

BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Mirchel | Kanton Bern

Mitwirkungs exemplar vom 9. August 2017

Zonenplan | Baureglement | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A	Geltungsbereich	5
Art.1	Geltungsbereich	5
Art.2	Übergeordnetes Recht	5
B	Nutzungszonen	6
Art.3	Art der Nutzung	6
Art.4	Mass der Nutzung	6
Art.5	Landwirtschaftszone LWZ	8
Art.6	Ländliche Dorfzone LDZ	8
Art.7	Gartenzone GZ	8
Art.8	Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	9
C	Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art.9	Grundsatz	10
Art.10	Dachgestaltung	10
Art.11	Baudenkmäler	11
Art.12	Schutzobjekte / Ortsbildschutz	11
Art.13	Historische Verkehrswege	11
Art.14	Archäologische Schutzgebiete	12
Art.15	Hecken, Hochhecken, Feld- und Ufergehölz	12
Art.16	Markante Einzelbäume, Baumreihen und Obstgärten	13
Art.17	Ersatzmassnahmen	13
Art.18	Aussichtspunkte	13
Art.19	Landschaftsschutzgebiete	13
Art.20	Gewässerraum	14
Art.21	Bauen in Gefahrengebieten	15
D	Masse und Messweisen	16
Art.22	Gebäudeabstand	16
Art.23	Abstand von öffentlichen Strassen	17
E	Zuständigkeiten	18
Art.24	Gemeinderat	18

F	Straf- und Schlussbestimmungen	18
Art.25	Widerhandlungen	18
Art.26	Inkrafttreten	18
Art.27	Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	18
	Genehmigungsvermerke	19
	Anhänge	23
	Abkürzungen	23
	Register der Schutzobjekte	24
	Begriffe und Messweisen BMBV	26
	Auszug Einführungsgesetz ZGB	43
	Gesetze	47

A GELTUNGSBEREICH

Art.1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Graphische Darstellungen können die einzelnen Artikel verdeutlichen.

² Die Grundordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen (Überbauungsordnungen).

Art.2 Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (siehe Anhang) zu beachten.-

B NUTZUNGSZONEN

Art.3 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W1	Wohnen, nicht störendes Kleingewerbe sowie kleine Büros und Praxen	II
Wohnzone	W2	Wohnen, nicht störendes Kleingewerbe sowie kleine Büros und Praxen	II
Wohnzone für freistehende Einfamilienhäuser	W1 EFH	Wohnen, Einliegerwohnungen bis max. 75 m ² Geschossfläche pro Einheit. Nicht störendes Kleingewerbe sowie kleine Büros und Praxen sind zugelassen.	II
Ländliche Dorfzone	LDZ	Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie Landwirtschaftsbetriebe.	III
Mischzone	M2	Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Bürobauten, Landwirtschaftsbetriebe	III

Art.4 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	tFH in m	GL in m	VG
Wohnzone	W1	5.0	9.0	6.5	20.0	1
Wohnzone	W2	6.0	9.0	7.5	25.0	2
Wohnzone für freistehende Einfamilienhäuser	W1 EFH	5.0	9.0	6.5	15.0	1
Ländliche Dorfzone	LDZ	5.0	8.0	7.5	25.0	2
Mischzone	M2	6.0	12.0	8.5	30.0	2

kGA: kleiner Grenzabstand gGA: grosser Grenzabstand

tFH: traufseitige Fassadenhöhe GL: Gebäudelänge VG: Vollgeschosse

(Definitionen siehe Anhang: Begriffe und Messweisen BMBV)

²Zudem gelten die folgenden Masse für:

(Definitionen siehe Anhang: Begriffe und Messweisen BMBV)

a) Kleinbauten:

privilegierter Grenzabstand GA min. in m	2.00
traufseitige Fassadenhöhe tFH in m	4.00
giebelseitige Fassadenhöhe gFH in m	4.00
Gebäudefläche GF max. in m ²	60.00

b) Anbauten:

privilegierter Grenzabstand GA min. in m	2.00
traufseitige Fassadenhöhe tFH in m	4.00
Gebäudefläche GF max. in m ²	60.00

c) Unterniveaubauten:

über massgebendem Terrain zulässig max. in m	1.20
privilegierter Grenzabstand GA min. in m	0.00

d) Unterirdische Bauten:

privilegierter Grenzabstand GA min. in m	0.00
------------------------------------------	------

e) Vorspringende Gebäudeteile:

zulässige Tiefe max. in m	4.00
zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max.	40 %
Vordächer: zulässige Ausladung in m	2.50
Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.50 m in den Grenzabstand ragen.	

f) Rückspringende Gebäudeteile

zulässige Tiefe max. in m	2.00
zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max.	40 %

g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

in der Höhe: min. in m	2.50
in der Situation: min. in m	5.00

In diesen Fällen wird jeder Gebäudeteil separat baupolizeilich beurteilt.

h) Geschosse:

Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain

Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.

⁴ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und

– innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

⁵ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Art.5 Landwirtschaftszone LWZ

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

² Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art.6 Ländliche Dorfzone LDZ

¹ Die Ländliche Dorfzone umfasst die Ortskerne von Mirchel und Gmeis und ist eine Zone für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie Landwirtschaftsbetriebe.

Art.7 Gartenzone GZ

¹ Die Gartenzone dient der traditionellen Nutzung und Gestaltung von Bauerngärten (Nutz- und Ziergärten, Hostetten, Kleinbauten wie Bienenhäuser und Kaninchenställe etc.). Sie hält die Umgebung zweier erhaltenswerter Bauernhäuser von Hauptgebäuden frei.

² Auf dem als Gartenzone ausgeschiedenen Land sind nur eingeschossige Kleinbauten bis insgesamt max. 20 m² Grundfläche zugelassen, sie dürfen den Zweck der Gartenzone nicht beeinträchtigen.

Art.8 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In der Zone gelten folgende Bestimmungen:

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	Schulhaus, Schul- und Sportanlage mit Spielplatz und Abwartswohnung, Lehrerhaus	Erweiterungsbauten und Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmungen sind zugelassen. Gegenüber der angrenzenden Zonen ist ein Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten. Die Gebäudehöhe von Erweiterungsbauten darf die des bestehenden Schulhauses nicht übersteigen. Das Lehrerhaus kann um max. ein Drittel der Geschossfläche erweitert werden.	III

C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

Art.9 Grundsatz

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. D.h., die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

³ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG).

⁴ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- > die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts-, Siedlungs- 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, Attraktivität der Aufenthaltsbereiche,
- > 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.

Art.10 Dachgestaltung

¹ Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Blechdächer auf Hauptbauten im Ortsbildschutzgebiet sind untersagt.

² Die Hauptbauten müssen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer aufweisen. Für unbewohnte, eingeschossige Klein- und Anbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden.

³ Die Neigung der Dachflächen darf nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° betragen.

⁴ Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben, Dachflächenfenster sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.6 m an einer First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen. Diese Dachaufbauten sind im Ortsbildschutzgebiet nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig.

⁵ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel des Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen. Bei Mehrzweckbauernhäusern sollen die Dachaufbauten an der Längsseite zusammen nicht mehr als ein Viertel der Gebäudebreite ausmachen.

⁶ Die einzelnen Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1 m² sein und müssen untereinander mindestens einen Sparenabstand einhalten.

⁷ Die Dächer von An- und Kleinbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren.

⁸ Vorbehalten bleiben Art. 6 über die Gestaltung sowie Art. 12 über Schutzobjekte/Ortsbildschutzgebiete.

⁹ In der W1 EFH-Zone muss die First parallel zur längeren Fassadenseite ausgerichtet sein.

Art.11 Baudenkmäler

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

² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art.12 Schutzobjekte / Ortsbildschutz

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art.13 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen zu erhalten.

² Zuständigkeiten: Die Gemeinde regelt den Unterhalt. Eine angepasste Nutzung

ist zu gewährleisten und die Substanz zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (Strassenverordnung SV, Art. 12).

Art.14 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

³ Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art.15 Hecken, Hochhecken, Feld- und Ufergehölz

¹ Untersagt ist das Entfernen und Abbrennen von Feld- und Ufergehölzen sowie Hecken. Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen sind als Pflegemassnahmen erlaubt.

² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

³ Für Hochbauten ist gegenüber Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

⁴ Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Art.16 Markante Einzelbäume und Baumreihen

Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden, solange sie keine Gefahr darstellen. Sie sind bei Abgang durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen. Über ein Fällen entscheidet der Gemeinderat.

Art.17 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Bau-
bewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige
Stelle.

Art.18 Aussichtspunkte

Die im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte sind freizuhalten von Bauten und Anlagen, welche die Aussicht stören oder beeinträchtigen. Sie sind öffentlich zugänglich zu halten.

Art.19 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen, ihrem naturgeschichtlichen und naturkundlichen Wert sowie ökologisch wichtigen Landschaftsteilen.

² Die Schutzgebiete dürfen im heutigen Rahmen landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:

- > Baumschulen, Gärtnereien und Gewächshäuser
- > Terrainveränderungen jeglicher Art
- > das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen
- > Ablagerungs- und Materialabbaustellen
- > Autoabbruchbetriebe
- > das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen

³ Bauten, die der Bewirtschaftung des Bodens oder der ansässigen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte zu Wohn- und Arbeitszwecken dienen, sind zugelassen. Sie sind bezüglich architektonischer Gestaltung und Umgebungsgestaltung in die Landschaft und die umgebenden Gebäude einzugliedern. Sie dürfen den Sichtwinkel von Aussichtspunkten nicht beeinträchtigen. Nicht landwirtschaftliche

Bauten müssen nach Art. 24 RPG beurteilt werden.

⁴ Unbefestigte Flurwege sind bei einem Ausbau mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Art.20 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer
- b) Schutz vor Hochwasser
- c) Gewässernutzung

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan mittels Gewässerachse mit Farbcodierung festgelegt. Er wird je hälftig ab der Gewässerachse gemessen.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

⁵ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m, für Hochbauten von 6.00 m zu wahren.

⁵ Die Grenze von Ufergehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Bezeichnung Gewässer	Gewässerraum
Chise	17.50 m
Mülibach ab Mühleweg 5	14.50 m
Mülibach bis Mühleweg 5, übrige und eingedolte Fliessgewässer	11.0 m

Art.21 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

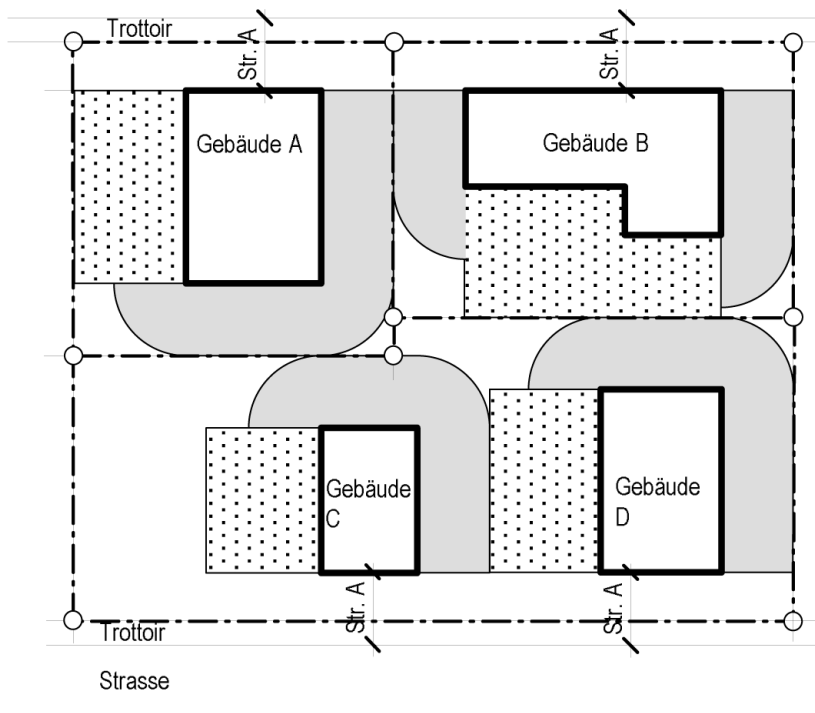
D MASSE UND MESSWEISEN





Art.22 Gebäudeabstand

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

² Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungs- toleranzen der BauV (Art. 22) überschritten würden.



-  Fläche kleiner Grenzabstand kGA
-  Fläche grosser Grenzabstand gGA
-  Str. A Strassenabstand
-  Parzellengrenze



Art.23 Abstand von öffentlichen Strassen

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten. Von Strassen der Detailerschliessung ist ein Bauabstand von 3.6 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus senkrecht zur Verkehrsachse gemessen.

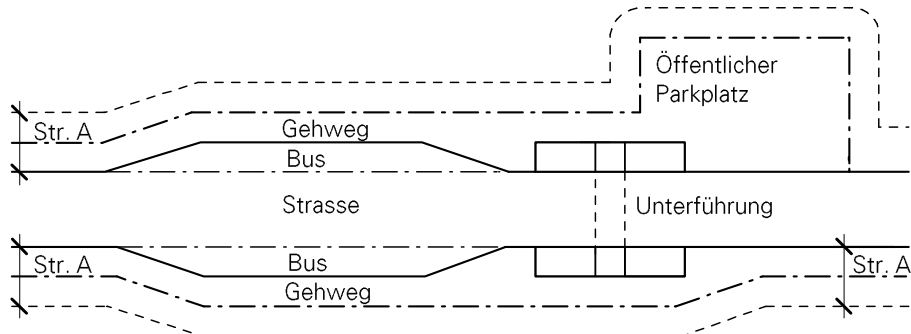
² Für die Einteilung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten Art. 106 BauG und die Überbauungsordnungen.

³ Unüberdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen entlang von Gemeindestrassen innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes erstellt werden. Das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung ist in jedem Fall einzuhalten. Die Abstellplätze dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

⁴ Für den Abstand von der Kantonsstrasse gilt das kantonale Strassengesetz.

Bauabstand vom Fahrbahnrand

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



- Grenze Fahrbahnrand
- - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

E ZUSTÄNDIGKEITEN

Art.24 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Ihm obliegen insbesondere:

- a) Der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen;
- b) Der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.25 Widerhandlungen

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

Art.26 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan Siedlung und Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art.27 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

Baureglement vom	06.03.1997
Zonenplan vom	26. 07.2007

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom: bis

Vorprüfung vom:

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mirchel, der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern

ANHÄNGE

ABKÜRZUNGEN

Wx	Wohnzone x-geschossig
LDZ	Ländliche Dorfzone
Mx	Mischzone x-geschossig
LWZ	Landwirtschaftszone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GF	Geschossfläche
kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
tFH	traufseitige Fassadenhöhe
gFH	giebelseitige Fassadenhöhe
GL	Gebäudelänge
VG	Vollgeschoss

REGISTER DER SCHUTZOBJEKTE

Adresse	Hausnr.	Baugattung	Baugruppe
Appenbergstrasse	2a	Speicher, Zehntspeicher	
Bäckerstutz	2	Gastgewerbe	A
Bäckerstutz	7	Wohnhaus	A
Bühlstrasse	1	Bauernhaus	A
Bühlstrasse	1a	Speicher, Zehntspeicher	A
Bühlstrasse	2	Bauernhaus	A
Bühlstrasse	13	Bauernhaus	
Dorfstrasse	41	Wohnhaus	
Finstermattweg	14	Bauernhaus	
Finstermattweg	14a	Speicher, Zehntspeicher	
Gmeisstrasse	59	Bauernhaus	B
Gmeisstrasse	62	Schulhaus	B
Gmeisstrasse	65	Schulhaus	B
Gmeisstrasse	80	Bauernhaus	B
Kemiweg	15	Bauernhaus	
Kemiweg	15a	Speicher, Zehntspeicher	
Mirchelbergstrasse	1	Bauernhaus	A
Mirchelbergstrasse	2	Bauernhaus	A
Mirchelbergstrasse	2a	Ofenhaus/Gewerbebau	A
Mirchelbergstrasse	3	Bauernhaus	A
Mühleweg	5	Mühle	A
Stutzstrasse	40b	Speicher, Zehntspeicher	
Stutzstrasse	42b	Ofenhaus, Waschhaus	
Stutzstrasse	87	Bauernhaus	
Stutzstrasse	91	Bauernhaus	
Zäziwilstrasse	47	Bauernhaus	

Bewertung	K-Objekte	Schutz RRB	GR.-Nr.
Erhaltenswert			328
Erhaltenswert	K		54
Erhaltenswert	K		214
Erhaltenswert	K		102
Erhaltenswert	K		95
Schützenswert	K		94
Erhaltenswert			315
Erhaltenswert			53
Erhaltenswert			62
Schützenswert	K		62
Erhaltenswert	K		215
Erhaltenswert	K		9
Erhaltenswert	K		262
Erhaltenswert	K		186
Erhaltenswert			69
Schützenswert	K		69
Schützenswert	K	X	31
Schützenswert	K		160
Erhaltenswert	K		160
Erhaltenswert	K		43
Erhaltenswert	K		169
Erhaltenswert			206
Erhaltenswert			330
Erhaltenswert			250
Erhaltenswert			180
Schützenswert	K		229

BEGRIFFE UND MESSWEISEN BMBV

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV
(Auszug Art. 1 - 26)

1. Begriffe und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

Art. 1 Massgebendes Terrain

¹Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

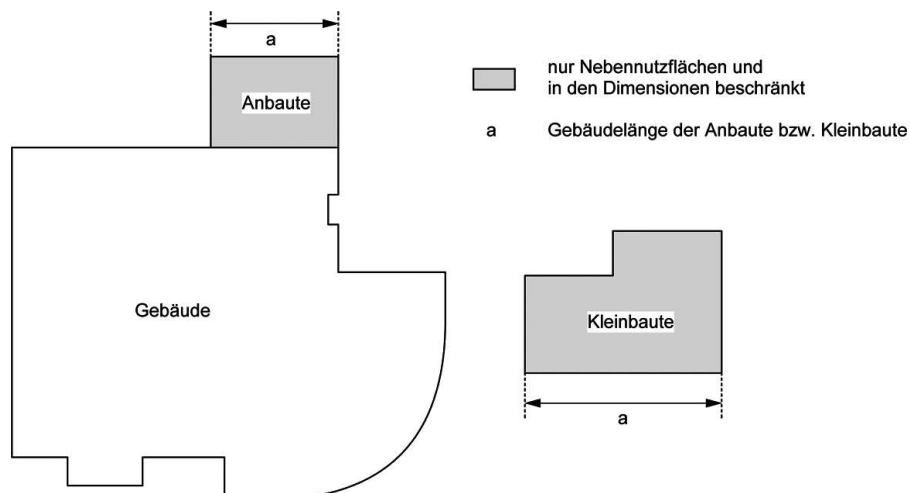
²Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

1.2 Gebäude Figuren 1.1 - 1.4

Art. 2 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.



Figur 1.1 - 1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

Art. 3 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4 Anbauten

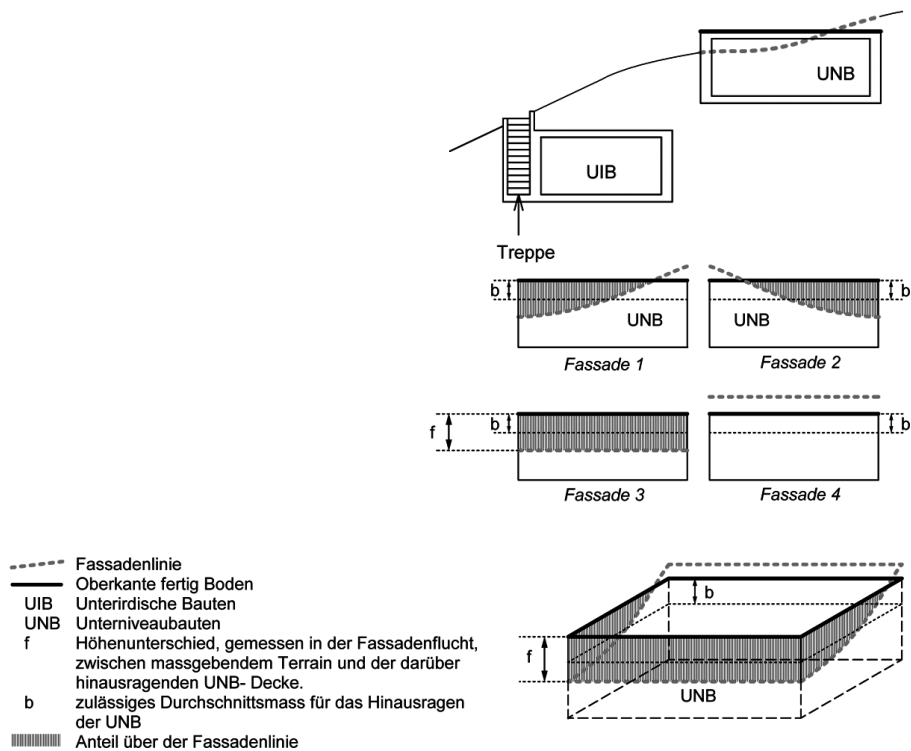
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Art. 5 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



Figur 1.3 - 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

1.3 Gebäudeteile Figuren 2.1 bis 2.4

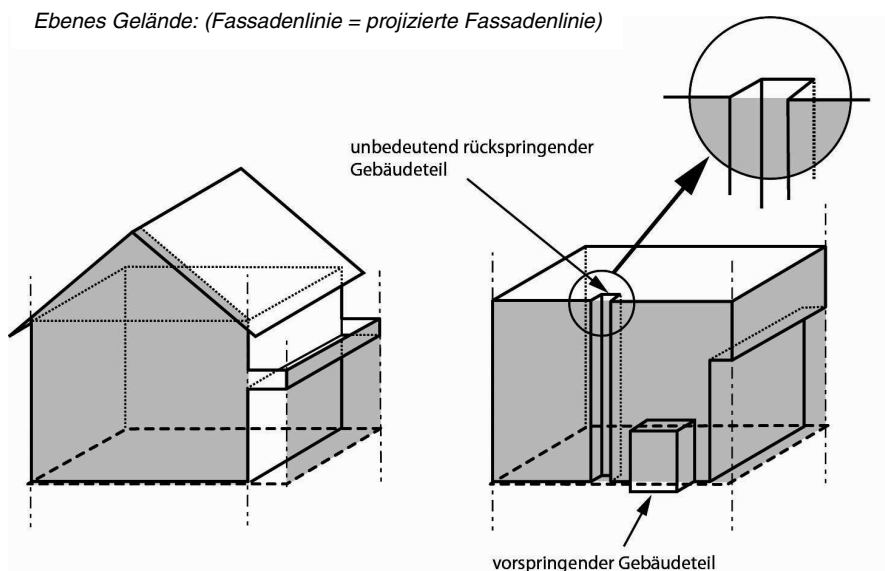
Art. 7 Fassadenflucht

¹Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den Lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

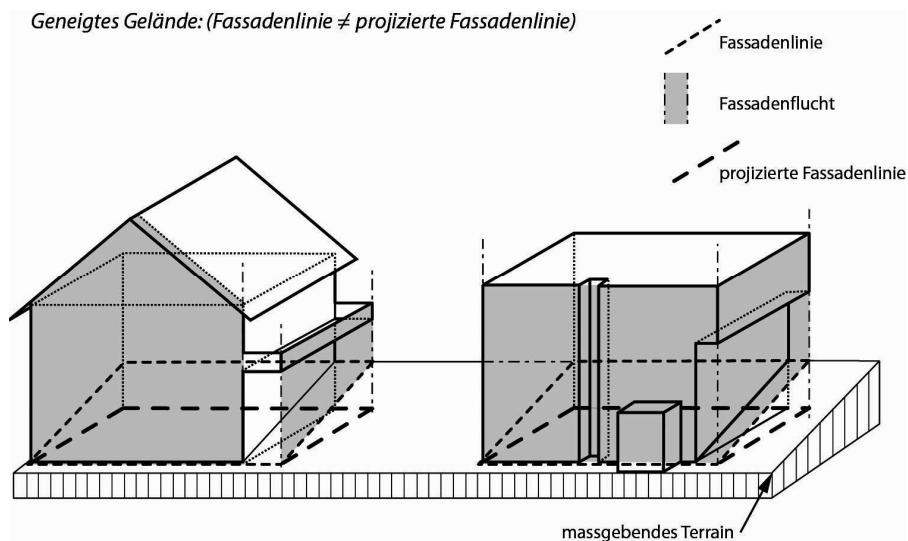
²Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.



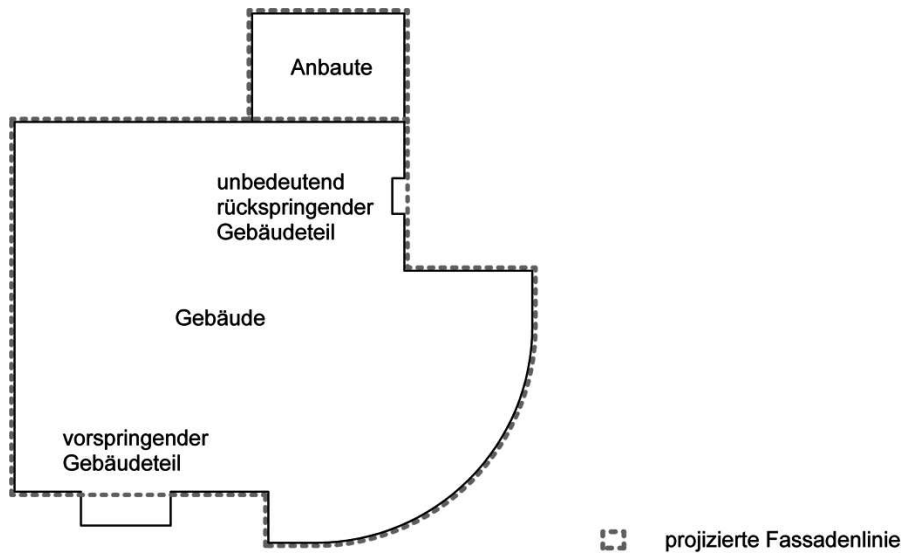
Figur 2.1a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



Figur 2.1b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)

Art. 9 Projizierte Fassadenlinie

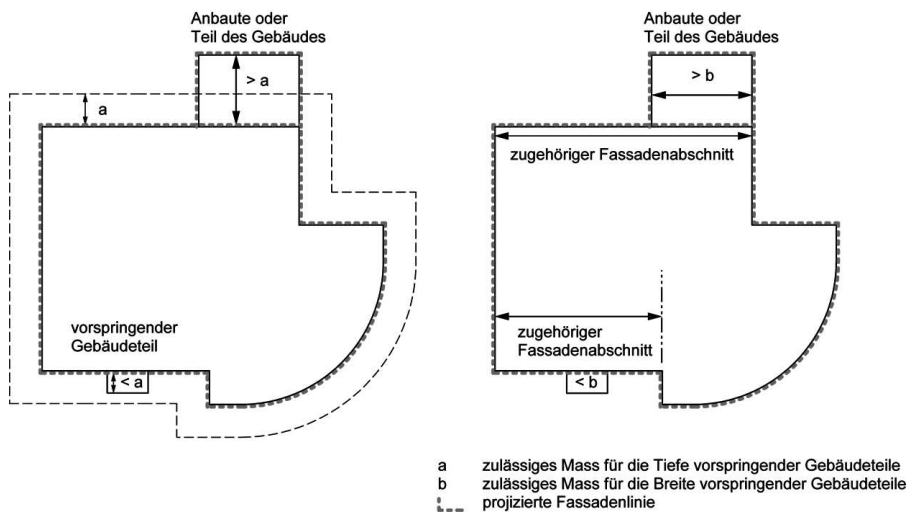
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



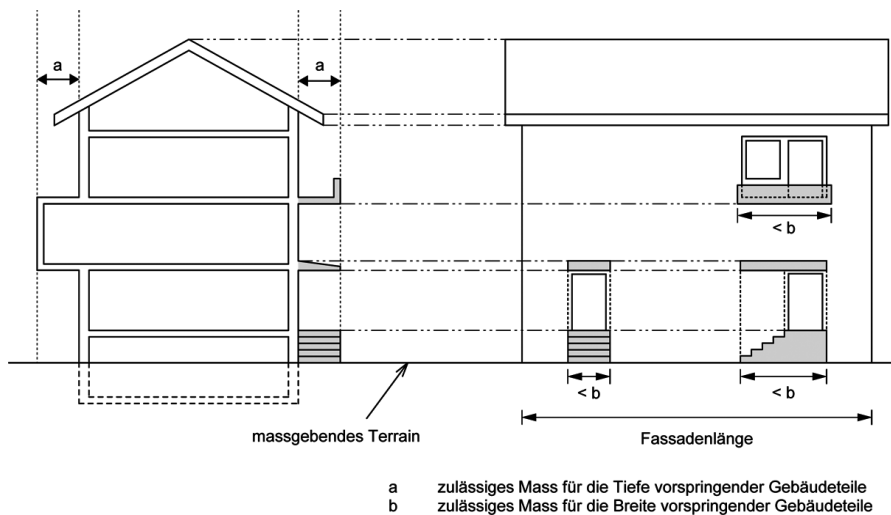
Figur 2.2 Projizierte Fassadenlinie

Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



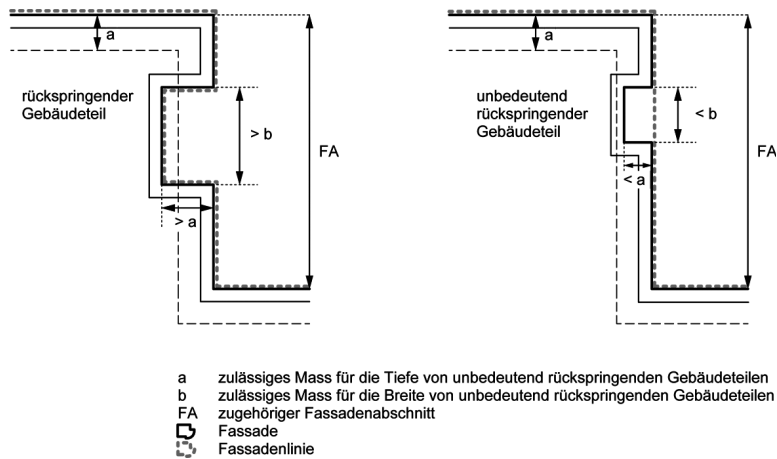
Figur 2.3a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



Figur 2.3b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

Art. 11 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.



Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

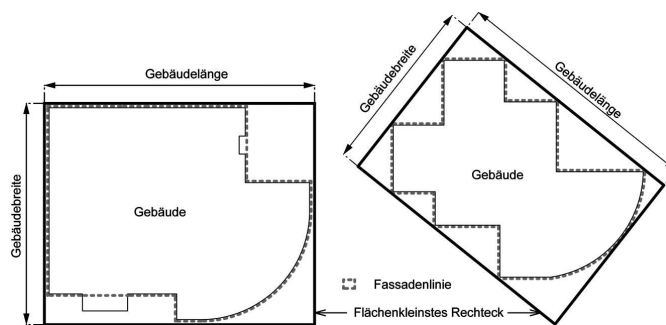
1.4 Längen Figuren 3.1 und 3.2

Art. 12 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 13 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

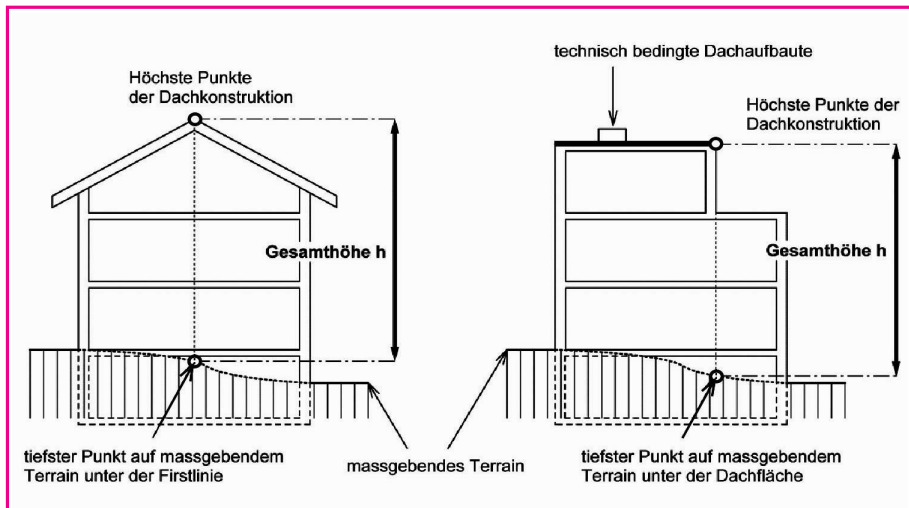


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

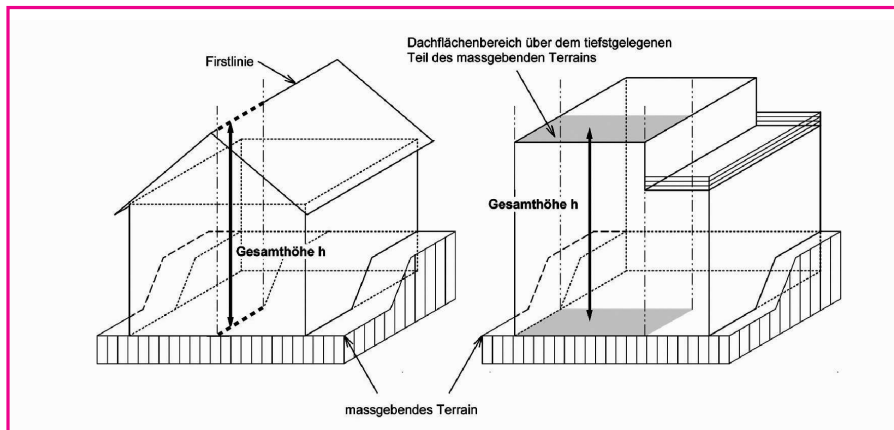
1.5 Höhen

Art. 14 Gesamthöhe (nicht relevant für das Baureglement Mirchel)

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



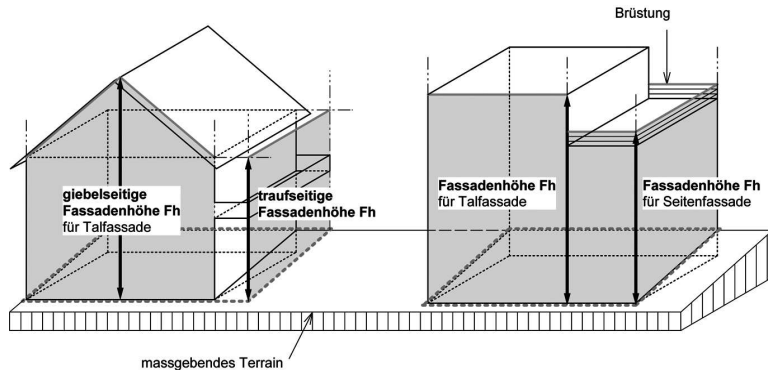
Figur 4.1a Gesamthöhe



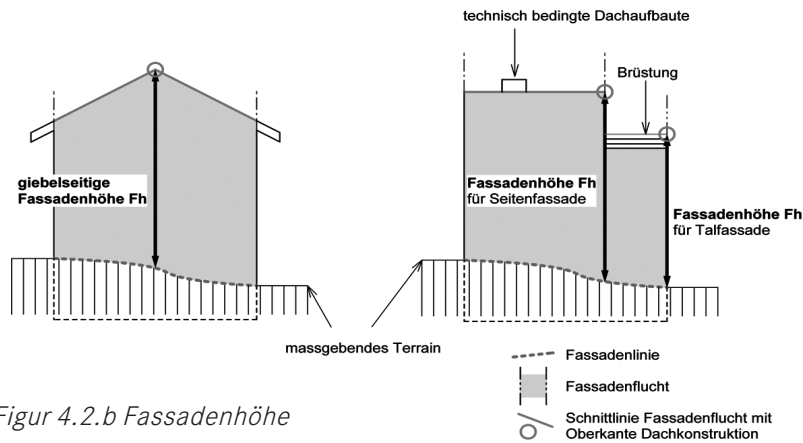
Figur 4.1b Gesamthöhe

Art. 15 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



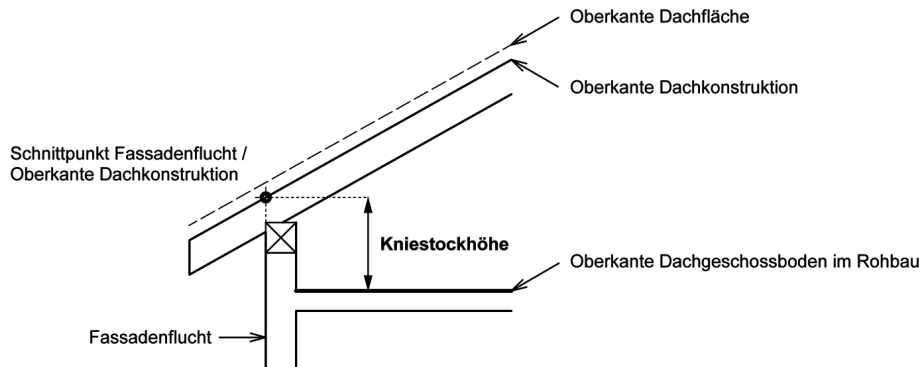
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

Art. 16 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

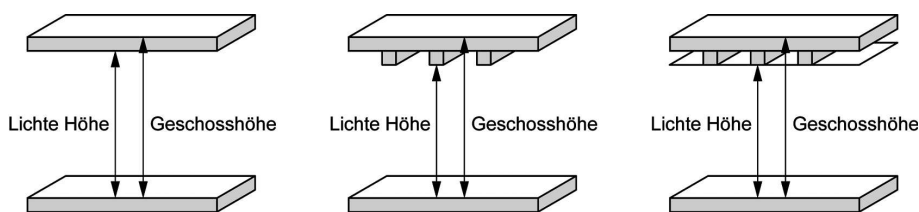


Figur 4.3 Kniestockhöhe

Art. 17 Lichte Höhe und Geschosshöhe

¹Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

²Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertiger Boden.



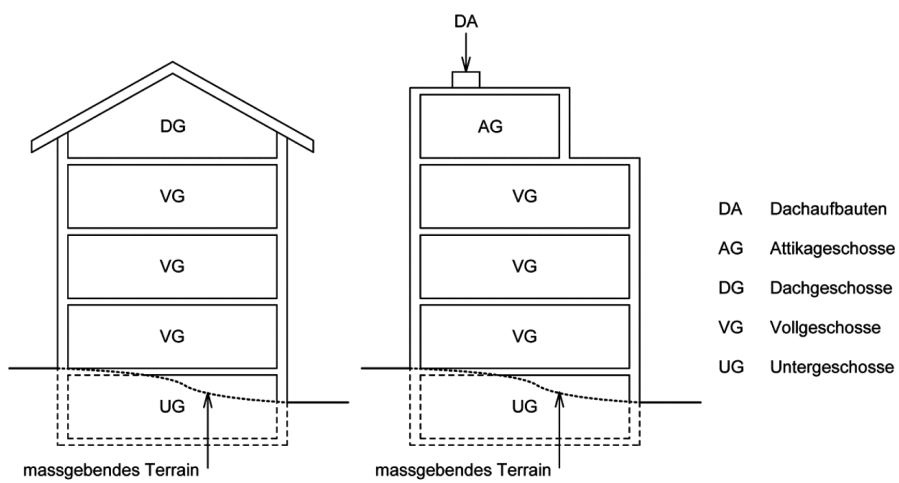
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

1.6 Geschosse

Art. 18 Vollgeschosse

¹Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

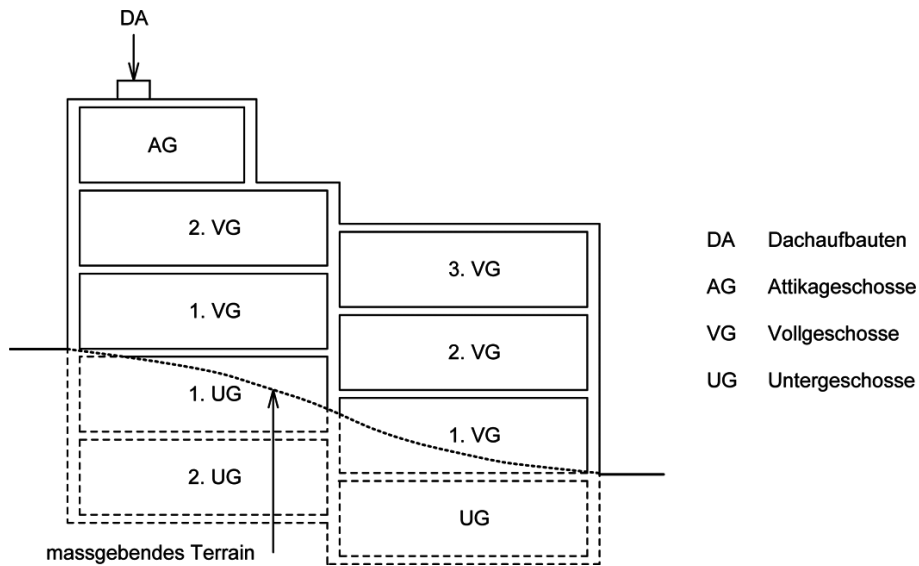
²Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



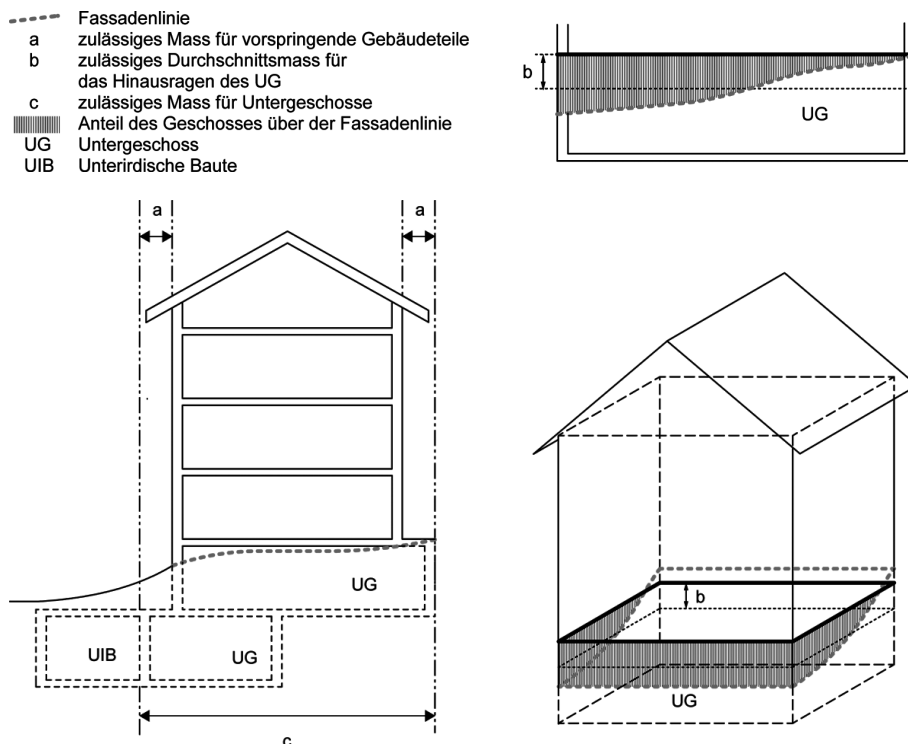
Figur 5.1 Geschosse und Geschossezahl

Art. 19 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



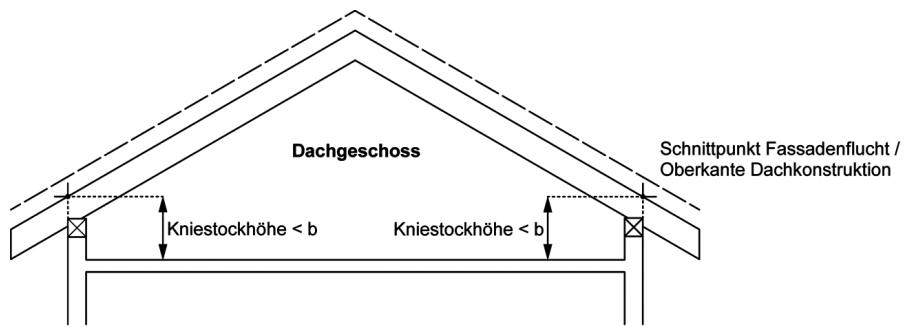
Figur 5.1 Geschosse und Geschosszahl



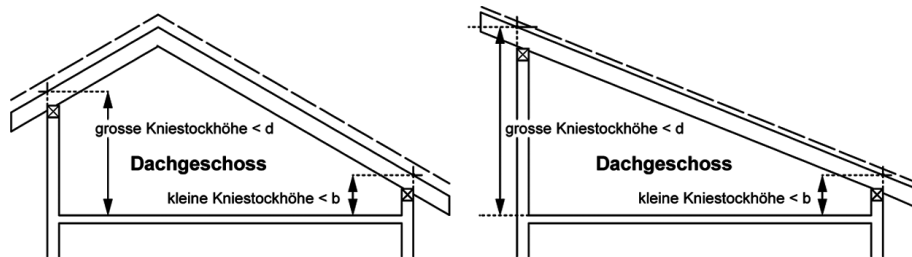
Figur 5.2 Untergeschosse

Art. 20 Dachgeschosse

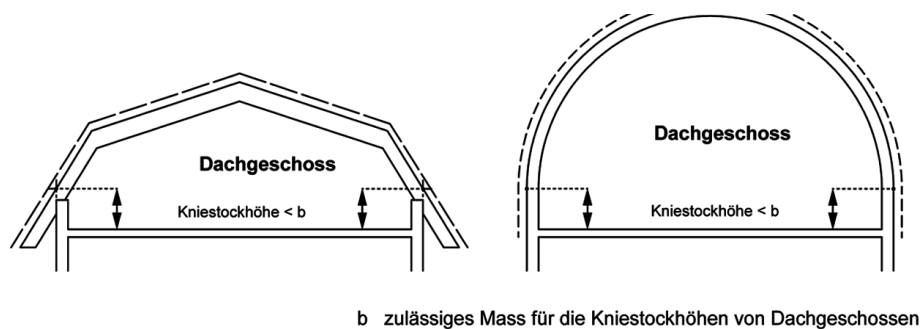
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

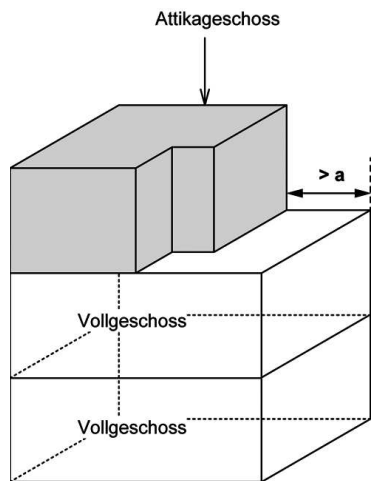


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

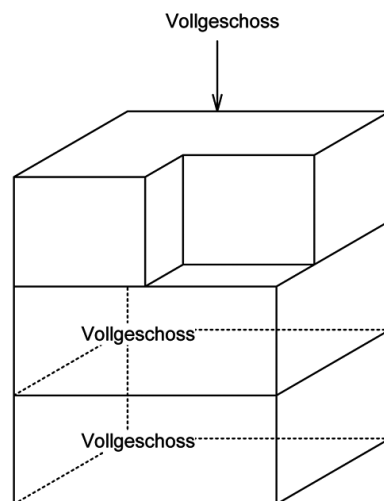
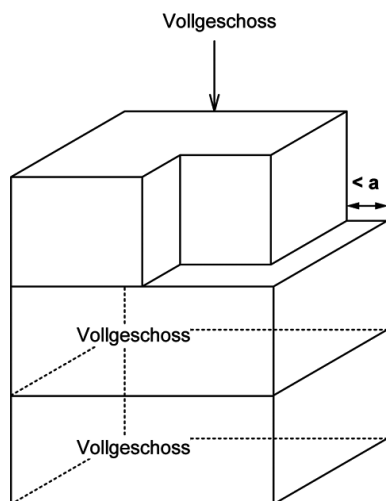
Figur 5.3 Dachgeschosse

Art. 21 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 5.4 Attikageschosse

1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)

Art. 22 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 23 Gebäudeabstand

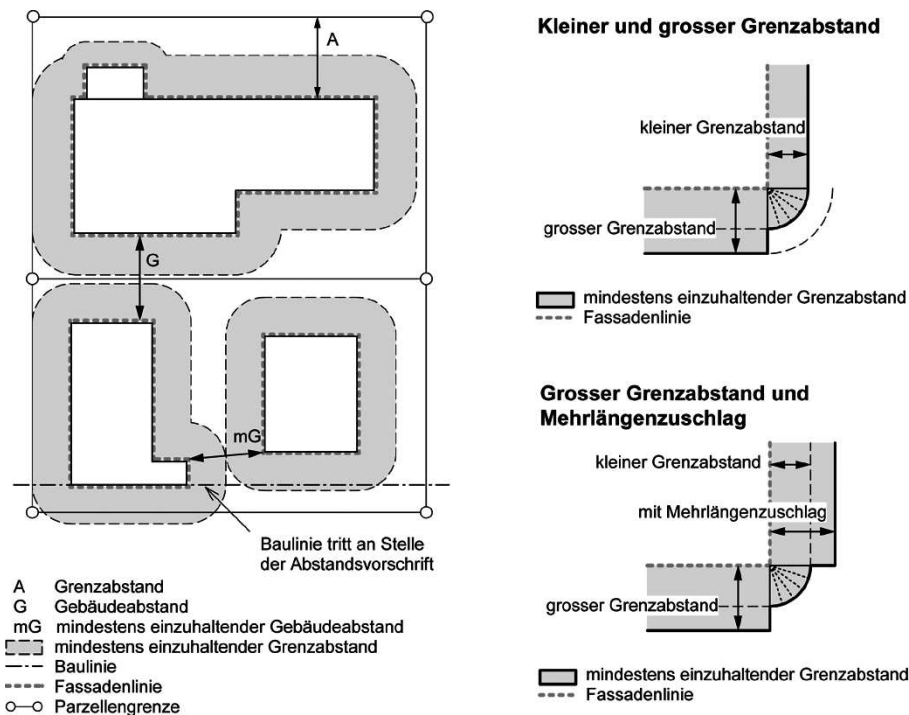
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Art. 24 Baulinien

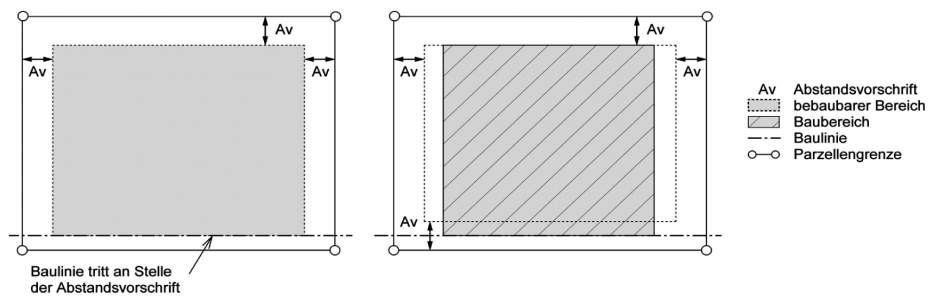
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Art. 25 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Figur 6.1-6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

1.8 Nachträgliche Aussendämmung

Art. 26 Nachträgliche Aussendämmung

Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.

AUSZUG EINFÜHRUNGSGESETZ ZGB

Art. 79 EGzZGB Fassung vom 07.06.1970

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

Art.

79 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 Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

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

79a 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.

79b 3. Vorspringende Bauteile

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

79c 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.

79d 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.

79e-g 6. Brandmauern

a Pflicht

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

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.

c Erhöhung

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

79h-i 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.

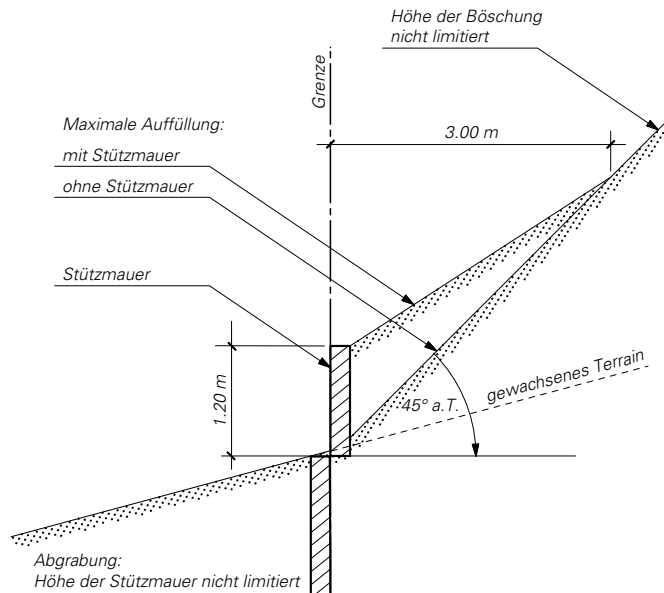
² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

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.

b Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, 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.



79k 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.

79l 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.

79m 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.

79n 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.

79o 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.

GESETZE

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom	9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom	6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern über das Baubewilligungsverfahren vom	22. März 1994
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom	1. Juni 2011
EnG	Energiegesetz vom	14. Mai 1981
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom	4. Oktober 1985
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom	16. Mai 1990
KoG	Koordinationsgesetz vom	21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom	15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom	22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom	4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom	29. Oktober 2008
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom	7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom	14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom	10. Dezember 1907

