

Gemischte Gemeinde Rüscheegg



Baureglement

vom 26. Januar 1996 mit Änderungen vom 11. Juni 1999

Die **Gemischte Gemeinde Rüscheegg** erlässt, gestützt auf Art. 67, 70 und 72 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985, Art. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985, Art. 3, 6 und 15 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 sowie Art. 64 und 66 des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 / 12. Februar 1985 ihre baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- **dem nachstehenden Gemeindebaureglement**
- **den Zonenplänen + Ueberbauungsordnungen**
- **dem Gebäudeschutzplan**
- **dem Landschaftsplan (1. Teil)**

Die zitierten Gesetzesartikel (BauG, BauV, BewD usw.) entsprechen den gesetzlichen Verhältnissen Stand 1. Januar 1995.

INHALTSVERZEICHNIS Seite

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
1.	Geltungsbereich	1
2.	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	1
3.	Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht	1
4.	Besitzstandsgarantie	1
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG	
1.	Baubewilligungspflicht/Bauentscheid	2
1.1	Baubewilligungspflicht	2
1.2	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	2
2.	Erschliessung	3
2.1	Hinreichende Erschliessung	3
2.2	Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	3
2.3	Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	3
3.	Umgebungsgestaltung	
3.1	Grundsatz	3
3.2	Bäume und Hecken	4
3.3	Stütz-, Futtermauern und Böschungen	4
4.	Neben- und Gemeinschaftsanlagen	5
4.1	Grundsatz	5
4.2	Kinderspielplätze und Spielflächen	5
C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	6
1.	Bauweise	6
1.1	Offene Bauweise	6
1.2	Gestaltungsfreiheit	6
2.	Mass der Nutzung	6
2.1	Ausnützungsziffer	6
3.	Bauabstände (Festlegung und Messweise)	6
3.1	Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	6
3.2	Bauabstand von öffentlichen Strassen	6
3.3	Bauabstand von Gewässern	7
3.4	Bauabstand vom Wald	7
3.5	Bauabstand von Zonengrenzen	7
3.6	Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	7
	Bauabstände für An- und Nebenbauten	8
	Bauabstände für unterirdische Bauten	8
	Bauabstände für Tiefbauten	8
	Näherbau	9
	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	9
	Gebäudeabstände	9
4.	Baugestaltung	10
4.1	Gestaltung	10
4.2	Gebäudelänge, Gebäudetiefe	11
4.3	Gebäudehöhe	11
4.4	Geschosse (ober- und unterirdisch)	12
4.5	Aussenantennen	12
4.6	Dachausbau	12

Baureglement der Gemischten Gemeinde Rüscheegg

Dachgestaltung	13
Dachaufbauten	13
4.7 Reklamen	13
5. Gesundheit	14
5.1 Besonnung / Belichtung	14
5.2 Schallschutz in Gebäuden	14
5.3 Lärmschutz	14
5.4 Baumaterialien	15
6. Energie	15
6.1 Energiesparmassnahmen	15
D ZONENVORSCHRIFTEN	16
1. Bedeutung	16
2. Bauzonen	16
2.1 Wohnzonen W	16
2.2 Kernzone K	16
2.3 Wohn- und Gewerbezone WG	16
2.4 Ferienhauszone F	17
2.5 Gewerbezone G	17
2.6 Zonen mit Planungspflicht ZPP / allgemein	17
Zonen mit Planungspflicht ZPP / speziell – ZPPs 1 – 3	18
2.7 Zone mit bestehender Ueberbauungsordnung	19
2.8 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	19
2.9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	20
2.10 Baupolizeiliche Masse	20
2.11 Grünzone	20
3. Landwirtschaftszone LWZ	21
4. Schutzgebiete, Schutzobjekte	21
4.1 Bedeutung	21
4.2 Landschaftsschutz	21/22
4.3 Schutz der Lebensräume (Biotop-Schutz)	22
4.4 Objektschutz	23
4.5 IVS Objekte	23/24
4.6 Ausrichtung von Entschädigungen	24
4.7 Richtplan und Massnahmenkatalog	24
4.8 Vollzug	24
4.9 Ortsbildschutzgebiet	25
4.10 Gebäudeschutz	25
4.11 Archäologische Bodenfunde	25
5. Gefahrenzone	25
E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN/KOMPETENZORDNUNG	
1. Verfahrensvorschriften	26
1.1 Planerlassverfahren	26
Verfahren für Vorschriften und Pläne	26
1.2 Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren	26
Baubewilligungsverfahren	26
Baueingabe, allgemeine Anforderungen	26
Ausnahme- und Lastenausgleichsverfahren	26
Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörden	27
Der Bauentscheid	27

Baureglement der Gemischten Gemeinde Rüschegg

1.3	Baupolizei	27
2.	Kompetenzordnung	28
	Gemeinderat	28
	Bau- und Planungskommission	29
	Umweltkommission	29
	Bauverwaltung	30
	Stimmbürger	30
F	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	31
1.	Widerhandlungen	31
2.	Inkrafttreten	31
3.	Verhältnis zu bestehenden Vorschriften	31
	Genehmigungsvermerke	32
	ANHANG	
I	Grafische Darstellungen	43
III	Gebäudeschutz	63
IV	Abkürzungen	66
V	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	67
VI	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	73

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Art. 1

1 Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und den Schutzzonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Art. 2 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten (vgl. Uebersicht im Anhang).

3. Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht

Art. 3 1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (insb. Artikel 79ff EGzZGB, siehe Anhang).

2 Die Vorschriften des Gemeindebaureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Besitzstandsgarantie

Art. 4 1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Artikel 3 BauG; Artikel 63 Abs. 4 SBG; Artikel 90 BauV).

2 Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

1.1 Baubewilligungspflicht

Art. 5 1 Vor Inangriffnahme der Planung von Bauvorhaben ist vorteilhafterweise die Bauverwaltung zu konsultieren.

2 Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985, des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 22. März 1994, der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Artikel 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Artikel 5f BewD).

1.2 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

Art. 6 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Artikel 2 Baugesetz entsprechen.

2 Insbesondere müssen sie

a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;

b) den Anforderungen der Energie- (EnG, AEU) und Umweltschutzgesetzgebung (USG) entsprechen;

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Artikel 9f BauG, Artikel 12ff BauV);

d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Artikel 16ff BauG, Artikel 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Artikel 15 BauG, Artikel 42 BauV) verfügen.

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das eidgenössische und das kantonale Recht massgebend (Artikel 26ff BauG, Artikel 81ff BauG, Artikel 24 RPG, Artikel 66 SBG etc.).

2. Erschliessung

2.1 Hinreichende Erschliessung

Art. 7 Die Erschliessung des Baugrundstückes umfasst hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung. Sie muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein (Artikel 7 BauG).

2.2 Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Art. 8 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan (Artikel 111 BauV), das generelle Entwässerungsprojekt, das generelle Wasserversorgungsprojekt und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde sowie Art. 106ff Baugesetz.

2.3 Pflicht zum Erlass einer UeO für Detailerschliessungsanlagen

Art. 9 1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall genügt das Baubewilligungsverfahren.

3. Umgebungsgestaltung

3.1 Grundsatz

Art. 10 1 Der Umgebungsgestaltung von Bauten und Anlagen ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken, Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten.

2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist für neue Hauptgebäude zu erstellen. Bei Umbauten und bei Nebengebäuden sofern es die Baubewilligungsbehörde als 3erforderlich erachtet. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

3 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung sowie über den behindertengerechten Zugang zu den Bauten.

Er muss unter anderem enthalten:

- a) die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b) Terrainveränderungen über 1.20 m Höhe, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;

Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen zusätzlich:

- c) die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Artikel 15 BauG, Artikel 42 - 48 BauV, Artikel 14 GBR);
- d) Containerstandplätze und Kompostplätze;
- e) die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Büsche, Hecken) und Grünbereiche (Artikel 14 BauG);
- f) die vorgesehene Etappierung
- g) die vorgesehene Aussenbeleuchtung.

4 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

5 Das Sauberwasser ist in der Regel sowie im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung und des Abwasserreglementes der Gemeinde versickern zu lassen oder, wo nicht möglich, getrennt abzuleiten. Die flächige Versickerung über das natürliche Terrain oder über wasserdurchlässige Beläge und dergleichen ist der Untergrundversickerung mittels Versickerungsanlagen wie Schächte und Gräben vorzuziehen. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses oder zur Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit kann die Gemeinde bei der Baubewilligung Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen eine kurzfristige, schadlose Ueberflutung von Autoabstell- und Verkehrsflächen sowie übrigen Anlagen bewirken.

3.2. Bäume und Hecken

Art. 11 1 Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind bei Beseitigung zu ersetzen. Der Standort für die Ersatzpflanzung ist auf der betroffenen Parzelle frei wählbar.

2 Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sollen vor allem standortheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

3.3 Stütz- + Futtermauern, Böschungen

Art. 12 1 Betonmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.20 m bepflanzte Stützmauern nicht mehr als 3.00 m überragen. Ihre Länge darf 30.00 m nicht überschreiten. Eine Fortsetzung ist nach einem Unterbruch von 5.00 m gestattet.

2 Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5.00 m beträgt; die Stufen sind zu begrünen.

3 Unbefestigte Böschungen dürfen höchstens eine Neigung von 340 alte Teilung (67 Prozent) aufweisen.

4 Befestigte Steilböschungen ingenieurbioologischer Art (z.B. Lebendverbau) und dergleichen dürfen bei einer maximalen Neigung von 560 (3:2) eine Höhe von maximal 3.00 m aufweisen und sind mit dicht wachsenden Pflanzen zu begrünen.

5 Eine Kombination von befestigten Steilböschungen und Stützmauern ist nicht zulässig.

4. Neben- + Gemeinschaftsanlagen

4.1 Grundsatz

Art. 13 1 Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sie über die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder sowie, soweit vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen.

2 Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen ist ein Kompostplatz anzulegen. Er ist integrierender Bestandteil bei verlangtem Umgebungsgestaltungsplan.

3 Die für Autos und Zweiräder erforderlichen Abstellplätze sind nach den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Artikel 16ff BauG und 49ff BauV) zu ermitteln. 60 Prozent der Abstellplätze für Fahrräder sind oberirdisch und für den Benützer gut zugänglich anzulegen.

4 Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern kann die Baupolizeibehörde eine grössere Anzahl Parkplätze vorschreiben.

4.2 Kinderspielplätze und Spielflächen

Art. 14 1 Erstellungspflicht und Grösse von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen richten sich nach Artikel 15 Baugesetz und Artikel 42 - 48 Bauverordnung.

2 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen müssen spätestens 12 Monate nach Bauabnahme fertiggestellt sein.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauweise

1.1 Offene Bauweise

Art. 15 Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

1.2 Gestaltungsfreiheit

Art. 16 Die Gestaltungsfreiheit nach Artikel 75 Baugesetz ist ausgeschlossen.

2. Mass der Nutzung

2.1 Ausnützungsziffer

Art. 17 Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Artikel 93 BauV). Das Mass der Ausnutzung richtet sich nach Artikel 55 GBR

3. Bauabstände (Festlegung und Messweise, vgl. graphische Darstellungen im Anhang 1)

3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

Art. 18 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Ueberbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Ueberbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 19 1 Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m und von selbständigen Fuss- und Radwegen 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des Verkehrsraumes aus gemessen (vgl. Skizzen im Anhang 1).

2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

3.3 Bauabstand von Gewässern

- Art. 20** 1 Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10 m zu wahren. Dieser wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.
- 2 Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Artikel 55 GBR) sowie allfällige Baulinien gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben.
- 3 Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Artikel 48 Wasserbaugesetz (WBG).

3.4 Bauabstand vom Wald

- Art. 21** 1 Der Waldabstand richtet sich nach den kantonalen Erlassen (KWaG + KWaV) und beträgt in der Regel 30 m.
- 2 Im Bereich von Bauzonen ist die Waldgrenze im Zonenplan verbindlich festgelegt.

3.5 Bauabstand von Zonengrenzen

- Art. 22** Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen. Diese Vorschrift wird nicht angewendet, wenn es sich bei der angrenzenden Zone um Landwirtschaftszone, ÜG, Grünzone oder Wald handelt.

3.6 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

- Art. 23** 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 55 GBR festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.
- 2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.
- 3 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
- 4 Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen, Wintergärten und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken.

Bauabstände für An- und Nebenbauten

Art. 24 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

2 Bewilligungsfreie Bauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gesamthöhe 3.00 m nicht übersteigt. Diese Höhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

Bauabstände für unterirdische Bauten

Art. 25 1 Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen. Es gilt ein Grenzabstand von 2.00 m.

2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

3 Abgrabungen für Zufahrten und dergleichen sind gestattet, dürfen aber nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes angelegt werden. Mit Zustimmung des Nachbarn sind Abgrabungen bis an die Grenze erlaubt.

Bauabstände für Tiefbauten

Art. 26 1 Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

2 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Näherbau

Art. 27 1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Artikel 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Artikel 79ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich - es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich -, falls der betroffene Nachbar eine Näherbaugewilligung erteilt. Diese erfordert zu ihrer Gültigkeit den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit Eintrag im Grundbuch.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 28 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) und Erker dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 3.00 m zur Grenze einhalten. Die Breite der Erker darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenbreite betragen.

2 Als Erker gelten geschlossene Bauteile, welche erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinaus reichen. Ihre Maximalbreite beträgt 3.00 m.

3 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Gebäudeabstände

Art. 29 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.

2 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10.00 m. Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten müssen die benachbarten Bauten keinen Gebäudeabstand einhalten, sofern diese in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

3 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 6.00 m. Der parzelleninterne Gebäudeabstand für Bauten die ausschliesslich der Tierhaltung dienen, muss nicht eingehalten werden.

4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

4. Baugestaltung

4.1 Gestaltung

Art. 30 1 Bauten und Anlagen (auch bewilligungsfreie) sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. 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 folgende Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes;
- Gestaltung von Fassade und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Fahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

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

3 Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, bauseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- Umgebungsgestaltungsplan.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Artikel 15).

4 Baugesuche können vor ihrer Behandlung durch die Baubewilligungsbehörde in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz beurteilt werden:

▸ In Schutzgebieten und bei geschützten und erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung.

▸ Ausserhalb der Bauzone.

▸ In den Bauzonen alle im ordentlichen Verfahren zu behandelnden Baugesuche. Im vereinfachten Verfahren (kleine Baubewilligung Art. 27 BewD) zu behandelnde Baugesuche, wenn sie Veränderungen bringen, welche den öffentlichen Raum betreffen.

4 Wird durch ein Baugesuch ein Objekt, das Gegenstand eines Inventars von Bund oder Kanton ist, betroffen, muss in jedem Fall die zuständige Kantonale Fachstelle angehört werden (Artikel 22, Absatz 3 BewD).

3.2 Gebäudelänge, Gebäudetiefe

Art. 31 1 Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- oder Nebenbauten ist auf die in Artikel 55 Gemeindebaureglement genannten Masse beschränkt.

2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang 1).

3 Bei gestaffelten Reihenhäusern ist die Gebäudelänge gemäss der graphischen Darstellung im Anhang 1 (Kapitel 2) zu messen, vorausgesetzt, dass die minimale Staffelung pro Reihnhaus 2.00 m beträgt.

3.3 Gebäudehöhe

Art. 32 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Artikel 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 7.00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

2 Die zulässige Gebäudehöhe (Artikel 55 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.

Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent (6°) beträgt.

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

4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Die Messweise richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang 1 (Kapitel 5.5).

4.4 Geschosse (ober- und unterirdisch)

Art. 33 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

a) dessen anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 60 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;

b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 7.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

3 Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss bei Neubauten, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.50 m überschreitet.

3.4 Aussenantennen

Art. 34 Aussenantennen zu Sendezwecken oder zum Empfang von Sendungen (z.B. Parabolspiegel, Funkantennen) sind wenn möglich an nicht exponierten Stellen zu errichten.
Die Bewilligungspflicht richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 4 Abs. 1 lit.b Ziffer 2 und Artikel 5 Abs. 1 lit.c Ziffer 1 BewD).

3.5 Dachausbau

Art. 35 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 47 Bauverordnung.

Dachgestaltung

Art. 36 1 Die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Rahmen von Artikel 6 BewD gestattet.

2 Für Hauptdächer sind nur Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 20° und nicht mehr als 45° alte Teilung betragen.

Unter Berücksichtigung von Artikel 30 (Gestaltung) sind auch andere Dachformen und Neigungen zugelassen.

3 Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern die Grundfläche des Anbaues nicht mehr als 30 Prozent der Grundfläche des Hauptbaues beträgt. Flachdächer sind bei einer Grundfläche von über 40 m² natürlich zu begrünen.

4 Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt sowie im Bereich von Hauszugängen, sind hinreichende Schneefänge anzubringen

Dachaufbauten

Art. 37 1 Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen und Dachflächenfenster gestattet. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Ausgenommen davon sind Dachflächenfenster. Dieselben dürfen allein oder als Ergänzung zu Dachaufbauten nicht mehr als 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachfläche aufweisen.

2 Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosszahl nicht ausgenützt ist.

3.6 Reklamen

Art. 38 Das Anbringen, Ändern, Ersetzen und Versetzen von Aussen- und Strassenreklamen, Schaukästen und ähnlicher Einrichtungen bedarf einer Bewilligung. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986.

5. Gesundheit

5.1 Besonnung / Belichtung

Art. 39 Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Artikel 62ff BauV).

5.2 Schallschutz in Gebäuden

Art. 40 In Neubauten sind alle Wohnungen genügend gegen Lärm zu schützen. Insbesondere sind Decken und Trennwände so zu konstruieren, dass der Schall möglichst nicht von einer Wohnung auf die andere übertragen wird. Bei der Beurteilung der Baugesuche hinsichtlich Schallschutz gilt die SIA-Norm 181 als kommunale Richtlinie.

5.3 Lärmschutz

Art. 41 1 Sind in lärmbelasteten Gebieten die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

2 Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, wenn im und um das Gebäude die Grenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

3 Die für solche Bauvorhaben notwendigen Schutzmassnahmen sind bei der Einreichung des Baugesuches nachzuweisen. Artikel 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung bleibt vorbehalten.

4 Die Grundeigentümer tragen die Kosten für diese Massnahmen.

5.4 Baumaterialien

Art. 42 Bei der Wahl von Baumaterialien ist auf baubiologische Kriterien Rücksicht zu nehmen. Es sind möglichst natürliche, atmungsfähige und giffreie Materialien zu verwenden.

6. Energie

6.1 Energiesparmassnahmen

Art. 43 1 Die einzelnen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit kleinst möglichem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch (Energiekennzahlen) gelten die Grenzwerte (Mindestwerte für Neubauten) gemäss SIA-Norm 380/2.

2 Primär sind Alternativen mit erneuerbarer Energie anzustreben. Wenn möglich ist eine weitgehende Nutzung der Sonnenenergie sowie die Nutzung der vorhandenen Umweltwärme (Erdwärme, Grundwasser, Luft) in Betracht zu ziehen.

3 Soweit Verbrennungsanlagen erstellt werden müssen, sind möglichst umweltverträgliche Brennstoffe einzusetzen.

4 Anlagen zur kombinierten Gewinnung von Wärme und Elektrizität (WKK, BHKW) sind anzustreben, wobei ihre spezifischen Emissionen bezogen auf die Nutzenergie nicht grösser als bei vergleichbaren reinen Wärmeerzeugungsanlagen sein dürfen.

5 Bei der Gestaltung der Gebäude ist der passiven Energienutzung durch die Sonneneinstrahlung Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten usw.).

6 Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sind an den betroffenen Bauteilen die neuen Anforderungen an den Wärme- und Kälteschutz gemäss AEV einzuhalten.

7 Bei gemeinsamer Projektierung mehrerer Bauten und bei Überbauungsordnungen kann die Erstellung einer gemeinsamen Energieversorgung und die Verwendung oder der Ausschuss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Bedeutung

Art. 44 1 Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes vorgesehenen Nutzung.

2 Die baupolizeilichen Masse werden in Artikel 55 Gemeindebaureglement zugewiesen.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

Art. 45 Die Wohnzonen (E2 und W2) sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Artikel 90 BauV).

2.2 Kernzone K

Art. 46 1 Die Dorfkernzone ist Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Wohnzone. Gewerbebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

2 Die Erdgeschosse der Bauten sind strassenseitig so weit als möglich für Ladengeschäfte, öffentlichkeitsbezogene Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe zu nutzen.

2.3 Wohn- und Gewerbezone WG

Art. 47 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Gewerbe und Betriebe, die das gesunde Wohnen durch besonders nachteilige Emissionen wie Lärm, Russ, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen sowie ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind nicht zugelassen.

2 ZP Graben, In den schraffiert dargestellten Parzellen Nrn. 491, 679, 210 + 1850 ist der Planungswert der ES III durch den Schiesslärm überschritten. Bei Neubauten in diesem Gebiet sind die lärmempfindlichen Räume (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen, Arbeitsräume etc.) an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Einzelne lärmempfindliche Räume an den lärmzugewandten Fassaden können durch Realisierung von Lärmpufferzonen, Festverglasungen, Belüftungsmöglichkeit durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden oder ähnlich wirksamen Massnahmen vor übermässigem Lärm geschützt werden, so dass die Planungswerte der ES III eingehalten sind. Die Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 sind einzuhalten.

2.4 Ferienhauszone

- Art. 48** 1 In der Ferienhauszone gilt das kantonale Baugesetz (Artikel 76 BauG).
- 2 Für die Ferienhauszone „Eywald“ gilt die Überbauungsordnung „Eywald“ vom 26. Januar 1996
- 3 Für die Ferienhauszone „Aeugstenhalten“ gilt die Ueberbauungsordnung „Aeugstenhalten“ vom 11. Juni 1999

2.4 Gewerbebezonen G

- Art. 49** 1 Die Gewerbebezonen sind für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Neue Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind nur zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird.
- 3 ZP Graben, In den schraffiert dargestellten Parzellen Nrn. 211, 682, 491 + 681 ist der Planungswert der ES IV durch den Schiesslärm überschritten. Bei Neubauten in diesem Gebiet sind die lärmempfindlichen Räume (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen, Arbeitsräume etc.) an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Einzelne lärmempfindliche Räume an den lärmzugewandten Fassaden können durch Realisierung von Lärmpufferzonen, Festverglasungen, Belüftungsmöglichkeit durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden oder ähnlich wirksamen Massnahmen vor übermässigem Lärm geschützt werden, so dass die Planungswerte der ES IV eingehalten sind. Die Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 sind einzuhalten.

2.6 Zonen mit Planungspflicht allgemein

- Art. 50** 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
- 2 Grundsätze und Verfahren der betr. Überbauungsordnungen werden durch Art. 93 + 94 des BauG geregelt.

Zonen mit Planungspflicht speziell

Art. 51 ZPP Nr. 1 „Wyssenhalten“; diese umfasst Teilbereiche der Parzellen Nrn. 1978, 552, 1979, 1980, 1981, 2309 und 1010

a) Zweck

Die ZPP Wyssenhalten bezweckt eine landschaftlich und siedlungstechnisch harmonische Überbauung der exponierten Hanglage.

b) Art und Mass der Nutzung

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E 2.

c) Gestaltungsgrundsätze

Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen den natürlichen Terrainverlauf möglichst gut berücksichtigen

d) Infrastrukturvertrag

Sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

ZPP Nr. 2 „Pfadern“; diese umfasst einen Teilbereich der Parzelle Nr. 445

a) Zweck

Die ZPP Pfadern bezweckt eine siedlungstechnisch harmonische Überbauung.

b) Art und Mass der Nutzung

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2. Es sind keine Mehrfamilienhäuser zugelassen. Zugelassen sind jedoch Doppel- + Reiheneinfamilienhäuser.

c) Gestaltungsgrundsätze

Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen den natürlichen Terrainverlauf und die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung möglichst gut berücksichtigen

d) Infrastrukturvertrag

Sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

ZPP Nr. 3 „Bundsacker“; diese umfasst einen Teilbereich der Parzelle Nr. 793 sowie die Parzelle Nr. 1363

a) Zweck

Die ZPP Bundsacker bezweckt eine siedlungstechnisch harmonische Überbauung. Die Übernahme von Fernwärme aus der Holzschnitzelfeuerungsanlage aus dem nahen Schulgebäudekomplex soll möglichst angestrebt werden.

b) Art und Mass der Nutzung

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E 2.

c) Gestaltungsgrundsätze

Gebäude und Erschliessungsanlagen sollen den natürlichen Terrainverlauf und die bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung möglichst gut berücksichtigen

d) Infrastrukturvertrag

Sämtliche Fragen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

2.7 Zonen mit bestehender Überbauungsordnung

Art. 52 Für die Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der rechtskräftigen Überbauungsordnungen „PTT-Haltestelle Heubach“ und „Dorfzentrum Heubach“.

2.8 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

Art. 53 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Fussballplatz	Rasenspielfeld mit notwendiger Infrastruktur	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der W 1	III
B Schulanlage Graben	Schulhaus, Turn- + Sportanlagen, Viehschauplatz	Der Turn-/Sportplatz & Viehschauplatz ist von zweckfremden Bauten freizuhalten, für das Schulhaus gelten die Vorschriften der WG2	II
C Telefonzentrale Graben	Telefonzentrale	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der W 1	III
D BKW Graben	Unterstation	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der W 1	IV
E Rütiplötsch	Forstwirtschaftliche Bauten	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GWA	IV
F Schulanlage Bundsacker	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, kommunale Mehrzweckgebäude, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen	Es gelten die Vorschriften der WG2 ausser GH, GL, GT und AZ	II
G MZG/ZSA Pfadern	Gebäude und Anlagen für kommunale Bedürfnisse wie Zivilschutzanlage, Wehrdienstmagazin, Werkhof, Mehrzweckgebäude, Altstoffsammelstelle, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone GWA	IV
H Schiessanlage Hirschhorn	Schiessstand, Parkplätze	Schützenhaus, bauliche Lärmschutzmassnahmen	IV
J Schulanlage Hirschhorn	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen	Es gelten die Vorschriften der WG2 ausser GH, GL, GT und AZ	II
K Gemeindeverwaltung	Verwaltungsgebäude und andere Bauten kommunalen Bedarfs, Parkplätze	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG2	III
L Schulanlage Gambach	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen	Der Turn- und Sportplatz ist von zweckfremden Bauten freizuhalten, für das Schulhaus gelten die Vorschriften der WG2	II
M Gambachbrücke	Gebäude und Anlagen für kommunale Bedürfnisse wie Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsbauwerke, Wehrdienstmagazin, Werkhof, Altstoffsammelstelle, öffentl. Sport- + Freizeitanlagen, öffentl. PPs	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG2	IV

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV

2.9 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Art. 54 1 In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Sport- + Freizeitanlagen inkl. zweckgebundene oder öffentliche Parkplätze, Familiengärten, Vereinsbauten und Campingplätze angelegt werden.

Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 1.

2 In der ZSF „Campingplatz Tiefengraben“ gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone E 2

2.10 Baupolizeiliche Masse**Art. 55**

Zone	kGA m	gGA m	GH m	GL m	GT m	G	AZ	ES
W1	4	6	4.5	15	--	1	--	II
E2	4	8	7	25	13	2	0.3	II
W2	5	10	7	25	13	2	0.5	II
WG2	5	10	7	25	13	2	0.6*	III
K	4	8	7	25	13	2	--	III
GWA	4	--	14/22**	--	--	--	--	IV
GWB	4	--	8/12**	--	--	--	--	IV
GG	4	--	11/15**	--	--	--	--	IV

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

GH Gebäudehöhe

GL Gebäudelänge

GT Gebäudetiefe

G Geschosszahl

AZ Ausnützungsziffer

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

* für reine Wohnbauten (unter 10% Gewerbeanteil) gilt eine AZ von 0.5

** für technisch bedingte Aufbauten (Silos, Kamine, Lüftungsanlagen u.ä.)

Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 60 m² dürfen bis zu 13 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

2.11 Grünzone

Art. 56 Die Grünzone dient zur Gliederung des Siedlungsgebietes und/oder zur Schaffung von Grünräumen. Gestattet sind nur unterirdische Bauten oder solche, die zur Pflege der Grünzonen nötig sind. Im übrigen sind die Vorschriften der Landwirtschaftszone sinngemäss anwendbar.

3. Landwirtschaftszone LWZ

- Art. 57** 1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu (ungezontes Gebiet gemäss Artikel 5 BauG).
- 2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes (Artikel 16 RPG, Artikel 80ff BauG).
- Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
- für freistehende Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2;
 - für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des Dekretes über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 /11. September 1985.
- 4 Kleinere Materialentnahme- und Deponiestellen bedürfen einer Bau- und Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 24 RPG, 81ff BauG. Grössere Materialentnahme und Deponiestellen bedürfen einer Ueberbauungsordnung.
- 5 Das flächenhafte Abbrennen (mit Chemikalien oder Feuer) von Böschungen und Waldrändern ist verboten (Artikel 8 Kantonale Naturschutzverordnung).
- 6 Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III.

4. Schutzgebiete, Schutzobjekte

4.1 Bedeutung

- Art. 58** Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Artikel 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes (BauG). Das Gemeindebaureglement legt für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck sowie die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

4.2 Landschaftsschutz

- Art. 59** 1 Landschaftsschutzgebiete A - D (gemäss Artikel 10, 54 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen und Aussichtspunkten.
- 2 In allen im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Die naturnahe Landschaft (Bäume, Hecken usw.) ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Neuaufforstungen, Baumschulen und Gärtnereibetriebe dürfen nicht angelegt werden.

3 Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

4 Ergänzend zu den Absätzen 2 - 3 gelten für die einzelnen Landschaftsschutzgebiete (LSG) folgende Bestimmungen:

a) In der Schwendihalte (LSG A) gelten keine weiteren Bestimmungen.

b) Die Bewirtschaftung der Wiesen des Schwendibodens (LSG B) ist vertraglich zu regeln. Das Austragen von Kunstdünger ist untersagt, eine Herbstweide gestattet. Der natürliche Bachlauf, seine Ufer und die Bestockung und insbesondere die Wasserfälle und die schönen Mäander sind zu erhalten. Wasserbauliche Massnahmen sind auf die Sicherung der Wiesen, der Brücke und des Gebäudes in der Brugermühle zu beschränken. Die Gemeinde entschädigt die Grundeigentümer für den Minderertrag.

c) Der Rüscheegg Hügel (LSG C) als zentraler Aussichtspunkt in der Gemeinde und der landschaftlich durch Hecken, Einzelbäume und Bäche gegliederte Südabhang sind zu erhalten. Exponierte Einzelbäume sind rechtzeitig vor ihrem Abgang nahe des bestehenden Standortes mit einheimischen Neuanpflanzungen zu sichern. Der historische Kirchweg von Lisibühl bis zur Kirche ist zu unterhalten.

d) Im Wyssbach (LSG D) besteht ein Aufforstungsverbot zum Schutz der Waldeinbuchtungen. Feuchtwiesen, Hecken und Lesesteinhaufen sind zu erhalten. Der Findling (Habkerngranit) ist als kantonales Naturschutzobjekt geschützt.

e) Für die Auenlandschaft, Tiefengraben-Sackau (LSG E) gilt die Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung.

4.3 Schutz der Lebensräume (Biotop-Schutz)

- Art. 60**
- a) Biotop-Schutzgebiete (gemäss Artikel 10, 54 und 86 BauG) bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie den Lebensraum mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- b) Für die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Feuchtgebiete gilt ein Drainageverbot. Die Verwendung von Kunstdünger ist untersagt. Die zuständige Gemeindebehörde kann mit den Bewirtschaftern die Nutzung regeln.
- c) Die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind gemäss den im Schutzzonenplan festgelegten Perimetern und nach Artikel 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes zu erhalten und wo nötig zu verbessern. Die Gemeinde kann die abschnittsweise Pflege von Hecken und deren ökologische Aufwertung (Artenvielfalt) sowie die Neuanpflanzung an geeigneten Stellen fördern und unterstützen.
- d) Bäche, Uferbereiche und deren Bestockungen sind gemäss Artikel 12 des kantonalen Naturschutzgesetzes geschützt. Ferner dürfen Bäche gemäss Wasserbaugesetz nicht eingedolt werden.
- e) Gemäss Stoffverordnung (Artikel 33, Absatz 2, StoV) ist das Austragen von Dünger in einem Streifen von 3 m Breite entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern (beidseits) untersagt.

4.4 Objektschutz

Art. 61 1 Als Einzelobjekte werden wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen, Hochstammobstgärten und geologische Objekte bezeichnet. Ihr Schutz bezweckt je nach Umgebung ökologische oder ästhetische Zielsetzungen.

2 Einzelbäume und Baumgruppen, die das Ortsbild besonders prägen, sind im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichnet und unterstehen dem Schutz der Gemeinde. Die Bewirtschafter haben die Bäume zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Bei einer Fällung, die aus Sicherheitsgründen oder als Pflegemassnahme nötig werden kann, ist in unmittelbarer Nähe eine Ersatzpflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

3 Für die zwei Sommerlinden bei der Kirche Rüscheegg und den Block im Wyssbachgraben gelten die Schutzbestimmungen gemäss Regierungsratsbeschluss vom 31. Januar 1973 und 21. Mai 1940.

4 Für das vom Bund bezeichnete Auengebiet „Schwarzwasser“ von nationaler Bedeutung gelten die Schutzbestimmungen der Auenverordnung vom 28. Oktober 1992 sowie des Regierungsratsbeschlusses.

5 Die im Landschaftsplan (Teil 1) enthaltenen geologischen Objekte sind zu erhalten und im festgelegte Perimeter sind Terrainveränderungen untersagt.

6 Für die Feldobstbäume (mindestens 20 Stück pro Betrieb) können Beiträge gemäss Artikel 31 b LwG beim Bund beansprucht werden. Die übrigen als Schutzobjekte bezeichneten Einzelbäume können von der Gemeinde zum gleichen Ansatz entschädigt werden.

7 In den im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Schutzobjekten sind alle Massnahmen, Eingriffe und Einrichtungen verboten, die Pflanzen und Tiere beeinträchtigen oder gefährden, sowie die Beschaffenheit des Bodens oder die ökologischen Verhältnisse verändern können.

4.5 IVS Objekte

Art. 62 1 Die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz (gemäss Inventarbeschrieb) geschützt. Wegoberfläche und -breite, Mauern, Böschungen mit standortgerechtem Bewuchs sowie wegbegleitende IVS Einzelobjekte dürfen nicht zerstört oder verändert werden.

2 Unterhalt und Nutzung sind erlaubt, soweit die Substanz dadurch nicht gefährdet wird.

3 Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Sie sind der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, Adresse im Anhang) zum Mitbericht zu unterbreiten.

4 Die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Brücken sind in ihrer Bausubstanz geschützt und vom Eigentümer entsprechend zu unterhalten.

5 Die IVS-Objekte im Zonenplan mit Richtplancharakter sind im heutigen Zustand zu erhalten oder aufzuwerten. Substanzerhaltende Massnahmen und Nutzungen sind erwünscht.

4.6 Ausrichtung von Entschädigungen

Art. 63 1 Die Gemeinde kann BewirtschafterInnen zum Ausgleich von Ertragseinbussen und Pflegeaufwand für die im Landschaftsplan (Teil 1) bezeichneten Schutzobjekte und Schutzgebiete Entschädigungen ausrichten.

2 Massgebend sind in jedem Fall, die mit der Gemeinde abgeschlossenen Verträge zur Abgeltung für ökologisch und landschaftlich bedingte Nutzungsaufgaben im Kanton Bern. Die maximale Höhe der Entschädigungen richtet sich nach den Ansätzen in den dazugehörigen Objektblättern, welche einen integrierenden Bestandteil der Verträge darstellen.

3 Werden für die gleiche Leistungen auf derselben landwirtschaftlichen Nutzfläche Beiträge Dritter (Bund, Kanton, Private, Institutionen) geleistet, so reduziert die Gemeinde ihre Entschädigungen um das Mass dieser Leistungen. Beiträge von Bund und Kanton gehen der Leistungspflicht der Gemeinde vor. Die Gemeinde koordiniert die Entschädigungen.

4.7 Richtplan und Massnahmenkatalog

Art. 64 Der Gemeinderat setzt gleichzeitig mit dem Landschaftsplan (Teil 1) den Landschaftsplan (Teil 2, Richtplan) mit dem Massnahmenkatalog in Kraft.

4.8 Vollzug

Art. 65 Für die Beratung, die Kontrolle und den Vollzug der Massnahmen auf Schutz- und Richtplanstufe wird der Gemeinderat von der bestehenden Umweltkommission unterstützt.

4.9 Ortsbildschutzgebiet

- Art. 66** 1 Als Ortsbildschutzgebiete sind Siedlungen und Siedlungsteile, wie Quartiere, Dörfer, Weiler, Baugruppen, von besonders hoher Qualität bezeichnet.
- 2 Ihre das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss zu erneuern.
- 3 Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins Ortsbild einzufügen (gute Gesamtwirkung im Sinne von Artikel 10 und 30 GBR).

3.10 Gebäudeschutz

- Art. 67** 1 Die im Gebäudeschutzplan als „schützenswert“ bezeichneten Gebäude stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Für sie gilt BauG Artikel 10 Abs. 1 lit.b sowie Artikel 9 Abs. 2 entsprechend. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern der denkmalpflegerische und architektonische Wert nicht geschmälert wird.
- 3 Auf die im Gebäudeschutzplan als ‚erhaltenswert‘ eingestuften Objekte wird hingewiesen. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz eines Gebäudes müsste bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung den Anforderungen der Denkmalpflege genügen.
- 4 Bei Restaurierungs-, Um- und Anbauarbeiten hat eine frühzeitige Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle zu erfolgen.

4.11 Archäologische Bodenfunde

- Art. 68** 1 Treten bei Aushubarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen. Diese Bestimmung gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Landschaftsplan (Teil 1) aufgeführten archäologischen Schutzgebiete ist im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

5. Gefahrenzone und Bauzone Bundsacker - Stockmatt

Art. 69 1 Für die im Zonenplan eingetragenen Gefahrenzonen gilt Artikel 6 des Kantonalen Baugesetzes.

2 Die im Zonenplan Heubach ausgeschiedenen Baugebiete Bundsacker und Stockmatt liegen im Bereich einer alten Sackungsmasse, die zu Rutschungen schwacher Intensität neigt.

Bei der Überbauung ist auf folgende Grundsätze zu achten:

- a) Keine wesentliche Zusatzbelastung des Geländes
- b) Gebäudefundation in steifer Bauweise
- c) Entwässerungsmassnahmen im Bau- und Endzustand
- d) Keine Versickerung von Meteorwasser

3 Die vorstehend umschriebenen Massnahmen umfassen konkret folgende Punkte:

- a) Lastenausgleich; Kompensation der Bauwerkslast durch die Aushubentlastung (keine wesentliche Zusatzbelastung des Geländes), keine Zusatzbelastung durch Terrainaufschüttungen im Rahmen der Umgebungsgestaltung
- b) Fundation neuer Gebäude auf einer tragenden Bodenplatte und Ausbildung der Gebäudeunterkellerung in Massivbeton als steifer Kasten
- c) Entwässerung der Baugrube im Bauzustand (Verhinderung der Infiltration von Oberflächen- oder Meteorwasser) – Entwässerung des Bauwerkes im Endzustand (Ableitung des anfallenden Sickerwassers über eine Ringdrainage in einen Vorfluter oder die Sauberwasserkanalisation)
- d) Verbot der Meteorwasserversickerung; das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist einem Vorfluter oder der Sauberwasserkanalisation zuzuführen

4 Die Baubewilligungsbehörde behält sich bei grösseren Bauvorhaben oder in bestimmten Geländesituationen (z.B. steile Hanglage, sichtbare lokale Instabilitäten) das Recht vor, ein Baugrundgutachten mit Stabilitätsnachweis zu verlangen.

5 Das Restrisiko entbindet Architekten und Ingenieure nicht von ihrer Sorgfaltspflicht. Die Bauarbeiten sind nach den Regeln der Baukunst auszuführen. Das beim Bauen in den vorliegenden Baugrundverhältnissen verbleibende Restrisiko ist von der Bauherrschaft zu tragen.

6 **Empfehlung**; grundsätzlich wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse durch einen Fachspezialisten abklären zu lassen (geologisch-geotechnisches Gutachten)

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / KOMPETENZORDNUNG

1. Verfahrensvorschriften

1.1 Planerlassverfahren

Verfahren für Vorschriften und Pläne

Art. 70 Für das Planerlassverfahren inklusive Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Artikel 56 und Artikel 58ff BauG, Artikel 109 bis 122c BauV).

1.2 Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren

Baubewilligungsverfahren

Art. 71 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Artikel 32ff BauG, BewD).

Baueingabe, allgemeine Anforderungen

Art. 72 1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, der Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend (Artikel 10ff BewD).

2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

3 Das Gesuch ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

Ausnahme- und Lastenausgleichsverfahren

Art. 73 1 Das Ausnahmbewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Bewilligungsdekretes (Artikel 27 BauG, Artikel 102 BauV, Artikel 10 Abs. 4, Artikel 17 Abs. 1, Artikel 27 Abs. 5 Bst. b, Artikel 26 Abs. 3 Bst. f, Artikel 36 Abs. 3 Bst. a BewD).

2 Bei nicht zonenkonformen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind zudem die besonderen Vorschriften des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes, der Bauverordnung zu beachten (Artikel 25 Abs. 2 RPG, Art. 84 BauG).

3 Das Lastenausgleichsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Artikel 30 und 31 BauG, Artikel 26 f BewD).

Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörden

Art. 74 Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen, Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen sowie Bauten und Anlagen in der Bauverbotszone bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Artikel 59 und 71 SBG).

Der Bauentscheid

Art. 75 1 Die Baubewilligung ist auszustellen, wenn die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die nach den anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet wird und wenn keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 Baugesetz entgegenstehen.

2 Die Baubewilligung ist jedoch erst auszustellen, wenn die allenfalls für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen, es sei denn, dass eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässiger ist (Artikel 2 Abs. 2 Bst. a BauG).

3 Im Bauentscheid wird geurteilt über:

- a) das Baugesuch und die zugehörigen Ausnahmegesuche;
- b) die unerledigten Einsprachen;
- c) die Kostenpflicht;
- d) die Festsetzung allfälliger Bedingungen und Auflagen;
- e) die weiteren Bewilligungen, die der Bauherr vor Baubeginn beizubringen hat;
- f) den Vorbehalt von Drittmannsrechten (Rechtsverwahrungen).

4 Der Bauentscheid ist mit schriftlicher Begründung und Rechtsmittelbelehrung zusammen mit den weiteren für das Bauvorhaben nachgesuchten Bewilligungen zu eröffnen:

mit eingeschriebenem Brief:

- a) dem Baugesuchsteller,
- b) den verbleibenden Einsprechern;

mit einfachem Brief:

- a) den beteiligten kantonalen Fachstellen,
- b) den Rechtsverwahrern,
- c) dem Nachführungsgeometer.

1.3 Baupolizei

Art. 76 Die Aufgaben und das Verfahren der Baupolizei richten sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 45 bis 48 BauG, Art. 47 bis 50 BewD).

2. Kompetenzordnung

Gemeinderat

Art. 77 1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

2 Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- Richtpläne;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Artikel 122 Bauverordnung;
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;
- b) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;
- c) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.

3 Im Baubewilligungsverfahren obliegt dem Gemeinderat:

- a) der Entscheid über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- b) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Artikel 35 BauG);
- c) die Antragstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde, soweit diese Ausnahmen erfordern und/oder zu beurteilende Einsprachen vorliegen.

4 Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

Dem Gemeinderat obliegt insbesondere Beschlüsse betreffend:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

5 Der Gemeinderat kann ihm obliegende Kompetenzen an die Bau- und Planungskommission delegieren.

Bau- und Planungskommission

Art. 78 1 Die Bau- und Planungskommission ist zuständig für die Beratung des Gemeinderates in raumplanerischen Angelegenheiten, die Prüfung und Vorbereitung der Baugesuche, soweit sie hiefür nicht selbst zuständig ist, die Vorbereitung und Ueberwachung aller Hoch- und Tiefbauten der Gemeinde sowie die Aufsicht über den Unterhalt der gemeindeeigenen Gebäude, Strassen und Anlagen inklusive Strassenmarkierung und -signalisation.

2 Im Planerlassverfahren obliegen ihr:

- a) die Beratung des Gemeinderates in allen raumplanerischen und gestalterischen Angelegenheiten;
- b) die laufende Bearbeitung der Ortsplanung;
- c) die Vorberaterung von Planungszonen;
- d) die Vorberaterung von geringfügigen Änderungen im Sinne von Artikel 122 BauV;
- e) die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen und weiteren Detailplanungen;
- f) die Ausführung und die Begleitung der beschlossenen Planungen.

3 Im Baubewilligungsverfahren obliegt ihr:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Artikel 19ff BewD);
- b) die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;
- c) die Durchführung von Einspracheverhandlungen (Artikel 34 BewD);
- d) die Einholung der Amtsberichte zu Ausnahmegegesuchen (Artikel 9 Abs. 4 BewD);
- e) die Einholung der Stellungnahmen und Amtsberichte der kantonalen Stellen (Artikel 21f BewD);
- f) der Entscheid über Baubewilligungen in Zuständigkeit der Gemeinde

Umweltkommission

Art. 79 1 Der Umweltkommission obliegen:

- a) die Beratung von Gemeinderat und Privaten in Natur- und Landschaftsfragen;
- b) die Schaffung und Pflege von Grünbereichen und Naturobjekten;
- c) die Betreuung des Natur- und Landschaftsinventars;
- d) die Bearbeitung des Landschaftsplanes;
- e) die Stellungnahme zu allen Überbauungsordnungen;
- f) die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit zu Natur und Landschaft;
- g) die Aufsicht über die Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäss den Artikel 58 bis 61 Gemeindebaureglement;
- h) die Ausarbeitung und Überwachung der Verträge gemäss Artikel 63 Gemeindebaureglement und die Antragstellung zuhanden des Gemeinderates.

2 Die Umweltkommission hat zu allen Baugesuchen Stellung zu nehmen, die Schutzgebiete gemäss Artikel 57 ff Gemeindebaureglement betreffen. Sie stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag.

Bauverwaltung

- Art. 80** 1 Im Baubewilligungsverfahren obliegt der Bauverwaltung:
- Auskunftserteilung über bau- und planungstechnische Vorschriften;
 - Prüfung der Baugesuche und -profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel;
 - Erlass von erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Artikel 17 und 18 BewD);
 - Baupublikationen und öffentliche Auflage von Baugesuchen (Artikel 25ff BewD);
 - Antragsstellung an die Bau- und Planungskommission;
 - Rechnungstellung im Rahmen der Gebührenreglemente und Tarife für Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser;
 - Kontrolle der Gesuche für die neuen Wasser- und Kanalisationsanschlüsse, soweit diese in die Kompetenz der Gemeinde fallen;
 - Erlass von Brandschutzauflagen im Rahmen der Kompetenzen als Feueraufseher
- Nachführung des Planwerkes.

- 2 Im Baupolizeiverfahren obliegen der Bauverwaltung:
- Aufsicht über das Einhalten der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
 - obligatorische Baukontrollen gemäss Baugesetzgebung (Artikel 47 BewD);
 - Erlass von Baueinstellungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, von Benützungsverboten;
 - Betreuung der raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde;
 - Prüfung der Bedingungen des energietechnischen Massnahmenachweises als Energiekontrolleur/e der Gemeinde;
 - Prüfung der Bedingungen der Tankschutzvorschriften als Tankkontrolleur/e;
 - Prüfung der Brandschutzauflagen, soweit als Feueraufseher dazu zuständig;

Der Bauverwaltung obliegt zudem die Aufsichtspflicht zu den Bestimmungen des Schutzzonenplanes und der Luftreinhalteverordnung.

Stimmbürger

- Art. 81** Im Planerlassverfahren obliegt den Stimmbürgern die Beschlussfassung:
- a) über den Erlass und die Aenderung der baurechtlichen Grundordnung;
 - b) über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Widerhandlungen

Art. 82 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Artikel 50 BauG, Artikel 108 BauV, Artikel 50 BewD, Artikel 85 SBG), des Gemeindegesetzes (Artikel 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Artikel 292 StGB) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten

Art. 83 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

3. Verhältnis zu bestehenden Vorschriften

Art. 84 folgende Zonenpläne und Überbauungsordnungen bleiben weiterhin in Kraft:

- Zonenplan Wislisau vom 26. Januar 1996
- Zonenplan Überbauungsordnung „Eywald“ vom 26. Januar 1996
- Überbauungsordnung „Haltestelle PTT Heubach“ vom 16. Juni 1995
- Überbauungsordnung „Dorfzentrum Heubach“ vom 16. Dezember 1994

Genehmigungsvermerke

Baureglementsänderung Waldfeststellung

Vorprüfung vom	13. April 1999
Öffentliche Auflage vom	26. April – 26. Mai 1999
Publikation im Amtsanzeiger	22. + 29. April 1999
Publikation im Amtsblatt	24. April 1999

Erledigte Einsprachen	---
Unterledigte Einsprachen	---
Rechtsverwahrungen	---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Mai 1999

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Juni 1999

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident Der Sekretär

sig. W. Schumacher *sig. H. Corpataux*

W. Schumacher H. Corpataux

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Rüschegg, 16. Juni 1999

Der Gemeindeschreiber:

sig. H. Corpataux

H. Corpataux

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. APR. 2000

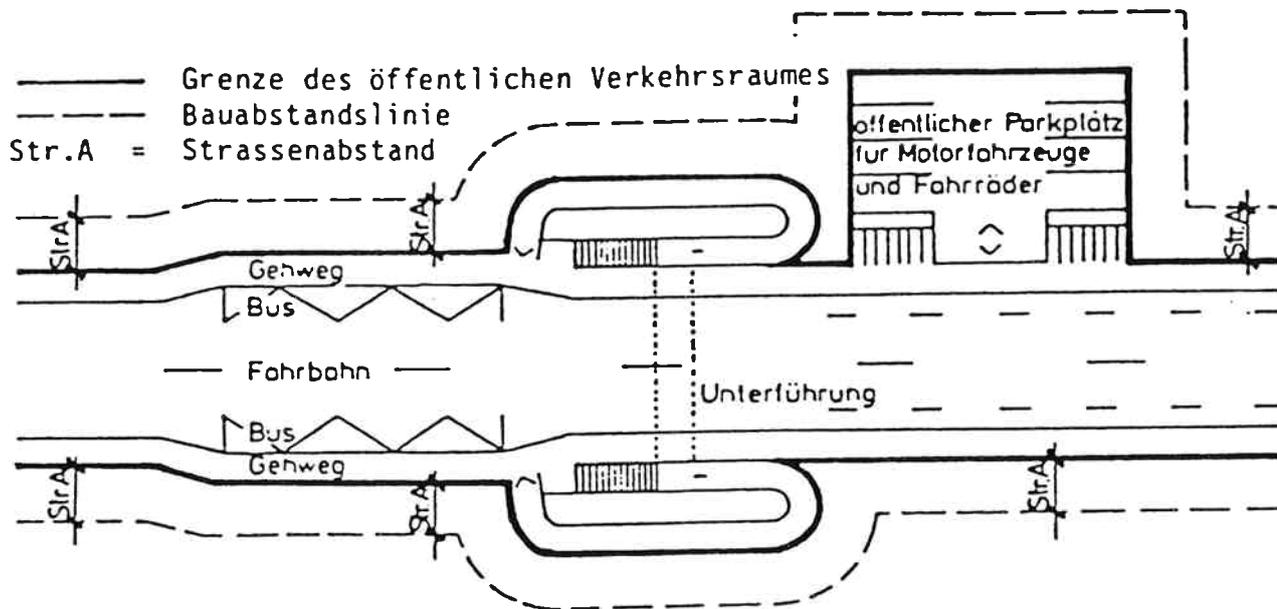
Genehmigt durch das Kantonale Amt für Wald

Anhang

Grafische Darstellungen

Uebersicht:	Seite
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum	44
2. Gebäudelänge	45
3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	46
3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	48
Beispiel A: Winkelbau	49
Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss	50
Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss	53
3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	54
4. Gebäudeabstand	55
5. Gebäudehöhe	56
5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang	56
5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	57
5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach	57
5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach	58
5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	58
6. Geschosszahl	61

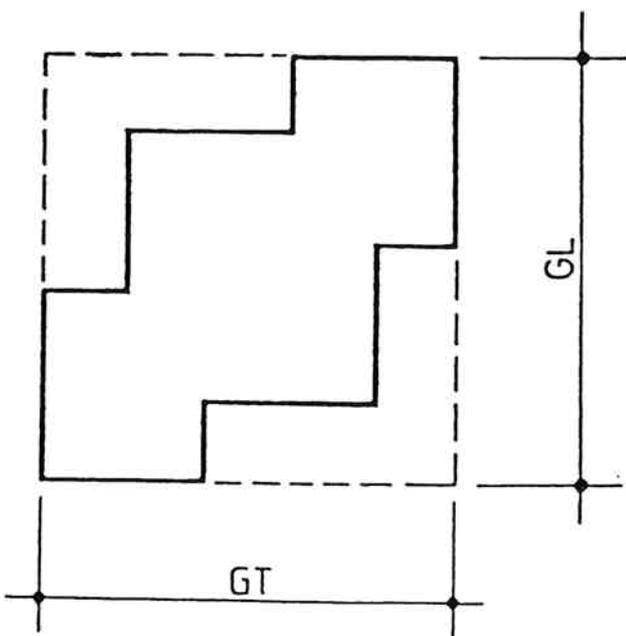
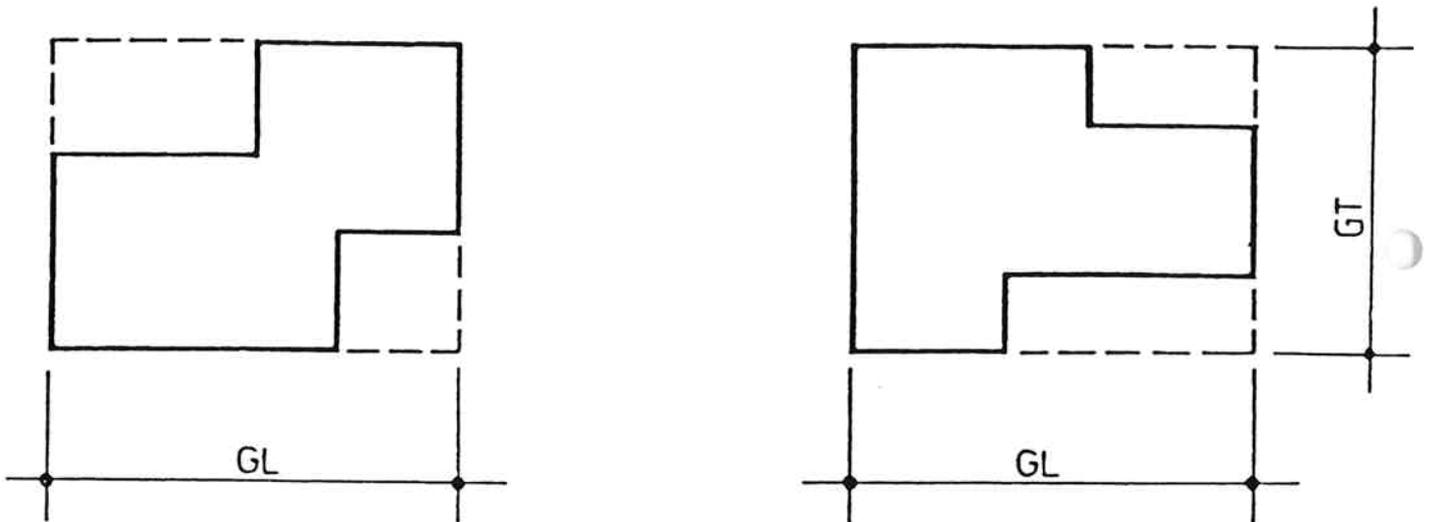
1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



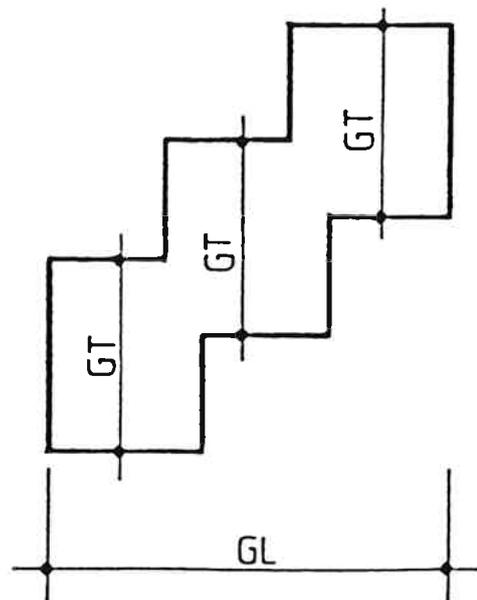
Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



Reihenhäuser



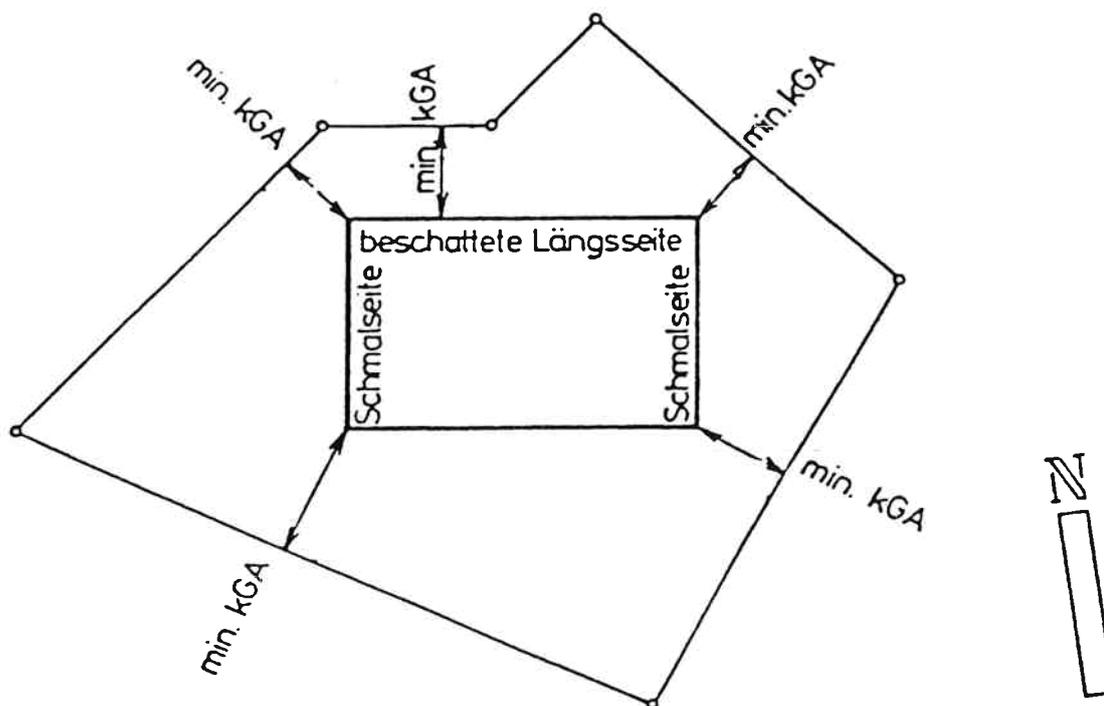
GL = Gebäudelänge

GT = Gebäudetiefe

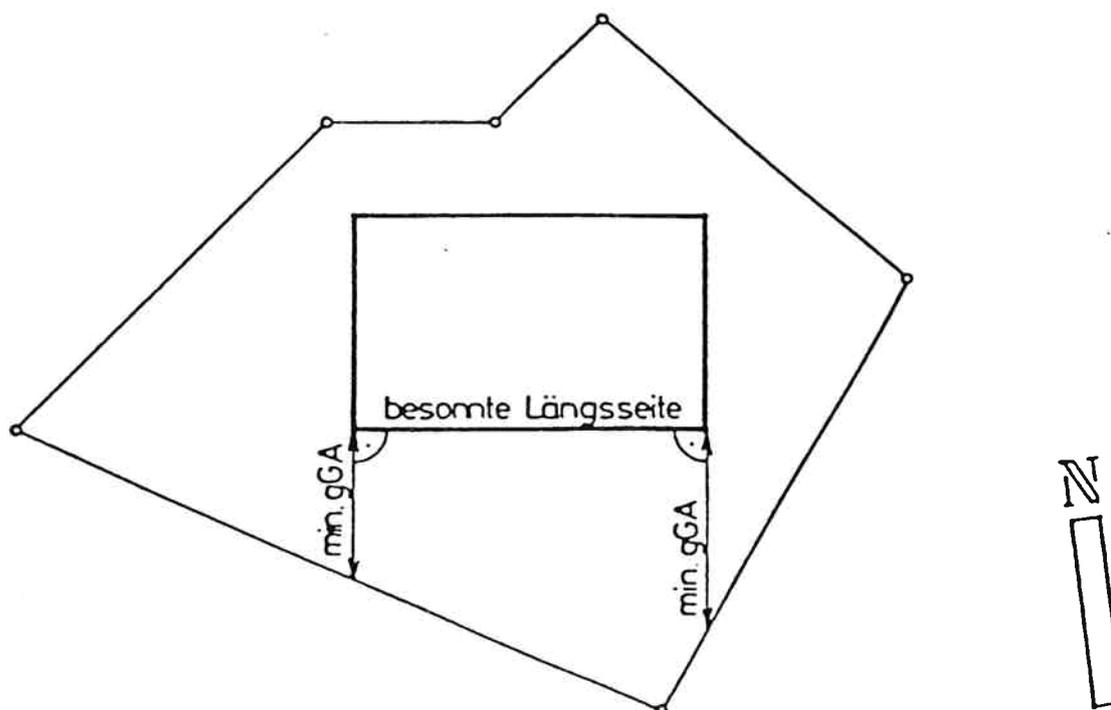
⌈ ⌋ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

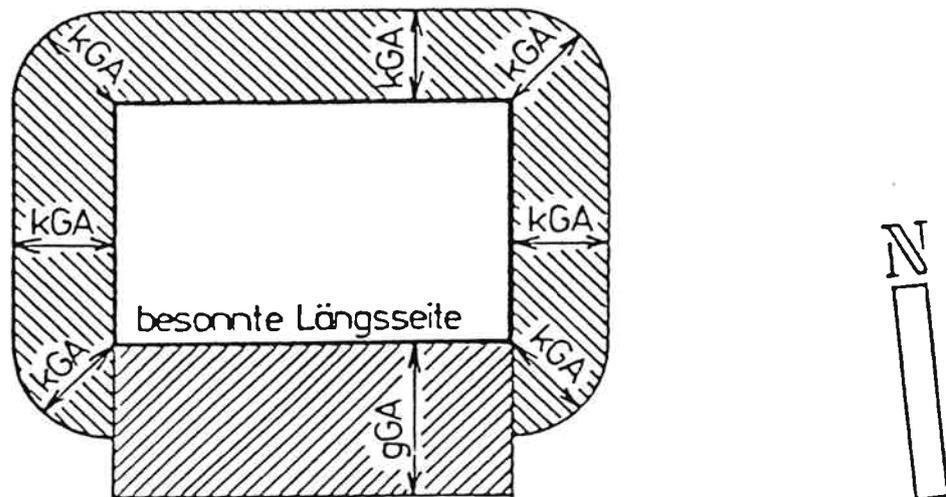
Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

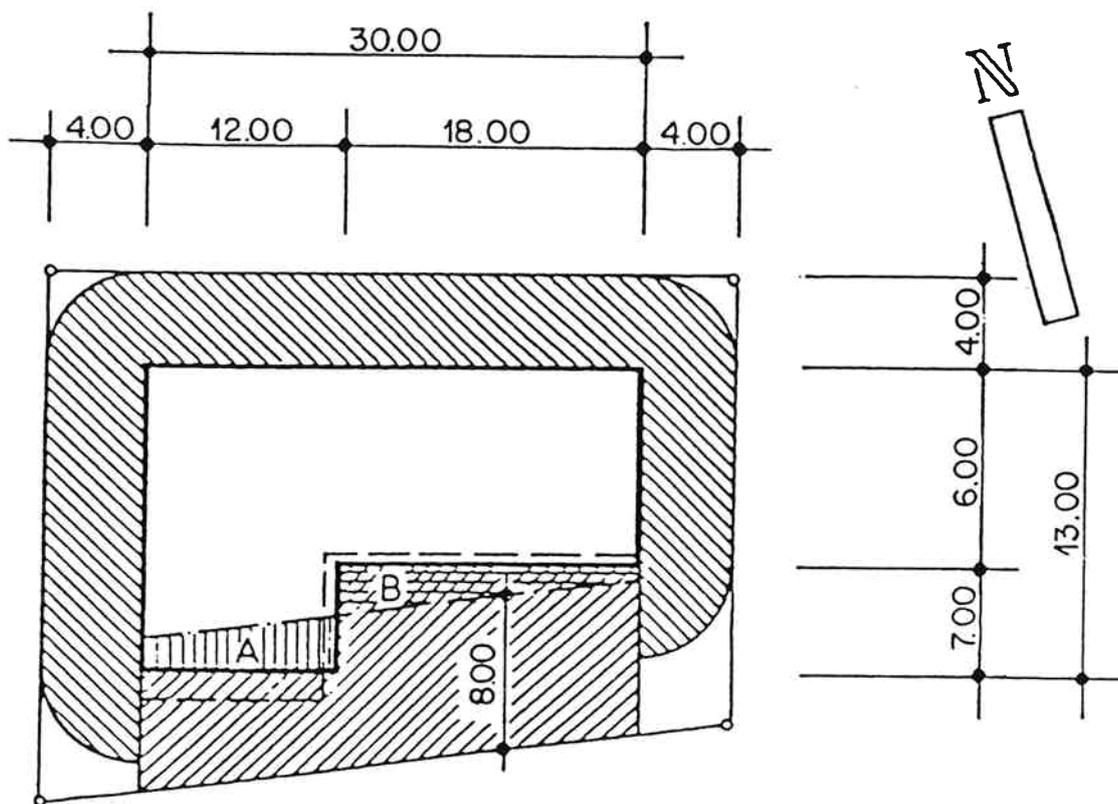
3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- b) 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);
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

kGA 4 m
gGA 8 m



- — — mittlere Abstandslinie der Südfassade
- Parzellengrenze
- — — Grundrissvariante

Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

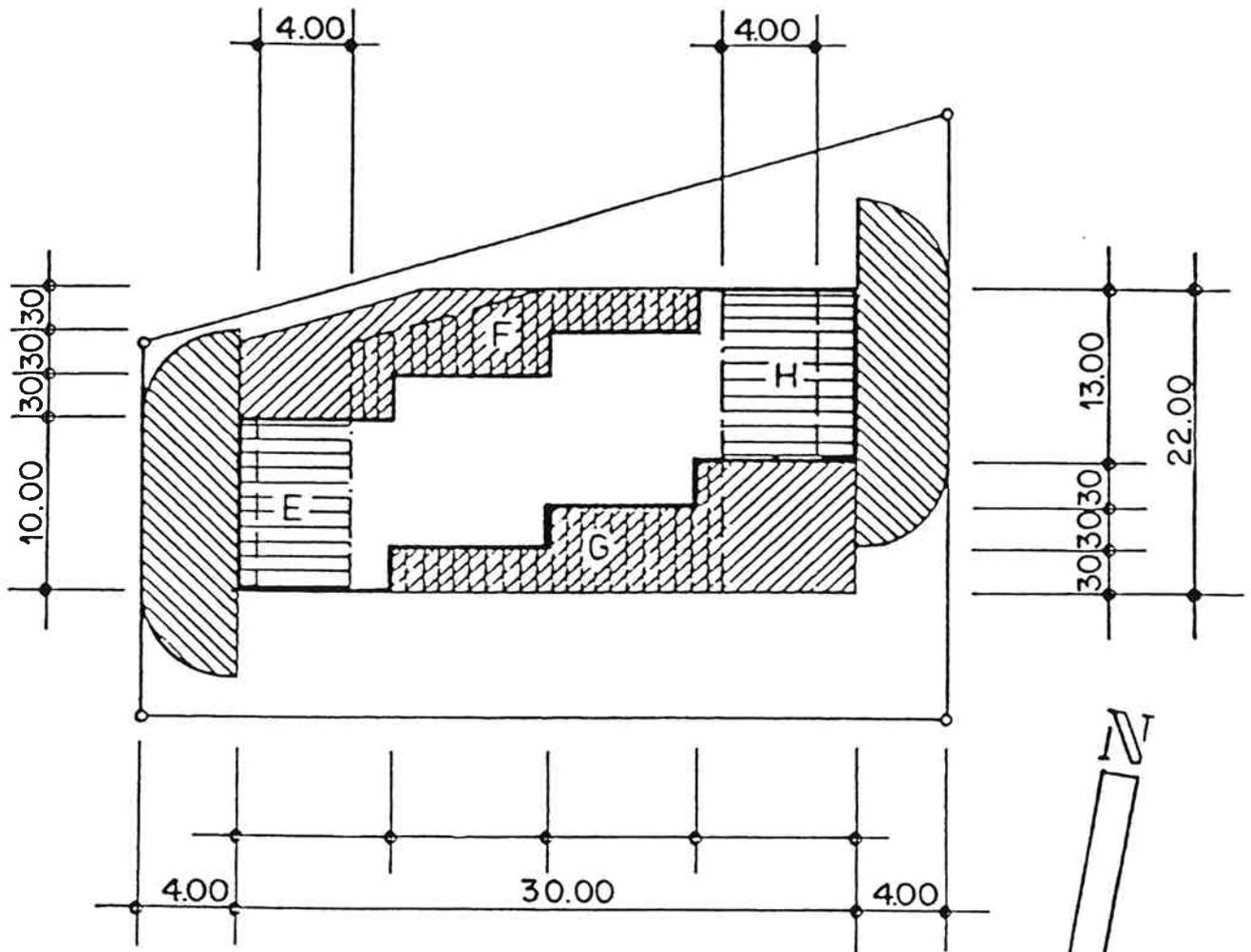
Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (z.B. 30 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

II. Seitlicher Grenzabstand

seitlicher Abstand ab mittlerer Abstandslinie



seitlicher Grenzabstand ab äusserstem Gebäudeteil

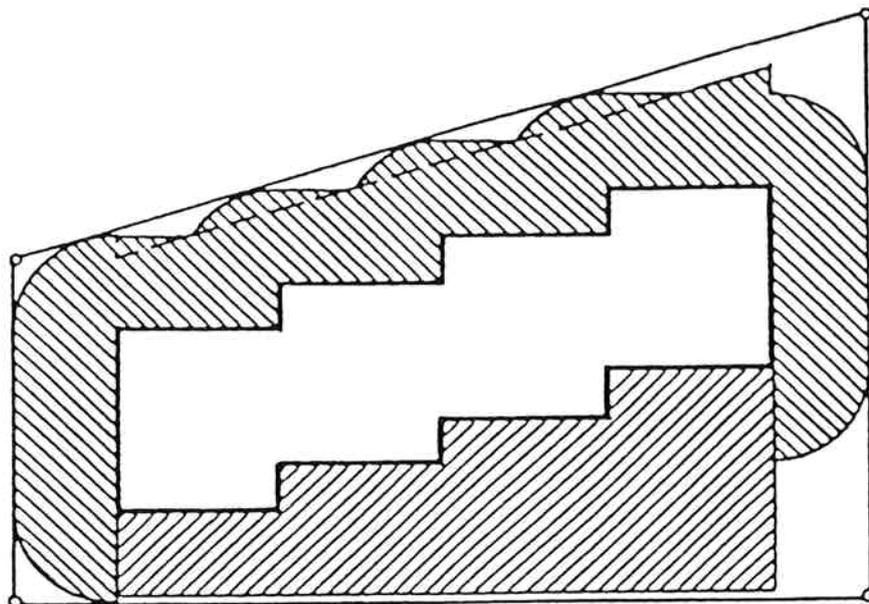
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Fläche H

Bemerkung:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

III. Zusammenzug

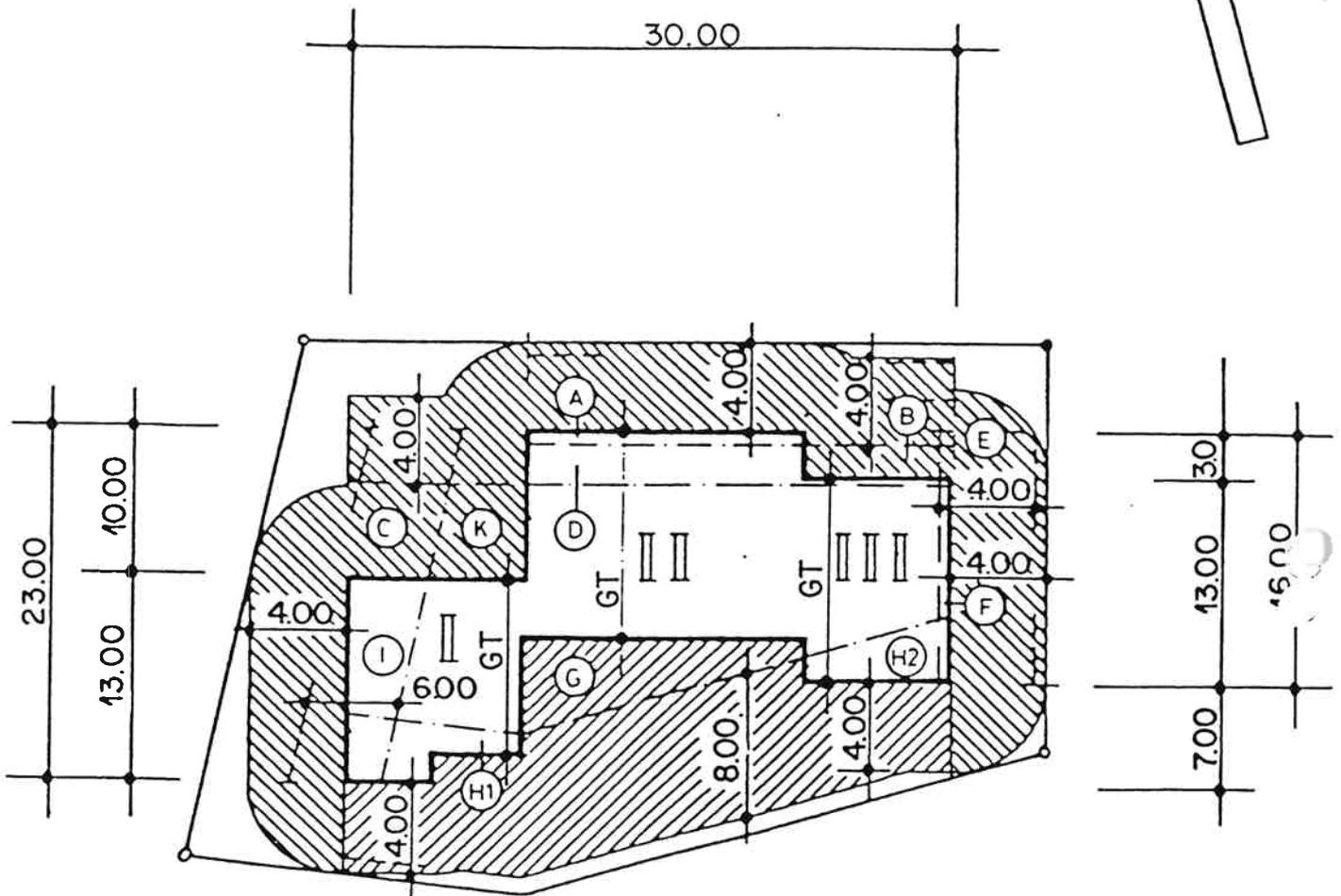


Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

kGA 4 m
gGA 8 m

— · — · — · mittlere Abstandslinie

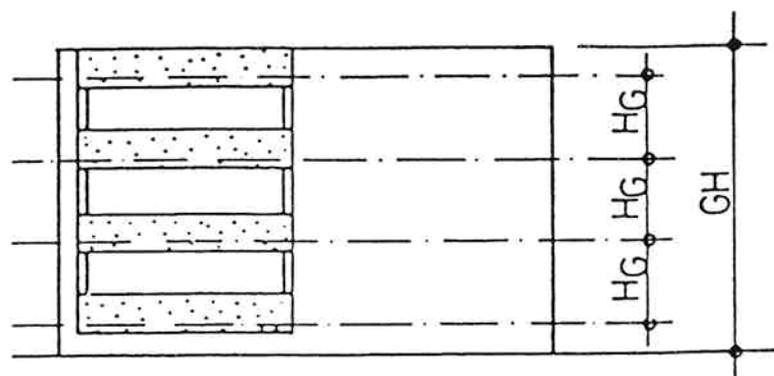
— ○ — Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B
Fläche C = Fläche D
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Flächen H1 + H2
Fläche I = Fläche K

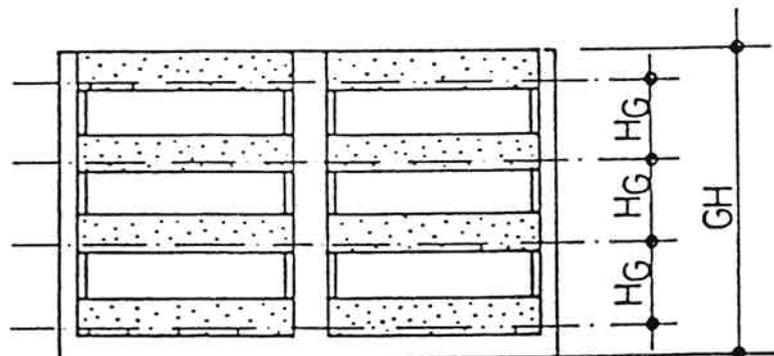
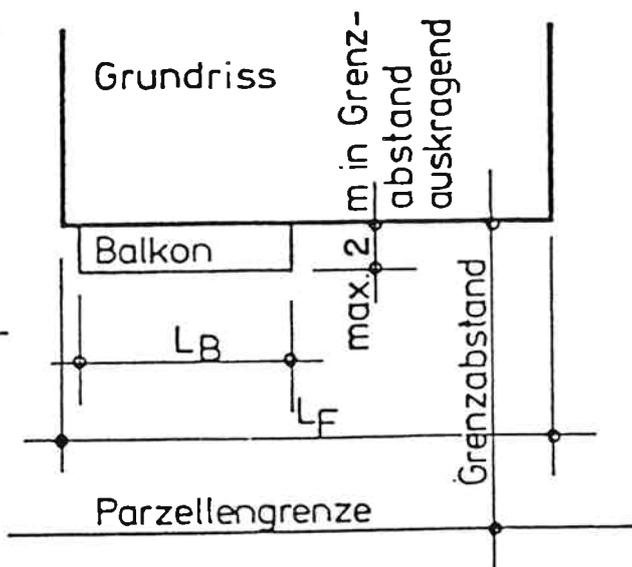
3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



Fassade

$$L_B \cdot 3H_G < 0.5 \cdot L_F \cdot G_H$$

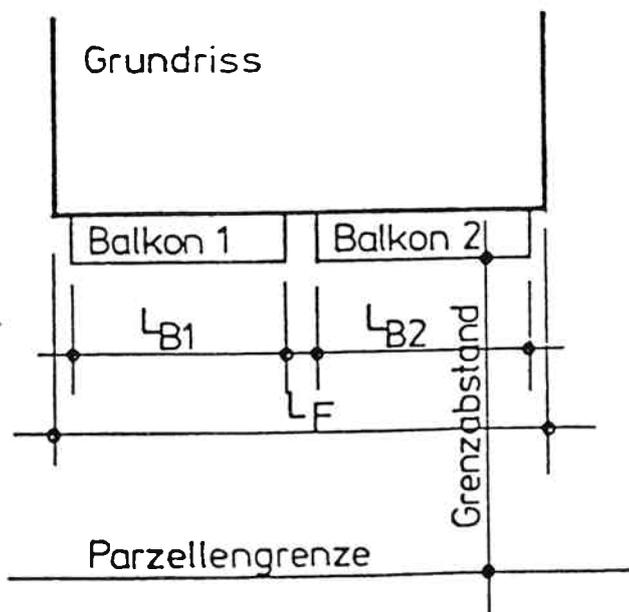
$$A_B < 0.5 \cdot A_F$$



Fassade

$$(L_{B1} + L_{B2}) 3H_G > 0.5 \cdot L_F \cdot G_H$$

$$A_B > 0.5 \cdot A_F$$



L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosslänge

L_F = Fassadenlänge

G_H = Gebäudehöhe

A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

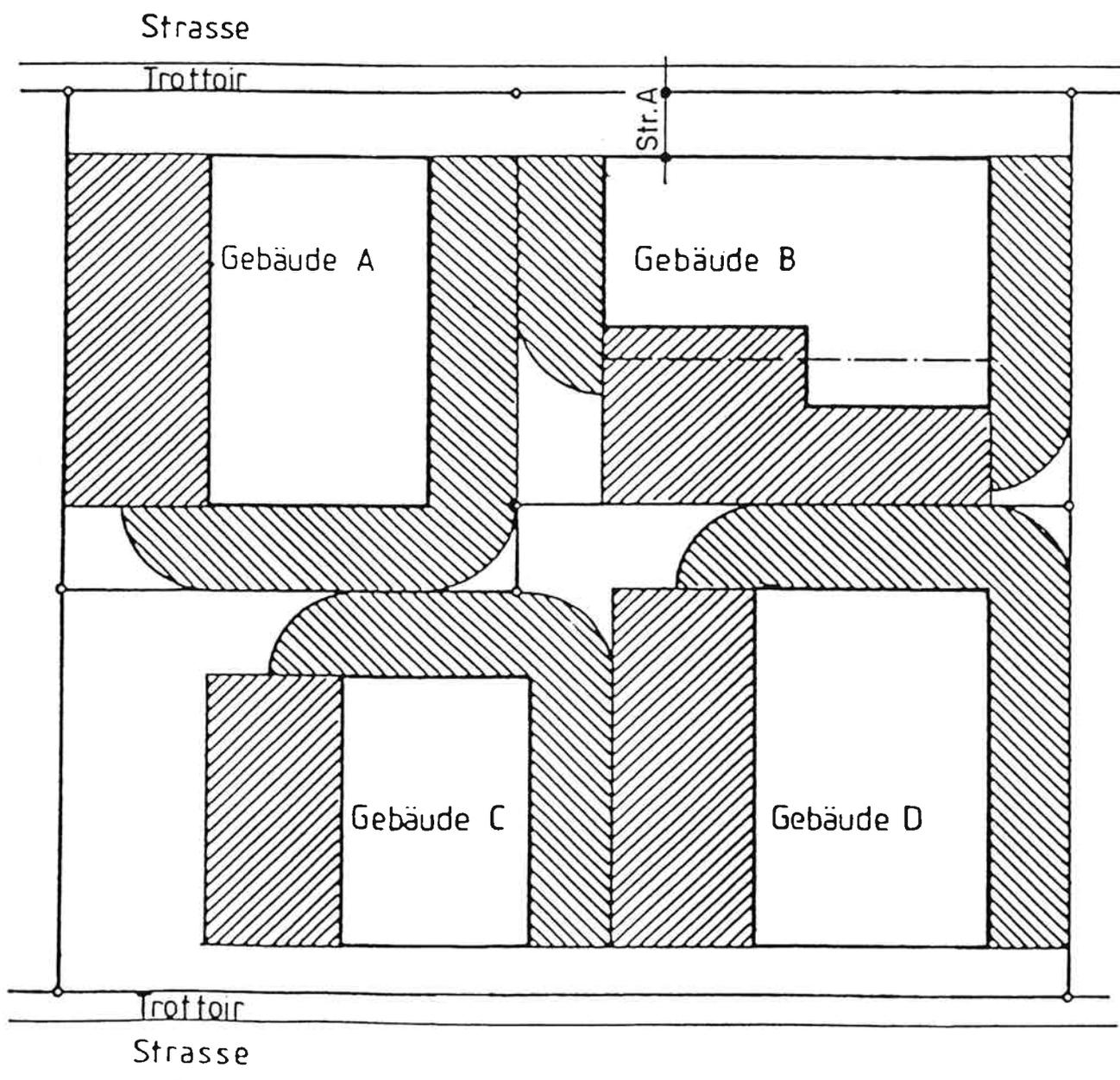
4. Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

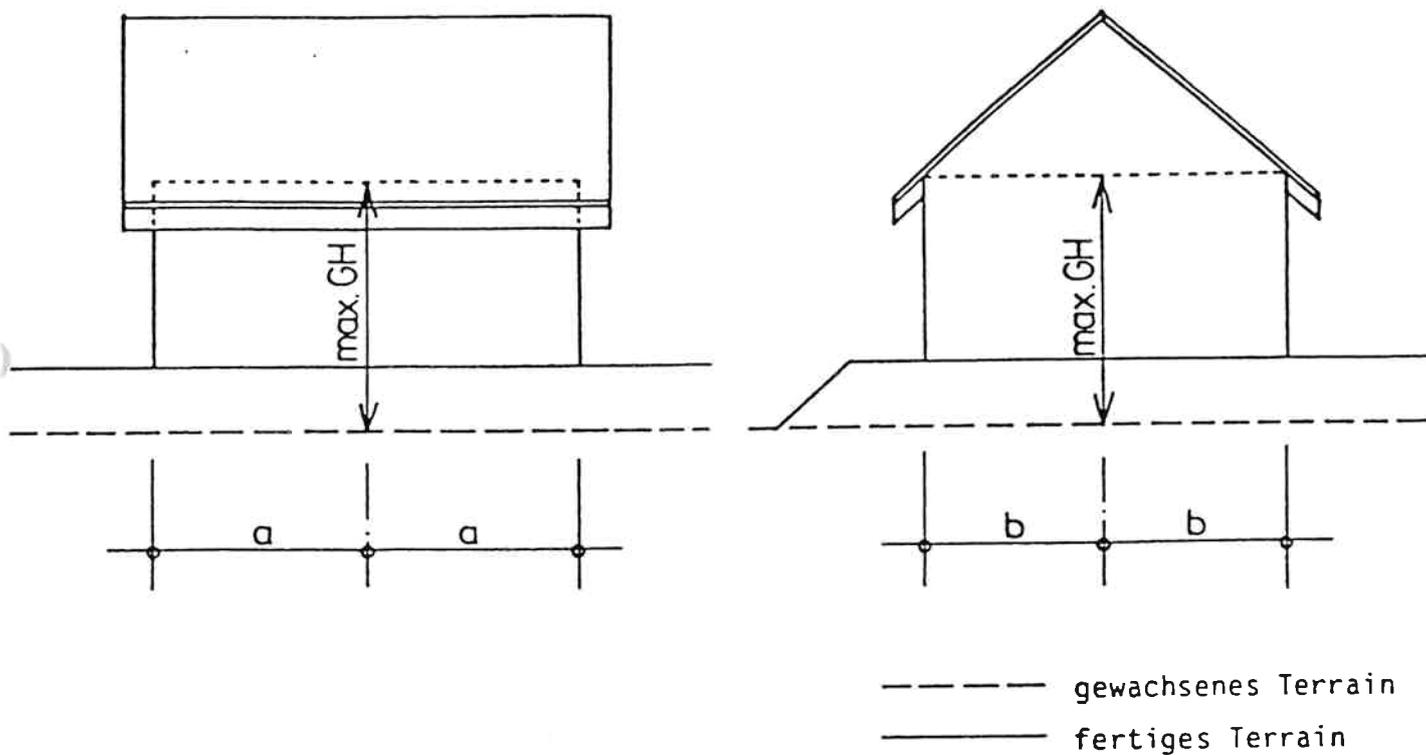
 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

Str.A = Strassenabstand Art. 23 GBR

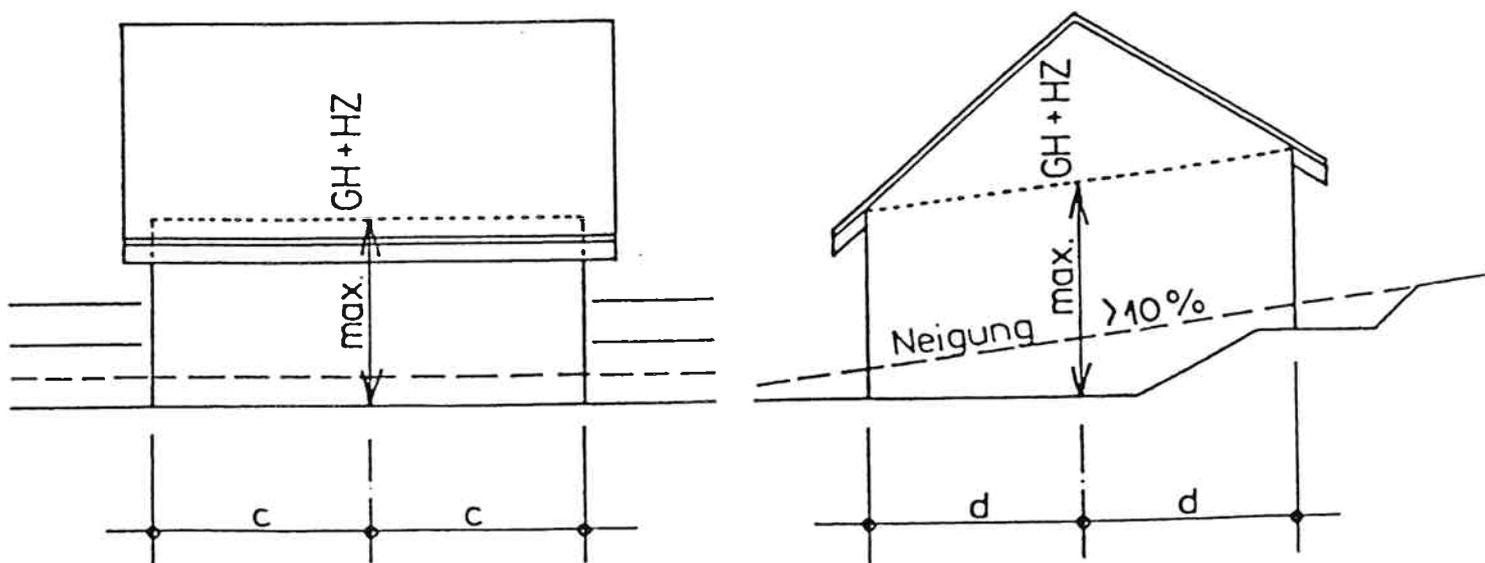


5. Gebäudehöhe

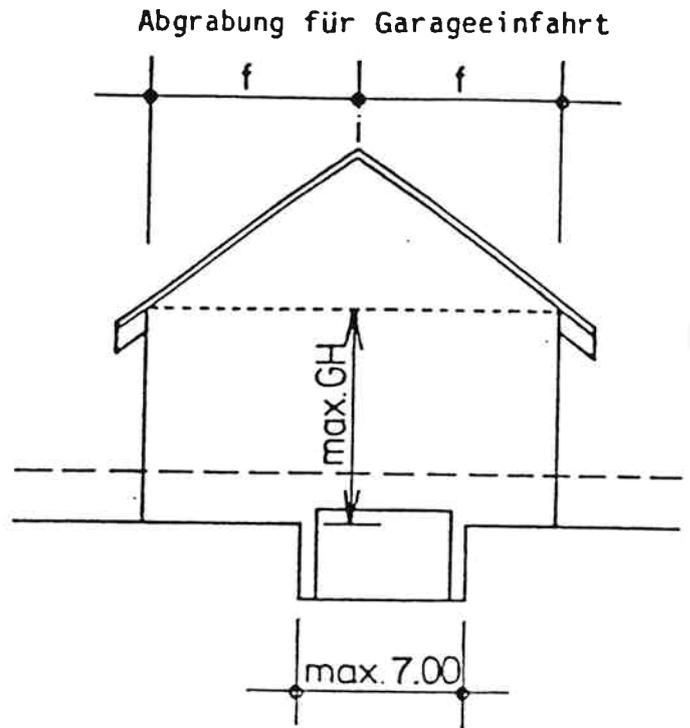
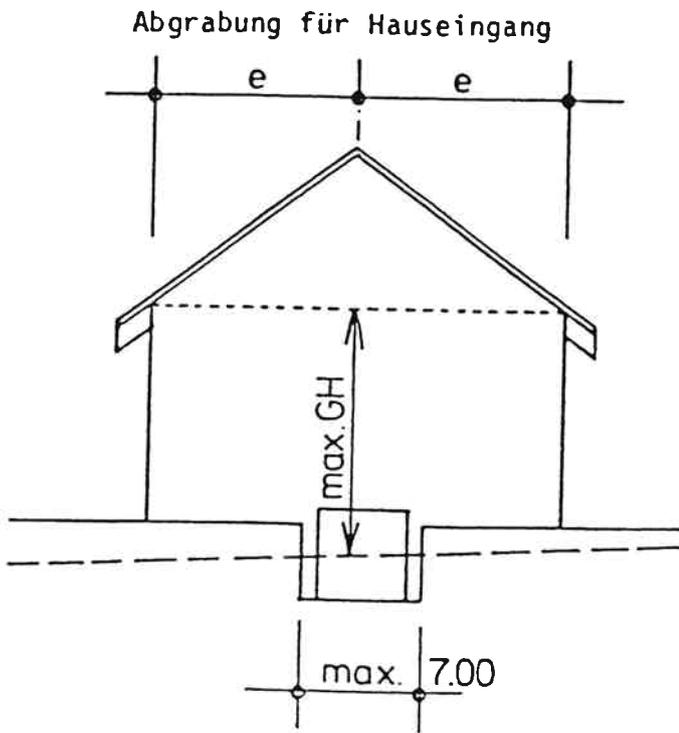


5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

n = min. Neigung für Hanglage



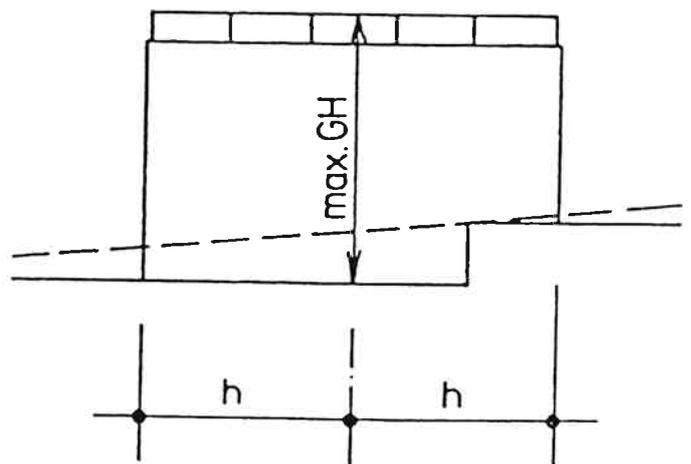
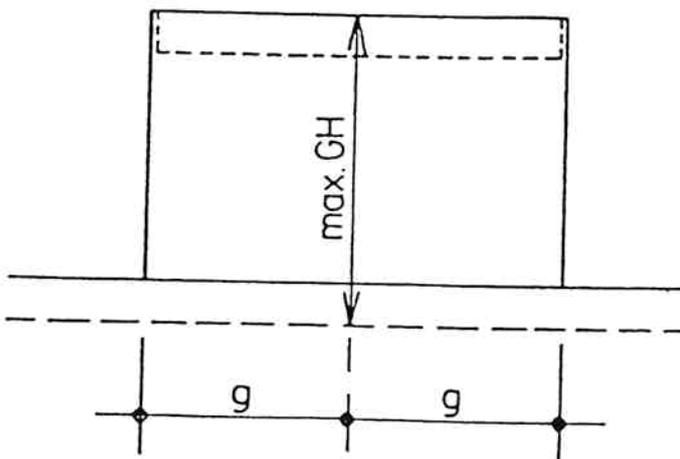
5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

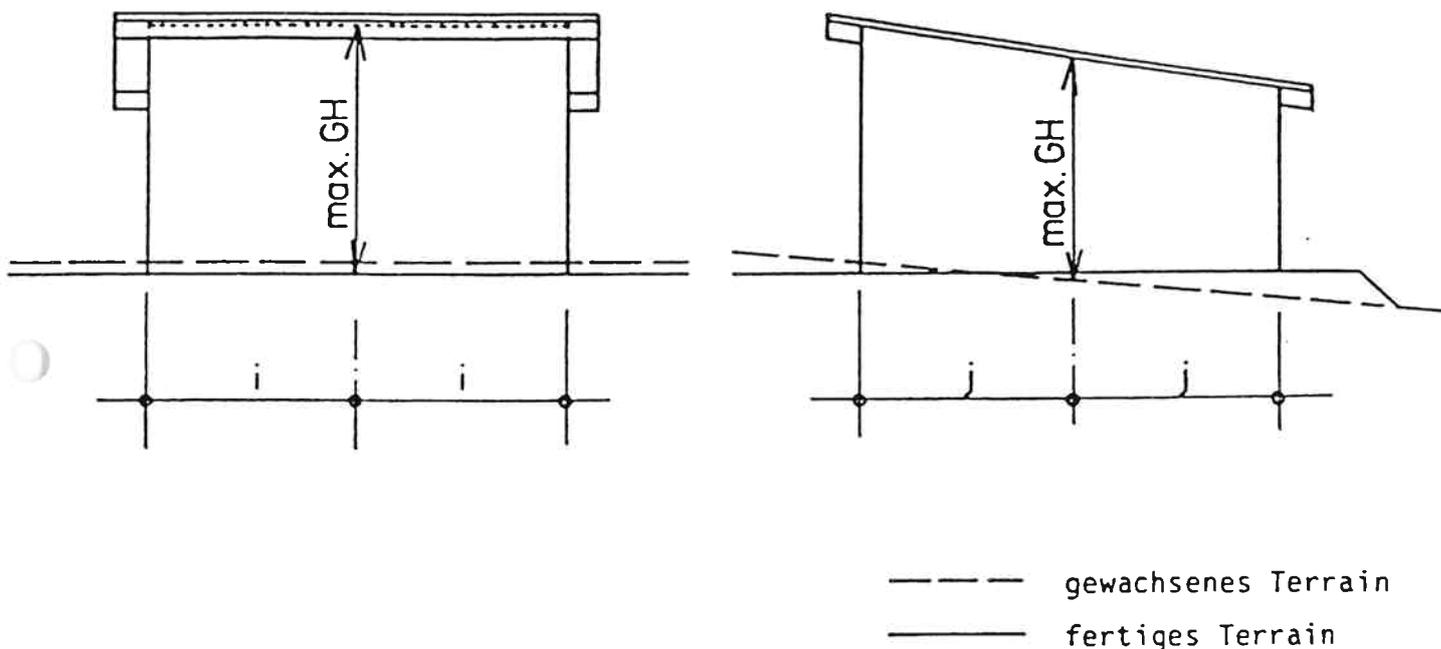
mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)

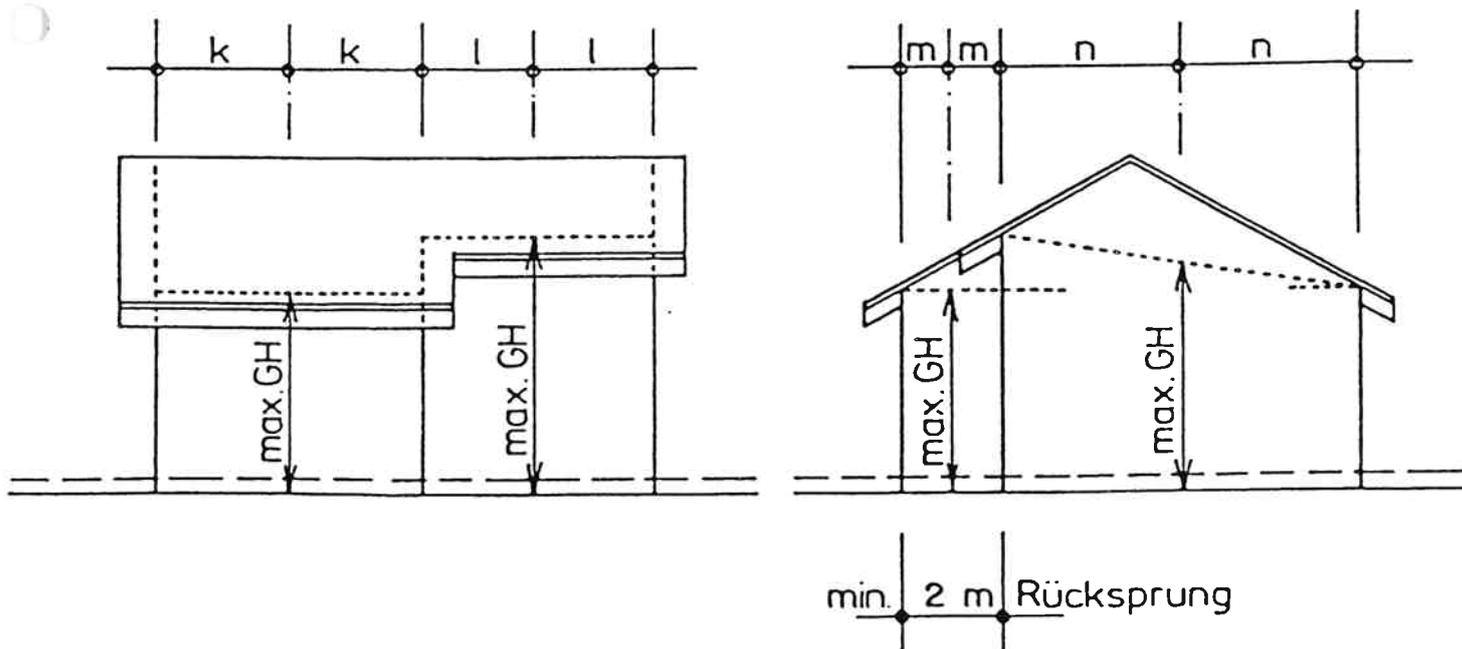


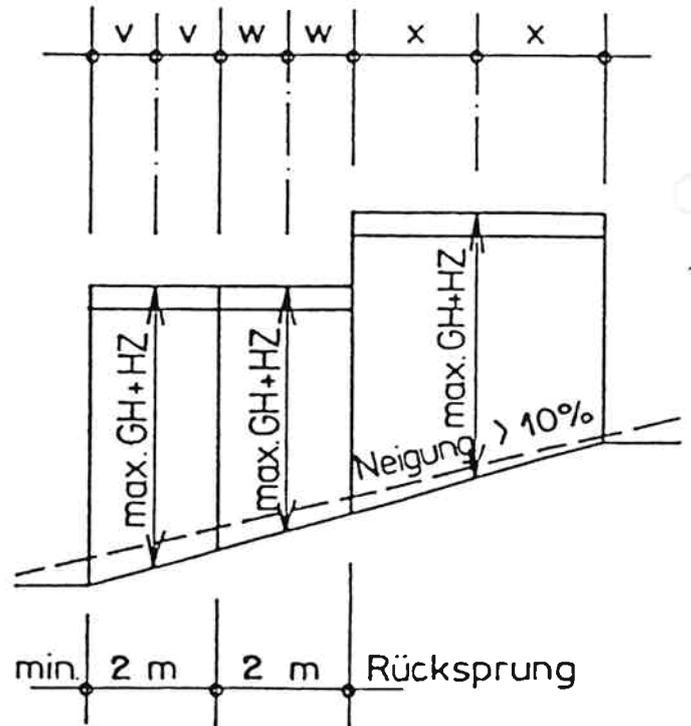
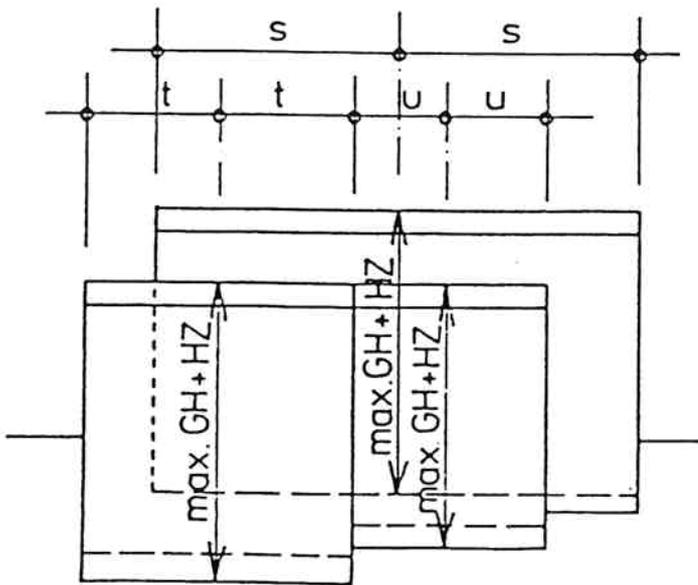
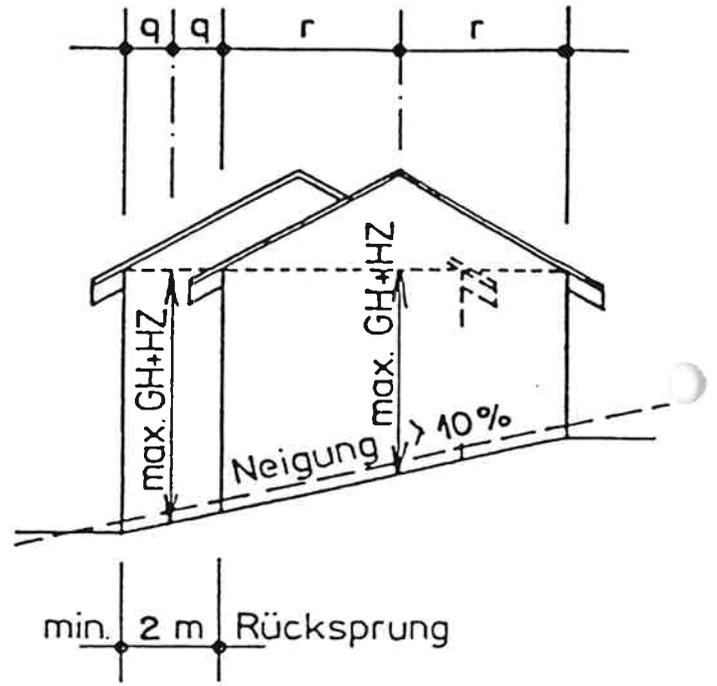
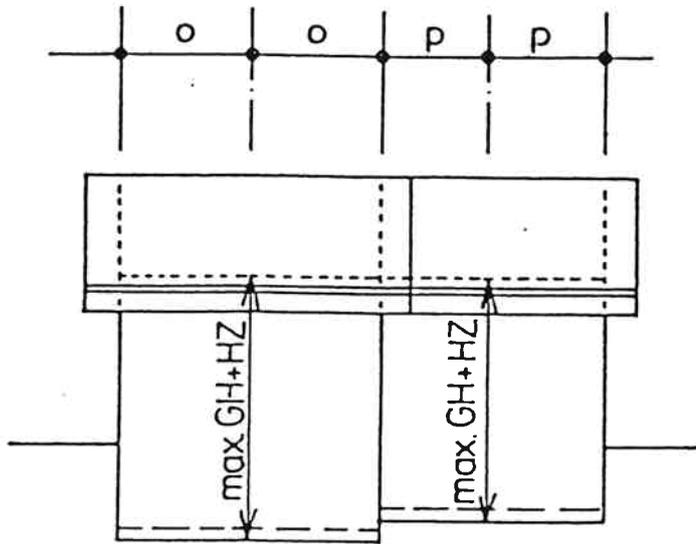
----- gewachsenes Terrain
———— fertiges Terrain

5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



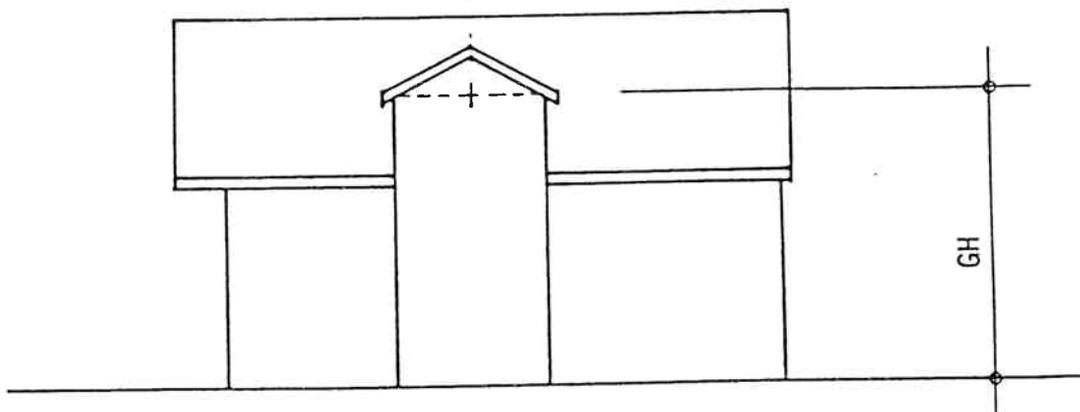
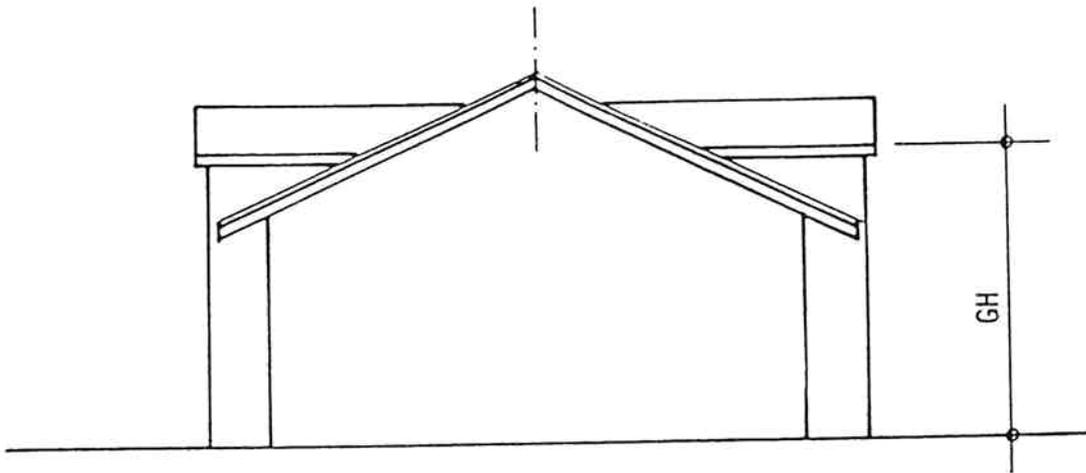
5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden





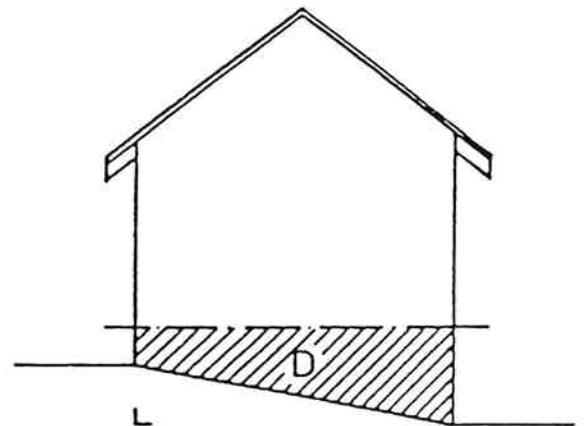
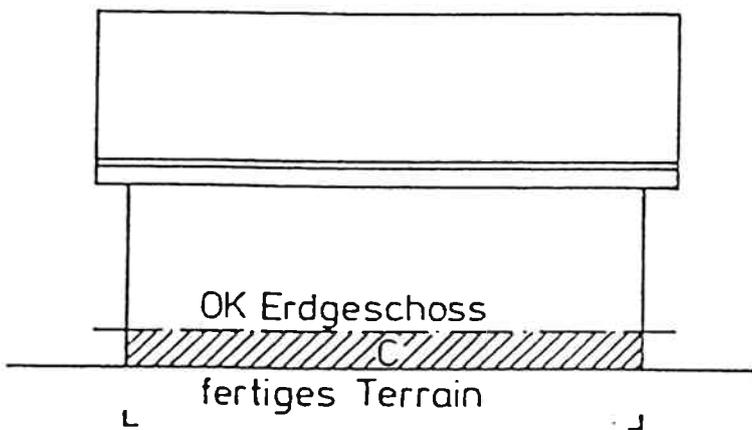
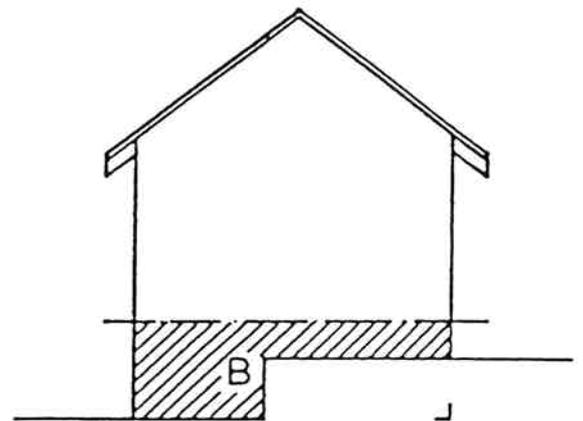
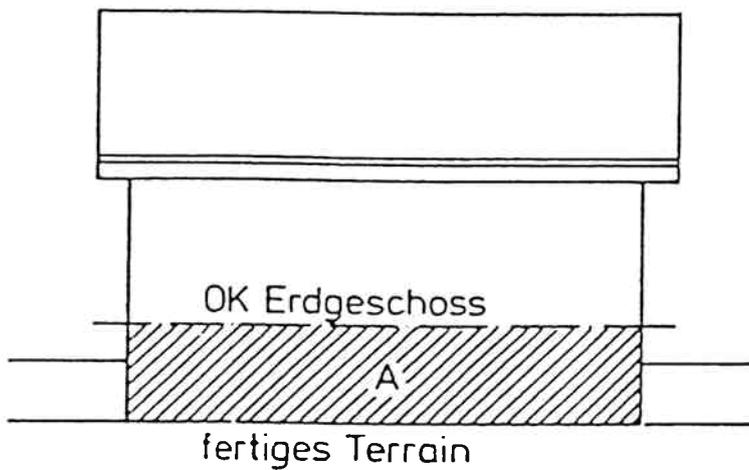
- - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

5.6 Gebäudehöhen bei Quergiebeln



6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten, welche nicht mehr als 7 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden

=

Flächen A + B + C + D

Gebäudeumfang

Geschützte Gebäude gemäss Art. 66 Abs. 1 GBR

Nr.	Ort	Bezeichnung	Geb.Nr.	Parzelle
2	Graben	Gasthof 'Bären' (ca. 1900)	617 B	426
3	Graben	ehem. Bauernhaus (Anfang 19.Jh.)	617	2221
4	Graben	ehem. Mühle	541	2335
5	Dürreboden	ehem. Gerbe (1810)	288	949
6	Schufelacher	Speicher (1752)	272	640
7	Fall	Bauernhaus (1852/1897)	252	871
8	Gambach	Tätschdachbauernhaus (1759)	256	842
9	Gambach	Bauernhaus (1893)	263	810 A
10	Gambach	Speicher (1662)	264	810 A
11	Gambach	Speicher (1752)	261	864
12	Gambach	Schulhaus (1893)	198	72
13	Schmidehus	Speicher (1748)	244 B	380 A
14	Sangere	Speicher (1763)	186	227
15	Sangere	Speicher (1766)	184	385
16	Gfell	Ofenhaus		
17	Gfell	Tätschdachbauernhaus	360	597
18	'Rüschegghoger'	Kirche		61
19	'Rüschegghoger'	Ofenhaus (1825)	328	1
20	'Rüschegghoger'	Pfarrhaus (ca. 1820)	327	1
21	Heubach	ehem. Bauernhaus (ca. 1750)	481	328
22	Underägste	Tätschdachhaus (1680)	416	973 A
23	Längeneybad	Restaurant Längeneybad (ca. 1900)		5 A

Erhaltenswerte Gebäude gemäss Art. 66 Abs. 2 GBR

Nr.	Ort	Bezeichnung	Geb.Nr.	Parzelle
50	Bode	Bauernhaus (1854)	588	191
51	Winterchrut	Speicher (19.Jh.)	582	423
52	Graben	Wohnhaus (ca. 1920)	595 E	679
53	Graben	Bauernhaus (renov. 1917)	611	907
54	Graben	Käserei (1907)	616	333
55	Graben	Taunerhaus (19.Jh.)	614	268
56	Graben	Schulhaus (1881)	539	66
57	Graben	Mühlestöckli (1748)	548	619
58	Graben	Stöckli	543	2335
59	N Aspe	Ofenhaus		764
60	N Aspe	Bauernhaus	557	764
61	SW Aspe	Stöckli (l.H. 19.Jh.)	533	794
62	SW Aspe	ehem. Bauernhaus mit Webkeller	532	794
63	Gfell	ehem. Bäckerei (Brunnen 1897)	355	466
64	Ramsfluh	Speicher (1765)	542	548 A
65	Brugere	Ofenhaus (l.H. 19.Jh.)	344 A	254
66	Brugere	Speicher (1762)	344	254
67	Gambach	Bauernhaus	258	864
68	Gambach	Bauernhaus (1759)	256	954
69	Suttershausweid	Tätschdachbauernhaus (1849)	223	241
70	Schmidehus	Speicher (1747)	242 A	375
71	Zämisacher	Speicher (1758)	212 B	720
72	Sangere	Ofenhaus	188	227
73	Sangere	Tätschdachbauernhaus (1751)	183	370
74	Lehn	Tätschdachhaus (l.H. 19.Jh.)	267	138
75	Hirschhorn	Gemeindeverwaltung (ca. 1920)	298	71
76	'Rüschegghoger'	Kirchgemeindehaus (ca. 1850)	329	1
79	'Rüschegghoger'	Stöckli		65
80	Schlatt	Bauernhaus (Wiederaufbau 1913/14)		667

Nr.	Ort	Bezeichnung	Geb.Nr.	Parzelle
81	Underäguste	ehem. Bauernhaus	413	2124
82	Underäguste	Tätschdachhaus	418	298
83	Underäguste	Speicher (versetzt)	418	298
84	Längeneybad	Oekonomiegebäude	125	5a
85	Längeneybad	Gästestall (ca. 1900)	127 a	5a
86	Sangere	Tätschdachhaus	182	385
87	Graben	Post (ca. 1910)	595 C	210
88	Gambach	alte Mühle	199/200	220
89	Chrummenbach	Tätschdachhaus (1686)	156	162

Abkürzungen

GBR	Gemeindebaureglement
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Kant. Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGG	Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Kant. Energieverordnung vom 17. Februar 1982
ForstG	Kantonales Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20.5.73/5.5.80/4.12.83
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Kant. Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Aenderungen vom 11. September 1984
PFD	Kant. Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970 mit Aenderungen vom 24. November 1983 und 12. Februar 1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Aenderungen vom 29. September 1968, 7. Juni 1970, 6. November 1974, 12. Februar 1985
SFD	Kant. Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	Kant. See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
USG	Eidg. Umweltschutzgesetz vom 17. Oktober 1983
VVR	Verordnung über die Offenhaltung der Vorsorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG) vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

A Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)

-
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PFD)
 - Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)

B Strassenbaurecht und Eisenbahnrecht

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV)

C Wasserrecht

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972

-
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983
 - Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950
 - Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
 - Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
 - Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz)
 - Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
 - Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982
 - Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983, Aenderung vom 13. November 1985
 - Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
 - RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986
 - Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991
 - Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991

D Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983

E Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz)

-
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV)
 - Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV)
 - Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV)
 - Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV)
 - Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS)
 - Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA)
 - Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
 - Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
 - Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
 - Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972 (mit Abänderungen vom 30.1.74/10.2.76)
 - Kantonales Gesetz über Jagd-, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (mit Abänderungen vom 9.11.82)
 - Gesetz über die Erhaltung der Kunstalertümer und Urkunden vom 16. März 1902
 - Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

F Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG)
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV)
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

G Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969
- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbsmässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

H Feuerpolizei

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

I Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

K Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977
- Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920

- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
- Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
- Verordnung über die Bereinigung und die Vermessung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

L Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Gesetz über die Grundsätze des verwaltungsinternen Verfahrens sowie die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 7. Juni 1970
- Verordnung über die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 15. Mai 1970
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

M Zivilschutz

- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

C Nachbarrecht / I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände Art. 79

Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.

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

2. An- und Nebenbauten Art. 79 a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen.

3. Vorspringende Bauteile Art. 79 b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben Art. 79 c

Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

5. Hofstattrecht

Art 79 d

Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden. Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

6. Brandmauern

Art. 79 e

a) Pflicht

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

b) Mitbenützung

Art. 79 f

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

Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c) Erhöhung

Art. 79 g

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

7. Stützmauern und Böschungen

Art. 79 h

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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

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

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b) Eigentum

Art. 79 i

Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Art. 79 k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m. Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Art. 79 l

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

- 5,00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3,00 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von
Licht und Sonne

Art. 79 m

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

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

11. Benützung von
Mauern an der
Grenze

Art. 79 n

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

12. Betreten des
nachbarlichen
Grundes

Art. 79 o

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



Überbauungsordnung Eywald

18. März 1996

Die Überbauungsordnung Eywald besteht aus:

- Überbauungsplan 1:2000
- Überbauungsvorschriften

Überbauungsvorschriften

Wirkungsbereich

Art. 1

¹Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mittels schwarz gestrichelter Linie dargestellt.

Stellung zur Bauordnung

Art. 2

¹Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemischten Gemeinde Rüscheegg.

Bauklassen

Art. 3

¹Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

Baubereich **G 1 1/2** für eingeschossige Wohnbauten, max. 2 Häuser zusammengebaut

Baubereich **G 2 1/2** für zweigeschossige Wohnbauten, max. 2 Häuser zusammengebaut

Baubereich **G 2 1/2 Z** für zweigeschossige Wohnbauten, max. 4 Häuser zusammengebaut

Baubereich **H/G** für Bauten des Hotel- & Gastgewerbes

Baubereich **ZSF** für Sport und Freizeitanlagen

Baubereich **GZ** für Grünzonen gem. Art. 79 des kant. Baugesetzes

W für Wald, es gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Forstgesetzgebung,

E/PP für Erschliessungsanlagen, -Strassen und Parkplätze sowie zweckgebundene Bauten

Baupolizeiliche Masse

Art. 4

Bauklasse	kGA	gGA	GZ	GH	GL	AZ
G 1 1/2	5 m	10 m	1 1/2	4,5 m	25 m	0,15
G 2 1/2	6 m	12m	2 1/2	7 m	25 m	0,15
G 2 1/2 Z	6 m	12 m	2 1/2	7 m	30 m	0,30
H/G	4 m	8 m	2 1/2	7 m	30 m	0,60

Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GZ	Geschosszahl
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
AZ	Ausnutzungsziffer

Architektonische Gestaltung

Art. 5

¹Die Ferienhäuser sowie allfällige Anbauten sind als Holzbauten zu gestalten.

²Die Kellergeschosse sind in massiver Bauart zu erstellen. Die Fassaden der Obergeschosse haben mindestens 50 % Holzverkleidung aufzuweisen.

Umgebungsgestaltung

Art. 6

¹ Der grösste Teil der Parzelle ist als Wiese zu gestalten. Die natürliche Geländelinie und Bodengestaltung ist so weit als möglich zu erhalten.

² Die Einzäunung der Grundstücke mit festen Einfriedungen entlang des gesamten Marchverlaufes ist nicht gestattet.

³ Die Abgrenzung der Grundstücke ist nur mit standortheimischen Sträuchern und Hecken erlaubt.

Autoabstellplätze

Art. 7

1 Der Parkplatzbedarf wird in Anwendung des Gemeindebaureglementes sowie der kantonalen Bauverordnung berechnet.

2 Die sich daraus ergebenden Parkplätze werden wie folgt angeordnet;
- mindestens 1/3 davon auf privaten Grundstücken der Ferienhausbesitzer
- der Rest auf den allgemeinen Parkplätzen der Erschliessung Eywald AG oder deren Nachfolgeorganisation.

Autoeinstellgaragen & - Unterstände

Art. 8

1 Einzelne freistehende Garagen sind untersagt.

2 Es dürfen jedoch freistehende Sammelgaragen oder -Unterstände ab mindestens 3 Einstellplätzen erstellt werden.
Diese Sammelgaragen oder -Unterstände können sowohl auf Privatgrundstücken wie auch auf den allgemeinen Parkplätzen der Erschliessung Eywald AG oder deren Nachfolgeorganisation erstellt werden.

Erschliessung

Art. 9

1 Gemeinde und Staat dürfen durch Bau, Betrieb und Unterhalt der für die Erschliessung notwendigen Strassen und Anlagen nicht belastet werden.

2 Ausgenommen sind Subventionen und Beiträge welche gemäss kantonalen und/oder eidgenössischen gesetzlichen Grundlagen erhältlich sind.

3 Vorbehalten bleiben anderslautende Verträge oder Vereinbarungen, welche in gegenseitigem Einverständnis abgeschlossen werden.

4 Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die ihnen aus der Aufstellung und Durchführung dieses Überbauungsplanes erwachsenen Beschränkungen, Pflichten und Kosten zu übernehmen, sowie sich nach Massgabe der Gemeindereglemente und Reglemente der "Erschliessung Eywald AG" (oder deren Nachfolgeorganisation) an der Organisation und Finanzierung der öffentlichen Dienste im Sinne der kant. und eidg. Gesetzgebung zu beteiligen.

5 Die Kosten sind in Anlehnung an die baugesetzlichen Regeln über den Detailerschliessungsplan auf die einzelnen Grundeigentümer zu verteilen.

Revision der Sonderbauvorschriften

Art. 10

1 Für die geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften kommt das entsprechende Verfahren gemäss kant. Bauverordnung zur Anwendung.

2 Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist das kant. Baugesetz anwendbar.

Inkraftsetzung

Art. 11

1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Sie ersetzt die Sonderbauvorschriften und die Gestaltungspläne "Hasleren" vom 15. November 1971 mit Abänderung vom 5. Juni 1972 und "Gustern" vom 2. Mai 1979

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Mitwirkungsverfahren	vom 13. 05. 1993	bis 15. 05. 1993
2. Mitwirkungsverfahren	vom 13. 05. 1994	bis 04. 06. 1994
Vorprüfung	vom 06. 06. 1995	
Publikation im Amtsblatt im Amtsanzeiger und	vom 18. 10. 1995 vom 19. 10. 1995 vom 14. 03. 1996	und 16. 03. 1996 und 26. 10. 1995 und 21. 03. 1996
1. öffentliche Auflage	vom 20. 10. 1995	bis 19. 11. 1995
2. öffentliche Auflage	vom 18. 03. 1996	bis 17. 04. 1996
1. Einspracheverhandlungen	vom Dez. 1995	und Jan. 1996
2. Einspracheverhandlungen	vom 17. 05. 1996	
Rechtsverwahrungen	1	
Erledigte Einsprachen	7	
Unerledigte Einsprachen	31	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 22. 01. 1996	

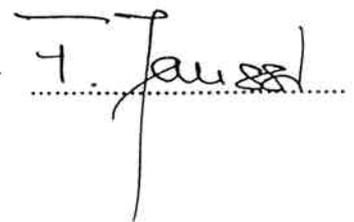
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

am 26. 01. 1996

Namens der gemischten Gemeinde Rüscheegg

Der Präsident

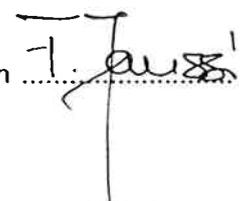
Die Gemeindeschreiberin


.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

-5. JUNI 1996

Rüscheegg, den

Die Gemeindeschreiberin 
.....

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

19. Dez. 1996 