

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar, April 2007

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

Art. 1	
Geltungsbereich, Bedeutung	1
Art. 2	
Vorbehalt anderer Vorschriften	1
Art. 3	
Ausnahmen	1
Art. 4	
Besitzstandsgarantie	1

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. Baubewilligungspflicht, Bauentscheid

Art. 5	
Baubewilligungspflicht	2
Art. 6	
Baubewilligungen Voraussetzung der Erteilung	2

2. Erschliessung

Art. 7	
Erschliessung	2
Art. 8	
Ersatzabgabe	3
Art. 9	
Gestaltung, Dimensionierung	3

3. Gestaltung

Art. 10	
Umgebungsgestaltung	3
Art. 11	
Baugestaltung	4

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Art. 12	
Nutzungsmass	5

2. Bauabstände

Art. 13	
Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen	5
Art. 14	
Bauabstand von öffentlichen Gewässern	5
Art. 15	
Bauabstand vom Wald	5
Art. 16	
Bauabstand von Zonengrenzen	6

Art. 17		
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund		6
Art. 18		
An- und Nebenbauten		6
Art. 19		
Näherbau		7
Art. 20		
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand		7
Art. 21		
Gebäudeabstand		7
3. Bauvolumen, Gebäudestellung		
Art. 22		
Gebäudelänge		8
Art. 23		
Gebäudehöhe		8
Art. 24		
Geschosse		9
4. Dachausbau, Dachgestaltung		
Art. 25		
Dachgestaltung		9
5. Weitere Bestimmungen		
Art. 26		
Lärmschutz		9
Art. 27		
Energie		10
D ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN		
1. Bauzonen		
Art. 28		
Wohnzone, baupolizeiliche Masse		11
Wohnzone A		11
Art. 29		
Kernzone		11
Art. 30		
Bestandeszone		11
2. Zonen mit Planungspflicht		
Art. 31		
Allgemein		12
Art. 32		
Weitere Bestimmungen ZPP 1		12
Art. 33		
Art und Mass der Nutzung ZPP 2		12
Art. 34		
ZPP 3		
a) Planungszweck		13
b) Sektor 1		13

c) Sektor 2 Art und Mass der Nutzung	13
d) Sektor 2 Gestaltungsgrundsätze	13
e) Grünbereich	14
Lärm	14
Tunnel	14
Art. 35	
ZPP 4	14
Tunnel	15
Art. 36	
Genehmigte Überbauungsordnung	15
3. Grünzonen	
Art. 37	
Grünzonen	15
4. Landwirtschaftszone	
Art. 38	
Landwirtschaftszone	15
5. Schutzgebiet, Schutzobjekte	
Art. 39	
Allgemeines	16
Art. 40	
Naturschutzgebiet	16
Art. 41	
Archäologische Schutzgebiete, Bodenfunde	16
Art. 42	
Baudenkmäler	17
Art. 43	
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	17
E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND ZUSTÄNDIGKEIT	
Art. 44	
Baueingabe, allgemeine Anforderungen	18
Art. 45	
Besondere Anforderungen	18
Art. 46	
Zuständigkeit	19
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 47	
Widerhandlung	20
Art. 48	
Inkrafttreten	20
Art. 49	
Aufhebung bestehender Vorschriften	20

Genehmigungsvermerke

Anhänge

- 1 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- 2 Auszug aus dem EGzZGB
- 3 Verzeichnis der planerischen Abkürzungen
- 4 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
- 5 Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände
- 6 Gebäudelänge und -breite
- 7 Gebäudehöhe Normalfall
- 8 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 9 Geschosszahl
- 10 Gebäudehöhe mit Abgrabungen
- 11 Liste der Schutzobjekte
- 12 Bauinventar
- 13 Überbauungskonzept ZPP 3 + 4

A ALLGEMEINES

Art. 1

¹ Das Baureglement - einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

*Geltungsbereich,
Bedeutung*

² Soweit die Gemeinde besondere baurechtliche Ordnungen erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Art. 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, des kantonalen und des kommunalen Rechts eingehalten werden (Anhang 1).

*Vorbehalt anderer
Vorschriften*

² Im Verhältnis unter Nachbarinnen und Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und 79 bis 82 EGZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970 (Anhang 2).

Art. 3

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die jeweiligen Bestimmungen der Spezialgesetzgebung massgebend.

Ausnahmen

Art. 4

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

*Besitzstands-
garantie*

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Art. 28 ff. GBR).

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. Baubewilligungspflicht, Bauentscheid

Art. 5

*Baubewilligungs-
pflicht*

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung oder dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die erforderlichen besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.

Art. 6

*Baubewilligungen
Voraussetzung der
Erteilung*

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

² Insbesondere müssen sie:

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (Eng, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) Den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz verfügen;
- e) allfällige Überbauungsordnungen berücksichtigen;

³ In Bezug auf die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

2. Erschliessung

Art. 7

Erschliessung

¹ Die Erschliessung (hinreichende Zufahrt, erforderliche Parkierung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage - wenn nötig bereits bei Baubeginn - erstellt sein.

² Die Beitragsleistungen der Grundeigentümerschaft an die Strassenbaukosten richten sich nach dem Dekret über die Grundeigentümerbeiträge (GBD).

Art. 8

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 118,8 Punkte, 1. Oktober 1991: 1. April 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Wohnbaukostenindex von 10 Punkten vorliegt.

Ersatzabgabe

Art. 9

Die Planung, Dimensionierung und Gestaltung von Strassen ist auf alle Verkehrsteilnehmenden und, soweit die Sicherheit gewährleistet ist, auf weitere Nutzungen auszurichten.

*Gestaltung,
Dimensionierung*

3. Gestaltung

Art. 10

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

Umgebungsgestaltung

² Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass die charakteristische Geländeform weitgehend erhalten und ablesbar bleibt, die direkte Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

³ Auf bestehende Bäume ist bei einer Überbauung Rücksicht zu nehmen. Sie sind allenfalls durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Es dürfen nur standortheimische Bäume gepflanzt werden.

⁴ Werden bei der Erstellung, der Erweiterung oder beim Umbau von Bauten und Anlagen wichtige Elemente der Umgebung betroffen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 45 Abs. 1 GBR auszuarbeiten.

⁵ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach der Bauabnahme abzuschliessen. Wo ein Umgebungsgestaltungsplan vorliegt, haben die Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen diesem Plan zu entsprechen.

Art. 11

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- 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,
- das Bedürfnis nach Orientierung und Sicherheit im öffentlichen Raum.

³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Art. 12

¹ Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 28 ff. GBR.

Nutzungsmass

² Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Kantonalen Bauverordnung.

2. Bauabstände

Art. 13

¹ Entlang von Kantonsstrassen haben die Vorschriften und Hinweise des Strassenbaugesetzes Gültigkeit.

*Bauabstand von
öffentlichen
Strassen und Wegen*

² Sofern keine Baulinien bestehen, sind von Gemeindestrassen und Wegen folgende Abstände einzuhalten:

- Hauptgebäude 3.60 m
- eingeschossige An- und Nebenbauten 2.00 m

Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand der Fahrbahn aus gemessen (Anhang 4).

³ Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autounterstände und für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen entlang von Gemeindestrassen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Bau und Unterhalt von Strassen (Art. 63 ff. SBG).

Art. 14

¹ Entlang der Aare ist im Bereich der Bestandeszone ein Abstand von 20.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 30 GBR. Dieser Abstand gilt auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

*Bauabstand
von öffentlichen
Gewässern*

² Der Bauabstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

³ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Uferschutzplanung.

Art. 15

Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung.

Bauabstand vom Wald

*Bauabstand von
Zonengrenzen*

Art. 16

¹ Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie innerhalb der Zone zu benachbarten Grundstücken.

² Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Nachbarschaft für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 Abs. 1 GBR den Abstand auf 2.00 m verringern, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

*Bauabstände gegen-
über nachbarlichem
Grund*

Art. 17

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 28 Abs. 4 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Kann diese Seite nicht eindeutig bestimmt werden, z.B. bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, entscheidet der Gemeinderat über die Anordnung des grossen Grenzabstandes.

³ Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Seiten eines Gebäudes.

⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand). Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang 5.

An- und Nebenbauten

Art. 18

¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern diese Bauten folgende Masse nicht überschreiten:

- Gebäudehöhe 3.50 m
- Firsthöhe über Gebäudehöhe 1.50 m
- Grundfläche 40.00 m²

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 16 GBR.

³ Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 3.50 m und deren Grundfläche 30.00 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

Art. 19

¹ Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 18 Abs. 2 GBR.

Näherbau

² Bei fehlender Einräumung eines Näherbaurechtes oder bei fehlender Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Baugesetz gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EGzZGB) darf dabei in der Regel nicht unterschritten werden.

Art. 20

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone jeder Art dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

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

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

Art. 21

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens 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.

Gebäudeabstand

² 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. Der Gemeinderat kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

3. Bauvolumen, Gebäudestellung

Art. 22

Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen sind auf die in Art. 28 GBR genannten Masse beschränkt.

Nicht zur Gebäudelänge und -breite gerechnet werden:

- An- und Nebenbauten nach Art. 18 GBR
- Unbeheizte eingeschossige Wintergärten folgender Breiten:
 - bis zu 5.00 m bei Fassadenlänge von max. 15.00 m
 - bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bei Fassadenlängen über 15.00 m
- Erker von einer Tiefe bis 2.00 m und einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenbreite, soweit diese erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 6).

Art. 23

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m bzw. 1/2 der Fassadenlänge beträgt und Giebfelder werden an die Gebäudehöhe nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 28 Abs. 4) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden (Anhang 7).

³ Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

⁵ Bei Gebäuden, die in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (Anhang 8).

Art. 24

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Geschosse

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es - im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen - das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt (Anhang 9). Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m bzw. 1/2 der Fassadenlänge betragen, werden nicht angerechnet (Anhang 10).

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die entsprechenden Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 62 ff.) vorbehalten.

⁴ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfußboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.

4. Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 25

¹ Das Ortsbild störende Dachformen und Bedachungsmaterialien sind untersagt.

Dachgestaltung

² Auf Hauptgebäuden sind Sattel- oder Walmdächer gestattet. Ihre Neigung beträgt mind. 20°, max. 40°. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind Flachdächer zugelassen.

³ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (inkl. Dachflächenfenster) darf zusammen nicht mehr als 1/2 respektive bei eingestufteten Objekten nicht mehr als 1/3 (gem. Art. 42 GBR) der Fassadenlänge des Obergeschosses betragen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 26

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

Lärmschutz

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

Art. 27

¹ Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 15 + 16 EnG). Bei der Gestaltung der Gebäude ist der optimalen Nutzung der Sonnenstrahlung Rechnung zu tragen (passive Sonnenenergienutzung für Tageslicht und Wärme durch Ausrichtung, Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse etc.). Gleichzeitig ist die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben; dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie (aktive Sonnenenergienutzung für Wärme und Strom), Holz und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft).

² In Gebieten mit Überbauungsordnungen ist für die Energieversorgung ein Konzept zu erstellen. Dabei sind möglichst eine zentrale Wärmeversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Bei ausschliesslicher Verwendung erneuerbarer Energie für Raumheizung einer Wohnung kann von der zentralen Wärmeversorgung abgewichen werden. In Gebieten mit Überbauungsordnung ist das Konzept für die gesamte Überbauung spätestens mit dem ersten Baugesuch, bei gemeinsamer Projektierung mit dem Baugesuch der Baupolizeibehörde zur Prüfung einzureichen.

³ Baugesuchsstellende können sich beim/bei der Energiebeauftragten der Gemeinde oder bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude kostenlos beraten lassen.

D ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

1. Bauzonen

Art. 28

¹ Die Wohnzone ist der Wohnnutzung vorbehalten.

Wohnzone, baupolizeiliche Masse

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

³ In der Wohnzone sind kleine gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der Bauverordnung zugelassen.

⁴ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- kleiner Grenzabstand 4.00 m (Art. 17 GBR)
- grosser Grenzabstand 8.00 m (Art. 17 GBR)
- Gebäudehöhe 7.00 m (Art. 23 GBR)
- Geschosszahl 2 (Art. 24 GBR)
- Gebäudelänge Hauptgebäude 20.00 m (Art. 22 GBR)
- Ausnützungsziffer 0.5 (Art. 12 GBR)

⁵ In der Wohnzone A gilt zudem eine minimale Ausnützungsziffer von 0.3. Die First bei Hauptbauten muss hangparallel oder in der Falllinie des Hanges liegen.

Wohnzone A

Art. 29

¹ Die Kernzone ist für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Öffentliche Bauten sind zugelassen.

Kernzone

² Das Mass der Nutzung wird durch die bestehenden Gebäudevolumen bestimmt. Zusätzliche Gebäude, ausgenommen kleine Anbauten, sind nicht gestattet.

³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

⁴ Wenn eines der Gebäude ersetzt werden muss, soll das neue Gebäude in seiner Stellung und seinen Abmessungen dem bestehenden Gebäude entsprechen. Der Gemeinderat kann geringe Abweichungen davon gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann. Die bestehenden Gebäudefluchten gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften (Art. 13 GBR) vor.

Art. 30

¹ In der Bestandeszone sind Wohn- oder Gewerbenutzungen sowie Ersatz- und Umbauten im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen zugelassen.

Bestandeszone

² Im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbes sind Erweiterungen bis 20% des bestehenden Gebäudevolumens gestattet. Nutzungsänderungen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass eine Erweiterung notwendig wird. Mit Ausnahme von An- und Nebenbauten dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden.

³ Bei Nutzungsänderungen und Umbauten ist auf die Struktur und den Charakter der bestehenden Gebäude Rücksicht zu nehmen. Für Ersatzbauten erlässt der Gemeinderat Richtlinien in Bezug auf die Stellung und die Abmessungen des Gebäudes.

⁴ Für die Liegenschaften im Auetli (Parz. 49, 156, 10) gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II, im Übrigen diejenigen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

2. Zonen mit Planungspflicht

Art. 31

Allgemein

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 32

Weitere Bestimmungen ZPP 1

¹ Die Art der Nutzung entspricht der Wohnzone W2. Die minimale BGF beträgt 1250 m², die maximale BGF 2000 m².

² Alle Hauptbauten sind mit Satteldächern einzudecken. Der First hat für die Gebäude entlang des Hohleweges und entlang der Kirchdorfstrasse jeweils einheitlich zu verlaufen.

³ Der Aussenraum ist klar zu gliedern, wobei ein möglichst hoher Anteil an privaten Aussenflächen zu schaffen ist.

⁴ Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Kirchdorfstrasse und dem Hohleweg. Allfällige Notzufahrten sind nur ab der Kirchdorfstrasse zulässig.

⁵ Die Parkierung erfolgt individuell ab Kirchdorfstrasse und Hohleweg.

⁶ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 33

Art und Mass der Nutzung ZPP 2

¹ Die ZPP 2 ist der Wohnnutzung vorbehalten. Kleine gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 90) sind zugelassen.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

³ Das Nutzungsmass beträgt 0.5. Für Gewerberäume kann der Wert um 0.1 auf insgesamt 0.6 erhöht werden. Nachträgliche Ausbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Bauvolumen sind zulässig.

⁴ Die Freihalteflächen (Grünflächen) werden bei der Ermittlung der anrechenbaren Landfläche eingerechnet.

⁵ Die minimale Wohnnutzung beträgt: 1650.00 m² BGF.

⁶ Auf Hauptbauten sind zur Belichtung des Dachgeschosses nur Dachflächenfenster zulässig.

⁷ Je Wohneinheit (Reiheneinfamilienhaus) sind 1.5 Parkplätze zu erstellen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Art. 49 ff. BauV. Zusätzlich sind in jedem Gebiet zwei Besucherparkplätze vorzusehen. Die Parkplätze sind in der Regel unterirdisch anzuordnen (ausgenommen Besucherparkplätze).

⁸ Es ist ein Kinderspielplatz von mindestens 100.00 m² vorzusehen. Die Zweckbestimmung dieser Anlagen ist im Rahmen der Überbauungsordnung sicherzustellen.

⁹ Innerhalb der einzelnen Gebiete sind die Parkierung, die Zivilschutzräume, die Energieversorgung (Heizung) und der geforderte Kinderspielplatz sowie eine allfällige Antennenanlage grundsätzlich als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

¹⁰ Die Voraussetzungen für eine Etappierung der Überbauung sind im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen:

- bei einer Etappierung ist nachzuweisen, dass die minimale Ausnützung auf dem verbleibenden Terrain realisiert werden kann;
- die Gemeinschaftsanlagen sind je Bauetappe gemeinsam zu erstellen;
- der Anschluss an eine erstellte Parkierungsanlage muss gewährleistet bleiben.

¹¹ Die Verpflichtung zur Realisierung und der Bestand der gemeinschaftlichen Anlagen (Zeitpunkt der Erstellung und Finanzierung sowie Benutzungsrecht und Unterhalt) müssen rechtlich sichergestellt werden.

Art. 34

¹ Die ZPP 3 bezweckt die Erstellung von einfachen, gut gestalteten Übernachtungsmöglichkeiten für Durchreisende und Kurzzeitgäste.

*ZPP 3
a) Planungszweck*

² Beim Sektor 1 (gem. Zonenplan) handelt es sich um eine Wohnzone gemäss Art. 28 GBR.

b) Sektor 1

³ Der Sektor 2 dient der Erstellung einfacher Übernachtungsmöglichkeiten von Kurzzeitgästen. Ständige Wohnsitznahme ist ausgeschlossen.

*c) Sektor 2
Art und Mass der
Nutzung*

Max. Geschoszahl: 1 mit Dachausbau bei Steildächern
2 ohne Attika bei Flachdach

Die maximal zulässige Nutzung beträgt 400.00 m² BGF.

⁴ Im gesamten Sektor 2 ist nur ein Gebäudetyp gestattet, welcher der Nutzung gestalterisch entspricht. Bei der Stellung der Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nur geringfügige Terrainveränderungen zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die ES II.

*d) Sektor 2
Gestaltungs-
grundsätze*

e) Grünbereich

⁵ Der Grünbereich (gem. Überbauungskonzept, Anhang 13) dient den Sektoren 1 und 2 als gemeinsamer Aussenbereich und ist in seiner Lage verbindlich. Anlagen im Sinne von Aussenraumgestaltungselementen (Sitzbänke, Tische u.Ä.) sind zulässig, Bauten sind jedoch ausgeschlossen.

Lärm

⁶ In der ZPP 3 ist der Planungswert für Wohnräume der Empfindlichkeitsstufe ES II durch den Strassenlärm überschritten.

Damit die Planungswerte eingehalten werden können, dürfen bei Neubauten keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen etc.) gegen Osten orientiert werden.

Tunnel

⁷ Ein Bereich von je 10.00 m ab Tunnelaxe darf nicht überbaut werden.

Art. 35

ZPP 4

¹ Die ZPP 4 bezweckt die Erstellung von Einfamilienhäusern an der für die Dorfentwicklung optimalen Lage im Westen von Jaberg. Die ZPP 4 soll sich bezüglich Parzellengrössen und Bauvolumen an die bereits realisierten Bauten in der ZPP 1 anlehnen.

² Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone. Gegenüber den Nachbarparzellen ist allseitig ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände werden mit der Überbauungsordnung geregelt. Der Strassenabstand gegenüber der Kirchdorfstrasse bemisst sich nach den Grundsätzen von Art. 13 GBR. Auf dem ganzen Areal - mit Ausnahme des Grünbereiches - sind gemäss den Vorschriften der Wohnzone zweigeschossige Bauten zulässig, welche die Topographie des Areals berücksichtigen. Bei der Planung und Erstellung der Bauten soll insbesondere dem Art. 27 GBR Rechnung getragen werden (Energie).

³ Der Grünbereich (gem. Überbauungskonzept, Anhang 13) dient dem restlichen Areal als gemeinsamer Aussenbereich und ist in seiner Lage verbindlich. Anlagen im Sinne von Aussenraumgestaltungselementen (Sitzbänke, Tische u.Ä.) sind zulässig, Bauten sind jedoch ausgeschlossen.

⁴ Die Erschliessung erfolgt via Kirchdorfstrasse, sie wird verbreitert und für Fussgänger aufgewertet. Auf dem Areal ist eine Fuss- und Fahrradverbindung zwischen Kirchdorfstrasse und ZPP 3 zu erstellen. Im Zuge der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist durch die Grundeigentümer eine Erschliessungsplanung auszuarbeiten. Diese wird durch die Gemeinde genehmigt.

⁵ Auf dem ganzen Areal ist bei den Hauptbauten nur eine Dachform zulässig (Satteldach gemäss Art. 25 GBR). Freistehende Nebenbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

⁶ Mit gestalterischen und baulichen Massnahmen muss der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Empfindlichkeitsstufe II gem. LSV) erbracht werden.

⁷ Ein Bereich von je 10.00 m ab Tunnelaxe darf nicht überbaut werden.

Tunnel

Art. 36

Es gilt die Überbauungsordnung zur ZPP 1 vom 29.09.2003

Es gilt die Überbauungsordnung zur ZPP 2 vom 03.07.1992

Es gilt die Überbauungsordnung Gestelewald vom 12.01.2001

*Genehmigte
Überbauungsordnung*

3. Grünzonen

Art. 37

¹ Zweck der Grünzonen ist es, den bestehenden Bauvolumen ihren zugehörigen Umraum frei- und die bestehenden Durchblicke offen zu halten.

² Für die Grünzonen gelten die kantonalen Bestimmungen.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen, soweit sie den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gärtnereien und Gewächshäuser sowie Baumschulen und niederstämmige Obstkulturen sind untersagt.

⁴ Der für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Baumbestand soll erhalten bleiben. Abgänge sind an Ort und Stelle durch standortheimische Neupflanzungen zu ersetzen.

⁵ Das bestehende Gebäude soll erhalten werden. Eine dem Charakter dieses Gebäudes entsprechende Umnutzung ist zugelassen, soweit durch die erforderlichen Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Parkplätze, etc.) der Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigt wird. Erweiterungen und Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Grünzonen

4. Landwirtschaftszone

Art. 38

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungs- und des Baugesetzes.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Landwirtschaftszone

5. Schutzgebiet, Schutzobjekte

Art. 39

Allgemeines

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 10 und 86 BauG (Anhang 11).

² Veränderungen an Schutzobjekten oder ihrer Umgebung sind nur so weit gestattet, als sie sich auf ihren ungeschmälernten Bestand nicht nachteilig auswirken.

³ Das Zurückschneiden von Sträuchern und Bäumen ist im üblichen Rahmen gestattet. Abgänge sind an Ort und Stelle - oder bei veränderter Situation in der näheren Umgebung - durch standortheimische Pflanzungen zu ersetzen.

⁴ Hecken sind nach Bundesgesetz in ihrem Bestand geschützt. Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet. Teile einer Hecke dürfen periodisch auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens nach fünf Jahren.

⁵ Im Weiteren gelten Art. 27 des Naturschutzgesetzes und Art. 16 der Naturschutzverordnung.

Art. 40

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet unterliegt der kantonalen Gesetzgebung über den Naturschutz und den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien.

Art. 41

Archäologische Schutzgebiete, Bodenfunde

¹ In archäologischen Schutzgebieten sind sämtliche Bauvorhaben und Terrainveränderungen untersagt. Die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen.

² Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Gemeinderat und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 42

¹ Für die im Zonenplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a ff. Baugesetz (Anhang 12).

Baudenkmäler

² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

³ Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des Kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

⁴ Der frühzeitige Beizug der Kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

⁵ Bei erhaltenswerten Objekten, welche nicht K-Objekte sind, wird der Beizug der Bauberater des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Art. 43

¹ Die im Zonenplan mit strichlierter Linie eingezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf, die mit ausgezogener Linie eingetragenen historischen Verkehrswege in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

² Die Wanderwege gemäss kantonalem Richtplan des Wanderroutennetzes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu unterhalten.

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND ZUSTÄNDIGKEIT

Art. 44

Baueingabe, allgemeine Anforderungen

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Für Form und Inhalt sind die Bestimmungen nach Art. 10 ff. BewD massgebend.

³ Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 58 - 63 und Art. 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff.) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

Art. 45

Besondere Anforderungen

¹ Wenn nach Art. 10 GBR ein Umgebungsgestaltungsplan erforderlich ist, ist dieser mit dem Baugesuch einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan (in der Regel 1:100) muss folgende Elemente enthalten:

- Die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und deren Nachbargrundstück;
- die Eintragung der Höhenkurven des gewachsenen Bodens und die Höhenkoten des fertigen Terrains;
- die Lage der Hauszufahrt, der Hauseingänge und Containerstandplätze;
- die Anordnung und Gestaltung der erforderlichen Autoabstellplätze sowie deren Zufahrten;
- die Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen etc.
- die Abgrenzungen (Einfriedungen) gegen den öffentlichen Raum (Strassen, Plätze und Wege) sowie gegen die Landwirtschaftszone;
- Hauptbepflanzungen (Bäume und Hecken);
- die Anordnung, Gestaltung und Ausstattung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze.

Baugesuchstellende können vom Gemeinderat bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbunden werden bzw. die Anforderungen für Bauten können herabgesetzt werden. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

² Für Bauten und Anlagen, von welchen höhere Immissionen zu erwarten sind, sind mit dem Baugesuch bzw. mit der Überbauungsordnung Immissionspläne einzureichen. Diese Pläne müssen sämtliche Emissionsquellen, die vorgesehenen Schutzmassnahmen und die Auswirkungen auf die Wohngebiete (Wohnzonen und Einzelbauten) enthalten.

³ Der Gemeinderat ist befugt

- von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- die Bauträgerschaft zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihr gemäss Art. 6 Abs. 2b und d GBR obliegenden Vorkehren anzuhalten.

⁴ Die Kontrolle nach Art. 47 BewD entbindet die Bauträgerschaft nicht von der Verantwortung für die Sicherheit des Baus und die Einhaltung der Bauvorschriften.

Art. 46

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren und im Bereich der Baupolizei übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

Zuständigkeit

² Der Gemeinderat beschliesst insbesondere über

- die Erteilung von Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes;
- die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35.2.c/Art. 37 BauG);
- den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG).

³ Dem Gemeinderat obliegen weiter insbesondere

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

⁴ Der Gemeinderat kann einzelne Aufgaben an eine entsprechende Kommission oder an Dritte übertragen.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 47

Widerhandlung

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die darauf gestützt erlassenen Einzelverfügungen hat die Baupolizeibehörde zur Anzeige zu bringen und werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung richterlich geahndet.

Art. 48

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Art. 49

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement vom 26.04.1990 (Änderungen vom 29.11.01) und der Zonenplan vom 26.04.1990 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 17.05.2004 bis 04.06.2004
Vorprüfung vom 09.08.2006
Publikation im Amtsanzeiger am 07. und 14.09.2006
Öffentliche Auflage vom 11.09.2006 bis 10.10.2006
Einspracheverhandlung am -
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.10.2006

Der Präsident Die Sekretärin

Hans Bellorini Irene Ryser

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24.11.2006

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Die Sekretärin

Hans Bellorini Irene Ryser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Jaberg, 13. April 2007

Die Gemeindeschreiberin

Irene Ryser

Genehmigt mit Änderungen gemäss Verfügung vom 30.08.2007
Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern: B. Wiedmer