

BAUREGLEMENT



Die baurechtliche Grundordnung beinhaltet:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

- Baureglement

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

Art. 1	
Geltungsbereich.....	1
Art. 2	
Vorbehalt anderer Vorschriften.....	1
Art. 3	
Planungsvorteile.....	1

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Art. 4	
Baubewilligungspflicht.....	2
Art. 5	
Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung Befugnisse der Baupolizeibehörde.....	2
Art. 6	
Gestaltung.....	3

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Mass der Nutzung

Art. 7	
Ausnützung.....	5

II BAUABSTÄNDE

Art. 8	
Bauabstand von öffentlichen Strassen.....	5
Art. 9	
Gewässerabstand.....	5
Art. 10	
Waldabstand.....	6
Art. 11	
Grenzabstand.....	6
Art. 12	
Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten.....	6
Art. 13	
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand.....	7
Art. 14	
Gebäudeabstand.....	7

III BAUGESTALTUNG

Art. 15	
Dachgestaltung.....	7
Art. 16	
Gebäudehöhe.....	8
Art. 17	
Geschosse.....	8

IV Lärmschutz

Art. 18	
Lärmschutz	9
Art. 19	
Energie	9

D ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

Art. 20	
Bedeutung und Geltung	10

II Bauzonen

Art. 21	
Wohnzone	10
Art. 22	
Wohn- und Gewerbezone	10
Art. 23	
Dorfkernschutzzone	10
Art. 24	
Zonen für öffentliche Nutzungen	11

III Baupolizeiliche Masse

Art. 25	
Baupolizeiliche Masse	12

IV Spezielle Ordnungen

Art. 26	
Bestehende Überbaungsordnungen	12
Art. 27	
Zone mit Planungspflicht	12

IV Landwirtschaftszone

Art. 28	
Landwirtschaftszone	13

V Schutzgebiete und -objekte

Art. 29	
Schutzgebiete und -objekte	13
Art. 30	
Landschaftsschutzgebiete	13
Art. 31	
Naturschutz-gebiete	14
Art. 32	
Archäologische Schutzzonen	15
Art. 33	
Naturobjekte	15
Art. 34	
Fliessgewässer	15
Art. 35	
Geologische Naturdenkmäler	15
Art. 36	
Verkehrswege von historischer Bedeutung	16
Art. 37	

Archäologische Bodenfunde	16
Art. 38	
Erhaltens- und schützenswerte Gebäude	16

E VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN VON GEMEINDE UND BAUPOLIZEI

Art. 39	
Verfahren	18
Art. 40	
Gemeinderat	18
Art. 41	
Bau-, Planungs- und Landschaftskommission	18
Art. 42	
Fachkommission	19
Art. 43	
Baukontrolleur	19

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 44	
Widerhandlungen	20
Art. 45	
Aufhebung bestehender Vorschriften	20
Art. 46	
Inkrafttreten	20
Fachinstanzen	20

ANHÄNGE

Anhang 1

Auszug EG z ZGB

Anhang Nr. 2

- a) Bauabstand von öffentlichen Strassen
- b) Grenzabstände
- c) Kellergeschosse
- d) Gebäudehöhe
- e) Dachaufbauten

Anhang 3

- a) Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen
- b) Gesetzesabkürzungen

Genehmigungsvermerke

A ALLGEMEINES

ART. 1

¹ Das Baureglement - einschliesslich der graphischen Darstellungen der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Der Zonenplan „Siedlung“ beinhaltet nur die Bezeichnung und die Lage der einzelnen Bauzonen sowie die Bezeichnung von geschützten Bauten im Baugebiet.

Geltungsbereich

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

³ Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79i ZGB (vgl. Anhang Nr. 1)

ART. 2

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Vorbehalt anderer Vorschriften

ART. 3

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen, mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Planungsvorteile

² Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahme oder die Erteilung einer Baubewilligung unterzeichnet werden.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

*Baubewilligungs-
pflicht*

ART. 4

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

*Voraussetzungen
für die Erteilung
einer Baubewilli-
gung
Befugnisse der
Baupolizeibehörde*

ART. 5

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

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
- b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltgesetzgebung (USG und VO, LSV) entsprechen;
- c. über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7f BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42ff BauV) verfügen;
- d. den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9ff BauG, Art. 12ff BauV), insbesondere den Gestaltungsanforderungen (Art. 9f BauG, Art. 12 f BauV und Art. 6 GBR), genügen;
- e. allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a. vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b. die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvor-

gang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);

- c. den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- d. zur Beurteilung von Baugesuchen, insbesondere im Bereich der Schutzgebiete, sowie den Anforderungen von Art. 6 GBR auf Kosten des Gesuchstellers einen neutrale Fachinstanz beizuziehen.

ART. 6

¹ Es gilt die offene Bauweise, soweit nicht in Überbauungsordnungen etwas anderes festgelegt ist. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Gestaltung

Alle Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung und ihrer Proportionen so gestaltet werden, dass sie mit den bestehenden und vorauszusehenden Bauten einheitlich wirken.

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes oder einer Anlage;
- Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- Integration von Reklamen am Gebäude und im Ortsbild (im Weiteren ist die Reklameverordnung zu beachten);
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume mit der Bepflanzung;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Baugesuch diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain;

- Die Baubewilligungsbehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für die Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Art. 15).

⁴ Die Baubewilligungsbehörde zieht in folgenden Fällen die Fachkommission bei:

- Bei Baugesuchen in der Dorfkernschutzzone
- Bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen
- Bei erhaltenswerten Gebäuden, die nicht von kantonaler Bedeutung sind.

⁵ Der Gesuchsteller ist berechtigt, seine Projektabsichten als Voranfrage beurteilen zu lassen.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I Mass der Nutzung

ART. 7

¹ Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 der Bauverordnung (siehe Anhang).

Ausnutzung

² Das zulässige Mass der Ausnutzung richtet sich nach Art. 25.

³ Im Dachraum ist der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen zulässig, jedoch nur bis unter das Kehlgebälk.

Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) und die Gestaltungsbestimmungen sind einzuhalten.

II BAUABSTÄNDE

ART. 8

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.6 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2.0 m (Art. 63 SBG) einzuhalten. Vorbehalten bleiben Bestimmungen in den Zonenvorschriften zur Wahrung des Siedlungscharakters. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe graphische Darstellung im Anhang 2 a).

*Bauabstand von
öffentlichen
Strassen*

² Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106f des Baugesetzes massgebend.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

ART. 9

¹ Von Gewässern ist - sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist - ein Gewässerabstand von 10.0 m im und ausserhalb des Baugebietes zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

Gewässerabstand

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Im Übrigen gilt das Wasserbaugesetz.

ART. 10

Waldabstand

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mind. 30.0 m. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen von der Waldabteilung 5 bewilligt werden.

ART. 11

Grenzabstand

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichem Grund die in Art. 25 GBR festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren (siehe graphische Skizzen Anhang 2 b).

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so gilt diejenige Gebäudeseite als besonnte Längsseite, welche die wichtigsten Wohn- und Arbeitsräume enthält.

⁴ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden.

ART. 12

Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Im Baugebiet - ausgenommen bleiben die Zonen für öffentliche Nutzung - ist die Gebäudehöhe auf 4.0 m und die Grundfläche auf 40 m² begrenzt.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 25 GBR (Gebäuelänge).

ART. 13

¹ Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

² Unter dem gewachsenen Boden, vollständig vom Erdreich überdeckt, dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (siehe Anhang 1).

ART. 14

¹ Der 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.

Gebäudeabstand

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 12 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die auf Grund 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 Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 der Bauverordnung überschritten würde.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 11 und 12 GBR dieses Reglements sowie Art. 75 BauG.

III BAUGESTALTUNG

ART. 15

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder auffälliger Bedachungsmate-

Dachgestaltung

rialien sind untersagt. Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Steildächer zu verwenden.

² Dachneigungen haben im Minimum 25 a.T. (a.T. = alte Teilung; Vollkreis = 360°) aufzuweisen.

³ Als Dachaufbauten sind nur Lukarnen, Dachschlepper sowie Quergiebel und Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte (ohne Dachflächenfenster nicht mehr als ein Drittel) der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen (vgl. graphische Skizze Anhang 2 e).

ART. 16

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens (siehe graphische Skizze Anhang 2 d), bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 25 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

³ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

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

ART. 17

Geschosse

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht;

b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt (vgl. Anhang 2 c); Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten bis zu max. 5.0 m werden nicht angerechnet.

³ Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe 0.8 m überschreitet.

⁴ Für Wohn- und Arbeitsräume in den Keller- und Dachgeschossen bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) vorbehalten.

IV Lärmschutz

ART. 18

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend.

Lärmschutz

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind in den baupolizeilichen Vorschriften dieses Reglementes (Art. 25) festgelegt.

ART. 19

¹ Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der allgemeinen Energieverordnung(AEV). Dabei sind insbesondere die Verwendung erneuerbarer Energien und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

Energie

² Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Ausnahmen bilden Anlagen in Schutzgebieten und an Schutzobjekten. Für die Einrichtung zur Gewinnung von Sonnenenergie, für Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen soll die Baupolizeibehörde Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften gestatten, soweit nicht überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht.

³ Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Beizug der Regionalen Energieberatungsstelle.

D ZONENVORSCHRIFTEN

I Allgemeines

ART. 20

Bedeutung und Geltung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Mass der gemäss Zonenplan vorgesehenen baulichen Nutzung und Gestaltung.

² Die Massvorschriften sind in Art. Nr. 25 GBR zusammengefasst.

II Bauzonen

ART. 21

Wohnzone

In der Wohnzone W2 sind ausser Wohnbauten nicht störendes Kleingewerbe sowie kleine Büros und Praxen zugelassen.

ART. 22

Wohn- und Gewerbezone

Die Wohn- und Arbeitszone ist eine gemischte Zone für mässig störende Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten. Gewerbe, welche das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen, sind nicht zugelassen (Art. 89 BauV).

ART. 23

Dorfkernschutzzone

¹ Die Dorfkernschutzzone bezweckt neben der Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur die zeitgemässe Ergänzung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart. Ersatz- und Umbauten sind innerhalb der bestehenden Volumetrie zugelassen. Für neue An- und Nebenbauten gilt Art. 12 GBR. Abbruchbewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Bewilligung für eine Ersatzbaute erteilt werden.

² In der Dorfkernschutzzone sind mässig störende Betriebe wie Geschäfte, Läden, Bauten für das Gewerbe sowie Wohnbauten zugelassen.

³ Zur Wahrung des Siedlungscharakters in dieser Zone ist bei Ersatz eines Gebäudes der bestehende Strassenabstand des vorhandenen Gebäudes zwingend massgebend. Die Gemeinde kann jedoch einen grösseren Grenzabstand fordern, falls ein öffentliches Interesse dies verlangt.

⁴ Den Baugesuchstellern wird vor Einreichung des Baugesuches die Voranfrage empfohlen (Nutzung, Gestaltung und Erschliessung).

ART. 24

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

Zonen für öffentliche Nutzungen

² In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Bestimmungen:

Z o n e	Zweckbestimmung Lärmempfindlichkeitsstufe ES	Grundzüge der	
		Überbauung	Gestaltung
A	Gemeindeverwaltung ES = III	Das vorhandene Gebäude kann unterhalten, erneuert und nach den baupolizeilichen Bestimmungen der WG-Zone erweitert werden.	Ein allfälliger Ausbau hat sich zurückhaltend in die bestehende Situation zu integrieren.
B	Viehschau- und Parkplatz	Gemeindeverwaltung	Eine allfällige Belagserneuerung muss sickerfähig ausgestaltet werden.
C	Schulanlage Sportanlage Lehrerhaus Zivilschutzanlage Kindergarten ES = II	Die vorhandene Anlage kann unterhalten, erneuert, und nach den baupolizeilichen Bestimmungen der WG-Zone erweitert werden.	Bauliche Veränderungen haben sich ins Ortsbild zu integrieren.
D	Post Wohnungen ES = III	Das Gebäude kann zeitgemäss unterhalten und erneuert werden.	
E	Mehrzweckhalle ES = III	Auf der bezeichneten Fläche kann das heutige Gebäude durch eine Mehrzweckhalle ersetzt werden. Es ist ein Grenzabstand von 2.0 m zu wahren.	Die Gestaltung einer neuen Halle hat auf die besondere Situation (Dorfrand, Landschaftsbild) Bezug zu nehmen.

III Baupolizeiliche Masse

ART. 25

Baupolizeiliche Masse

Abkürzungen:

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
GZ	Geschosszahl
AZ	Ausnutzungsziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung

Zone		KGA m	gGA m	GH m	GZ	GL m	AZ	ES
W2	Wohnzone	4.0	10.0	7.0	2	25.0	0.40	II
WA	Wohn- und Gewerbezone	4.0	10.0	8.0	2	30.0	0.50	III
DK	Dorfkernschutzzone	Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der heutigen Volumetrie und den Bestimmungen in Art. 23 GBR.						III
LWZ	Landwirtschaftszone	Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG						III

IV Spezielle Ordnungen

ART. 26

Bestehende Überbauungsordnungen

¹ Zonen mit bestehender Überbauungsordnung sind Zonen, für die eine rechtskräftige Überbauungsordnung besteht, die durch dieses Baureglement nicht aufgehoben wird:

- ÜO „Holzmatt“ vom 16.12.1992

ART. 27

Zone mit Planungspflicht

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 92ff Baugesetz.

² ZPP A

Die ZPP bezweckt die Erstellung einer leicht verdichteten Siedlung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Baupolizeiliche Vorschriften:

- min AZ = 0.35, max. AZ = 0.6
- kleiner Grenzabstand: 4.0 m
- grosser Grenzabstand: 8.0 m
- Geschosszahl: 2

- ES:II, entlang der Staatsstrasse gilt bis zu einer Tiefe von 22.0 m die ES III

Gestaltungsgrundsätze:

- Im Planungssperimeter soll eine eigenständige Siedlung mit hoher Wohnqualität sichergestellt werden. Dabei ist die Integration in das Landschaftsbild und der Bezug zum anliegenden Ortskern sicherzustellen.
- Die Parkierung soll individuell oder in Gruppen angeordnet werden.
- Besondere Aufmerksamkeit ist dem Aussenraum zu widmen. Terrainveränderungen sollen minimalisiert werden.
- Sicherstellung eines Trottoirs entlang der Kantonsstrasse

IV Landwirtschaftszone

ART. 28

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80ff). Grossgärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe, Hundezwinger usw. sind im ganzen Gemeindegebiet nur dort zugelassen, wo sie das angenehme und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen (Art. 86 BauV).

Landwirtschaftszone

² Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Dachgestaltung, Baumaterialien und Farbgebung in bestehende Gebäudegruppen und das Landschaftsbild einzufügen. Weisse und grelle Fassadenflächen sind nicht zugelassen. Für reine Wohnbauten sind die Vorschriften der Zone W2 anwendbar.

V Schutzgebiete und -objekte

ART. 29

Die Schutzgebiete und -objekte sind im Zonenplan Landschaft eingezeichnet

Schutzgebiete und -objekte

ART. 30

¹ Die Landschaftsschutzgebiete dienen der Bewahrung der Landschaft in ihrer besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.

Landschaftsschutzgebiete

² In den Schutzgebieten darf die traditionelle Nutzung weitergeführt werden. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften

sind möglichst naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Die typischen Landschaftselemente und die freie Aussichtslage sind ungeschmälert zu erhalten.

³ Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie den Schutzzweck nicht verletzen. Bestehende Bauten und Anlagen sollen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unterhalten und erneuert werden können.

⁴ Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen wie Materialabbau, Auffüllungen und Ablagerungen, Entfernen von landschaftsprägenden und wertvollen Elementen wie Lesesteinhaufen, Trockenmauern, Bestockungen und dergleichen, sind zu unterlassen.

⁵ Es handelt sich um folgende Schutzgebiete:

- Fuhren / Imihubel
- Tannhubel
- Zälgli / Gätzibrünne
- Obertoffen / Bannmatt

ART. 31

Naturschutzgebiete

¹ Die nachfolgend bezeichneten Biotope sind kommunale Schutzgebiete im Sinne von Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, Art. 20 des kantonalen Naturschutzgesetzes und Art. 10, 54 und 86 des kantonalen Baugesetzes. Es handelt sich um wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die in ihrem Bestand zu schützen sind.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Nutzung, Erstellen von Bauten, Überschüttung, Aufforstung, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

³ Die Steilhänge der Schutzgebiete aus verfestigtem Schotter und die Bereiche mit Trocken- und Ruderalvegetation sind zu erhalten und falls notwendig durch entsprechende Pflegeeingriffe offen zu halten.

⁴ Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus-, Garten- und Ernteabfällen und anderen Fremdgegenständen sowie das Verbrennen von Abfällen jeglicher Art ist in allen geschützten Gebieten untersagt.

⁵ Es gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen und Bewirtschaftungsrichtlinien des Kantons.

⁶ Es handelt sich um folgende Schutzgebiete:

- Trockenstandort Imihubel

- Feuchtwiese „Im Choli“

⁷ Angrenzend an das Schutzgebiet „Im Choli“ ist eine spätere Wasserfassung zu gewährleisten. Dies unter Berücksichtigung des charakteristischen Pflanzenbestandes des Schutzgebietes.

ART. 32

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen archäologischen Zonen beim Falebach sind geschützt.

*Archäologische
Schutzzonen*

² Im Perimeter dieser archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

ART. 33

¹ Der im Zonenplan bezeichnete Einzelbaum und sämtliche Hecken und Fliessgewässer im gesamten Gemeindegebiet sind als prägende Elemente der Landschaft und als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschützt und dürfen nicht entfernt oder ökologisch nachteilig verändert werden. Eine fachgerechte Pflege ist erlaubt. Entlang diesen Elementen darf beidseitig in einem 3.0 m breiten Streifen kein Dünger oder diesem gleichgestellte Erzeugnisse ausgebracht werden.

Naturobjekte

² Natürlich abgehende Gehölze sind an Ort und Stelle durch Exemplare der gleichen Art zu ersetzen.

ART. 34

¹ Die Fliessgewässer im gesamten Gemeindegebiet sind möglichst naturnah zu erhalten.

Fliessgewässer

² Sie dürfen weder begradigt noch eingedolt oder trockengelegt werden. Die bestehende standortgerechte Bestockung ist zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

ART. 35

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen geologischen Naturdenkmäler sind geschützt.

*Geologische Na-
turdenkmäler*

² Sie sind besondere, geologisch sehr wertvolle Objekte.

³ Bei den Schutzobjekten sollte keine Veränderung des Standortes stattfinden. Ferner sind Terrainveränderungen und das Abtragen von Material, beispielsweise Versteinerungen, Fossilien usw. nicht gestattet.

⁴ Die geschützten Objekte sind :

- Drei Findlinge beim Schulhaus
- Der Imihubel
- Findling beim Brandholz
- Felsband mit Muschelsandstein / Wegeinschnitt Imi-Fuhren

ART. 36

*Verkehrswege von
historischer Be-
deutung*

¹ Die im Zonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz geschützt. Nutzung und Unterhalt im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Darüber hinausgehende Veränderungen sind mit dem IVS abzusprechen. Unter solchen Veränderungen sind beispielsweise zu verstehen: Einbringen eines Hartbelages, Verbreiterung, Entfernen von Trockenmauern, Büschen, Bäumen und Böschungen, Auffüllen von Hohlwegen, Löschen von Wegrechten, Veränderung der Linienführung.

ART. 37

*Archäologische
Bodenfunde*

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

ART. 38

*Erhaltens- und
schützenswerte
Gebäude*

¹ Die im Zonenplan Landschaft und im Anhang aufgeführten baulichen Schutzobjekte gelten als schutzwürdig gemäss BauG Art. 9, 10 und 86 sowie BauV Art. 12.

² Als 'schützenswert' eingestufte Objekte zeichnen sich durch besondere Schönheit oder kulturgeschichtliche Bedeutung aus. Veränderungen sind möglich, sofern ihr kulturgeschichtlicher und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Objekten sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld von diesen, wird eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle dringend empfohlen.

³ Als 'erhaltenswert' eingestufte Objekte sind für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in

Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität mit Sorgfalt geprüft werden.

⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte und erhaltenswerte Objekte mit der Bezeichnung „K“ betreffen, zieht die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle bei. Eine Voranfrage ist empfohlen.

E VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN VON GEMEINDE UND BAUPOLIZEI

ART. 39

Verfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des jeweils gültigen Baubewilligungdekretes.

ART. 40

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle Angelegenheiten, welche nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugeordnet sind.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Artikel 26ff (BauG)
- b) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- c) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG), sowie Überbauungsordnungen aufgrund von Zonen mit Planungspflicht.

ART. 41

Bau-, Planungs- und Landschaftskommission

Die Bau-, Planungs- und Landschaftskommission setzt sich aus Mitgliedern des Bau- und Planungsbereiches sowie mit mindestens zwei gewählten VertreterInnen des Fachbereiches Landschaft zusammen. Dieser Kommission obliegt:

- a) die Erteilung von Baubewilligungen;
- b) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften, der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- c) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;
- d) die Umsetzung der Planungsinhalte im Bereich Landschaft, die fachgerechte Erhaltung und Pflege der Landschaft sowie die Einhaltung der Wegleitungen der Richtplanung;
- e) die periodische Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemein-

derat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen;

- f) die Überprüfung sämtlicher Baugesuche ausserhalb der Bauzonen auf ihre landschaftliche und ökologische Einbindung in die Umgebung;
- g) der Beizug von Fachpersonen insbesondere im Bereich Landschaftsplanung/Ökologie, bei spezifischen Sachverhalten.

ART. 42

Die Aufgaben der Fachkommission sind in Art. 6 definiert. Die Kommission setzt sich aus dem Baukommissionspräsidenten, dem Gemeindeschreiber und einer unabhängigen Fachperson (Ortsplaner, Berater vom Berner Heimatschutz, andere) zusammen.

Fachkommission

ART. 43

¹ Der vom Gemeinderat gewählte Baukontrolleur hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Artikel 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

Baukontrolleur

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 44

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50ff) richterlich geahndet.

ART. 45

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Baureglement und Zonenplan vom 9. Januar 1980

ART. 46

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt am Tage seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

Fachinstanzen

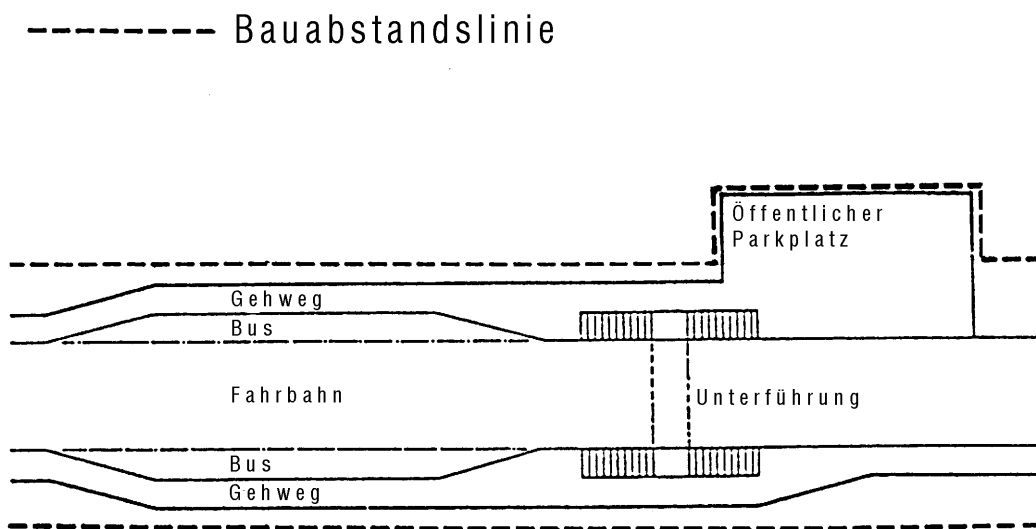
Als Fachinstanzen können folgende Organe beigezogen werden:

- Kantonale Denkmalpflege
- Berner Heimatschutz
- Ortsplaner
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)
- Kantonale Planungsgruppe Bern KPG

Hinweise auf EGzZGB

Art. 79 ff	Nachbarrecht
Art. 80	Pflanzungen im Wald
Art. 81	Holztransportanlagen
Art. 82	Wegrechte, Zaunbann, Wässerungsrechte, Einfriedungen

a) Bauabstand von öffentlichen Strassen



Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen Fahrbahnrand der öffentlichen Strasse. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

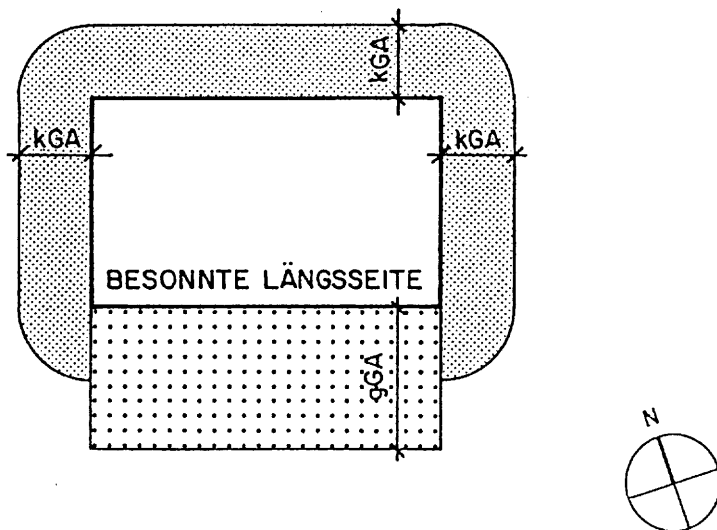
b1) Grenzabstände

Beispiel A :

Wohnzone W2 / Einfacher Baukörper Kleiner und grosser Grenzabstand

kGA = 4.0 m

gGA = 10.0 m



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände von Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes eingetragen.

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

b2) Grenzabstände

Beispiel B :

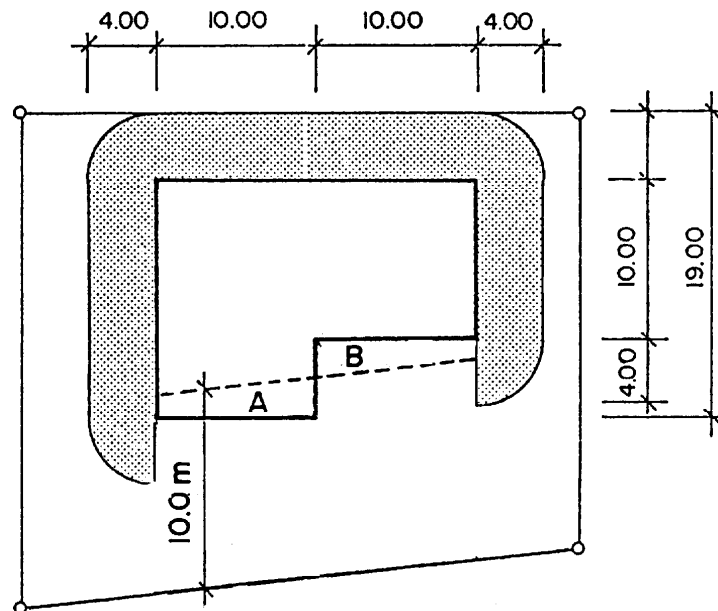
Wohnzone W2 / Winkelbau

Berechnung der mittleren Abstandslinie

kGA = 4.0 m

mittlere Abstandslinie

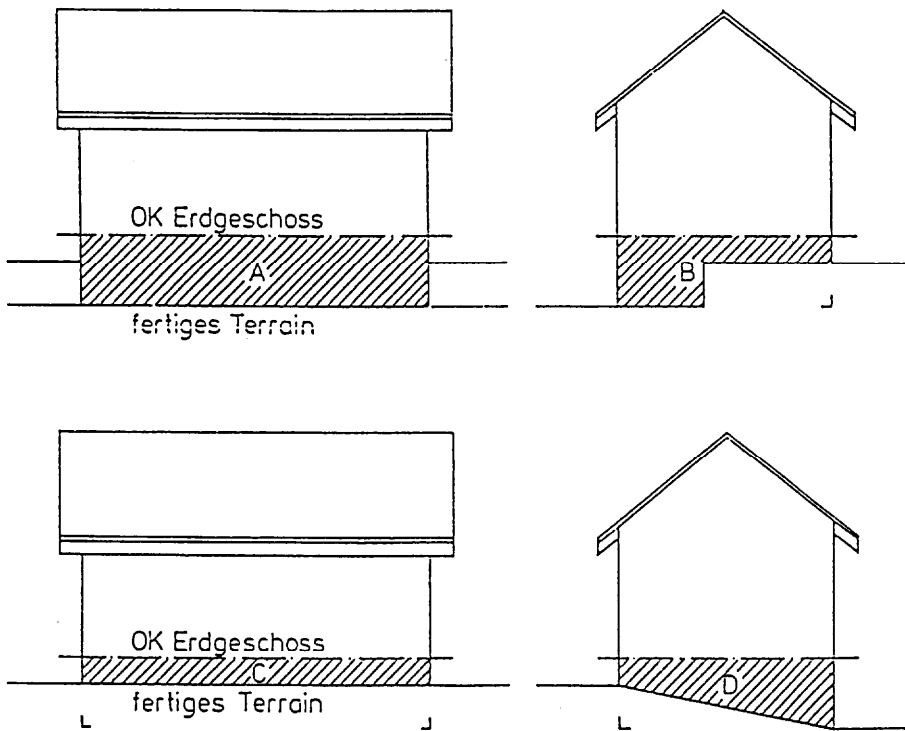
gGA = 10.0 m



- Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Laut Regel b müssen die über die mittlere Abstandslinie vorspringenden Grundrissteile (hier Teil A) und die hinter der mittleren Abstandslinie zurückspringenden Grundrissteile (Teil B) den gleichen Flächeninhalt aufweisen.

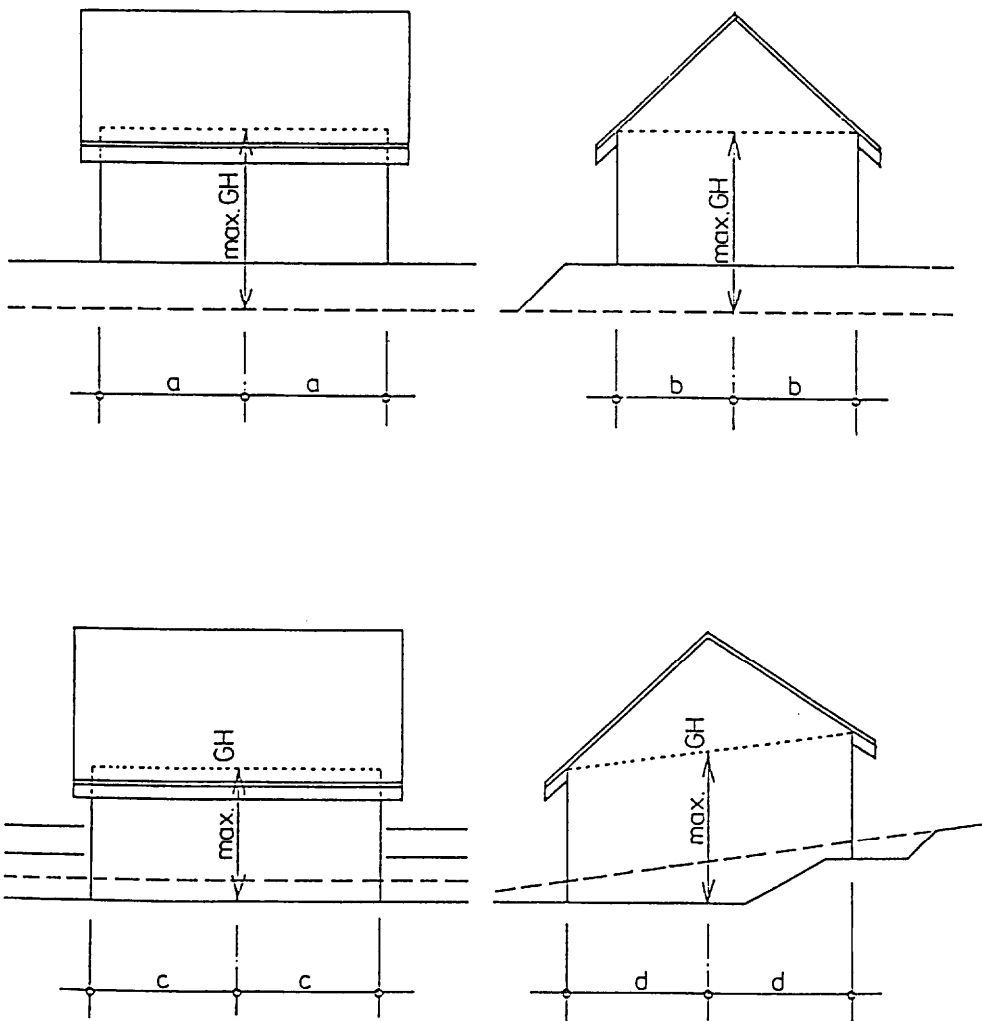
c) Kellergeschosse



mittlere Höhe zwischen oberkannt
Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

$\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$

d) Gebäudehöhe

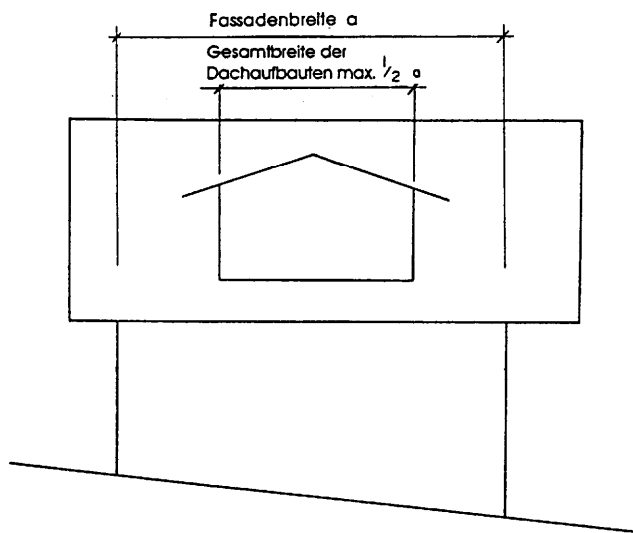


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

gewachsenes Terrain
fertiges Terrain

e) Dachaufbauten

Maximale Breite von Dachaufbauten nach Art. 15



a) Planerische und baupolizeiliche Abkürzungen

AZ	=	Ausnutzungsziffer
BauG	=	kant. Baugesetz
BauV	=	kant. Bauverordnung
BewD	=	kant. Baubewilligungsdekret
BGF	=	Bruttogeschossfläche
DK	=	Dorfkernschutzzone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GBR	=	Gemeindebaureglement
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäuelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Geschosszahl
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
SBG	=	Strassenbaugesetz
ÜO	=	Überbauungsordnung
WG	=	Wohn- und Gewerbezone
W2	=	Wohnzone 2-geschossig
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht

b) Gesetzesabkürzungen

BauG	=	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Rev. 1995
BauV	=	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	=	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EGzZGB	=	Einführungsgesetz des Kantons Bern vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	=	Energiegesetz von 14. Mai 1981
EnV	=	Energieverordnung
GBR	=	Gemeindebaureglement
KLSV	=	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	=	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	=	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	=	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	=	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
VOzUSG	=	Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz
WBG	=	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	=	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung von 08. Juni 1998 bis 08. Juli 1998

Vorprüfung vom 31. März 1999

Publikation im Amtsblatt vom 06. August 2003
im Amtsanzeiger vom 07. und 14. August 2003

Öffentliche Auflage vom 11. August 2003 bis 11. September 2003

Erledigte Einsprachen: Keine

Unerledigte Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch die Gemeinderat am: 16. Juni 2003

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 14. November 2003

Namens der Einwohnergemeinde Niedermuhlern

Der Präsident:

Der Sekretär:

Sig. Werner Beiner

Sig. Stefan Bucher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niedermuhlern, den 22.01.2004, der Gemeindeschreiber: Sig. Stefan Bucher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 19.07.2005