



**Gemeinde Iffwil**

**Revision der Ortsplanung**

## **Gemeindebaureglement (GBR)**

### **Genehmigung**

**Inhalt:**

- A Allgemeine Bestimmungen
- B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung
- C Baupolizeiliche Vorschriften
- D Zonenvorschriften
- E Schutzvorschriften
- F Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Übergangs- und Schlussbestimmungen
- H Genehmigungsvermerke

Anhang : Messweisen der baupolizeilichen Masse

Bern, September 2011

0819\_390\_GBR\_Sept\_2011.doc/RE



## Inhaltsverzeichnis

### **A**            **Allgemeine Bestimmungen**

- Art. 1            Geltungsbereich
- Art. 2            Vorbehalt anderer Vorschriften

### **B**            **Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung**

- Art. 3            Baubewilligungspflicht / Baubeginn
- Art. 4            Voraussetzungen der Erteilung der Baubewilligung

### **C**            **Baupolizeiliche Vorschriften**

#### **Bauweise**

- Art. 5            Offene Bauweise

#### **Bauabstände**

- Art. 6            Bauabstände von öffentlichen Strassen und Wegen
- Art. 7            Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
- Art. 8            Gewässerabstand
- Art. 9            Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz
- Art. 10           Bauabstand von der Aussenraumzone
- Art. 11           Bauabstand von der Umgebungszone
- Art. 12           Bauabstand von der Landwirtschaftszone

#### **Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund**

- Art. 13           Allgemein
- Art. 14           Grenzabstände
- Art. 15           Gebäudeabstand

#### **Baugestaltung**

- Art. 16           Grundsatz
- Art. 17           Gebäudelänge
- Art. 18           Gebäudehöhe
- Art. 19           Firsthöhe
- Art. 20           Geschosszahl
- Art. 21           Dachgestaltung
- Art. 22           Dachgestaltung An- und Nebenbauten
- Art. 23           Abweichungen von Dachgestaltungsvorschriften
- Art. 24           Umgebungsgestaltung

#### **Lärmschutz**

- Art. 25           Lärmschutz

**D Zonenvorschriften**

- Art. 26 Allgemein  
Art. 27 Wohnzone W2 und W2\*  
Art. 28 Kernzone  
Art. 29 Aussenraumzone  
Art. 30 Umgebungszone  
Art. 31 Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN  
Art. 32 Zone für Freizeit und Sport  
Art. 33 Landwirtschaftszone

**E Schutzvorschriften****Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der Landschaft**

- Art. 34 Landschaftsschutzgebiet  
Art. 35 Schutzobjekte  
Art. 36 Invasive Pflanzen und Krankheitsübertragung

**Bestimmungen zum Ortsbild- und Objektschutz**

- Art. 37 Ortsbildschutzgebiet  
Art. 38 Baudenkmäler  
Art. 39 Archäologische Schutzzone

**Bestimmungen zum IVS und zu Wanderwegen**

- Art. 40 Historische Verkehrswege der Schweiz  
Art. 41 Fuss- und Wanderwege

**Bestimmungen zum Umgang mit Naturgefahren**

- Art. 42 Gefahrengebiet

**F Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Übergangs- und Schlussbestimmungen****Planungsmehrwert**

- Art. 43 Planungsmehrwert

**Baubewilligungsverfahren**

- Art. 44 Baueingabe

**Zuständigkeiten**

- Art. 45 Gemeinderat

### **Straf- und Schlussbestimmungen**

- Art. 46 Widerhandlungen
- Art. 47 Inkrafttreten
- Art. 48 Aufhebung bestehender Vorschriften

### **H Genehmigungsvermerke**

### **Anhang Messweisen der baupolizeilichen Masse**



## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

- Geltungsbereich
- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan (Zonenplan Siedlung mit Anhang Vermassung, Schutzzonenplan) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Diese gilt für das ganze Gemeindegebiet.
  - 2 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Regelungen (Überbauungsordnungen) bestehen.

### Art. 2

- Vorbehalt anderer Vorschriften
- 1 Die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung gehen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde vor.
  - 2 Im Verhältnis unter Nachbarn gelten die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

## B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### Art. 3

- Baubewilligungspflicht / Baubeginn
- 1 Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1a BauG, Art. 4ff BewD).

### Art. 4

- Voraussetzungen der Erteilung der Baubewilligung
- 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
  - 2 Es können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche insbesondere
    - a) die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde einhalten.
    - b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderliche Abstellfläche für Fahrzeuge (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und über einen genügenden Kinderspielplatz (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen.
    - c) den Anforderungen des Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) und des Umweltschutzes (Art. 24 BauG, Art. 89 BauV) entsprechen.
    - d) den Anforderungen des Gewässerschutzes, und des Wasserbaugesetzes WBG entsprechen.
  - 3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26 ff und Art. 81 ff BauG).

- 4 Die Baupolizeibehörde ist befugt:
- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD).
  - b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD).
  - c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b, c und d obliegenden Vorkehren anzuhalten.

## C Baupolizeiliche Vorschriften

### Bauweise

#### Art. 5

- Offene Bauweise
- 1 Es gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

### Bauabstände (Strassen, Gewässer, Zonengrenzen)

#### Art. 6

- Bauabstände von öffentlichen Strassen
- 1 Die Abstände von Gebäuden und baulichen Einrichtungen zu öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 80 Strassengesetz (SG).
  - 2 Der Bauabstand wird vom äusseren Strassenrand aus gemessen.

#### Art. 7

- Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
- 1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

#### Art. 8

- Gewässerabstand
- 1 Entlang der offenen und eingedolten Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:
    - ausserhalb des Siedlungsgebietes 7.0m
    - innerhalb des Siedlungsgebietes 5.0m(Messweise s. Anhang)
  - 2 Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3.0m, für Hochbauten von 6.0m zu wahren.



- 3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige kantonale Behörde abweichende Abstände festlegen.
- 4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

**Art. 9**

Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz

- 1 Für Hochbauten ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz ein Bauabstand von mind. 6.0m einzuhalten
- 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von 3.0m einzuhalten.

**Art. 10**

Bauabstand von der Aussenraumzone

- 1 Gebäude und bauliche Einrichtungen müssen gegenüber der Zonen-grenze zur Aussenraumzone keinen Bauabstand einhalten.

**Art. 11**

Bauabstand von der Umgebungszone

- 1 Gebäude und bauliche Einrichtungen müssen gegenüber der Zonen-grenze zur Umgebungszone keinen Bauabstand einhalten.

**Art. 12**

Bauabstand von der Landwirtschaftszone

- 1 Gebäude und bauliche Einrichtungen müssen gegenüber der Zonen-grenze zur Landwirtschaftszone keinen Bauabstand einhalten.

**Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund****Art. 13**

Allgemein

- 1 Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, haben gegenüber dem nachbarlichen Grund die in diesem Reglement festgelegten Grenzabstände einzuhalten.
- 2 Bauten mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf drei Seiten den kleinen und auf einer Seite den grossen Grenzabstand einzuhalten. Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume haben auf allen Seiten den kleinen Grenzabstand zu wahren.

**Art. 14**

- Grenzabstände
- 1 Der grosse Grenzabstand gilt für die meistbesonnte Seite des Gebäudes oder jene Seite mit den meisten Fassadenöffnungen und wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (vgl. Skizze im Anhang).
  - 2 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagerechte Entfernung der Fassade von der Parzellengrenze.
  - 3 Der Grenzabstand wird von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkone und dergleichen gemessen, wenn diese mehr als 50% der Fassadenfläche abdecken.
  - 4 Für 1-geschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, beträgt der Grenzabstand allseitig 2.0m, wenn
    - die Grundfläche maximal 40m<sup>2</sup> beträgt.
    - und die maximale Gebäudehöhe 2.5m nicht überragt.
    - sowie die dem Nachbargrundstück zugewandte Fassade eine Länge von höchstens 7.0m aufweist.
  - 5 Wintergärten können bis 3.0m in den grossen Grenzabstand hineinragen.
  - 6 Vorspringende offene Bauteile (Balkone, Treppen, Vordächer, Lauben etc.) dürfen max. 2.0m in den Grenzabstand hineinragen.
  - 7 Der Grenzanbau für An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen ist zulässig, wenn benachbarte Grundeigentümer mittels Dienstbarkeit oder schriftlicher Vereinbarung die untereinander einzuhaltenden Abstände regeln oder wenn an ein benachbartes, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. Die Bestimmung des Art. 17 GBR bleiben vorbehalten.
  - 8 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1.0m, mit Zustimmung des Nachbars bis vollständig zur Grundstücksgrenze reichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) um mehr als 1.2m überragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des EGzZGB.
  - 9 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngegruben gelten die Bestimmungen des EGzZGB als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde.
  - 10 Die Unterschreitung des Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung (Art. 26 BauG) oder der schriftlichen Zustimmung (Näherbaurecht) des betroffenen Nachbars. Die reglementarischen Gebäudeabstände (Art. 15) müssen gewahrt bleiben.

**Art. 15**

- Gebäudeabstand
- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (s. Anhang).

- 2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 14 Abs. 4 ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.
- 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Abstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

## **Baugestaltung**

### Grundsatz

#### **Art. 16**

- 1 Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung sind insbesondere folgende Punkte wichtig:
  - Standort, Stellung, Firstrichtung, Proportionen, Volumen des Gebäudes.
  - die äussere Gestaltung (Dachform, Fassade, Materialien) inkl. Farbgebung von Fassade und Dach.
  - Gestaltung des Aussenraumes (Charakter des Aussenraumes, Zufahrten, Parkierung, Terraingestaltung etc.).

### Gebäudelänge

#### **Art. 17**

- 1 Die Gebäudelänge ergibt sich aus der Summe der zusammengebauten Hauptbauten und 1-geschossigen Zwischen- und Anbauten (s. Anhang).
- 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

### Gebäudehöhe

#### **Art. 18**

- 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen (Art. 97 BauV), vom gewachsenen Boden aus bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.
- 2 Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge beanspruchen, sowie Giebelfelder werden der Gebäudehöhe nicht zugerechnet.
- 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Seite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.0m gestattet, sofern die Neigung des gewachsenen Bodens, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt (vgl. Anhang)
- 4 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

- Art. 19**
- Firsthöhe
- 1 Die Firsthöhe wird vom gewachsenen Boden in der Mitte der Seitenfassade bis zur Oberkante des Firstbalkens gemessen (s. Anhang).
  - 2 Abgrabungen, Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, wenn sie 5.0m pro Fassade nicht überschreiten.
  - 3 Die zulässige Firsthöhe darf auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- Art. 20**
- Geschosszahl
- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
  - 2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.2m überragt. Abgrabungen gemäss Art. 19 Abs. 2 werden nicht angerechnet.
  - 3 Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von o.k. Dachgeschossfussboden bis o.k. Dachsparren 1.2m überschreitet.
  - 4 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist zulässig.
  - 5 Bleibt die äussere Gebäudehülle bei bestehenden altrechtlichen Bauten unverändert, kann
    - sofern die Bestimmungen bezüglich der Belichtung der Räumlichkeiten eingehalten werden, von der Abs. 3 definierten Kniewandhöhe abgewichen werden.
    - sofern die entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume von den Giebelfassaden her belichtet werden, im Dach eine zweite Nutzungsebene realisiert werden.
- Art. 21**
- Dachgestaltung
- 1 Dächer sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Materialien und Aufbauten in das ländliche Orts- und Strassenbild gut einordnen und mit diesem eine gute Gesamtwirkung ergeben.
  - 2 Die Errichtung von Pult- und Flachdächer ist für Hauptgebäude nicht gestattet.
  - 3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gestattet. Sie dürfen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters max. 1/4, in allen anderen Zonen max. 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
  - 4 Dachaufbauten dürfen in keinem Teil näher als 1.0m an die Trauf- oder Firstlinie heranreichen. Von der Fassadenflucht ist ein Abstand von mind. 2.0m einzuhalten.
  - 5 Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht gestattet. Vorbehalten bleibt Abs. 8.
  - 6 Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und

dürfen maximal 80cm breit sein.

- 7 Dacheinschnitte sind nur zugelassen, wenn sie durch Lukarnen überdacht werden. Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten (vgl. Art. 38 GBR) sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.
- 8 Sonnenkollektoren sind als zusätzliche Dachaufbauten zugelassen (Art. 6 BeWD).

#### **Art. 22**

- |  |  |
|--|--|
| Dachgestaltung<br>An- und<br>Nebenbauten | 1 Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass sie sich gut in die Umgebung einordnet. Bei An- und Nebenbauten sind Pult- und Flachdächer zugelassen. |
|--|--|

#### **Art. 23**

- |  |   |
|--|---|
| Abweichung von<br>Dachgestal-<br>tungsvorschriften | 1 Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 21 bis Art. 22) kann abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird. |
|  | 2 Eine durch die Baupolizeibehörde bestimmte unabhängige Fachinstanz (bspw. Berner Heimatschutz, Denkmalpflege des Kantons Bern) beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.               |

#### **Art. 24**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Umgebungs-<br>gestaltung | 1 Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Umgebung einzuordnen. Aussenräume sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Verkehrsflächen und Abstellplätze sind auf privaten Grundstücken möglichst wasserdurchlässig auszuformen (Schotterrasen, Rasengittersteine). |
|                          | 2 Wenn bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, kann mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.  |

### **Lärmschutz**

#### **Art. 25**

- |            |   |
|------------|---|
| Lärmschutz | 1 Für den Lärmschutz sind die Lärmschutzverordnung des Bundes sowie die Art. 89ff BauV massgebend.              |
|            | 2 Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV) richtet sich nach den Zonenvorschriften Art. 27ff. |

## D Zonenvorschriften

### Art. 26

Allgemein

- 1 Die Zonenvorschriften legen Art, Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.
- 2 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie für schützenswerte bzw. erhaltenswerte Einzelbauten sind neben den eigentlichen Zonenvorschriften insbesondere die Bestimmungen von Art. 37ff zu beachten.

### Art. 27

Wohnzone W2  
und W2\*

- 1 Die Wohnzonen W2 und W2\* sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Baupolizeiliche Masse in den Wohnzonen W2:

Geschosszahl	GZ	2
kleiner Grenzabstand	kGA	5.0m
grosser Grenzabstand	gGA	10.0m
Gebäudehöhe	GH	5.5m
Gebäuelänge	GL	24.0m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES	II

- 3 Baupolizeiliche Masse in den Wohnzonen W2\*:

Geschosszahl	GZ	2
kleiner Grenzabstand	kGA	5.0m
grosser Grenzabstand	gGA	10.0m
Gebäudehöhe	GH	5.5m
Firsthöhe	FH	8.0m
Gebäuelänge	GL	24.0m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES	II

- 4 Gegenüber der Grafenriedstrasse ist in der Wohnzone W2\* für Hochbauten ein Strassenabstand von mind. 6m einzuhalten. Der Bauabstand wird vom äusseren Strassenrand aus gemessen.
- 5 Die Firstrichtung der Hauptbauten verläuft in der Wohnzone W2\* rechtwinklig zur Grafenriedstrasse (Nordwest / Südost).

**Art. 28**

Kernzone

- 1 In der Kernzone sind Wohnbauten sowie Bauten für kleingewerbliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 Neu-, Ersatz- und Umbauten sind im Sinne von Art. 16 mit besondere Rücksicht auf das Orts- und Strassenbild in die Umgebung einzupassen.
- 3 Baupolizeiliche Masse in der Kernzone:

Geschosszahl	GZ	2
kleiner Grenzabstand	kGA	5.0m
grosser Grenzabstand	gGA	10.0m
Gebäudehöhe	GH	7.0m
Gebäuelänge	GL	30.0m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES	III

**Art. 29**

Aussenraumzone

- 1 Die Aussenraumzone dient der Erhaltung des charakteristischen, ländlich geprägten Dorfbildes und Strassenraumes.
- 2 Innerhalb der Aussenraumzone sind bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen untersagt.
- 3 Vorhaben wie Strassen- und Trottoirbauten sowie wesentliche Umgestaltungen von Vorplätzen, Hofstätten, Gärten, Einfriedungen, Beleuchtung, Signalisation und dergleichen dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie ästhetisch befriedigend gestaltet werden.

**Art. 30**

Umgebungszone

- 1 Die Umgebungszone dient der Erhaltung eines intakten, ländlichen geprägten Dorfrandes.
- 2 Die Errichtung 1-geschossiger unbewohnter An- und Nebenbauten ist gestattet sofern
  - die Grundfläche maximal 40m<sup>2</sup> beträgt.
  - und die maximale Gebäudehöhe 2.5m nicht überragt.
  - sowie die längste Fassade eine Länge von höchstens 7.0m nicht überschreitet.

**Art. 31**

Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN

- 1 Die Zone für öffentliche Nutzung ist für das Schulhaus, den Sportplatz und Zivilschutzanlage vorgesehen.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

**Art. 32**

Zone für Freizeit und Sport 1 In der Zone für Freizeit und Sport gelten folgende Bestimmungen:  
und Sport

	Zweck- bestimmungen	Grundzüge der Überbauung	ES
- ZFS		<p>Trainingshalle, Neben- und Lagerräume, betriebsnotwendige Erschliessung und Parkierung sowie betriebsnotwendiger Wohnraum.</p> <p>Für Stallungen, Neben- und Lagerräume gelten folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <p>Gebäudehöhe 4.0m            Firsthöhe 6.0m            Gebäudelänge 35.0m            Grenzabstand allseitig 5.0m, gegenüber der Wohnzone mind. 25.0m</p> <p>Für die Trainingshalle gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <p>Gebäudehöhe 5.0m            Firsthöhe 10.0m            Gebäudelänge 60.0m            Gebäudebreite 30.0m            Grenzabstand allseitig 5.0m, gegenüber der Wohnzone mind. 35.0m</p> <p>Für reine Wohnbauten (betriebsnotwendiger Wohnraum) gelten die baupolizeilichen Masse der W2.</p> <p>Die verkehrliche Erschliessung der Reitsportanlage (Stallungen, Trainingshalle) darf nicht über die Quartierstrasse (Parzelle 1100) erfolgen.</p>	II
- ZFS 2	Aussenanlagen für den Reitsport	Aussenanlagen wie Weide, Umzäunungen, Dressur-, Reit- und Springplatz, Beleuchtung.	-

Beschluss Art. 32 (ZFS 1 und ZFS 2) ist gemäss Gemeindeversammlung vom 30. März 2011 sistiert.



- 2 Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Es ist insbesondere auf eine gute Farb- und Materialwahl zu achten. Der Übergang in die umgebende Landschaft ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzen zu strukturieren und zu gestalten.
- 3 Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 4 Im Schutzzonenplan ist die ungefähre Lage der Erdgashochdruckleitung Nr. 240 der Gasverbund Mittelland AG als Hinweis eingetragen. Das von der Gasleitung ausgehende Risiko ist bei der Beurteilung der Baugesuche zu berücksichtigen.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

#### **Art. 33**

Landwirtschaftszone

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Hierfür gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss Art. 80 BauG.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

## **E Schutzvorschriften**

### **Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der Landschaft**

#### **Art. 34**

Landschaftsschutzgebiet

- 1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Flächen bezwecken den Schutz empfindlicher und wertvoller Landschaften und Aussichtslagen.
- 2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen Aufschüttungen, Deponien etc.) sowie Aufforstungen sind verboten. Tierunterstände, die für die Beweidung der Flächen notwendig sind, sind gestattet.

#### **Art. 35**

Schutzobjekte

- 1 Die in den Zonenplänen eingetragenen Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützte Einzelobjekte. Sie sollen gepflegt, jedoch nicht entfernt oder geschmälert werden. Für Neupflanzungen sind ausschliesslich standortheimische Arten zu verwenden.
- 2 Das Entfernen von Hecken und Feldgehölzen ist mit einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle gestattet. Der Bewirtschafter oder Eigentümer sorgt in der näheren Umgebung umgehend für eine Ersatzpflanzung nach den Bedingungen der kantonalen Fachstellen.
- 3 Einzelbäume, welche im Schutzzonenplan eingetragen sind oder innerhalb der bezeichneten Landschaftsschutzgebiete liegen, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Das Fäl-

len dieser Bäume Bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Fällbewilligung wird mit der Pflicht verbunden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Natürlicher Abgang ist mit standortheimischen Pflanzen zu ersetzen.

- 4 Das im Schutzzonenplan eingetragene Feuchtgebiet ist geschützt. Es ist als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Tätigkeiten welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

#### **Art. 36**

Gebietsfremde  
und schädliche  
Pflanzen

- 1 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz und Art.1 und 15 sowie Anhang 2 Freisetzungsverordnung sind anwendbar.

#### **Bestimmungen zum Ortsbild- und Objektschutz**

#### **Art. 37**

Ortsbildschutz-  
gebiet

- 1 Das Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 86 BauG umfasst den engeren Bereich der ursprünglichen Siedlung. Bauten, die den Charakter der bäuerlich-ländlichen Siedlungsstruktur beeinträchtigen würden, sind nicht gestattet.
- 2 Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen, und Gestaltung (Fassade, Dach, Proportionen, Aussenräume und Materialisierung, etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.
- 3 Den in Art. 16 und Art. 21ff ausgeführten Grundsätzen ist hier besonders Rechnung zu tragen.
- 4 Bei baulichen Veränderungen kann eine Fachstelle oder eine Fachperson zur Beratung beigezogen werden.

#### **Art. 38**

Baudenkmäler

- 1 Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- 2 Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.

- 3 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
- schützenswerte Baudenkmäler oder
  - erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,
- ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

#### **Art. 39**

##### Archäologische Schutzzone

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist durch die Baubewilligungsbehörde mit einer Kopie des Baugesuchs sowie einem Plan über die Erdarbeiten und einem Bauprogramm über die Baudetermine, den Standort des Bauvorhabens und die Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen.
- 3 Der Baubeginn, insbesondere die Erdarbeiten, sind erst dann zu gestatten, wenn aufgrund der Vorabklärungen (Sondierungen) des Archäologischen Dienstes ein zweckdienlicher Bauvorgang festgelegt und die Koordination während der Bauarbeiten sichergestellt sind.
- 4 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

#### **Bestimmungen zum IVS und zu Wanderwegen**

#### **Art. 40**

##### Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihren Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferten Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

#### **Art. 41**

##### Fuss- und Wanderwege

- 1 Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind im Schutzzonenplan als Hinweis enthalten. Sie sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung (siehe Strassenverordnung SV, Art. 33).

## Bestimmungen zum Umgang mit Naturgefahren

### Art. 42

Bauen in  
Gefahrengebiet

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage 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 Gefahren aufmerksam gemacht.

## F Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Übergangs- und Schlussbestimmungen

### Planungsmehrwert

#### Art. 43

Planungsmehrwert

- 1 Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.
- 2 Als Grundlage für die Bemessung des Planungsmehrwertes erlässt der Gemeinderat eine weitergehende Richtlinie.

### Baubewilligungsverfahren

#### Art. 44

Baueingabe

- 1 Form und Inhalt des Baugesuches richten sich nach Art. 10ff des Bewilligungsdekretes BewD.
- 2 Das amtliche Gesuchsformular und die weiteren Gesuchsformulare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.
- 3 Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung einzureichen.

### Zuständigkeiten

#### Art. 45

Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat ist die kommunale Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde. Er nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

- 2 Insbesondere beschliesst der Gemeinderat über:
  - die Erteilung von Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des BewD
  - geringfügige Änderungen von Vorschriften und Plänen im Sinne von Art. 122 BauV.
  - Ausnahmegesuche entsprechend Art. 26ff BauG.
- 3 Er prüft sämtliche Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften und überweist sie, vorbehältlich Art. 9 BewD, mit dem Antrag auf Genehmigung oder Nichtgenehmigung an den Regierungsstatthalter und führt im Baubewilligungsverfahren, sofern er selber keine Einsprache erhoben hat, die Einigungsverhandlungen durch.

### **Straf- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 46**

Widerhandlungen

- 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

#### **Art. 47**

Inkrafttreten

- 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- 2 Baugesuche, welche bei Inkrafttreten der neuen Grundordnung bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt Art. 36 Abs. 2 und 62 BauG.

#### **Art. 48**

Aufhebung bestehender Vorschriften

- 1 Mit dem Inkrafttreten der baulichen Grundordnung werden aufgehoben:
  - a) Baureglement und Zonenplan (inkl. Anhang Vermessung) vom Juni 1998
  - b) Überbauungsordnung Nr. 61 vom 8. Januar 1976



## G Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 31. August bis 28. September 2009

Vorprüfung vom 21. Oktober 2010

1 Publikation im amtlichen Anzeiger 11. + 18. Februar 2011

1 Öffentliche Auflage vom 14. Februar bis 15. März 2011

2 Publikation im amtlichen Anzeiger 8. + 15. Juli 2011

2 Öffentliche Auflage vom 11. Juli Bis 11. August 2011

Einspracheverhandlungen am 28. + 29. August 2011

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: 10

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat Iffwil am 12. Januar 2011

### **Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Iffwil am 30. März 2011**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: sig. Heinz Knuchel..... Der Sekretär: sig. Daniel Leumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Iffwil, 10.10.2011

Der Gemeindeschreiber: sig. Daniel Leumann

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

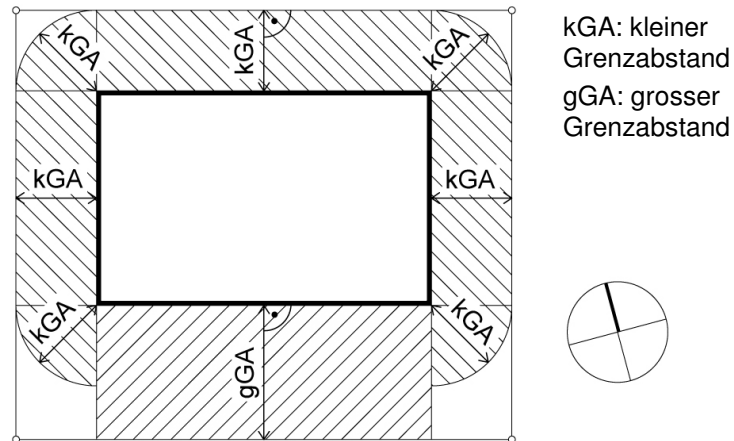
**25. Januar 2012 sig. Arthur Stierli**





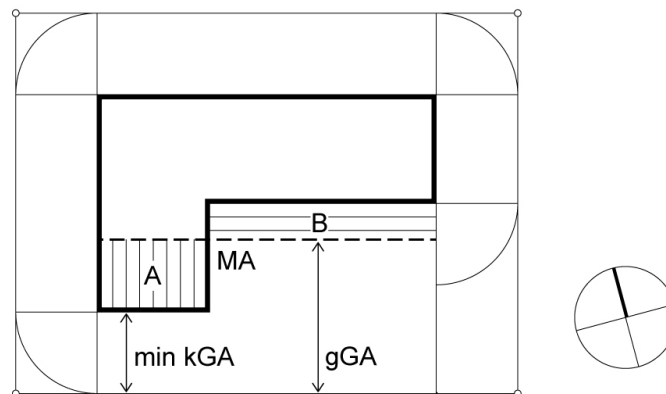
## Anhang Messweisen der baupolizeilichen Masse

### Grenzabstände



Wenn der gGA nicht eingehalten werden kann (z.B. wegen unregelmässiger Parzellenform) und die Fassade nicht parallel zur Grenze verläuft oder die Fassade Vor- und Rücksprünge aufweist, sind folgende Messweisen möglich:

gGA = Minstdistanz der mittleren Abstandslinie (MA) der Grenze. Er wird rechtwinklig zur Fassadenflucht gemessen.





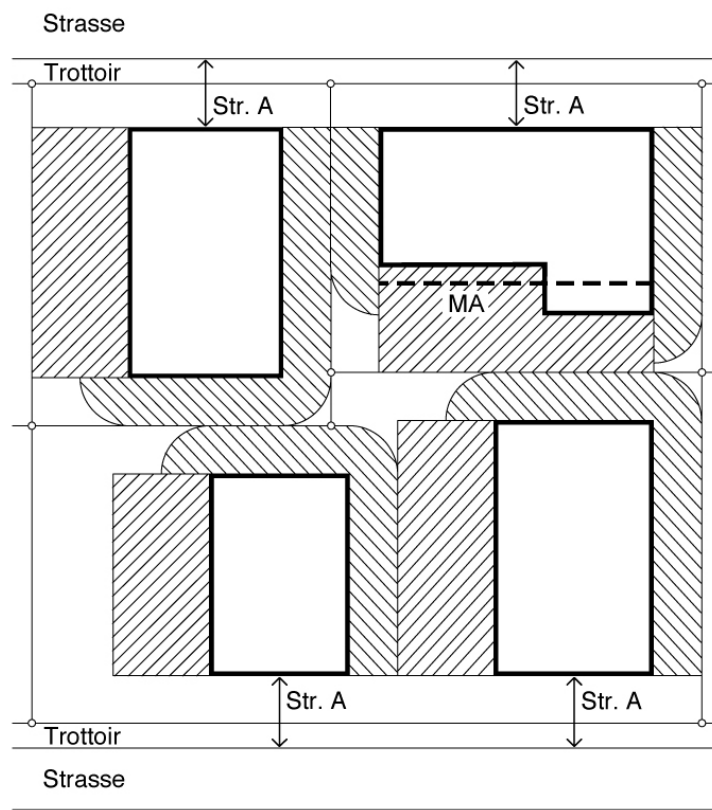
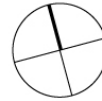
Fläche A = Fläche B  
MA = mittlere Abstandslinie

## Gebäudeabstand GA

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

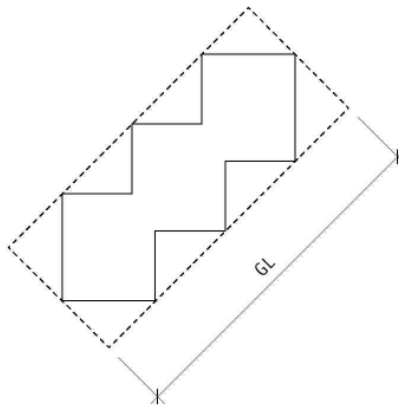
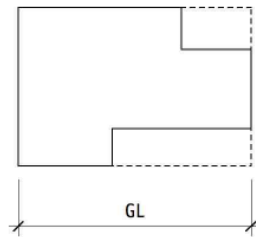
-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str. A = Strassenabstand
- MA = Mittlere Abstandslinie



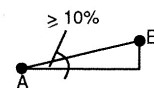
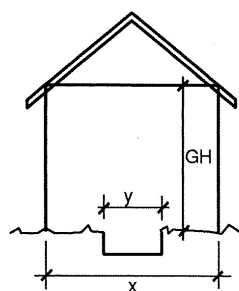
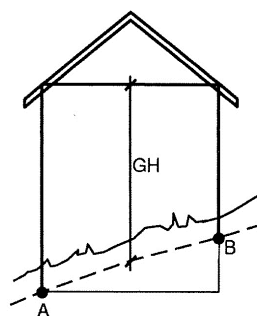
## Gebäudelänge GL

Die Gebäudelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe.

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



## Gebäudehöhe GH



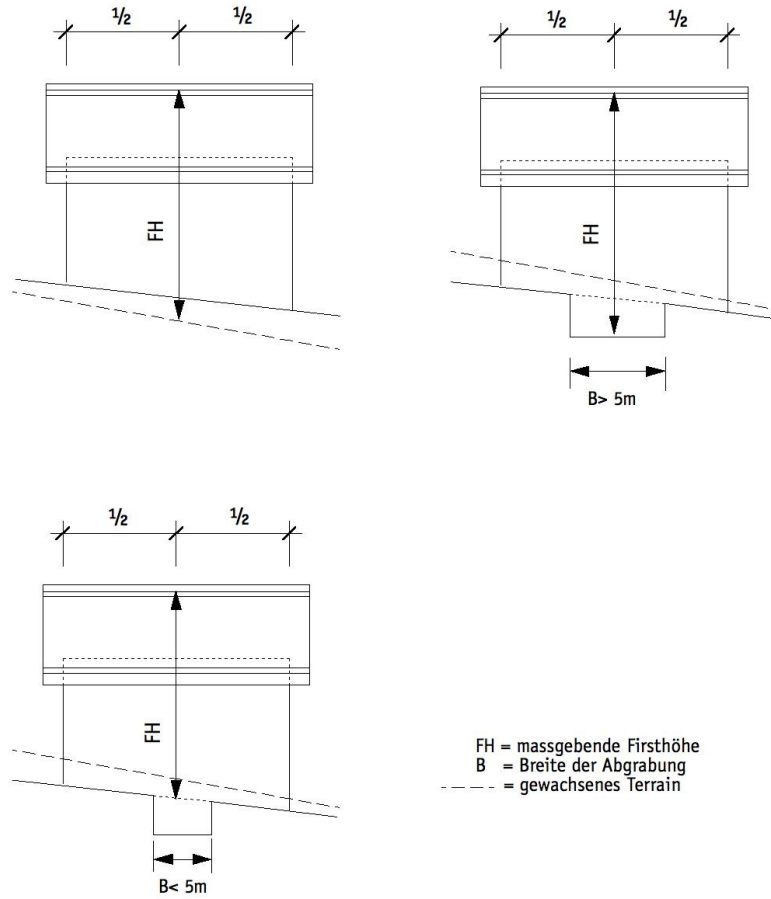
Massgebende Hangneigung

GH = Gebäudehöhe

$y < 1/3 x$

-- gewachsenes Terrain

### Messweise Firsthöhe



### Gewässerabstand

Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.

