



Gemeinde Neuenegg
Revision der Ortsplanung

Gemeindebaureglement (GBR)

Inhalt:

- Einleitung
- A Geltungsbereich
- B Nutzungsvorschriften
- C Baupolizeiliche Vorschriften
- D Besondere Baurechtliche Ordnungen
- E Gestaltungsvorschriften
- F Schutzvorschriften
- G Schlussbestimmungen
- Anhang 1: Messweise
- Anhang 2: Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
- Anhang 3: Sachregister
- Anhang 4: Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB (Nachbarrecht/Bauten und Pflanzungen)

Anpassungen und Ergänzungen seit der Ortsplanungsrevision sind rot markiert

14. März 2016

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

0408_392_GBR_160314.docx

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

- *Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.*
- *Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. Mit Hilfe des Stichwortverzeichnisses im Anhang lassen sich die Wichtigsten auffinden.*
- *Detailbestimmungen zu Messweisen sind ebenfalls im Anhang zu diesem Baureglement geregelt.*

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig? Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen? Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen?

Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	Geltungsbereich	2
Art. 1	Grundordnung	2
B	Nutzungsvorschriften	2
Art. 2	Wohnzonen W2, W3	2
Art. 3	Dorfzone DZ	2
Art. 4	Kernzone K	3
Art. 5	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	3
Art. 6	Arbeitszone A1, A2	3
Art. 7	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	4
Art. 8	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	5
Art. 9	Grünzone	5
Art. 10	Zone für Bahnbauten und – anlagen	5
Art. 11	Landwirtschaftszone	6
Art. 12	Weilerzone WeZ	6
C	Baupolizeiliche Vorschriften	7
Art. 13	Masse	7
Art. 14	Grenzabstand für An- und Nebenbauten	8
Art. 15	Grenzabstand für unterirdische Bauten	8
Art. 16	Grenzabstand für Tiefbauten	8
Art. 17	Grenzabstand von Zonengrenzen	8
Art. 18	Überschreitung des Grenzabstandes	8
Art. 19	Gebäudeabstand	9
Art. 20	Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	9
Art. 21	Gewässerabstand	9
D	Besondere baurechtliche Ordnungen	10
Art. 22	Bestehende Überbauungsordnungen UEO	10
Art. 23	Zone mit Planungspflicht ZPP	10
Art. 24	ZPP Nr. 1 Dorfkern	10
Art. 25	ZPP Nr. 2 Zilmatt	11
Art. 26	ZPP Nr. 3 Grabmatt	12
Art. 27	ZPP Nr. 4 Gartenstrasse	13
Art. 28	ZPP Nr. 5 Leuelenmoos, Gebiet A und B	14
Art. 29	ZPP Nr. 6 Ortskern Thörishaus	15
Art. 30	ZPP Nr. 7 Bodenweid	16
Art. 31	ZPP Nr. 8 Thörishaus Sensematt	16

Art. 32	ZPP Nr. 9 Thörishaus Gummenstrasse	17
Art. 33	ZPP Nr. 10 Wassermatt	18
Art. 34	ZPP Nr. 11 Strite	20
Art. 35	ZPP Nr. 12 Neuhaus	21
Art. 36	ZPP Nr. 13 Sunnhalde West	22
Art. 37	ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	23
Art. 38	ZPP Nr. 15 Denkmal	25
E	Gestaltungs- und Umweltvorschriften	26
Art. 39	Baugestaltung allgemein	26
Art. 40	Dachform Hauptgebäude	26
Art. 41	Dachausbau	28
Art. 42	Dachaufbauten / Dachflächenfenster	27
Art. 43	Attikageschoss	27
Art. 44	Flachdachbegrünung	28
Art. 45	Abweichung von Dachgestaltungsvorschriften	29
Art. 46	Aussenraumgestaltung	28
Art. 47	Terrainveränderungen Stützmauern	28
Art. 48	Reklame	39
Art. 49	Energie	39
F	Schutzvorschriften	30
Art. 50	Ortsbildschutzgebiet	30
Art. 51	Baudenkmäler	30
Art. 52	Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde	31
Art. 53	Landschaftsschutzgebiet	31
Art. 54	Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)	31
Art. 55	Fuss- und Wanderwege	32
Art. 56	Bauen in Gefahrengebieten	32
Art. 57	Gefahrengebiet	32
G	Schlussbestimmungen	34
Art. 58	Planungsausgleich	34
Art. 59	Ersatzabgaben Abstellplätze	34
Art. 60	Widerhandlung	34
Art. 61	Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften	35

A Geltungsbereich

Grundordnung	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit Anhängen 1 und 2, dem Zonenplänen Siedlung, Landschaft und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>² Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.</p>	<p><i>Zusammen mit den Richtplänen Verkehr, Landschaft und ‚Vernetzungsprojekt Neueneegg‘ sowie den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften im Bau-, Planungs- und Umweltbereich bilden sie die Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes oder Teilen davon.</i></p>
--------------	--	--

B Nutzungsvorschriften

Wohnzonen W2/W3	<p>Art. 2</p> <p>¹ Wohnzonen sind in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt.</p> <p>² Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.</p>	<p><i>Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.</i></p>
Dorfzone DZ	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Dorfzone bezweckt die verdichtete Nutzung unter Wahrung des traditionellen Dorfcharakters im Nahbereich des Ortskerns.</p> <p>² Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p><i>Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p>

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

<i>Marginalien</i>	<i>Artikel, Inhalt</i>	<i>Kommentar</i>
Kernzone K	<p>Art. 4</p> <p>¹ Die Kernzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern.</p> <p>² Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.</p> <p>³ Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tankstellen.</p> <p>⁴ Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizei empfohlen. Zur Beurteilung der Baugesuche von Neubauten zieht die Baupolizei eine Fachinstanz zu.</p> <p>⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p><i>Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerblicher Produktion und Wohnen ermöglichen.</i></p> <p><i>Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.</i></p>
Wohn- und Arbeitszone WA2, WA3	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.</p> <p>² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p><i>Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p>
Arbeitszone A1, A2	<p>Art. 6</p> <p>³ Die Arbeitszone ist für die Arbeitsnutzung bestimmt.</p> <p>⁴ Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.</p> <p>⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.</p>	

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Zone für
öffentliche
Nutzungen ZöN

Art. 7

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen:

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung, Gestaltung	ES
A	Kirche, Pfarrhaus, Sigristenhaus, Aufbahrungshalle, Toilettenanlage, Friedhofareal	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und der empfindlichen Umgebungssituation. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35m GH: 7m	II
B	Schul- und Sportanlage Dorf, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 5m GL: 170m GH: 13m	II
C	Friedhof	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Friedhofanlage. Für Neubauten: 1-geschossig, GA: 5m GL: 25 GH: 4m	II
D	Schul- und Sportanlage Au, Zivilschutzanlage, MZG, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 5m GL: 70m GH: 10m	II
E	Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der Bauten und Anlagen möglich. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35 GH: 7m	III
F	Werkhof TBA Kant. Bern	Erneuerung und geringe Erweiterung. Für Neubauten: GA: 5m GL: 25 GH: 7m	III
H	Allzweckplatz/Parkplatz	Ein 1-geschossiger Kleinbau, GA: 5m, Grundfläche: max. 40m ² GH: 4m	III
I	Schul- und Sportanlage Thörishaus, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: kGA: 5m GL: 110m GH: 13m	III
K	Schulanlage Bramberg, Dorfplatz, Entsorgungsstelle, Zivilschutzanlage	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II
L	Schulanlage Süri inkl. Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen. Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

M	Kompostieranlage	Bauten und Anlagen zur Kompostierung der Grünabfälle Neubauten: 1-geschossiger Zweckbau, GA: 3m, GL: 20m, GH: 5m, GB: 10m	III
N	Schiessanlage	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35 GH: 7m	IV
O	Jugendhaus mit Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35 GH: 5m	III
P	Lagerplatz für Geschiebe und Holzschnitzel	Zwischenlagerung von Geschiebe aus Geschieberückhaltebecken und Sandfängen sowie Holzschnitzel	

Art. 8

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹ In den einzelnen Zonen für Sport und Freizeitanlagen gelten folgende Bestimmungen:

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung, Gestaltung	ES
ZFS I	Pfadfinderheim	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: 2-geschossig, GA: 4m GL: 20m GH: 7m	III

Art. 9

Grünzone

¹ Die Grünzone ist eine Freihaltezone im Sinne des Baugesetzes.

² Es sind nur unterirdische Bauten, Kinderspielplätze und Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³ Grünzonen sind naturnah zu gestalten (Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume etc).

⁴ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten Grünräume im Ortsinnern frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen. Für bestehende Bauten gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie. (Art. 3 BauG)

Art. 10

Zone für Bahnbauten und -anlagen

¹ Die Zone für Bahnbauten und -anlagen umfasst Bauten und Anlagen der Bahnunternehmung.

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen (Geleise, Station, Umschlagsflächen). Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen. (Art. 18 EBG)

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Landwirtschaftszone

Art. 11

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

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechende den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Weilerzone WeZ

Art. 12

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 GBR).

³ Im Weiteren zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Wohnraum kann nur in Hauptbauten geschaffen werden.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁵ Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁷ Neue An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

⁹ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

¹⁰ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Innerhalb landwirtschaftlicher Kleinsiedlungen erlaubt die Zone eine grosszügigere Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäude als dies in der Landwirtschaftszone möglich ist.

C Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 13

Masse

¹ In den einzelnen Nutzungszonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GL	GB	GZ	UeZ	GFZ
W2	5.0m	10.0m	7.0m ^{a)}	10.0m	35.0m	-	2	-	-
W3	6.0m	12.0m	10.0m	13.0m	40.0m	-	3	-	40%
WA2	5.0m	10.0m	8.0m	12.0m	35.0m	15.0m	2	-	-
WA3	6.0m	12.0m	11.0m	14.0m	40.0m	-	3	-	20%
DZ	4.0m	8.0m	8.0m	-	25.0m	12.0m	-	-	-
K	4.0m	8.0m	9.0m	-	25.0m	12.0m	-	-	-
A1	4.0m ^{b)}	-	18.0m	-	-	-	-	60%	-
A2	4.0m ^{b)}	-	12.0m	-	-	-	-	50%	-

Einzelne Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt: Von

- Nationalstrasse (gemessen ab Strassenachse): 25m
 - Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5,0 m
 - Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3,6 m
 - Wald: 30,0m
- Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.
- Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten.

- a) Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0m gestattet.
- b) innerhalb der Arbeitszone: kGA = 1/2 GH, mind. aber 4,0m.

kGA = kleiner Grenzabstand
 gGA = grosser Grenzabstand
 GH = Gebäudehöhe
 FH = Firsthöhe
 GL = Gebäudelänge
 GB = Gebäudebreite
 GZ = Geschosszahl
 UeZ = Überbauungsziffer
 GFZ = Grünflächenziffer

² Die Messweisen der baupolizeilichen Masse sind im Anhang 1 des Baureglementes verbindlich geregelt.

³ Die Definition der Überbauungsziffer richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Grenzabstand
für An- und
Nebenbauten

Art. 14

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 4,0m genügt ein allseitiger Grenzabstand 3,0m.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 4,0m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2,0m.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel unbeheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.

Grenzabstand
für unterirdische
Bauten

Art. 15

¹ Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1,2m überragen.

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1,0m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Als „gewachsenen Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (früherer Veränderungen etc.), so gilt Art. 97 BauV und es ist mit der Baupolizeibehörde Kontakt aufzunehmen.

Grenzabstand
für Tiefbauten

Art. 16

¹ Bauten und Anlagen welche den Boden nicht überragen wie private Wege, Strassen, Parkplätze haben einen Grenzabstand von 0,5m, Schwimmb Becken einen solchen von 2,0m einzuhalten.

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 erwähnten Bauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Grenzabstand
von Zonen-
grenzen

Art. 17

¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.

² *Insofern ein Näher-/Grenzanbaurecht im Grundbuch sichergestellt ist, kann entlang der Sense (zwischen Kantonsstrasse und Senseufer) auf den Grenzabstand zur Landwirtschaftszone verzichtet werden.*

Unterschreitung
des
Grenzabstandes

Art. 18

¹ Die Nachbarn können unter sich den Grenzabstand ohne Ausnahmegewilligung frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 19 Abs. 4 GBR.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Gebäudeabstand

Art. 19

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

² Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Dorf- und Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Dorfes und Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁴ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0m, für bewohnte An- und Nebenbauten bis auf 4,0m und für unbewohnte An- und Nebenbauten bis auf 2,0m verkürzt werden.

Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen

Art. 20

¹ Von Basiserschliessungsstrassen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 5m, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.

² Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Die Basiserschliessungsstrassen sind im Richtplan Verkehr der Gemeinde dargestellt.

Gewässerabstand

Art. 21

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:

- Sense 30 m
- Wileringbach ab Kirchgasse 7m
- alle übrigen Fliessgewässer 5m

² Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3m zu wahren.

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

*Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt.
Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.*

Definition Messweise s. Anhang 1

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Bestehende Überbauungsordnungen UEO	<p>Art. 22</p> <p>Als rechtskräftige Überbauungsordnung im Sinne von Art. 88ff BauG gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften „Freizeitzentrum Thörishaus“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften „Loulemoos“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 1, 1. Etappe „Dorfkern Neuenegg“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 1, 2. Etappe „Dorfkern Neuenegg“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 2, „Zilmatt“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 3 „Grabmatt“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 6 „Ortskern Thörishaus“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 7 „Bodenweid“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 8 „Thörishaus-Sensematt“ 	<p><i>Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.</i></p>
Zone mit Planungspflicht ZPP	<p>Art. 23</p> <p>¹ Für die einzelnen ZPP (Art. 24 – 38 GBR) gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	<p><i>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche vom Gemeinderat erlassen wird.</i></p>
ZPP Nr. 1 Dorfkerne	<p>Art. 24</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Konzentration der publikumsintensiven Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.</p> <p>² Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort.</p> <p>³ Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild.</p> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <p>⁴ Für Neubauten sind in Gebiet A 6'000m² und in Gebiet B 5'000m² BGF zugelassen.</p>	

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

⁵ Der Um- und Ausbau der Gebäude Dorfstrasse Nr. 2, 4, 6 und 16 ist innerhalb der bestehenden Volumen zugelassen. An- und Erweiterungsbauten sind im Umfang von 30% der bestehenden BGF zugelassen.

⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone K Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Die Massstäblichkeit der dörflichen Struktur ist zu erhalten.

⁸ Im Umgang mit Schutzobjekten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁹ Vom Dorfplatz zur Gartenstrasse wird eine hinterliegende Fussgängerachse geführt.

¹⁰ Der Aussenbereich ist funktional klar zu gliedern (öffentlich, halböffentlich, privat).

Besonderes

¹¹ Für die architektonische Gestaltung und Gliederung der Bauten und Aussenräume sind der Richtplan und das Richtmodell vom März 1994 begleitend.

*Empfindlichkeitsstufe: III**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

¹² Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 25*Zweck*

¹ Schaffung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hanglage.

² Städtebaulicher Zusammenschluss der Dorfbereiche Ost und West.

³ Sichern einer rationellen Erschliessung.

⁴ Sicherstellung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung Lindenstrasse - Obere Lindenstrasse.

⁵ Sichern einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

ZPP Nr. 2
Zilmatt

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar**Art und Mass der Nutzung*

⁶ Gebiet A: max. 3 Geschosse, max. Gebäudehöhe (gemessen an südseitiger Fassade): bei 2 Geschossen 8m, bei 3 Geschossen 11m.

BGF: max. 20'000m²

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 Art. 13 GBR.

⁷ Gebiet B: Gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR; unter Berücksichtigung der Hangsituation sind die Geschosshöhen innerhalb von den Gebäudemassen frei wählbar.

⁸ Gebiet C: Gemäss Wohn- und Arbeitszone WA3 Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

⁹ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept unter sorgfältiger Einpassung in die Hanglage.

¹⁰ Die Erschliessung erfolgt ab Austrasse mittels sicherer und zweckmässiger Anschlüsse und ist so anzulegen, dass weite Teile autofrei bleiben. Die Autoabstellplätze sind mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

¹¹ Sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung sind durchgehende Langsamverkehrswege mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.

¹² Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

Empfindlichkeitsstufe: Gebiete A/B: II

Gebiet C: III

Bestehende UeO nach Art. 88 BauG

¹³ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 26*Zweck*

¹ Schaffung einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen.

² Sichern der Fuss- und Radwegverbindung Lindenstrasse-Nelkenweg (siehe Richtplan Verkehr).

³ Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Art und Mass der Nutzung

⁴ Mass der Nutzung gemäss Wohn- und Arbeitszone WA3 Art. 13 GBR. Die Gebäudehöhen sind so zu wählen, dass sie sich der bestehenden Quartierstruktur anpassen.

⁵ Ausnützungsziffer: max. 0.8.

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.

⁷ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept.

⁸ Die Erschliessung erfolgt über Grabmattweg/obere Lindenstrasse.

Besonderes

⁹ Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der Staatsstrasse zu beachten.

*Empfindlichkeitsstufe: III***Art. 27**

ZPP Nr. 4
Gartenstrasse

Zweck

¹ Schaffen einer verdichteten **Überbauung mit gemischter Nutzung.**

² Gewährleistung einer guten Eingliederung in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild.

³ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung

⁴ **Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohn- und Arbeitszonen (WA). Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Arbeitsnutzung.**

⁵ **Gebäudehöhe: max. 11.5 m, kGA: 6.0m, Geschosszahl: 3 (plus Attika), Ausnützungsziffer: min. 0.6**

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die Überbauung ist nach einer einheitlichen Architektur zu gestalten.

⁷ Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

⁸ **Das Attikavordach darf einseitig auf der gesamten Länge bis an die Fassade des darunter liegenden Geschosses heranreichen.**

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar**Besonderes*

⁹ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

*Empfindlichkeitsstufe: III***Art. 28**

ZPP Nr. 5
Louelenmoos,
Gebiet A und B

Zweck

- ¹ Gebiet A und C: verdichtete Gewerbeüberbauung
- ² Gebiet B: verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe).
- ³ Sichern der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.
- ⁵ Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).

Art und Mass der Nutzung

- ⁶ Gebiet A und C: Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, betriebsnotwendiger Wohnraum.
- ⁷ Gebiet B: Wohnnutzung, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ⁸ Gebiet A: Gebäudehöhe: 12m
(Mehrhöhe für einzelne Bauten und Bauteile zulässig)
Überbauungsziffer: 50%
Grünflächenziffer: 20%
- ⁹ Gebiet B: BGF Wohnen: max. 10'000m²
BGF Arbeiten: max. 10'000m²
max. Gebäudehöhe für Gewerbebauten: 12m
- ¹⁰ Gebiet C: max. Gebäudehöhe für Hauptbauten: 531 m ü.M.
- ¹¹ Im Übrigen gelten für die Gebiete A und C die Bestimmungen der Arbeitszone A2 Art. 13 GBR und für das Gebiet B jene der Wohn- und Arbeitszone WA3 Art. 13 GBR.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar**Gestaltungsgrundsätze*

¹² Im Gebiet B sind entlang der nördlichen Grenze der Parzellen 527 nur Wohnbauten anzuordnen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

Besonderes

¹³ Beim Wileringbach ist für Hochbauten gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze ein minimaler Gewässerraum von 9m einzuhalten.

¹⁴ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Empfindlichkeitsstufe: Gebiet A und C: VI

Gebiet B: III

Art. 29*Zweck*

¹ Gewährleistung einer funktionalen und städtebaulich ansprechenden Entwicklung des Ortskerns.

² Aufwertung des Ortskerns als Begegnungsort.

³ Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fussgänger und Radfahrer.

⁴ Koordination der Planung und Realisierung mit der Gemeinde Köniz.

Art und Mass der Nutzung

⁵ Verkauf, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.

⁶ Für Neubauten sind insgesamt 9'200m² BGF zugelassen.

⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone K Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

⁸ Für die architektonische Gestaltung der Bauten sowie Gliederung und Gestaltung der Aussenräume ist das Richtprojekt (inkl. Modell) wegleitend.

⁹ Der westliche Rand des Dorfkerns ist als klarer baulicher Abschluss zur Autobahn zu gestalten. Der Rand der Bebauung ist auf den Hangverlauf abzustimmen.

ZPP Nr. 6
Ortskern
Thörishaus

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

¹⁰ In unmittelbarer Nähe zum Schulhaus ist ein grosszügiger Dorfplatz zu gestalten.

¹¹ Für die Umgestaltung der Sensemattstrasse ist eine enge Koordination mit der Gemeinde Köniz sicherzustellen.

*Empfindlichkeitsstufe: III**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

¹² Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 30*Zweck*

- ¹ Schaffen einer verdichteten Wohnüberbauung.
- ² Gewährleistung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schulkinder.
- ³ Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁵ Gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR; max. 8'000m² BGF.

Gestaltungsgrundsätze

- ⁶ Bei der Gestaltung der Bauten ist auf ein einheitliches Siedlungsbild Wert zu legen.
- ⁷ Der Übergang zur angrenzenden Arbeitszone A2 ist so zu gestalten, dass die Wohnüberbauung vor schädlichen Immissionen geschützt ist.

*Empfindlichkeitsstufe: II**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

⁸ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates

Art. 31*Zweck*

- ¹ Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung.
- ² Sicherstellung des Lärmschutzes.
- ³ Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
- ⁴ Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung.

ZPP Nr. 7
Bodenweid

ZPP Nr. 8
Thörishaus -
Sensematt

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Art und Mass der Nutzung

⁵ Art und Mass der Nutzung gemäss den Bestimmungen WA2 Art. 13 GBR.

⁶ Ausnützungsziffer: max. 0.65.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Die Erschliessung erfolgt nach einem einheitlichen Konzept.

⁸ Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten.

Besonderes

⁹ Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der SBB-Linie und der Sensemattstrasse zu beachten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 32

ZPP Nr. 9
Thörishaus -
Gummenstrasse

Zweck

¹ Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hangsituation.

² Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).

³ Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation.

⁴ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

⁵ Einhaltung der Bestimmungen der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).

Art und Mass der Nutzung

⁶ Gemäss Wohnzone W2 GBR bzw. WA2 Art. 13 GBR.

⁷ Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.

⁸ Ausnützungsziffer: max. 0.6.

Gestaltungsgrundsätze

⁹ Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.

¹⁰ Erhaltung der Bestockung entlang der Gummenstrasse.

¹¹ Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

¹² Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z.B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden.

Besonderes

¹³ Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden:

- Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen
- Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen.

*Empfindlichkeitsstufe: III***Art. 33***Zweck*

- ¹ Sicherstellen einer verdichteten Überbauung in Zentrumsnähe.
- ² Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
- ³ Sicherstellung der öffentlichen Fuss- und Velo-Verbindung (siehe Richtplan Verkehr).
- ⁴ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung und harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Osten.
- ⁵ Schutz des Grundwasserträgers.
- ⁶ Renaturierung des Oelebachs.

Art und Mass der Nutzung

- ⁷ Gemäss Wohnzone WA3 bzw. W3 Art. 13 GBR.
- ⁸ Vom Dorfzentrum her bis auf die Höhe der Parzelle 166 sind Wohn- sowie mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.
- ⁹ Ausnutzungsziffer (AZ): max. 0.8; AZ-Bonus für Gewerbenutzungen: plus 0.1.

ZPP Nr. 10
Wassermatt

Gestaltungsgrundsätze

¹⁰ Muss zum Schutz des Grundwassers teilweise oder ganz auf eine Unterkellerung verzichtet werden,

- kann zur Kompensation die Gebäudehöhe um max. 1.5m erhöht werden.
- können zur Parkierung ebenerdige, eingeschossige Einstellhallen erstellt werden. Die Länge dieser Bauten kann von dem im GBR festgeschriebenen Mass abweichen. Die Integration der Bauten in die Quartierstruktur ist aufzuzeigen.

Kellergeschosse oder eingeschossige Einstellhallen, welche zum Schutz des Grundwassers den fertigen Boden überragen, zählen nicht als Geschoss im Sinne von Art. 9 Anhang 1 GBR.

¹¹ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Es muss mindestens 3-seitig um 1.5m von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt sein.

¹² Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen. Gegenüber den Parzellen 1291, 1166 und 1393 ist für Hauptbauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 10m einzuhalten.

¹³ Auf der Parzelle 1027 dürfen Hochbauten bis max. 2m an die östliche Abgrenzung der ZPP heranreichen.

¹⁴ Der Oelebach muss renaturiert werden. Der Freihaltebereich des Oelebachs ist in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

¹⁵ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft Richtung Osten ist zu achten.

Besonderes

¹⁶ Zusammen mit der Erarbeitung der UeO muss ein Gutachten erstellt werden, welches die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers aufzeigt.

¹⁷ Die Breite des Freihaltebereichs für den Oelebach beträgt 10m.

Empfindlichkeitsstufe: III

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*ZPP Nr. 11
Strite**Art. 34***Zweck*

¹ Sicherstellen eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.

² Harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.

³ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

⁴ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

⁵ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁶ Gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.

⁷ Ausnützungsziffer: max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

⁸ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt sein.

⁹ Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.

¹⁰ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft.

Besonderes

¹¹ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (Rutschung, gelbes Gefahrengebiet) muss zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und des Baugesuchs sowie bei der Projektausführung ein Geotechniker beigezogen werden.

Empfindlichkeitsstufe: II

ZPP Nr. 12
Neuhus

Art. 35

Zweck

- ¹ Sicherstellung eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.
- ² Harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.
- ³ Sicherung einer attraktiven Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung

- ⁵ gemäss Wohnzone W2 Art. 2 bzw. Art. 13 GBR.
- ⁶ Ausnutzungsziffer: max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

- ⁷ Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
- ⁸ Einheitliche Dachgestaltung mit Flachdächern oder flachgeneigte Pultdächern bis max. 6° a.T.
- ⁹ Die Fristlinie muss bei flachgeneigten Pultdächern Ost-West orientiert sein.
- ¹⁰ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.
- ¹¹ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.

Terraingestaltung

- ¹² Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ¹³ Terrassierungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Die sichtbaren Teile der Stützmauern sind in Ortbeton oder in Naturstein (aus dem Alpenraum) auszuführen

Naturgefahren

¹⁴ Die Überbauung Neuhaus befindet sich teilweise in einem Gefahrengbiet.

Um der Gefahr von Hangrutschungen vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, müssen innerhalb des bezeichneten Gefahrengbietes die Bauten und technischen Anlagen mit baulichen Massnahmen gesichert werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei der Ausführung von Geländeanschnitten ist ein Geotechniker beizuziehen.

*Empfindlichkeitsstufe: II***Art. 36**

ZPP Nr. 13
Sunnhalde West

Zweck

- ¹ Schaffung einer verdichteten Terrassenhaus-Überbauung mit hoher Wohnqualität.
- ² Sicherstellung einer optimalen Eingliederung in die empfindliche Südhanglage.
- ³ Sicherstellung einer flächensparenden, rationellen Erschliessung sowie einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung Sunnhalde - Flüestrasse.

Art und Mass der Nutzung

- ⁵ Wohnnutzung gemäss W2 Art. 13 GBR.
- ⁶ Maximal 4 bewohnte Terrassenstufen.
- ⁷ kGA: 5m, gGA: 10m, Gebäudehöhe: 7m, Gebäudebreite (hangparallel, s. Art. 23 BauV): 50m, Gebäudelänge (Falllinie, s. Art. 23 BauV): 35m.
- ⁸ Gebäudestaffelung in der Falllinie: Rücksprung min. 3m.
- ⁹ Ausnutzungsziffer: max. 0.6.

Gestaltungsgrundsätze

- ¹⁰ Bei der Gestaltung ist eine einheitliche Architektursprache (Farbgebung, Materialwahl) anzustreben.
- ¹¹ Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage: Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken; seitlich dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

¹² Die Parkplätze der BewohnerInnen sind in einer Einstellhalle anzuordnen.

¹³ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Wald, Siedlungsrand) zu achten.

Ersatzordnung

¹⁴ Wird keine Terrassensiedlung erstellt, kann auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden. Als Ersatzordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 Art. 2 GBR.

*Empfindlichkeitsstufe: II***Art. 37**

ZPP Nr. 14
Freizeitzentrum
Thörishaus

Zweck

¹ Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.

² Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.

³ Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.

⁴ Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.

⁵ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung

⁶ Ca. 15% der Fläche für Bauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.

⁷ Ca. 85% der Fläche für Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheime und Zelte: davon ca. 2/6 für Dauercamper, ca. 3/6 für Saisonplätze und ca. 1/6 für Passantenplätze.

⁸ Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden BGF möglich.

Gestaltungsgrundsätze

⁹ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.

¹⁰ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Erschliessung

¹¹ Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.

¹² Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.

¹³ Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.

¹⁴ In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.

Besonderes

¹⁵ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

*Empfindlichkeitsstufe: II**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

¹⁶ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

**ZPP Nr. 15
Denkmal****Art. 38***Zweck*

- ¹ Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals.
- ² Harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder.
- ³ Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand.
- ⁵ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

- ⁶ Gemäss Wohnzone W2 Art. 2 bzw. Art. 13 GBR.
- ⁷ Ausnützungsziffer: max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

- ⁸ Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen.
- ⁹ Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
- ¹⁰ Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern.
- ¹¹ Die Fristlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein.
- ¹² Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

Empfindlichkeitsstufe: II

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

Baugestaltung
allgemein

Art. 39

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

² Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.

³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbes. zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Dachform
Hauptgebäude

Art. 40

¹ Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	zulässige Dachform
Ausserhalb Ortsbildschutzgebiet	
K/DZ	Bei bewohnten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit gleichen Neigungswinkeln von min. 30° und max. 42° zugelassen
W2/W3 WA2/WA3 A1 /A2 LW	Satteldach, Walmdach, Pultdach Flachdach
Innerhalb Ortsbildschutzgebiet (Umgebung Kirche)	
W2/DZ	zugelassen sind: symmetrische Satteldächer; Neigungswinkel von min. 30° und max. 42°

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer erlaubt.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Dachausbau

Art. 41

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.

³ Die Details zu Attikageschossen regelt der Gemeinderat in der Gemeindebauverordnung.

Dachaufbauten/
Dachflächen-
fenster**Art. 42**

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.

² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Ausnahme: bei Dachreiter muss zur Firstlinie kein Abstand eingehalten werden.

⁴ Bei der Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster ist auf eine gute Integration in die Dachfläche zu achten.

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.

Attikageschoss

Art. 43

¹ Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3,0m Höhe erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um 1,5m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).

² Auf der Attika sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4,2m gemessen ab oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses

³ Sofern in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung aufgrund von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren die Gesamtgebäudehöhe (Gebäudehöhe + Höhe Attikageschoss) bei Gewerbebauten nicht ausreicht, um ein gewerblich genutztes Attikageschoss zu realisieren, kann die gemäss Abs. 1 definierte Höhe des Attikageschosses um max. 1m erhöht werden.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Falchdach-
begrünung

Art. 44

¹ Ab einer Fläche von 20m² sind Flachdächer zu begrünen.

Abweichungen
von
Dachgestaltungs-
vorschriften

Art. 45

¹ Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 40 bis Art. 43) kann abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.

² Eine durch die Baupolizeibehörde bestimmte unabhängige Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.

Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe.

Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Aussenraum-
gestaltung

Art. 46

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume - insbesondere der im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“ im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

Terrainveränderungen, Stützmauern

Art. 47

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.

² Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde eine Staffelung der Stützmauern verlangen.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Reklame

Art. 48

¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.

³ Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.

Der Artikel dient als Grundlage für die Regelung von Reklamen und Plakaten als Ergänzung zur eidg. Signalisationsverordnung.

Energie

Art. 49

¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.

² Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.

³ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

Anzustreben sind:

- *die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;*
- *die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;*
- *Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs;*

F Schutzvorschriften

Art. 50

Ortsbildschutz-
gebiet

¹ Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung des intakten Ortsbildes im Nahbereich der Kirche.

² An Neu- und Umbauten sowie deren Vorbereiche und der Umgebung werden besonders hohe Anforderungen bezüglich der Erhaltung der charakteristischen Bauweise gestellt.

Die Schutzbestimmungen überlagern die einzelnen Nutzungszonen. Es gelten sowohl die Schutzbestimmungen (primär) als auch die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszone (sekundär).

Art. 51

Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.

³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:

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

Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung. Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde	<p>Art. 52</p> <p>¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p>	<p><i>Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).</i></p>
Landschaftsschutzgebiet	<p>Art. 53</p> <p>¹ Die Landschaftsschutzgebiete a und b bezwecken die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.</p> <p>² Terrainveränderungen, Materialentnahmestellen, Deponien und technische Anlagen wie z.B. Freileitungen sind nicht zugelassen.</p> <p>³ Die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Errichtung von Neubauten sind - mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden - nur innerhalb der bestehenden Hofgruppen zugelassen.</p> <p>⁴ Im Landschaftsschutzgebiet b sind Gewächshausanlagen zugelassen. Sie sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren.</p>	
Historische Verkehrsweg der Schweiz (IVS)	<p>Art. 54</p> <p>¹ Die im Anhang II des Baureglements bezeichneten Objekte des Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihren Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferten Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten (vgl. Anhang 2 GBR).</p> <p>² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.</p>	

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Marginalien	Artikel, Inhalt	Kommentar
Fuss- und Wanderwege	<p>Art. 55</p> <p>¹ Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung (siehe Strassenverordnung SV, Art. 33).</p>	<p><i>Das markierte Fuss- und Wanderwegnetz ist im kommunalen Richtplan Verkehr eingetragen.</i></p>
Bauen in Gefahrengebieten	<p>Art. 56</p> <p>¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	
Gefahrengebiet - mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)	<p>Art. 57</p> <p>¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung 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 Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.</p>	<p><i>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.</i></p>
- mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)	<p>² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p>	<p><i>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.</i></p>

<i>Marginalien</i>	<i>Artikel, Inhalt</i>	<i>Kommentar</i>
- mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)	³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	<p><i>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</i></p> <p><i>Sensible Bauten sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– 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),</i> <i>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),</i> <i>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)</i>
- mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	

G Schlussbestimmungen

Planungsausgleich	<p>Art. 58</p> <p>¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes zur Verfügung zu stellen.</p> <p>² Als Grundlage für die Bemessung des Planungsmehrwertes erlässt der Gemeinderat eine weitergehende Richtlinie.</p>	<p><i>Mit dem Planungsausgleich leisten die Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.</i></p>
Ersatzabgaben Abstellplätze	<p>Art. 59</p> <p>¹ Für alle erforderlichen Abstellplätze, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht - auch nicht auf fremden Boden - erstellt werden können, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten.</p> <p>² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-. Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Antrag der Baubewilligungsbehörde jeweils der Teuerung an.</p> <p>³ Die Anzahl der fehlenden Abstellplätze und der Betrag der Ersatzabgabe sind im Bauentscheid festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.</p>	<p><i>Die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge berechnet sich gemäss Art. 50ff BauV und entspricht dem tieferen Wert der Bandbreite. Abstellplätze auf fremden Boden sind gemäss Art. 49. Abs. 3 BauV grundbuchlich sicherzustellen. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.</i></p>
Widerhandlung	<p>Art. 60</p> <p>¹ Widerhandlung gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.</p>	

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Inkrafttreten,
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

Art. 61

¹ Das Gemeindebaureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Zonenplan und Baureglement, genehmigt am 16.8.1993

- Zonenplan Ortsbild, genehmigt am 16.8.1993

- Zonenplan Teil Landschaft, genehmigt am 7.1.1999

- Verkehrsrichtplan Fusswege, genehmigt am 16.8.1993

- Verkehrsrichtplan Strassennetz/Radwege, genehmigt am 16.8.1993

- die Strassenbaulinie entlang der Kantonsstrasse

- der Baulinienplan Schulhausstrasse Thörishaus/Stucki und Fortsetzung Baulinienplan Sensemattstrasse-Sensebrücke gemäss Regierungsratsprotokoll vom 21.08.1970 (Nr. 5770).

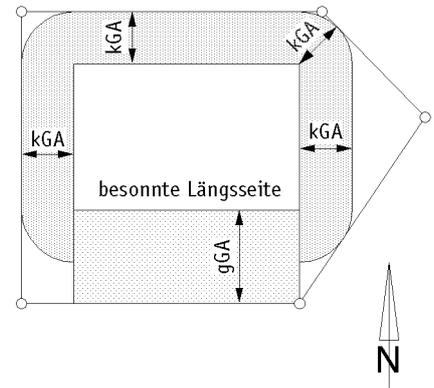
Anhang 1 Messweisen der baupolizeilichen Masse

Art. 1

Kleiner
Grenzabstand kGA

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.



Art. 2

Grosser Grenz-
abstand gGA

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

² Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen.

Art. 3

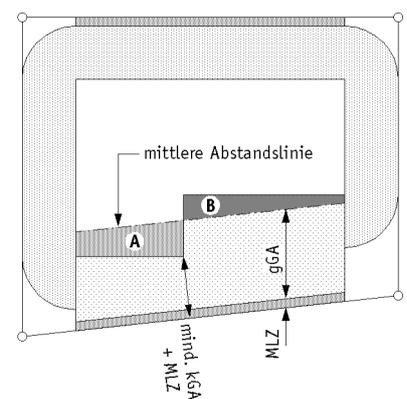
Grenzabstand von
Bauten mit
gestaffeltem
Grundriss

¹ Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.

² Als Staffelung gilt ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5m.

³ Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen (A) flächengleich mit der hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (B) sind.

⁴ Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.

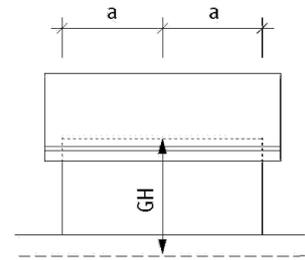


Vorspringende Bauteile im Grenzabstand

Art. 4

¹ Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal ein Zweitel der Fassadenlänge ein.

² Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0m in den Grenzabstand hineinragen.



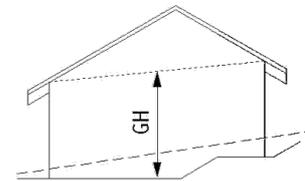
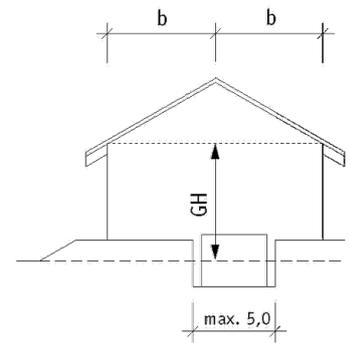
Gebäudehöhe GH

Art. 5

¹ Die Gebäudehöhe wird in jeder 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.

² Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.

³ Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0m beträgt, werden nicht angerechnet.



----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

Mehrhöhe bei Bauten am Hang

Art. 6

¹ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0m gestattet.

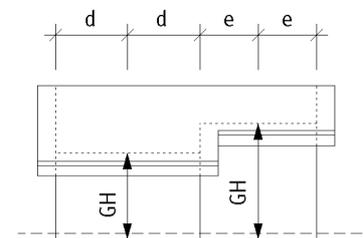
² Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Art. 7

¹ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5m.



----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

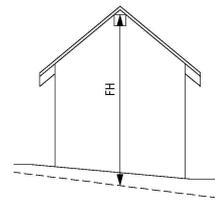
Firsthöhe

Art. 8

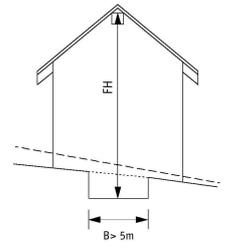
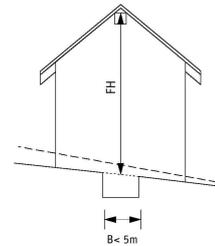
¹ Die Firsthöhe wird vom gewachsenen Boden in der Mitte der Seitenfassade bis zur Oberkante des Firstbalkens gemessen.

² Abgrabungen, Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet, wenn sie 5m pro Fassade nicht überschreiten.

³ Die zulässige First- und Fassadenhöhe dürfen auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



FH = massgebende Firsthöhe
 B = Breite der Abgrabung
 - - - = gewachsenes Terrain
 — = fertiges Terrain



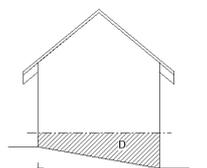
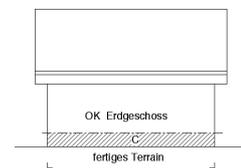
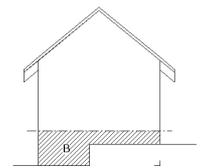
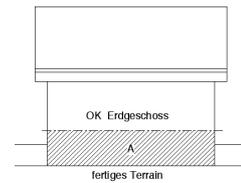
Geschosszahl GZ

Art. 9

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

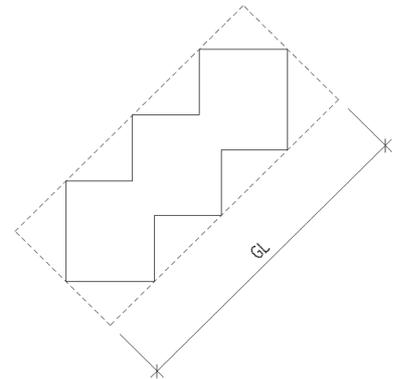
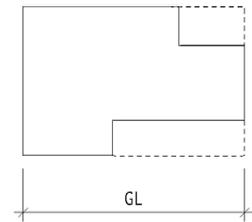
² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6,0m beträgt, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1,4m übersteigt.



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2 \text{ m}$$

- Art. 10**
- Gebäuelänge GL
- ¹ Die Gebäuelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe einschliesslich Anbauten.
- ² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



- Art. 11**
- Gewässerabstand
- ¹ Der Gewässerabstand (Bauabstand) wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen.

- Art. 12**
- Grünflächenziffer
- ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes. Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50% angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20% angerechnet.

Anhang 3**Sachregister**

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften.

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Kantonale Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret vom 22.3.1994
EGzZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB vom 28.5.1911
EnG	Kantonales Energiegesetz vom 14.5.1981
GBR	Gemeindebaureglement
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13.1.2003
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22.6.1979
SBG	Kantonales Strassenbaugesetz vom 2.2.1994
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9.6.1985
WaG	Eidgenössisches Waldgesetz vom 4.10.1991
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 14.2.1989

Bezugsquellen

Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Neuenegg
Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei Bern <i>oder</i> www.sta.be.ch/belex
Erlasse des Bundes	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ Bern <i>oder</i> www.admin.ch/ch/d/sr/sr

Stichwortverzeichnis

	Gemeinde	Kanton	Bund
Abstellplätze für Fahrzeuge		49 ff. BauV	
Altlasten-Verdachtsfläche	Kataster		
An- und Nebenbauten	14 GBR		
Arbeitszone	6 GBR		
Archäologisches Schutzgebiet	53 GBR		
Ausnützungsziffer		93 BauV	
Baubewilligungspflicht		4 BewD	
Baudenkmäler	51 GBR, Bauinventar		
Baugestaltung	39 GBR		
Baugesuch		10 ff. BewD	
Bauzonen	2-12 GBR		
Bewilligungsfreie Bauvorhaben		5 BewD	
Dachaufbauten	42 GBR,		
Dachausbau	41 GBR		
Dachform	40 GBR		
Dachgestaltung	40-45 GBR		
Dorfzone	3 GBR		
Empfindlichkeitsstufe	2-12 GBR		43 ff. LSV
Energie	49 GBR	EnG, KEnV	
Energiekollektoren		6 BewD	
Erhaltenswerte Baute	51 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Erschliessungsgrundsätze		7 BauG / SBG 14	
Fahrradabstellplätze		54a BauV	
Firsthöhe	13 GBR, Anhang 1		
Gebäudeabstand	19 GBR, Anhang 1		
Gebäudehöhe	13 GBR, Anhang 1		
Gebäudelänge	13 GBR, Anhang 1		
Geschosszahl	13 GBR, Anhang 1		
Gewässer, Ufervegetation		12,17 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Gewässerabstand	21 GBR, Anhang 1	11 BauG, 48 WBG	
Grenzabstand	13-18 GBR, Anhang 1		
Grundwasserschutzzone	Schutzzonenpläne und Reglemente		
Grünzone	9 GBR	79 BauG	
Grünflächenziffer	13 GBR, Anhang 1		
Hecke		27-28 NSchG, 16 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV

	Gemeinde	Kanton	Bund
Kernzone	4 GBR		
Landschaftsschutzgebiet	53 GBR		
Landwirtschaftszone	11 GBR	80 ff. BauG	16 ff. RPG, 24 ff. RPG
Mehrhöhe	13 GBR, Anhang 1		
Nachbarrecht, privates		79 ff. EGzZGB	
Näherbaurecht	18 GBR		
Ortsbildschutzgebiet	50 GBR		
Parkplätze		49-56 BauV	
Pflanzabstand		79 ff. EGzZGB, 73 SBG	
Planungsausgleich	58 GBR	142 BauG	
Raumhöhe und -grösse		67 BauV	
Schützenswerte Baute	51 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Spielplätze und -felder		15 BauG, 42-48 BauV	
Strafen	60 GBR	50-52 BauG, 108 BauV	
Strassenabstand	20 GBR	63 ff. SBG	
Trockenstandorte		Art. 22 NSchG Anhang III NSchV	Art. 18 NHG
Überbauungsordnung	1 GBR, Überbauungs- ordnungen		
Unterirdische Bauten	15 GBR		
Wald		KWaG	
Waldabstand		25 KWaG, 34 KWaV	10 WaG
Wohn- und Arbeitszone	5 GBR		
Wohnzone	2 GBR	90 BauV	
Zone für Freizeit und Sport	8 GBR		
Zone für öffentliche Nutzungen	7 GBR		