

BAUREGLEMENT

Exemplar für die Genehmigung

2. April 2009

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Art. 1 Art der Nutzung | 9 |
| Art. 2 Mass der Nutzung | 11 |
| Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung | 13 |
| Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen | 15 |
| Art. 5 Zonen mit Planungspflicht | 15 |
| Art. 6 Bestehende Überbauungsordnungen | 19 |

B Qualität des Bauens und Nutzens

Gestaltung

| | |
|-----------------------------------|----|
| Art. 7 Grundsatz | 21 |
| Art. 8 Dachgestaltung | 23 |
| Art. 9 Aussenraumgestaltung | 23 |
| Art. 10 Ortsbilderhaltungsgebiete | 25 |
| Art. 11 Baudenkmäler | 25 |
| Art. 12 Archäologie | 25 |

Landschaft

| | |
|----------------------------------------------|----|
| Art. 13 Landschaftsschutzgebiete | 25 |
| Art. 14 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen | 27 |
| Art. 15 Hochstammobstgärten | 27 |
| Art. 16 Feuchtgebiete | 27 |
| Art. 17 Fliessgewässer | 27 |
| Art. 18 Biotop „Schlatthoger“ | 29 |
| Art. 19 Grünbereich | 29 |

Gefahren

| | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Art. 20 Bauen in Gefahrengebieten | 29 |
| Art. 21 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung | 31 |
| Art. 22 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung | 31 |
| Art. 23 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung | 31 |
| Art. 24 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe | 31 |

C Masse und Messweisen

| | |
|-----------------------------------------------|----|
| Art. 25 Gebäudehöhe | 33 |
| Art. 26 Gestaffelte Gebäude | 33 |
| Art. 27 Geschosse | 33 |
| Art. 28 Bauabstand von Gewässern | 35 |
| Art. 29 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund | 35 |
| Art. 30 Gebäudeabstand | 37 |
| Art. 31 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand | 37 |
| Art. 32 Bauabstand von öffentlichen Strassen | 37 |

D Schlussbestimmungen

| | |
|-----------------------------|----|
| Art. 33 Mehrwertabschöpfung | 38 |
| Art. 34 Widerhandlungen | 38 |
| Art. 35 Inkrafttreten | 38 |

Genehmigungsvermerke

Anhang

Die weit verbreiteten baurechtlichen Grundordnungen aus den 80er und frühen 90er Jahren sind geprägt von der Vorstellung, mit einer bis ins Detail gehenden Normierung liessen sich Siedlungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität verwirklichen. Dieser Regelungsmenge zum Trotz ist das Ergebnis oft ernüchternd. Bau- und Planungsrecht sind zwar unentbehrliche Hilfsmittel, aber keine Garantie für gute Siedlungs- und architektonische Qualität. Gute Siedlungsqualität ist vielmehr das Ergebnis von gegenseitigem Verständnis und der Wahrnehmung von Verantwortung durch alle Beteiligten.

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglementes sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).

Auch das übergeordnete Kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung: Telefon 031 771 03 80, E-Mail: info@linden.ch.

siehe Art. 106, 107 BauG, Art. 14 SBG

siehe Art. 82 BauG

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Vorhaben werden gestützt auf die übergeordneten Vorschriften beurteilt.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

e. Baubewilligung

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

f. Detailerschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

g. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeverfassung und im Reglement über die ständigen Kommissionen der Gemeinde Linden geregelt.

Stilles Gewerbe: *Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Praxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).*

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

Als mässig störend gelten Betriebe, deren Einwirkungen sich im Rahmen herkömmlicher, ortsgebundener Handwerks- und Gewerbebetriebe halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten. Dazu gehören Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Gaststätten, Landmaschinen-Reparaturwerkstätte, Autowaschanlagen usw.

Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (siehe Art. 20 Abs. 3 BauG).

Wohnen in Arbeitszonen: *Zugelassen sind z.B. Wohnungen für Hauswirts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62-69 BauV):*

Landwirtschaftszone: *In der Landwirtschaftszone richtet sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG).*

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

| Zone | Abkürz. | Nutzungsart | Lärmempf. |
|-------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | | | |
| Wohnzone | W | Wohnen, stilles Gewerbe | II |
| Mischzone | M | Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche | III |
| Arbeitszone A | A | Arbeitsnutzungen | III |
| Landwirtschaftszone | LWZ | landwirtschaftliche Nutzung | III |
| Zone für öffentliche Nutzung | ZöN | siehe Art. 3 | |
| Zone für Sport- und Freizeitanlagen | ZSF | siehe Art. 4 | |
| Zone mit Planungspflicht | ZPP | siehe Art. 5 | |
| Rechtsgültige Überbauungsordnungen | ÜO | siehe Art. 6 | |

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

*Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (s. Art. 27),
Gewässern (s. Art. 23) und dem Wald (siehe Waldgesetz)
geht den Grenzabständen vor.*

GH = Gebäudehöhe
GL = Gebäudelänge

*vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV;
Art. 80 ff. BauG*

*Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse.
Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürf-
nissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt
Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt
(www.fat.admin.ch).*

*Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten
und die notwendigen Nebenräume und Parkplätze müssen ausge-
wiesen werden können. Der frühzeitige Bezug der Denkmalpflege
bei Schutzobjekten (schützenswerte und K-Objekte) ist vorzusehen.*

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

| Zone | Abk. | kGA in m | gGA in m | GH in m | G | GL in m |
|---------------------------------------|------|---------------------------------|-------------|------------|---|------------|
| Wohnzone | WV | 4.00 | 8.00 | 7.00 | 2 | 25 |
| Mischzone | M | 4.00 | 8.00 | 7.00 | | 35 |
| Arbeitszone* | A | 4.00 | - | 8.00 | - | - |
| Landwirtschafts- zone | LWZ | gemäss eidg. und kant. Recht | | | | |
| Zonen für öffentli- che Nutzung | ZöN | siehe Art. 4 | | | | |
| Zone für Sport- und Freizeitanl. | ZSF | siehe Art. 5 | | | | |
| Zonen mit Pla- nungspflicht | ZPP | siehe Art. 6 | | | | |
| Rechtsgültige Über- bauungsordnung | UeO | siehe Überbauungsordnung Art. 7 | | | | |

* Parzelle Nr. 268: Innerhalb eines Abstandes von 12m zur Strassenachse dürfen keine lärmempfindlichen Nutzungen im Sinne der Lärmschutzverordnung LSV errichtet werden.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a) Bewohnte An- und Nebenbauten, Gartenhallen, Wintergärten:
 - Grenzabstand GA min. in m 3.00
 - Gebäudehöhe GH max. in m 3.50
 - Gebäudefläche GF max. in m² 30.00
- b) Unbewohnte An- und Nebenbauten:
 - Grenzabstand GA min. in m 2.00
 - Gebäudehöhe GH max. in m 3.50
 - Gebäudefläche GF max. in m² 60.00
- c) Unterirdische Bauten:
 - Grenzabstand GA min. in m 1.00
- d) Geschosse:
 - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über
fertigem Terrain
 - Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.50 m
 - Attikageschoss: zulässige Höhe 3.50 m
 - Attikageschoss Rückversetzung min. 4.00 m

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

³ Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art.3 Zonen für öffentliche Nutzung

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden.

A) Schul- und Turnanlage, Mehrzwecksaal

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten für soziale und Bildungszwecke sind zulässig

Gebäudehöhe: im Rahmen der Gebäudehöhe der bestehenden Bauten
Empfindlichkeitsstufe III

B) Gemeindeverwaltung, öffentliche Dienste

Überbauung bestehend, Um- und Neubauten innerhalb der bestehenden Volumen sind zulässig

Empfindlichkeitsstufe III

C) Kirche, Friedhof

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen gemäss den baupolizeilichen Vorschriften der Wohnzone zulässig

Empfindlichkeitsstufe III

D) Mehrzweckplatz

Nutzungen wie Viehschau-, Park- und Festplatz sind zulässig

E) Parkplätze Wintersport

Nutzung als Parkplatz und Werkgebäude für den Skilift

Überbauung: Werkgebäude für Nutzungen verbunden mit dem Skilift sind zulässig; baupolizeiliche Masse gemäss Mischzone

F) Schulanlage Unterstufe, Kindergarten, Feuerwehrmagazin Jassbach

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten für soziale und Bildungszwecke sind zulässig

Gebäudehöhe: im Rahmen der Gebäudehöhe der bestehenden Bauten
Empfindlichkeitsstufe III

G) Werkhof

Nutzung als Werkhof und Lagerplatz

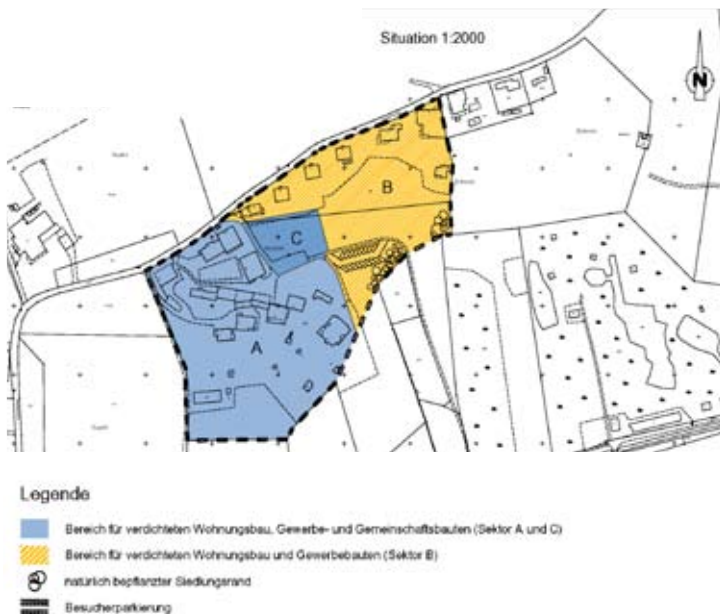
Empfindlichkeitsstufe III

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

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, sofern das Vorhaben dem Planungszweck entspricht
- das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Prinzipiskizze zur ZPP Nr. 1 Moosbühl



Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

ZSF „Spielplatz“:

Die ZSF dient als Spielplatz. Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG sind gestattet. Der Grenzabstand für die Nebenbauten beträgt 2.00 m.

Art. 5 Zonen mit Planungspflicht

¹ Die Zonen mit Planungspflicht Nr. 1 und 2 sind Zonen nach Art. 92 ff.

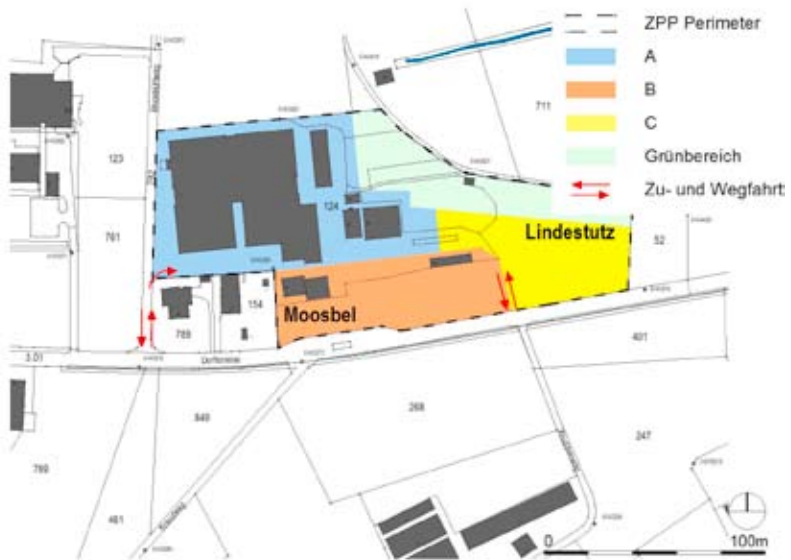
BauG. Der Gemeinderat beschliesst in der Regel innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Überbauungsordnung (ÜO).

² Die Beschlussfassung einer Überbauungsordnung erfolgt erst dann, wenn ein Erschliessungsvertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde vorliegt.

³ ZPP Nr. 1 Moosbühl

1. Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Moosbühl bezweckt die Sicherstellung
 - geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Lebensformen, die gleichermaßen Wohnen, Arbeiten sowie gemeinsame Freizeitaktivitäten der Genossenschaft umfassen
 - einer ästhetisch befriedigenden Ergänzung der bestehenden Bebauung,
 - einer guten Nutzung der noch zur Überbauung vorgesehenen Flächen,
 - eine natürliche Einpassung in die gut einsehbare Hangparzelle (Sektor B) sowie
 - die Regelung der Erschliessung.
2. Die Planung kann entsprechend den Sektoren A, B und C in Etappen ausgearbeitet werden (siehe Planskizze).
3. Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Mischzone M. In allen Sektoren sind insbesondere Wohn- und Arbeitsnutzungen, in den Sektoren A und C zusätzlich Gemeinschaftsräume zulässig. Die baupolizeilichen Masse werden in den Überbauungsordnungen festgelegt. Die zulässige Ausnutzungsziffer über die ganze Zone beträgt 0.5.
4. Es sind einfache, in den Hang eingepasste Baukörper zu wählen. Flachdachbauten sind im Überbauungsplan auszuweisen. Sie sind zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Die Fassaden sollen eine klare Ordnung aufweisen und dürfen nicht mit Elementen unterschiedlichster Art überladen werden.
5. Der Umgebungsgestaltung ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Verlangt wird ein natürlich bepflanzter Siedlungsrand in Richtung Gridebühlmoos Sektor B (siehe Planskizze). Es sind in Gruppen zusammenge-

Prinzipskizze zur ZPP Nr. 2 Gewerbezone Moosbühlweg



fasste einheimische Feldgehölze und Laubbäume zu wählen.

6. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab Otterbachstrasse. Die bestehende oder neu geplante Einmündung in die Otterbachstrasse ist übersichtlich auszubilden, so dass die Sicherheit für den Durchgangsverkehr nicht gefährdet ist. Deren Ausgestaltung ist mit der Teilüberbauungsordnung Sektor B festzulegen. Die bestehende Erschliessung ab Moosbühlweg darf im bisherigen Umfang genutzt werden.
7. Die Anwohner- und Besucherparkierung kann sektorenübergreifend einzeln oder in Gruppen zusammengefasst geplant und realisiert werden.
8. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ ZPP Nr. 2 Gewerbezone Moosbühlweg

1. Die Zone mit Planungspflicht bezweckt die Sicherstellung einer guten Nutzung, eine optisch gegliederte und ästhetisch befriedigende Überbauung, die Regelung der Erschliessung sowie die Festlegung einer guten Randbepflanzung.
2. Die Art der Nutzung und die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A mit Ausnahme der Lärmempfindlichkeitsstufe. Überbauungsziffer ÜZ = 70%.
3. Je nach Verhältnissen kann die Planung entsprechend den Gebieten A, B und C in drei Etappen ausgearbeitet werden.
4. Es sind einfache, funktionsgerechte Baukörper mit klaren Fassadenstrukturen zu wählen. Die Volumen der Baukörper haben sich an der Grösse der umliegenden Bauten zu orientieren.
5. Die Erschliessung erfolgt über den Moosbühlweg. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstrasse ist weiter östlich denkbar (vgl. Skizze). Bei Verlegung / Neubau einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt am Ortsrand ist ein Pförtner kombiniert mit der Erschliessung (zu Lasten der Verursachenden) zu erstellen.
6. Die vorgegebene Baum- und Heckenbepflanzung ist wegleitend. Es sind einheimische Laubbäume und Heckengehölze zu wählen. Beim Anpflanzen von Bäumen müssen die minimalen Stammhöhen 3.00 m betragen.
7. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.6 Bestehende Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

| Bezeichnung | Nr. | Datum Genehmigung/Änderung |
|--------------------------------|------|--------------------------------------|
| Schmiedenmatte | 1 | 10.06.1997/19.11.1999/ 06.01.2003 |
| Mühle Jassbach | 2 | 15.02.1991/04.07.1994 |
| Kies- und Betonwerk Gridenbühl | 3 | 02.05.1994 |
| Grafenbühl | 1/86 | 19.04.1988/24.07.1998 |

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Gestaltung

Art. 7 Grundsatz

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

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.

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

⁴ Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Kantonale Denkmalpflege, Ortsplaner) in folgenden Fällen beratend beizuziehen. Bei Bauvorhaben:

- in Ortsbilderhaltungsgebieten
- bei Baudenkmalern von kantonaler Bedeutung
- im Landschaftsschutzgebiet

⁵ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

⁶ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Baugebiet der Gemeinde zulässig.

Gemäss Art. 6 BewD sind Energiegewinnungsanlagen ausserhalb von Schutzgebieten bewilligungsfrei. Die Bedingungen für den Einbau von Kollektoren sind in der Kantonalen Broschüre „Energiekollektoren, Empfehlungen zur Auswahl und zur Anordnung“ geregelt.

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Art.8 Dachgestaltung

¹ Die Verwendung von auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt.

² Für Hauptgebäude sind Schrägdächer gestattet. Für bewohnte und unbewohnte Nebenbauten und für eingeschossige Bauten bis max. 60 m² sind auch Flachdächer zulässig. In der Arbeitszone sind Flachdächer auch bei grösseren Bauten zulässig.

³ Für Dächer gelten folgende Dachneigungen:

- a) Schrägdächer: min. 20°, max. 35°
- b) Flachdächer: max. 5°
- c) bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden: min. 12°

⁴ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten bewohnten Geschosses aufweisen. Sie dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an die First- oder Trauflinie heranreichen. Dachaufbauten dürfen nicht über die Fassadenfront hinausreichen.

⁵ Das maximale Ausmass für Dachaufbauten inklusive Dachflächenfenster, Dachreiter und Glasziegel beträgt 50% des obersten Vollgeschosses. Nebst Dachflächenfenstern, Firstoblichtern und Lukarnen sind pro Dachseite max. noch eine Art von Dachaufbauten gestattet. Weitere Kombinationen sind untersagt.

⁶ Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁷ Zur Erstellung von Energiegewinnungsanlagen kann von den Vorschriften der Dachaufbauten abgewichen werden.

Art.9 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten. Die Umgebungsarbeiten sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

² Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

³ Es sind zur Hauptsache heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Vorbehältlich Art. 4 Abs. 1 lit. g BewD resp.

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

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern, Bauinventar der Gemeinde Linden. Das Bauinventar ist grundeigentümerverbindlich und im Zonenplan dargestellt.

Art. 49 Abs. 3 lit. e KGV unterliegen sie der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.

Art. 10 Ortsbilderhaltungsgebiete

¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Pflege und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Kantonale Denkmalpflege) beratend beizuziehen. Neubauten können nur insoweit bewilligt werden, als sie sich proportional und in der architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Art. 11 Baudenkmäler

¹ Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

² Der frühzeitige Beizug der Kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 12 Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Landschaft

Art. 13 Landschaftsschutzgebiete

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete bezwecken, landschaftlich empfindliche (gut einsehbare) oder ökologisch wertvolle Landschaftsteile zu erhalten.

² In den Landschaftsschutzgebieten sind die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen inkl. Ersatzmassnahmen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet.

³ Betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche Klein-, Neben- und Fahrnisbauten sind gestattet, sofern Standort und Gestaltung dem

Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter.

*Sehe Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 22 NHG,
Art. 22 NSchG, Art. 20 NSchG; Art. 8 FiG.*

Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten sind untersagt. Terrainveränderungen sind nur beim Wegebau zum Zwecke der landwirtschaftlichen Erschliessung gestattet.

⁴ Waldränder sind zu pflegen, wobei gestufte Bestände mit dichtem Schluss anzustreben sind.

Art. 14 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sind zu erhalten.

² Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellt.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 15 Hochstammobstgärten

¹ Die Hochstammobstgärten in den im Zonenplan eingezeichneten Perimetern sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.

² Fällungen sind beim Gemeinderat zu melden.

³ Der Gemeinderat kann den Ersatz von gefällten Hochstammobstbäumen oder von natürlichen Abgängen verfügen.

Art. 16 Feuchtgebiete

Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

Art. 17 Fliessgewässer

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² In einem Abstand von 3.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Der Nachweis, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist, ist Sache der GrundeigentümerInnen.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

Art. 18 Biotop „Schlatthoger“

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Biotop „Schlatthoger“ (Amphibienteiche) ist aus ökologischen Gründen von Bedeutung.

² Schutzziel ist das Aufwerten als Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz und Unterhalt des Biotops dienen.

Art. 19 Grünbereich

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Grüngebiet dient der Gliederung von Siedlung und Landschaft im Sinne der historischen Etter (Heckenbepflanzung). Es gilt ein Bauverbot.

² Im Baugesuchsverfahren zur Überbauung der Wohnzone wird im Umgebungsgestaltungsplan (siehe Art. 9) die Bepflanzung definiert.

Gefahren

Art. 20 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

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).*

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Im Baugebiet mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Art.21 Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrenggebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Art.22 Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrenggebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

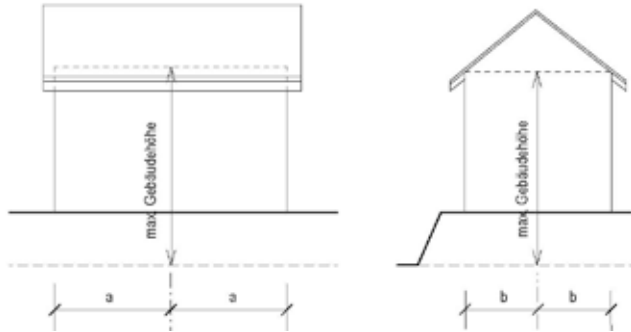
Art.23 Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrenggebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 21 sinngemäss.

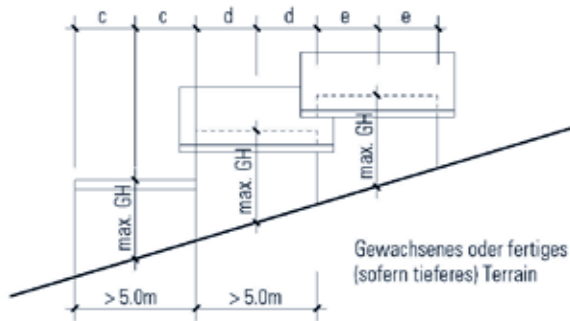
Art.24 Gefahrenggebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

In Gefahrenggebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Die Messweisen halten sich an die kantonalen Definitionen und werden hier zum besseren Verständnis aufgeführt.



$GH = \text{Gebäudehöhe}$



$GH = \text{Gebäudehöhe}$

zulässiges Mass siehe Art. 2 Abs. 2

C Masse und Messweisen

Art.25 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

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

⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt. Die Mehrhöhe kann auch bei stärker geneigten Hängen nicht mehr als 1.00 m betragen.

Art.26 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.

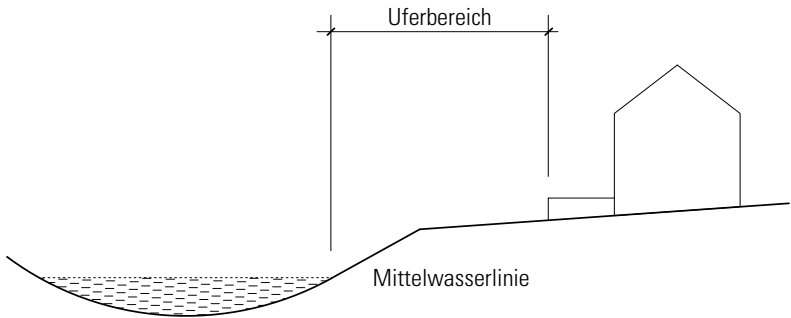
² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung in der Höhe von mindestens 1.50 m bzw. in der Horizontalen von min. 3.00 m. Fassadenrücksprünge gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art.27 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse GV zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.




² Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

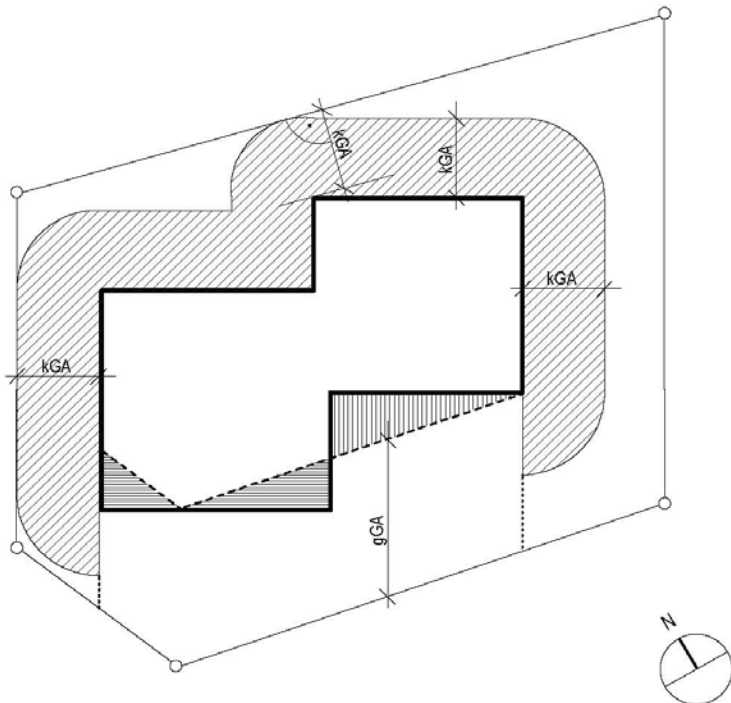
³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet (vgl. Art. 2 GBR).



Beispiel:
Gestaffeltes Gebäude

Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)



Art.28 Bauabstand von Gewässern

¹ Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

Schlegwegbach, Jassbach: 10.00 m

übrige Bäche: 8.00 m

² Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

³ Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.00 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Art.29 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite des Gebäudes und für die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

⁴ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarungen regeln.

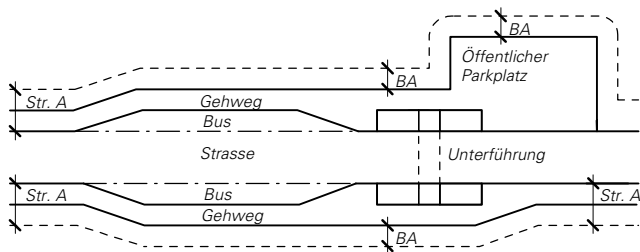
⁵ Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen geht den Grenzabständen vor (vgl. Art. 63 SBG Gesetz über Bau und Unterhalt der Strasse)

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

⁶ Werden in der Mischzone innerhalb des Bauabstandes gegen nachbarlichen Grund bestehende Gebäude ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

Art. 30 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

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

Art. 31 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Vorspringende offene Bauteile und verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Diese Bestimmung gilt nicht für Dachvorsprünge.

Art. 32 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m, von Kantonsstrassen ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Werden innerhalb des Bauabstandes von öffentlichen Strassen bestehende Gebäude durch neue ersetzt, muss dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen. Davon kann abgewichen werden, wenn die räumliche Gesamtsituation verbessert wird oder die Verkehrssicherheit keine andere Lösung zulässt und allenfalls betroffene Nachbarn zustimmen.

D Schlussbestimmungen

Art. 33 Mehrwertabschöpfung

¹ Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Verordnung stellt die Gleichbehandlung aller Betroffenen sicher.

² Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

Art. 34 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art. 35 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung wird die bestehende baurechtliche Grundordnung sowie alle Nutzungspläne, welche nicht Gegenstand der neuen baurechtlichen Grundordnung sind, aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

| | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Mitwirkung | 8. Januar 2007 – 9. Februar 2007 |
| Vorprüfung | Vorprüfung 1. Teil vom 4. Juli 2007, definitive Vorprüfung vom 18. April 2008 |
| Publikation im Amtsblatt | 25. März 2009 (Waldfeststellung) |
| Publikation im Amtsanzeiger | 5. und 13. Februar 2009 |
| Öffentliche Auflage | 9. Februar 2009 - 10. März 2009 |
| Einspracheverhandlung | 23. März 2009 |
| Rechtsverwahrungen | 1 |
| Erledigte Einsprachen | 3 |
| Unerledigte Einsprachen | 3 |
| Beschlossen durch den Gemeinderat | 27. Januar 2009 |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung | vom 2. April 2009 |

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Linden, Die Gemeindeschreiberin

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung des Kantons Bern

Anhang

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- 2 Schützenswerte Kulturobjekte
- 3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse
- 4 Art. 79 EGzZGB
- 5 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Anhang 1

Schützenswerte Naturobjekte

| Nr. | Objekt | Standort | Parzellen-Nr. |
|-----|---------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Einzelbaum (Linde) | Reckiwil | 1088 |
| 2 | Einzelbaum (Linde) | Schulhausplatz Reckiwil | 1022 |
| 3 | Einzelbaum (Eiche) | Reckiwil | 1178.02 |
| 4 | Baumreihe (Linden) | Schöntelhoger | 913 |
| 5 | Einzelbaum (Linde) | Grafebüel | 1019 |
| 6 | Einzelbaum (Linde) | Grafebüel | 1228 |
| 7 | Einzelbaum (Ahorn) | Hinderchnubel | 1031 |
| 8 | Einzelbaum (Linde) | Schöntelmatt | 641 |
| 9 | Einzelbaum (Linde) | Kreuzung Zil | 834 |
| 10 | Einzelbaum (Esche) | Im Loo | 2166 |
| 11 | Einzelbaum (Linde) | Dorfplatz | 628 |
| 12 | Einzelbaum (Buche) | Chrusi | 2011 |
| | | | |
| H1 | Hochstammobstgärten | Grafebüel | |
| H2 | Hochstammobstgärten | Chräjbel | |
| H3 | Hochstammobstgärten | Schöntelmatt | |
| H4 | Hochstammobstgärten | Äugste | |
| H5 | Hochstammobstgärten | Reckiwil | |
| H6 | Hochstammobstgärten | Barschwand | |
| H7 | Hochstammobstgärten | Oulenäst | |
| H8 | Hochstammobstgärten | Otterbach | |
| H9 | Hochstammobstgärten | Otterbach | |
| H10 | Hochstammobstgärten | Otterbach | |
| | | | |
| F1 | Feuchtstandort | Togglistamm | |
| F2 | Feuchtstandort | Gurgel | |
| F3 | Feuchtstandort | Schindellegi | |
| F4 | Feuchtstandort | Schlegwegbad | |
| F5 | Feuchtstandort | Chrützholz | |
| F6 | Feuchtstandort | Gridebüelmoos | |

Anhang 2

Schützenswerte Kulturobjekte

Register Linden (neue Ortsbezeichnungen!) mit Nachtrag der K-Objekte
August 2003

| Ort/Strasse | Geb.-Nr./Haus-Nr. | Baugattung | Baugruppe | Bewertung | K-Objekt |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Aulennest | 413 | BH | - | erh | |
| Aulennest | 414 | St/Sp | - | erh | |
| Aulennest | 415 A | Sp | - | erh | |
| Aulennest | 415 B | OH | - | erh | |
| Barschwand | 612 B | Sp | A | erh | K |
| Barschwand | 614 | BH | A | erh | K |
| Barschwand | 615 | BH | A | sch | K |
| Barschwand | 615 A | Sp | A | sch | K |
| Barschwand | 616 | St | A | sch | K |
| Barschwand | 618 | BH | A | erh | K |
| Birrmoostrasse | 2 | BH | - | erh | |
| Birrmoostrasse | 5 | PH | - | sch | K |
| Birrmoostrasse | 5A | Scho | - | erh | K |
| Birrmoostrasse | 8 | BH | D | erh | K |
| Birrmoostrasse | 8A | Sp | D | sch | K |
| Birrmoostrasse | 9 | St | D | erh | K |
| Birrmoostrasse | 11 BH | D | erh | K | |
| Chürzi | 465 | BH | - | erh | |
| Chürzi | 467 | BH | - | erh | |
| Dorfplatz | 1 | Ki | - | erh/Sit | |
| Dorfplatz | 7 | Kä | - | erh/Sit | K |
| Dorfplatz | 10 | GG | - | erh/Sit | K |
| Dorfstrasse | 23 | WH/G | - | erh | K |
| Egglishäusern | 141 A | OH/Sp | E | erh | K |
| Egglishäusern | 142 | BH | E | sch | K |
| Egglishäusern | 142 A | Sp | E | sch | K |
| Furacher | 21 | BH | - | erh | |
| Graben | 111 | BH | - | erh | |
| Grafenbühl | 83 | WH | C | erh | K |
| Grafenbühl | 84 | BH | C | sch | K |
| Grafenbühl | 84A | Sp | C | erh | K |
| Grafenbühl | 85 | BH | C | sch | K |
| Hämlismatt | 351 | BH | - | sch | K |
| Kreuzweg | 46 | BH/G | - | erh | |
| Müliseile | 846 | BH | - | erh | |
| Müliseile | 846 A | Sp | - | erh | |
| Otterbach | 641 A | Sp | - | sch | K |
| Otterbachstrasse | 21 | BH | - | erh | |
| Reckiwil | 271 | St | B | erh | K |
| Reckiwil | 272 | BH | B | erh | K |
| Reckiwil | 273 | BH | B | erh | K |
| Reckiwil | 274 | Sp | B | sch | K |
| Reckiwil | 275 | BH | B | sch | K |
| Röthenbachstrasse (Jassbach) | 9 | BH | - | erh | |

| Ort/Strasse | Geb.-Nr./Haus-Nr. | Baugattung | Baugruppe | Bewertung | K-Objekt |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Schlegwegbad | 801 | GG | - | erh | |
| Schlegwegstrasse (Jassbach) | 14 | BH | - | erh | |
| Schöntalmatt | 205 | BH | - | erh | |
| Schöntalwinkel | 441 A | Sp | - | sch | K |
| Strangstal | 302 | BH | - | erh | |
| Strangstal | 302 A | Sp | - | sch | K |
| Strangstal | 303 | BH | - | erh | |
| Winkel | 311 | BH | - | erh | |
| Winkel | 311 A | Sp | - | sch | K |
| Zihl | 331 | BH | F | sch | K |
| Zihl | 332 | BH | F | sch | K |
| Zihl | 333 | BH | F | erh | K |
| Zippershäusern | 601 | BH | - | sch | K |
| Zippershäusern | 602 | St/Sp | - | sch | K |

Fast alle schützens- und erhaltenswerten Einzelgebäude sind gemäss Art. 57 Baureglement der Gemeinde Linden im Schutzzonenplan eingetragen und somit grundeigentümergebunden verankert.

(Schutzzonenplan genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 18. Mai 1994. Teilrev. Baureglement genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 25. Mai 1999.)

Ausnahmen bilden die beiden im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft Gebäude Müliseile Nr. 846 (alte Nr. 142) und Nr. 846A (alte Nr. 142A), welche im Schutzzonenplan nicht bezeichnet sind.

Nach Auslieferung des Bauinventars 1993 wurden folgende Objekte neu aufgenommen:

| Ort/Strasse | Geb.-Nr. neu | Geb.-Nr. alt | Baugattung | Baugruppe | Bewertung | K-Objekt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Barschwand (Durch RRB Nr. 1569 vom 3. April 1989 unter kantonalen Schutz gestelltes Objekt) | 612 | 11 | BH | A | erh | K |
| Graben (Durch RRB Nr. 453 vom 22. Februar 1995 unter kantonalen Schutz gestelltes Objekt) | 112 | 49 | BH | - | erh | K |
| Graben (Durch RRB Nr. 809 vom 29. März 1995 unter kantonalen Schutz gestelltes Objekt) | 112 A | 49 A | Sp | - | sch | K |

Anhang 3

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand November 2004

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)

- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes

beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)

- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Luftthygienege-
setz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom
23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März
2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere
und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG,
SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
(NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenk-
mäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der
Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung
vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von natio-
naler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturland-
schaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Nachbarrecht und Privates Baurecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VLB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

Anhang 4

Art. 79 EGzZGB

Fassung vom 07.06.1970

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a *[eingefügt am 07.06.1970]*

2. An- und Nebenbauten

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

Art. 79b *[eingefügt am 07.06.1970]*

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c *[eingefügt am 07.06.1970]*

4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Art. 79d *[eingefügt am 07.06.1970]*

5. Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e *[eingefügt am 07.06.1970]*

6. Brandmauern

a Pflicht

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

Art. 79f *[eingefügt am 07.06.1970]*

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g [eingefügt am 07.06.1970]

c Erhöhung

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

Art. 79h [eingefügt am 07.06.1970]

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i [eingefügt am 07.06.1970]

b Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k [eingefügt am 07.06.1970]

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l *[eingefügt am 07.06.1970]*

9. Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

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

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m *[eingefügt am 07.06.1970]*

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n *[eingefügt am 07.06.1970]*

11. Benützung von Mauern an der Grenze

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

Art. 79o *[eingefügt am 07.06.1970]*

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

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

Anhang 5

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand November 2007

Linden

Gemeinde Linden www.linden.ch

Region Kiesental

Region Kiesental www.kiesental.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft www.gsa.bve.be.ch

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit www.vol.be.ch

Amt für Wald www.vol.be.ch/site/kawa

Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/site/home/beco.htm

Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur

Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch/ae

Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba

Wasser- und Energiewirtschaftsamt www.bve.be.ch/wea

Portal Naturgefahren www.be.ch/naturgefahren

Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt www.bafu.admin.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft www.seco.admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch

Schweiz.Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts www.admin.ch
