MLZ) = 1/10 der Mehrlänge über 15 m
Mehrbreitenzuschlag	(MBZ) = 1/2 der Mehrbreite über 12 m



A136 Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen

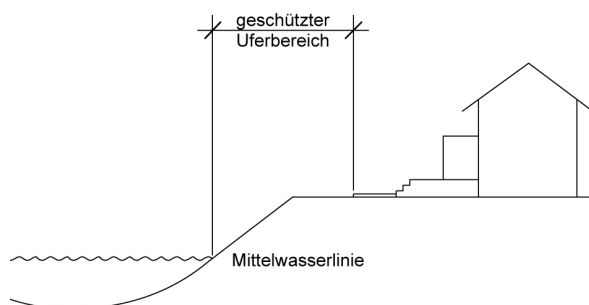
Der Strassenabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen.

Vgl. zu den Abständen Art. 612



A137 Abstände gegenüber Fliessgewässern

¹ Bei offenen Gewässern:



Der Abstand von Fliessgewässern (vgl. Art. 527) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen.

A138 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79I und 79m EG ZGB und Darstellung in Anhang Art.

A139 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenzen:

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

A14 Altrechtliche Nutzungsziffern

A141 Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

AZ = $\frac{\text{BGF (nach Art. A A142)}}{\text{aLF (nach Art. A143)}}$

A142 Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;

- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;
- e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

A143 Anrechenbare Landfläche (al F)

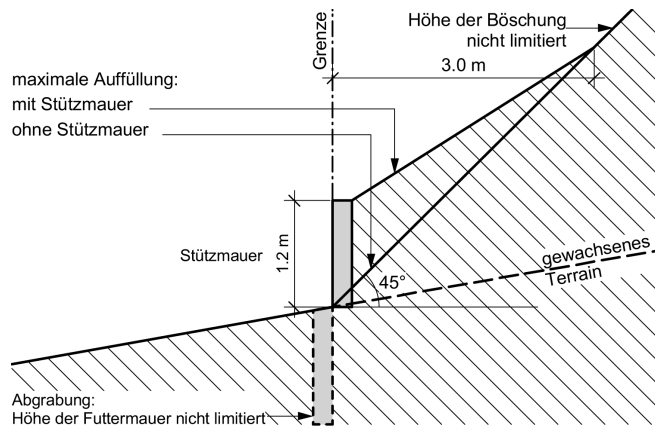
Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b Wald und Gewässer;
- c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

A15 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

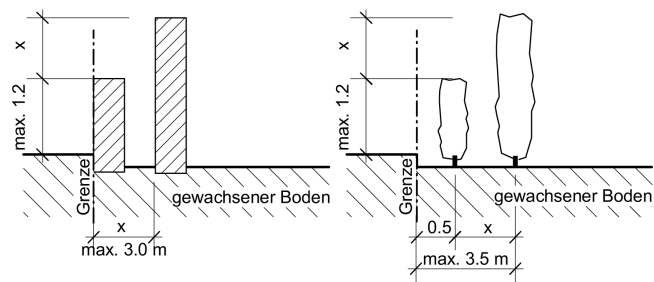
A151 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB



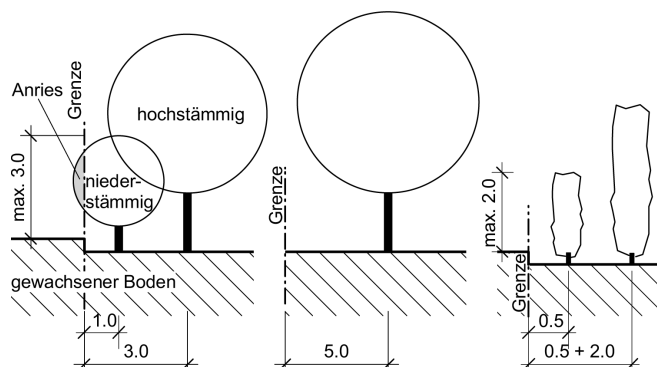
Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

A152 Feste Einfriedungen Grünhecken



A153 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher

Art. 79l Abs. 1 EG ZGB



A154 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

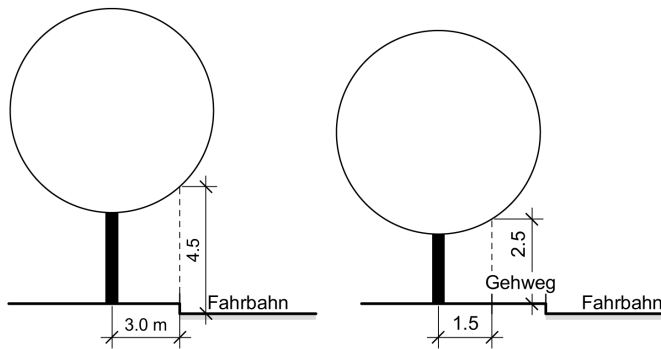
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

A155 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg

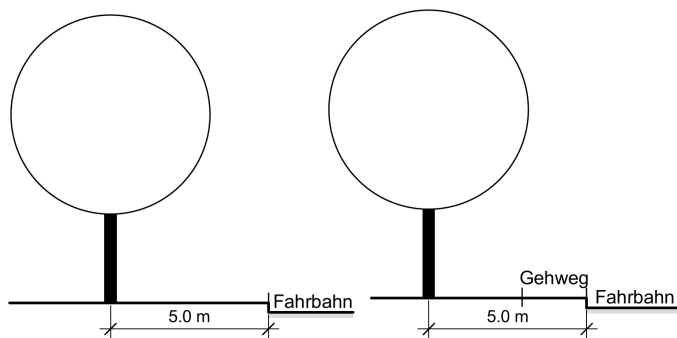
Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.



A156 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

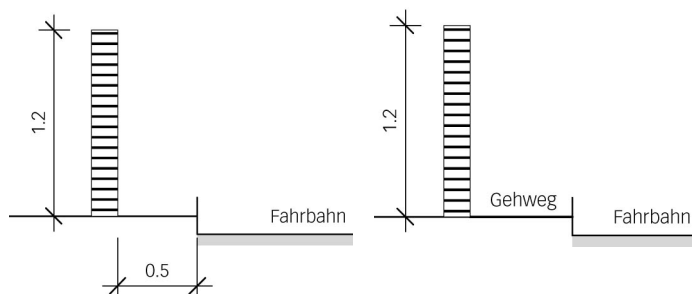
Fahrbahn mit Gehweg



A157 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg



Anhang A2: Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
AZ	Ausnützungsziffer (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh g	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
FL	Fassadenlänge
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1; Inkraftsetzung 1. Januar 2012)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG

KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
MBZ	Mehrbreitenzuschlag
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WG	Mischzone Wohn-/Gewerbe (früher für Mischzonen)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht