

Gemeinde Unterlangenegg

Kanton Bern

Baureglement

Genehmigungsexemplar

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

impulsa ag
Industriestrasse 2
3600 Thun

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg	5
Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement	5
A Nutzungszonen	9
Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	11
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung	11
Art. 4 Landwirtschaftszone	13
Art. 5 Zone mit Planungspflicht Hänni Nord	13
Art. 6 Bestehende Überbauungsordnungen	15
B Qualität des Bauens und Nutzens	17
Art. 7 Grundsatz	17
Art. 8 Dachgestaltung	17
Art. 9 Aussenraumgestaltung	19
Art. 10 Ortsbilderhaltungsgebiete	19
Art. 11 Baudenkmäler	21
Art. 12 Historische Verkehrswege	21
Art. 13 Archäologie	21
Art. 14 Bauen in Gefahrengebieten	21
Art. 15 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	23
Art. 16 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	23
Art. 17 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	23
Art. 18 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	23
Art. 19 Landschaftsschutzgebiete Zulg/Rotache	25
Art. 20 Landschaftsschutzgebiet Moos/Moränehügel	25
Art. 21 Einzelbäume/Baumgruppen	25
Art. 22 Trockenstandorte	27

Art. 23 Lebensräume: Amphibienlaichgebiet Lindenmoos	27
C Masse und Messweisen	29
Art. 24 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	29
Art. 25 Gebäudeabstand	29
Art. 26 Gebäudehöhe	31
Art. 27 Gestaffelte Gebäude	33
Art. 28 Geschosse	35
Art. 29 Bauabstand von Gewässern	35
Art. 30 Bauabstand von öffentlichen Strassen	37
D Verfahrensvorschriften	39
Art. 31 Gemeinderat	39
Art. 32 Baukontrolle	39
Art. 33 Baukommission	39
E Schlussbestimmungen	41
Art. 34 Mehrwertabschöpfung	41
Art. 35 Widerhandlungen	41
Art. 36 Inkrafttreten	41
Genehmigungsvermerke	42
Anhang	43

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

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

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

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.

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

Zum Einstieg

Lesehilfe

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

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

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

b. Qualitätssicherung

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

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Allfällige abweichende Regelungen sind in den Überbauungsordnungen festgelegt.

d. Übergeordnetes Recht

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

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

siehe Art. 82 BauG

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

e. Baubewilligung

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

f. Besitzstandsgarantie

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

g. Erschliessung

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

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES.
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe und von Dienstleistungsbetrieben	III
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	siehe Art. 3	
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 4	
Rechtsgültige Überbauungsordnungen	ÜO	siehe Art. 6	

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

*Der Bauabstand von Gewässern (s. Art. 27), öffentlichen Strassen
(s. Art. 28) und dem Wald (siehe Waldgesetz) geht den Grenz-
abständen vor.*

GH = Gebäudehöhe

GZ = Geschosszahl

GL = Gebäudelänge

GB = Gebäudebreite

*Vorbehalten bleiben die Abstandsregelungen gemäss Art. 79 ff. des
Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.*

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GB
		in m	in m	in m		in m	in m
Wohnzone	W2	3.00	8.00	6.50	2	20.00*	15.00
Wohnzone	W3	4.00	8.00	7.50	3	25.00*	15.00
Wohn- Gewerbezone	WG 3	4.00	8.00	8.00	3	30.00*	22.00
Zonen für öffentliche Nutzung	ZöN	s. Art. 3					
Landwirtschaftszone	LWZ	s. Art. 4					
Rechtsgültige Überbauungsordnung		s. Art. 6					

* ohne An- und Nebenbauten

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
- Gebäudefläche GF max. in m² 60.00

b) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

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

c) Vorspringende Gebäudeteile:

- Zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand 1.50 m, im grossen Grenzabstand 2.50 m.

Art.3 Zonen für öffentliche Nutzung

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

A) Schul- und Zivilschutzanlage

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W3 zulässig. Gebäudehöhe: im Rahmen der Gebäudehöhe der bestehenden Bauten.

Empfindlichkeitsstufe II

Vgl. Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG.

- B) Werkhof
Überbauung bestehend, Erweiterungen und Neubauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG3 zulässig.
Empfindlichkeitsstufe III
- C) Kirche, Friedhof
Überbauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen zulässig.
Empfindlichkeitsstufe II
- D) Kirchgemeindehaus
Überbauung bestehend, Erweiterungen und Neubauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W3 zulässig.
Empfindlichkeitsstufe II
- E) Parkplatz
Allseitig offene, überdachte Carports und Anlagen für das Parkieren von Autos und Cars gestattet. Gebäudehöhe: max. 3.50 m.
- F) Kreuzwegzentrum
Vereinshaus für die Evangelische Gesellschaft mit Parkplätzen. Neu- und Ergänzungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG3 zulässig.
Empfindlichkeitsstufe III

Art.4 Landwirtschaftszone

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

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.5 Zone mit Planungspflicht Hänni Nord

¹ Die ZPP bezweckt die Erstellung einer leicht verdichteten Siedlung und einer zweckmässigen Erschliessung.

² In einer Tiefe von 40m ab Kantonsstrasse gilt aus Lärmschutzgründen die Mischnutzung gemäss Art. 1 GBR (Nutzungsart und Empfindlichkeitsstufe). Dahinter gilt die Wohnnutzung gemäss Art. 1 GBR (Nutzungsart und Empfindlichkeitsstufe).

³ Entlang der Kantonsstrasse dürfen die Bauten gegen die Strasse hin keine lärmempfindlichen Räume aufweisen.

⁴ Es ist eine zweckmässige und rationelle Erschliessung im westlichen Teil der ZPP vorzusehen.

⁵ Es ist eine Etappierung von Süden nach Norden vorzusehen.

⁶ Mass der Nutzung: Im Wohnteil sind mind. 3000 m² BGF zu erstellen (=AZ 0.3). Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. Im Teilbereich der Wohn-/Gewerbenutzung gilt das Mass der Nutzung gemäss Art. 2 GBR.

⁷ Für den nördlichen Siedlungsrand ist eine qualitätsvolle Gestaltung, welche das Ortsbilderhaltungsgebiet Hinderzüne berücksichtigt, vorzusehen.

⁸ Das gewachsene Terrain ist zu respektieren, Niveauveränderungen sind zu vermeiden, damit ein natürlicher Übergang zum angrenzenden Wiesland entsteht.

Art.6 Bestehende Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Nr.	Datum Genehmigung/Änderung
Überbauungspläne Höchmatt	4	27. Mai 1987/17. Juni 1993
Kiesentnahme und Auffüllung Zulgport	7	28. Januar 1999
Hänni	8	14. Oktober 2005
Bären	9	24. Juni 2009

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

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

Mit der Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG können die Gebäudelänge und arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Art.7 Grundsatz

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Die Vorschriften über die Ortsbilderhaltungsgebiete bleiben vorbehalten.

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

- bei Bauvorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten,
- bei Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten,
- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen.

⁵ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Baugebiet der Gemeinde zulässig.

Art.8 Dachgestaltung

¹ Die Verwendung von glänzenden, durchrostenden oder sonstwie auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt.

² Für Hauptgebäude sind gleich geneigte Satteldächer gestattet. Für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten und für eingeschossige Bauten bis max. 60.00 m² sind auch Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer sind ab 50.00 m² Fläche zu begrünen.

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

Vorbehältlich Art. 4 Abs. 1 lit. g BewD resp. Art. 49 Abs. 3 lit. e KGV unterliegen sie der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.

³ Für **Satteldächer** gelten folgende Dachneigungen:

a) min. 25°, max. 45°

b) bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden: min. 12°.

⁴ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge in den Bauzonen, in der Landwirtschaftszone und in den Ortsbilderhaltungsgebieten nicht mehr als 1/3 des obersten bewohnten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten dürfen in keinem Teil näher als 50 cm an die First- oder Trauf- linie heranreichen. Es ist auf eine ruhige Gesamtwirkung zu achten.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art.9 Aussenraumgestaltung

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

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

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

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Um- gebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Art.10 Ortsbilderhaltungsgebiete

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

² Für das Ortsbild der Gemeinde Unterlangenegg prägend sind insbesonde- re:

Die charakteristischen Stilmerkmale, Volumetrie, Stellung und Lage der Ge- bäude, Obstbaumgärten (Hostet) im Dorf Schwarzenegg und Hinterzünen.

³ Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnah- men bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Materialisierung, Dach, Aussenräume, etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Unterlangenegg von 2002. Das Bauinventar ist behördenverbindlich

vgl. Art. 10a-10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (Astra) geführt wird.

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

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

⁴ Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Ortsbilderhaltungsgebiet ausgeschlossen.

⁵ Baugesuche sind der Fachinstanz zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 11 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 12 Historische Verkehrswege

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

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 13 Archäologie

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

Art. 14 Bauen in Gefahrengebieten

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

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

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

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

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

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).*
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

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

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

Art. 15 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) 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.

Art. 16 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

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

Art. 17 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 16 sinngemäss.

Art. 18 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

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

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsstatthalter..*

Art.19 Landschaftsschutzgebiete Zulg/Rotache

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete Zulg/Rotache bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung der strukturreichen und topografischen Elemente als markante Teile der Landschaft und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie dürfen nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

² Bauten nach Art. 24 RPG , Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Baumschulen sowie Natel- und Sendeanlagen, soweit der Fernmeldegesetzgebung nicht widersprochen wird.

³ Baugesuche sind einer Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art.20 Landschaftsschutzgebiet Moos/Moränehügel

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschutzgebiete Moos/Moränehügel bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung des Moränehügels und des Moos als markante Geländeformen in seiner Gesamtheit und dient dem ökologischen Ausgleich. Es darf nur landwirtschaftlich genutzt werden.

² Die bisherige extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist weiterzuführen.

³ Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen (z.B. Terrainveränderungen) sind nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Aufforstungen sowie Natel- und Sendeanlagen, soweit der Fernmeldegesetzgebung nicht widersprochen wird.

⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art.21 Einzelbäume/Baumgruppen

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume/Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden (s. Anhang).

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

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in

Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DVZ; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

Die Grundeigentümerin Gemeinde Unterlangenegg pflegt das Amphibienlaichgebiet Lindenmoos selber.

unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortgerechte Arten zu ersetzen.

Art.22 Trockenstandorte

Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger ist untersagt.

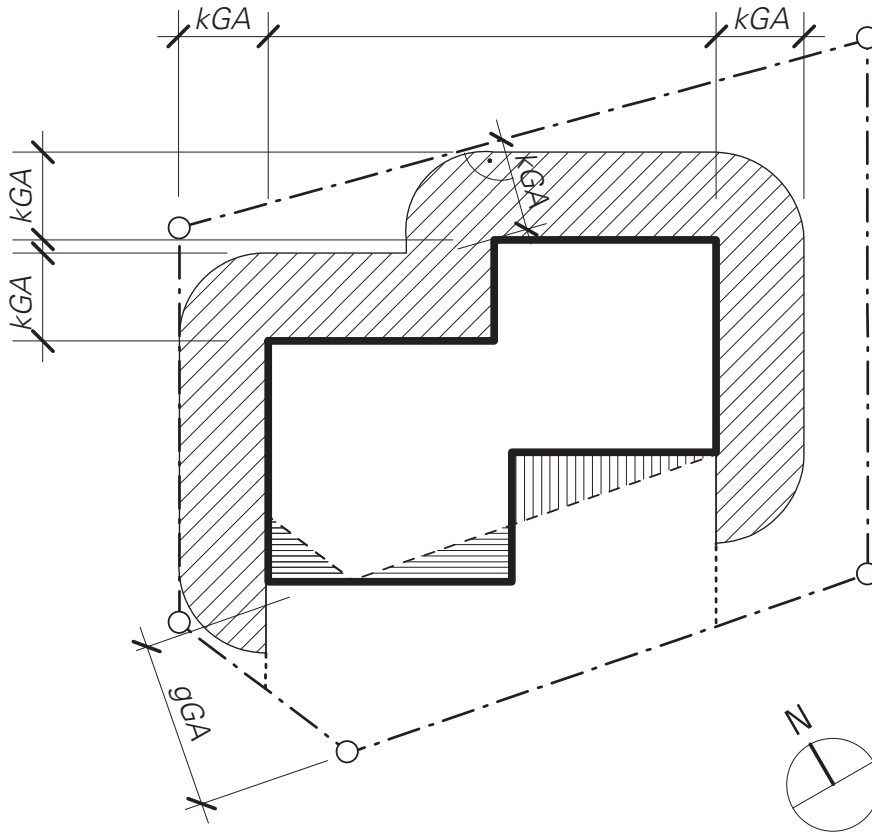
Art.23 Lebensräume: Amphibienlaichgebiet Lindenmoos

¹ Für das im Landschaftsschutzgebiet Moos liegende Amphibienlaichgebiet Lindenmoos ist die Erhaltung und Aufwertung des natürlichen Lebensraums für standorttypische Pflanzen- und Tierarten vorzusehen.




² Das Beweiden ist untersagt.

³ In einem Abstand vom 6m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

Messweise	kGA	kleiner Grenzabstand
Grenzabstand	gGA	grosser Grenzabstand



Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand

C Masse und Messweisen

Art.24 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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

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

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

⁴ Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überra

Art.25 Gebäudeabstand

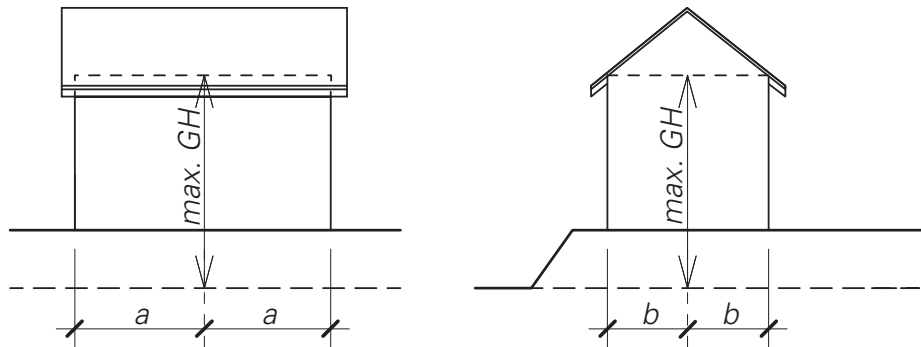
¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

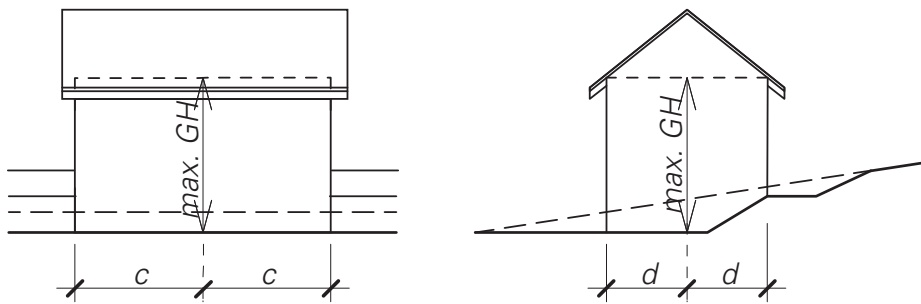
³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁴ Für unbewohnte An- und Nebenbauten besteht kein Gebäudeabstand.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe

Art.26 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

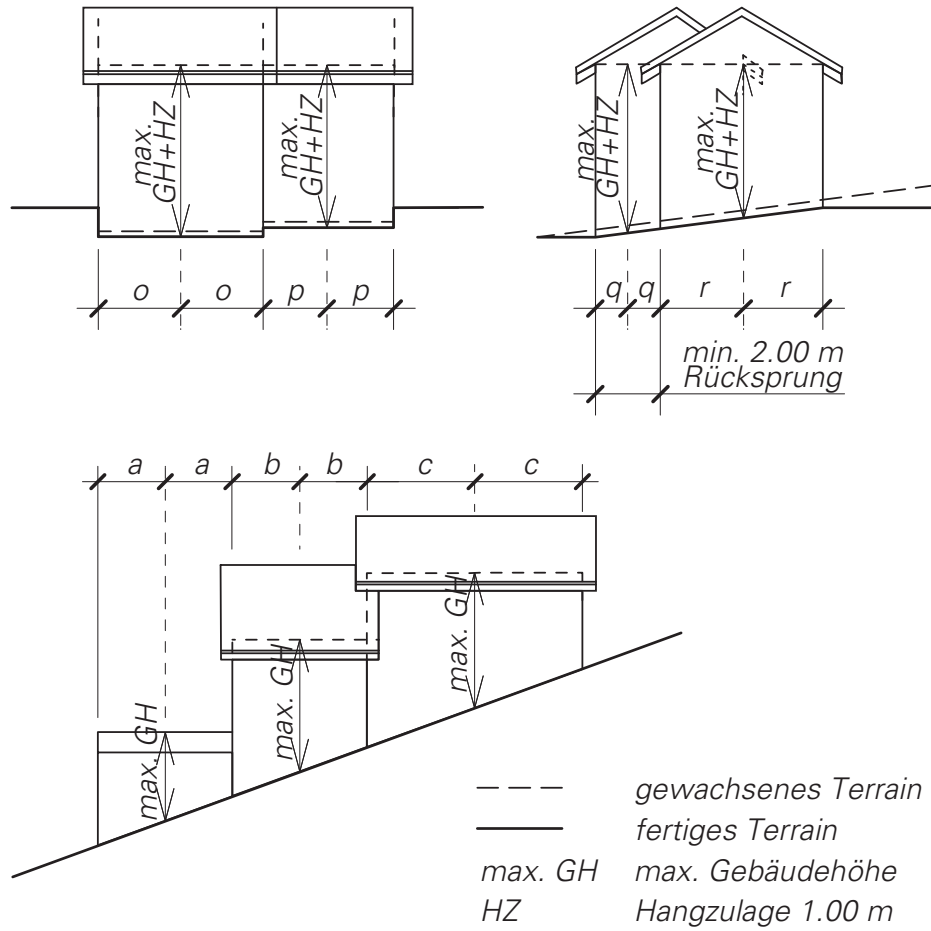
² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten im max. Umfang von 6.00 m werden nicht angerechnet.

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

⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

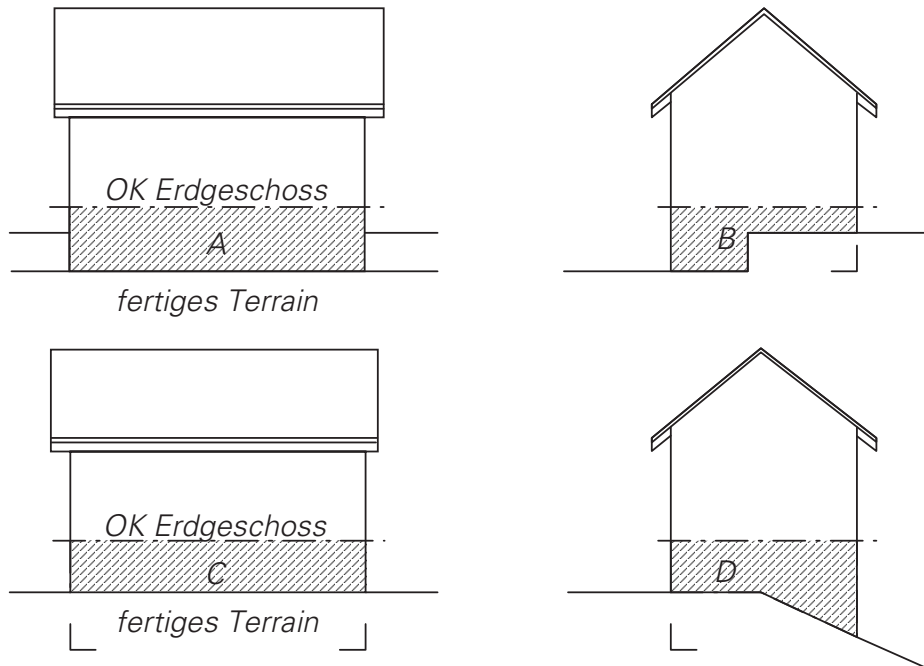
⁵ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



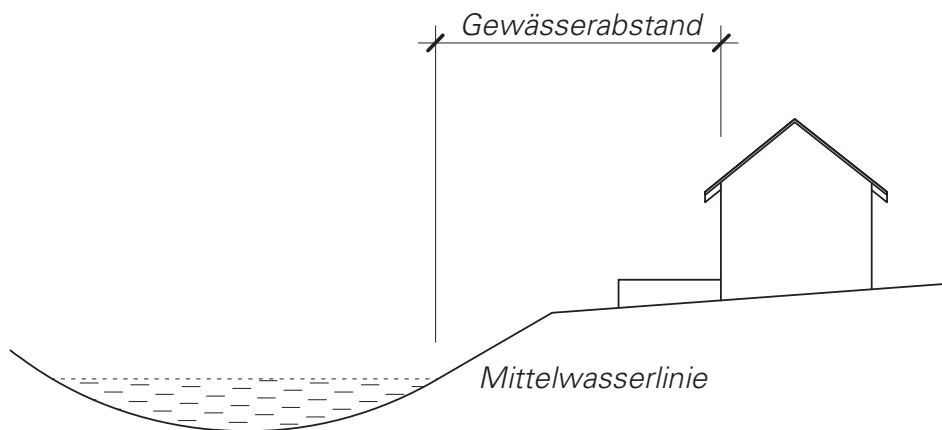
Art.27 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfussboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$



Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

Art.28 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 6.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewand, gemessen ab fertigem Boden Dachausbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens mehr als 1.20 m misst.

Art.29 Bauabstand von Gewässern

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

- | | |
|--|---------|
| – Kategorie 4: Rotache und Zulg | 20.00 m |
| – Kategorie 3: Brüggetlisgraben, Bachgraben, Hirsigraben | 10.00 m |
| – Kategorie 1: übrige Fliessgewässer | 5.00 m |

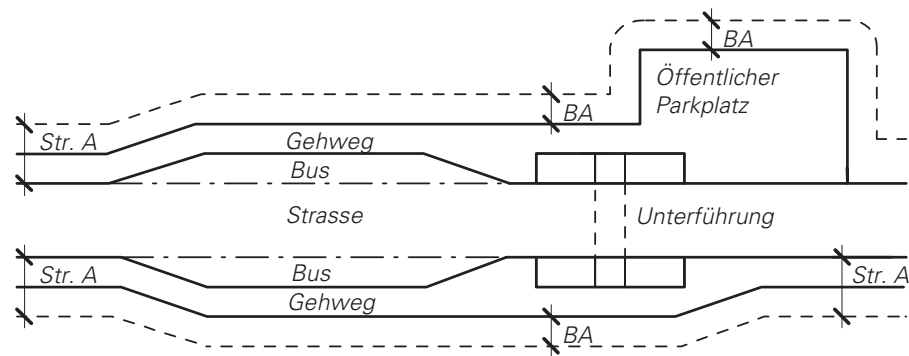
² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive forstwirtschaftliche Nutzung oder Gestaltung anzustreben.

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

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



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

Im weiteren gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 30 Bauabstand von öffentlichen Strassen

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

D Verfahrensvorschriften

Art.31 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat ist Baubewilligungsbehörde. Ihm obliegen alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig erklärt ist.

² Er beschliesst insbesondere:

- a) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- b) über die Durchführung von Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- d) über Überbauungsordnungen gemäss Art. 92 Abs. 3 a und Art. 93 BauG.

Art.32 Baukontrolle

Eine vom Gemeinderat bestimmte Person hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 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.

Art.33 Baukommission

¹ Der Baukommission obliegen:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD).
- b) die Prüfung der Baugesuche auf die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften (Art. 28 BewD);
- c) die Einholung von Stellungnahmen der Fachstellen (Kantonale Denkmalpflege, OLK, Heimatschutz, Ortsplaner, NSI etc.).

Art. 50 BauG

E Schlussbestimmungen

Art.34 Mehrwertabschöpfung

¹ Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentüme-
rinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmebewilligungen
Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit
dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentli-
che Zwecke zur Verfügung zu stellen.

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

Art.35 Widerhandlungen

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

Art.36 Inkrafttreten

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

² Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtliche Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement und Zonenplan vom 28. Mai 1996
- Überbauungsplan Gehweg Kreuzweg-Ried vom 3. April 1986
- Überbauungspläne 1–3 Ried Ost/West/Kreuzweg mit Detailerschliessungen vom 28. Mai 1996
- Erschliessungsrichtplan vom 29. August 1980
- Nutzungsrichtplan vom 29. August 1980
- Finanzrichtplan vom 29. August 1980

Anhang

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- 2 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen