

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines	3
I. Geltungsbereich und Ausnahmen	3
II. Allgemeine Voraussetzung der Überbauung	4
III. Erschliessung	6
B. Baupolizeiliche Vorschriften	7
IV. Bauweise allgemein	7
V. Bauabstände	8
VI. Geschosse, Gebäudehöhe	11
VII. Dachausbau	13
VIII. Gestaltungsvorschriften	13
IX. Gesundheit, Energie und Umweltschutz	15
C. Zonenvorschriften	16
X. Allgemeines	16
XI. Bauzonen	16
XII. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	18
XIII. Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen	20
XIV. Landwirtschaftszone und Gefahrengebiete	20
XV. Baupolizeiliche Masse	22
D. Beitragspflicht der Grundeigentümer	23
E. Zuständigkeit der Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane	23
F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	24
Genehmigungsvermerke	25
Genehmigungsvermerke der Ergänzung (Art 47a)	26
Genehmigungsvermerke Festlegung der Gewässerräume	27

Anhänge zum Baureglement	28
XVI. Zonen für öffentliche Nutzung	28
XVII. Fachinstanzen	29
XVIII. Gesetze und Verordnungen	30
XIX. Graphische Darstellungen	36
XX. Wichtigste Definitionen	47

A. Allgemeines

I. Geltungsbereich und Ausnahmen

Geltungsbereich

Art. 1

¹ Das Baureglement einschliesslich der Anhänge gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan "Naturgefahren", dem Zonenplan "Gewässerräume" und dem Schutz-zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

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

³ Der Zonenplan legt die Bau- und Nutzungszonen im Siedlungsbereich fest. Der Wirkungsbereich ist mit einem Perimeter bezeichnet.

⁴ Der Schutzzonenplan bestimmt die Schutzgebiete und Schutzobjekte ausserhalb des Baugebiets. Er wird später erlassen.

^{4a} Der Zonenplan "Naturgefahren" legt die Gefahrengebiete im ganzen Gemeindegebiet fest.

^{4b} Der Zonenplan "Gewässerräume" legt die Gewässerräume im ganzen Gemeindegebiet fest.

⁵ Beim Erlass von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff. BauG) sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Vorbehalt anderer Vorschriften

Art. 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Art. 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, des kantonalen und des übrigen kommunalen Rechts eingehalten werden.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 - 712 ZGB und Art. 79 – 79 Bst. o EGzZGB.

Ausnahmen

Art. 3

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff; 81 ff), der Bauverordnung (Art. 55 und 101 ff), des Strassenbaugesetzes (Art. 66), des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24), der Umweltschutzgesetzgebung sowie der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung massgebend.

II. Allgemeine Voraussetzung der ÜberbauungBaubewilligung
a) Erfordernis**Art. 4**

¹ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegt.

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

b) Voraussetzungen

Art. 5

¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievor; Art. 36 und Art. 37 BauG), sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglementes einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG; Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder (Art. 16 BauG; Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG; Art. 42 BauV) verfügen;
- c) den Sicherheits- und Gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 21 BauG; Art. 57 – Art. 69 BauV), den Vorschriften betreffend den Immissionsschutz (Art. 89 – 91 BauV) und den Bestimmungen zugunsten Gehbehinderter (Art. 22 und 23 BauG; Art. 85 – 88 BauV) entsprechen;

- d) den ästhetischen Anforderungen genügen und in ihrer äusseren Gestaltung und Farbgebung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, auch wenn im übrigen die baulichen Vorschriften eingehalten sind (Art. 9 - 11 und Art. 14 BauG sowie Art. 12 ff BauV);
- e) den Anforderungen des Umweltschutzes (Art. 24 BauG; Art. 89 – 91 BauV, sowie dem USG mit Verordnungen) entsprechen.

c) Befugnisse der
Baupolizeibehörde

Art. 6

Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Art. 5 obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- d) bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet und bei Bauten, die von der ortsüblichen Bauweise abweichen auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen;
- e) zur Erhebung von Kostenvorschüssen und Gebühren für die Behandlung und Begleitung des Bauvorhabens;
- f) den Bauplatz und die Bauten zwecks Ausübung der Kontrollpflicht zu betreten.

Verfahren;
Zuständigkeit

Art. 7

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.

² Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 – 63 und Art. 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

³ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörde bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt E dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

III. Erschliessung

Erschliessung Gestaltung

Art. 8

¹ Die Erschliessung richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes und der Bauverordnung.

² Die Strassengestaltung ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und hat auf die Landschaft und das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

Detailplanpflicht

Art. 9

¹ Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff BauG).

² Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

³ Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

⁴ In Detailerschliessungsplänen ist die bestehende und voraussichtliche Parzellierung und Überbauung hinreichend auszuweisen.

Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 10

Die Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 – 56 BauV).

B. Baupolizeiliche Vorschriften

IV. Bauweise allgemein

Offene Bauweise

Art. 11

¹ Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 15 – 23, Art. 49), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 14) und die übrigen Abstandsvorschriften (Art. 15 ff) einzuhalten. Vorbehalten bleiben Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 49 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Gebäudestellung; Firstrichtung

Art. 12

¹ Innerhalb überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

² Neubauten sind in der Regel

- a) parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen
- b) am Hang parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Wo es hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes begründet oder zur rationellen Nutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

Ortsübliche Baugestaltung

Art. 13

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Alle Bauten müssen sich durch Verwendung geeigneter Materialien und Farben gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

V. Bauabstände

Bauabstand von
öffentl. Strassen

Art. 14

¹ Von der Kantonsstrasse ist ein Strassenabstand von 5 m und von Gemeindestrassen ein Abstand von 3.6 m einzuhalten. Längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ist ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten, wenn nicht aus Gründen der Sicherheit des Zweiradverkehrs ein grösserer Abstand nötig ist. Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes (der Gehweg gehört zum Verkehrsraum) senkrecht zur Verkehrsachse gemessen.

² Bestehende Bauten, welche in den Bauabstand hineinragen oder diesen tangieren, dürfen renoviert, umgebaut und umgenutzt werden.

³ Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 ff BauG massgebend.

⁴ Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen

- a) für Personenwagen mindestens 5.50 m betragen;
- b) für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden;

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (SBG).

Gewässerraum
Fliessgewässer

Art. 15

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer,
- b) Schutz vor Hochwasser,
- c) Gewässernutzung ¹

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan "Gewässerräume" als flächige Überlagerung festgelegt. ²

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

⁽¹⁾ Vgl. Art 36a GSchG, Art 41a ff GschV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

⁽²⁾ Vgl. Anhang XIX Graphische Darstellungen Kapitel VI

⁽³⁾ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG. Dicht überbauten Gebiete vgl. Art. 15 Abs. 5.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerrau von eingedolten Gewässern. ¹

⁵ für die Beurteilung, ob ein Gebiet als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV gilt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Leitbehörde ein Amtsbericht (Amt für Gemeinden und Raumordnung) einzuholen. ²

Abstand von Wald und Gehölzen

Art. 16

¹ Der Waldabstand richtet sich nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

² Von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen ist ein Minimalabstand von 3 m einzuhalten.

Abstandsvorschriften für ZöN und Grünzone

Art. 17

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) und Grünzonen (Art. 79 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 20 – 22 und Art. 49) einzuhalten.

² Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

⁽¹⁾ Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 sowie Abs. 6 Bst. b GschV

⁽²⁾ Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird

Grenzabstand gegen-
über
nachbarlichem Grund
a) im allgemeinen

Art. 18

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 49 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

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

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

b) An- und Nebenbauten

Art. 19

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie für Kleintierstallungen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m, die mittlere Firsthöhe 5 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11.

c) Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

Art. 20

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und dergleichen dürfen, von der Umfassungswand aus gemessen, höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 – 79 Bst. o EGzZGB).

d) Näherbau

Art. 21

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 11.

² Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der reglementarische Gebäudeabstand höchstens um 25% reduziert werden.

³ Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 20 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Gebäudeabstand

Art. 22

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt die sinngemässe Anwendung von Art. 22 Abs. 2.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 20 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Hauptgebäuden auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegen stehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gem. Art. 22 BauV überschritten würden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 11 und 20, sowie Art. 75 BauG.

VI. Geschosse, Gebäudehöhe

Geschosse

Art. 23

¹ Die erlaubte Geschosshöhe ist in Art. 49 festgelegt.

² Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die darüberliegenden Vollgeschosse.

³ Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn:

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 60 % der Bruttofläche eines darüber liegenden Normalgeschosses ausmachen;
- b) es im Mittel aller Fassaden bis OK Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt (Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet).

⁴ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

Gebäudehöhe
a) im allgemeinen

Art. 24

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

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 49) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

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

b) gestaffelte Gebäude

Art. 25

Die Gebäudehöhe ist in folgenden Fällen für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen:

- a) Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt sind,
- b) bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind,
- c) bei Gebäuden, die im Grundriss um mindestens 2 m gestaffelt sind.

VII. Dachausbau

Ausbau des Dachraumes

Art. 26

¹ Als Dachraum gilt der Raum über dem höchstzulässigen Vollgeschoss.

² Kniewände über dem obersten Vollgeschoss sind bis maximal 1.2 m gestattet.

³ Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

VIII. Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung

Art. 27

¹ Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Flachdächer sind lediglich für unbewohnte An- und Nebenbauten und in den Gewerbe- und Industriezonen gestattet.

² Für Hauptdächer sind gestattet:

- a) reine Satteldächer, mit Gehrschild und Kreuzfirst mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 45°;
- b) Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° und höchstens 45°.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie zur passiven Sonnenenergienutzung können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer auf Hauptbauten mit mehr als 80 m² Dachfläche müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

⁴ Als Dachaufbauten sind Schleppdächer, Giebel und Dachgauben gestattet. Zusammen dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.

⁵ Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf nicht grösser als 1 m² sein. Die Rahmen müssen die gleiche Farbe wie das Dach aufweisen. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind nicht gestattet. Übereinander dürfen höchstens zwei Dachflächenfenster angeordnet werden. Vorbehalten bleibt Art. 28 Abs. 9.

⁶ Das Hauptdach muss mindestens 50 cm über die Fassadenfluchten auskragen.

⁷ Die Masse der Ort- und Traufbretter sind auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken.

⁸ Das Anbringen von Aussenantennen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Baubewilligung. Vorbehalten bleibt Art. 5 BewD. Für Sonnenkollektoren gelten die Bestimmungen gemäss Art. 6 BewD.

⁹ Für Bauten im Ortsbilschutzperimeter und bei Bauten des Bauinventars gilt zusätzlich:

- Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss mindestens 1.00 m tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf maximal 0.8 m² gross sein.
- Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachflächenfenster sind nicht gestattet.

¹⁰ In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Landwirtschaft, kann die Baubewilligungsbehörde in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Dachformen bewilligen.

Fassadengestaltung

Art. 28

¹ Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster für die Fassadengestaltung verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau als Auflage in die Baubewilligung aufnehmen lassen.

² Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und -anstriche sind untersagt.

³ Das Anbringen von Reklamen richtet sich nach der Reklameverordnung.

Umgebungsgestaltung

Art. 29

¹ Die Umgebungsgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die Hauptbepflanzung sowie Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern usw. sind in einem Umgebungsgestaltungsplan einzutragen, der vor Ausführung der Baupolizeibehörde vorzulegen ist.

³ Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung ist auf einen harmonischen Terrainverlauf zu den Nachbargrundstücken zu achten.

⁴ Für die Hauptbepflanzung sind in der Regel standortheimische Bäume zu verwenden.

⁵ Die Baupolizeibehörde kann die ganze oder teilweise Übergrünung von unterirdischen Bauteilen verlangen.

⁶ Meteor- und Oberflächenwasser ist zu verdunsten oder flächenmässig versickern zu lassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

IX. Gesundheit, Energie und Umweltschutz

Besonnung /
Beleuchtung

Art. 30

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

Energie

Art. 31

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV). Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbaren Energien und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Empfindlich-
keitsstufen
gemäss LSV

Art. 32

¹ Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 49 zugeordnet.

² Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 LSV vorbehalten.

C. Zonenvorschriften

X. Allgemeines

Bedeutung und Geltung **Art. 33**

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

² Der Zonenplan unterteilt das Baugebiet in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Gewerbezone, Industriezone sowie in die Zonen für öffentliche Nutzungen. Er legt zudem die Grünzonen und die Landwirtschaftszone fest.

³ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) und dieses Reglementes.

⁴ Mast- und Zuchtbetriebe zu gewerblichen Zwecken dürfen nicht in der Nähe von Wohn- und gemischten Wohn- und Arbeitsgebieten angelegt werden. Insbesondere darf das gesunde und angenehme Wohnen (Art. 89 ff BauV) nicht durch solche Betriebe gefährdet werden.

XI. Bauzonen

Wohnzone W2 **Art. 34**

In der Wohnzone sind Bauten und Anlagen für das Wohnen sowie ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV erlaubt.

Wohn- und Gewerbezone WG2 **Art. 35**

¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

² Gewerbe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach der Lärmschutzverordnung für gemischte Zonen zulässigen Lärmimmissionen führen, sind nicht zugelassen.

³ Bauten in dieser Zone haben einen Gewerbeanteil von mindestens 20% der Bruttogeschossfläche auszuweisen, ansonsten gelten für die Überbauung die in Art. 49 festgelegten baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

Gewerbezone G

Art. 36

In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Industriezone I

Art. 37

¹ Die Industriezone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Bauten mit erheblichen Emissionen bestimmt.

² Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Bauten und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie von umliegenden Wohnquartieren nicht einsehbar sind und im Orts- und Landschaftsbild nicht störend wirken.

⁴ Für vereinzelte Gebäudeteile kann die Baubewilligungsbehörde Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Grüngürtel von mindestens 3 m Breite mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁶ Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen fest.

Ländliche Dorfzone LD

Art. 38

¹ Die ländliche Dorfzone umfasst den historischen Siedlungskern von Münchenwiler mit dem Ziel, diesen in seiner Struktur zu erhalten und zu ergänzen. Darin sind Bauten für die Landwirtschaft, für das Wohnen sowie für Läden und Kleingewerbebetriebe zugelassen. Gewerbliche Fabrikationsbetriebe, sowie alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der ländlichen Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Für Neu- und Umbauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie für schützens- und erhaltenswerte Objekte gemäss Bauinventar gelten zusätzlich Art. 42–45.

³ Um-, An- und Neubauten haben in ihrer äusseren Erscheinung den Charakter der bestehenden Bebauungsstruktur zu respektieren. Dabei sind Strassenraum- und Platzverhältnisse, Stellung und Grösse der Baukuben, sowie die Fassaden- und Dachgestaltung, Baumaterialien und Farben den bestehenden umliegenden Bauten anzupassen.

⁴ Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor dem Einreichen des Baugesuches der Baupolizeibehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung, sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

Art. 39

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in besonderen Vorschriften im Anhang aufgeführt. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements.

³ Bereits bestehende, der Zweckbestimmung nicht entsprechende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Grünzonen

Art. 40

Grünzonen (Grünflächen) sind Zonen gemäss Art. 79 BauG.

XII. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Ortsbildschutzgebiet

Art. 41

¹ Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

² Der Gesuchsteller hat vor dem Einreichen des Baugesuches der Baupolizeibehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung, sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

³ Für die Beurteilung der Bauvorhaben ist die zuständige kantonale Fachinstanz beizuziehen.

Archäologische Schutzgebiete und Bodenfunde

Art. 42

Treten 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.

Bauinventar Bauinventar/Begriffe	Art. 43 ¹ Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a–c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.
Schützenswerte Bauten	² Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.
Erhaltenswerte Bauten	³ Als erhaltenswert bezeichnete Bauten dürfen verändert und erweitert werden, wenn ihre erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Abbruch und Neubau sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Neubauten, welche Bauten ersetzen, die für das Orts- oder Landschaftsbild besonders bedeutsam waren, müssen zusammen mit der Umgebung ein gutes Gesamterscheinungsbild ergeben.
K-Objekte	⁴ Die Objekte nach Absatz 2 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV).
Baugruppen	⁵ Die Baugruppen definieren bauhistorisch zusammenhängende Baugebiete und dienen bei der Beurteilung von Bauvorhaben gemäss Art. 45.
Beizug der Fachstellen	Art. 44 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Objekte gemäss BauG Art. 10 Bst. e, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen ¹ bei. Eine Voranfrage wird empfohlen.
Gehölze, Uferbestockung	Art. 45 ¹ Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bilden wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

¹ Fachstelle für Baudenkmäler ist die kantonale Denkmalpflege. Andere Fachstellen nennt das Fachstellenverzeichnis nach Art. 22 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD [BSG 725.1]) vom 22. März 1994

² Sie sind gestützt auf die Naturschutzgesetzgebung in ihrem Bestand geschützt und zu pflegen. In einem Abstand von 3 m ab dem Gehölzrand dürfen weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel oder Pestizide eingesetzt werden.

³ Der Regierungsstatthalter kann in begründeten Fällen die Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen bewilligen, wenn in der näheren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

XIII. Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Standort

Art. 46

¹ Campingplätze, Ablagerungs- (ausgenommen Werkhöfe und Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben) und Materialabbaustellen (Art. 30 BauV) dürfen nur ausserhalb des Baugebietes angelegt oder erweitert werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 19 ff und 80 ff BauG) und der Bauverordnung (Art. 19 ff, 29 und 30 ff BauV).

² Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff BauV).

XIV. Landwirtschaftszone und Gefahrengebiete

Begriffe; zulässige Bauten

Art. 47

¹ Die Landwirtschaftszone besteht aus dem landwirtschaftlich nutzbaren Land, dass nicht einer anderen Nutzungszone gemäss Zonenplan zugeordnet ist.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) und dieses Reglementes.

³ Neue landwirtschaftliche Wohnbauten im Sinne von Art. 80 BauG haben sich nach Möglichkeit in bestehende Einzelhöfe oder Gebäudegruppen einzuordnen. Für die Abmessungen gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone (WG2), jedoch ohne Ausnützungsziffer.

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Umsetzung der LKV/ÖQV

⁵ Die Gemeinde kann eine Trägerschaft zur Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft

(LKV) sowie der eidgenössischen Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV) bilden. Bei der Umsetzung ist eine regionale Umsetzung anzustreben.

Gefahrengebiete

Art. 47a

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG¹.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb)² wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

² Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

XV. Baupolizeiliche Masse

Masse, Ausnützungsziffer

Art. 48

¹ Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschossezahlen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (ES).

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang.

Zone	kGA in m	gGA in m	GH in m	GZ	GL in m	AZ	ES
W2	5	10	7	2	25	0,4	II
WG2	6	12	10	2	30	0,5	III
G	6	---	10	3	40	---	III
I	6	---	18	3	---	---	IV
LD	4	10	7	2	20*	0,5	III

W2 Wohnzone

WG2 Wohn- und Gewerbezone

G Gewerbezone

I Industriezone

LD Ländliche Dorfzone

* Bestehende Gebäude können unter Einhaltung vom Mass der Nutzung (AZ und Geschossezahl) und unter Berücksichtigung der Interessen des Ortsbildschutzes im vorhandenen Volumen um- und ausgebaut werden.

D. Beitragspflicht der Grundeigentümer

Grundsatz

Art. 49

¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, an die Aufwendungen für Erschliessungsanlagen, die ihnen besondere Vorteile bringen, angemessene Beiträge zu leisten (Art. 106, 110 – 115 BauG).

Ausgleich eines Planungsvorteils

Art. 50

Wird durch eine Planungsmassnahme einem Grundeigentümer ein Planungsvorteil verschafft, so kann die Gemeinde einen angemessenen Anteil des Mehrwertes gemäss Art. 142 BauG abschöpfen.

E. Zuständigkeit der Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane

Gemeinderat

Art. 51

¹ Der Gemeinderat ist Baupolizeibehörde. Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Art. 27 BauG;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 ff BauG;
- d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 BauG).

F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 52

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

Inkrafttreten

Art. 53

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 54

¹ Das Baureglement vom 27. Juni 1994, der Zonenplan vom 30. September 1981 sowie der Gesamtrichtplan vom 7. November 1980 werden aufgehoben.

² Mit Inkrafttreten des Zonenplans Gewässerräume treten die Änderungen der Art. 1, Art. 15 und Art. 16 des Baureglements vom 20. Februar 2003 in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 7. bis 29. Juni 2001
Vorprüfung vom 5. November 2001
Publikation im Amtsanzeiger vom 22. und 29. November 2001
Öffentliche Auflage vom 22. November bis 21. Dezember 2001

Einspracheverhandlungen vom ----
Erledigte Einsprache ----
Unerledigte Einsprache ----
Rechtsverwahrung ----

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14.11.2002¹
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung
am 08.02.2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

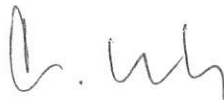
Münchenwiler, 18.02.2002

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

20. FEB. 2003



Genehmigungsvermerke der Ergänzung

Mitwirkung vom	26. April – 21. Mai 2012
Vorprüfung vom	20. August 2012
 Publikation im Anzeiger vom	 20. + 27. September 2012
Öffentliche Auflage vom	21. September – 22. Oktober 2012
 Einspracheverhandlungen	 keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. September 2012

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Münchenwiler am 14. Dezember 2012

Präsidentin



Priska Marti

Sekretär



Markus Zingg

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Münchenwiler, 18.1.2013.....

Gemeindeschreiber



Markus Zingg

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



26. Feb. 2013

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 30. Januar 2017 bis 28. Februar 2017
Vorprüfung	vom 3. Juli 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 14. September 2017
Öffentliche Auflage	vom 14. September 2017 bis 14. Oktober 2017

Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 26. Oktober 2017
Beschlossen durch die Gemeinde- versammlung	am 7. Dezember 2017

Namens der Einwohnergemeinde

Die Gemeindepräsidentin



Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Münchenwiler, - 2. FEB. 2018



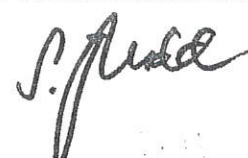
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung am



- 5. April 2018

am



Anhänge zum Baureglement

XVI. Zonen für öffentliche Nutzung

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
ZöN 1	Schloss mit Gartenanlage ES III	1. Kurs- und Tagungszentrum mit Übernachtungsmöglichkeiten Gärtnerei im nördlichen Teil 2. Bestehend; Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG2, wobei die Ausnützungsziffer frei ist. Neu- und Erweiterungsbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die Schlossanlage einfügen und dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. In der Gärtnerei sind nur 1 geschossige Bauten zulässig.
ZöN 2	Schulhaus ES III	1. Schulhaus mit Spielplatz 2. Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der WG2, ohne Ausnützungsziffer, einzuhalten.
ZöN 3	Gemeindehaus ES III	1. Gemeindehaus 2. Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der Ländlichen Dorfzone einzuhalten, wobei die Ausnützungsziffer frei ist und die max. Gebäudelänge 21 m beträgt.
ZöN 4	Schul- und Sportanlagen ES III	1. Sportplatz 2. Bestehend; Es sind nur eingeschossige Bauten bis maximal 40 m ² Grundfläche zulässig.
ZöN 5	Friedhof ES II	1. Friedhof, Parkplatz 2. Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben sich auf das betrieblich erforderliche Mass zu beschränken.

XVII. Fachinstanzen

Kantonale Denkmalpflege
Münstergasse 32
3011 Bern

Berner Heimatschutz
Kramgasse 12
3011 Bern

Stelle für Bauern- und Dorfkultur
des Kantons Bern
Herrengasse 7
3011 Bern

Kantonales Naturschutzinspektorat
Herrengasse 15
3011 Bern

Kommission zur Pflege des Orts-
und Landschaftsbildes
Gerechtigkeitsgasse 36
3011 Bern

XVIII. Gesetze und Verordnungen

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.

Stand 18. März 1998

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die technische Beschneidung vom 22. Dezember 1993 (TBV, BSG 722.31)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)

- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)

-
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
 - Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
 - Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
 - Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
 - Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
 - Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
 - Parkplatzverordnung für lufthygienische Massnahmenplangebiete vom 29. Juni 1994 (PPV, BSG 823.113)
 - Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
 - Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
 - Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
 - Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
 - Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
 - Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
 - Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
 - Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
 - Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
 - Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
 - Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
 - Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. GEMEINDEWESEN

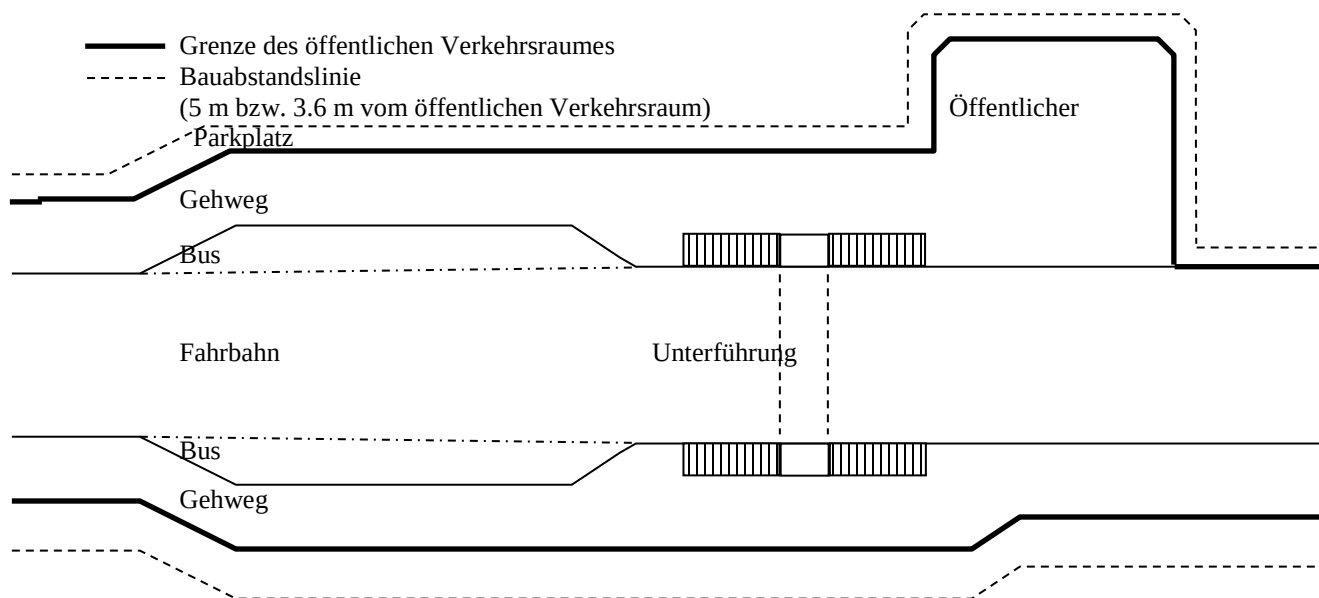
- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711)

XIX. Graphische Darstellungen

I. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 14)



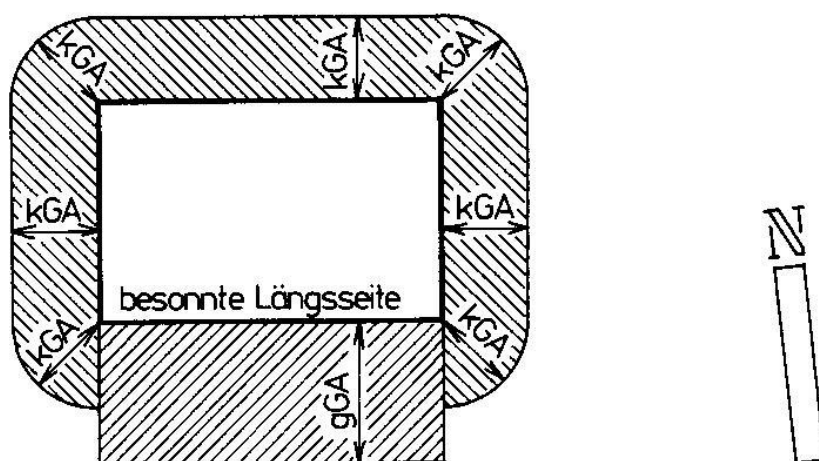
Regel:

Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden, oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen, effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

II. Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 19 und 23

1. Grundabstände gemäss Art. 49

kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)



Regel:

Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

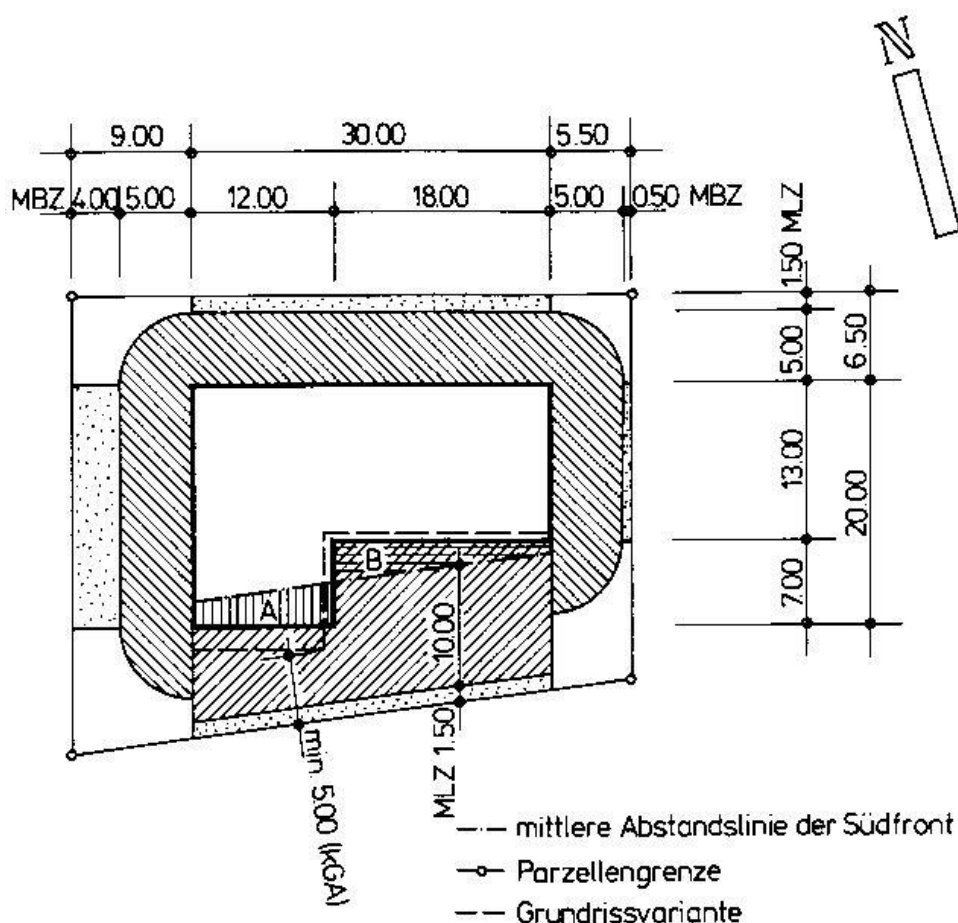
2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

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 Grundstück-grenze 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 zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen; dabei darf aber kein nach Art. 22 der Bauverordnung unzulässiger Schattenwurf entstehen.

Beispiel A: Winkelbau

kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)

Bemerkungen:

Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze
Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

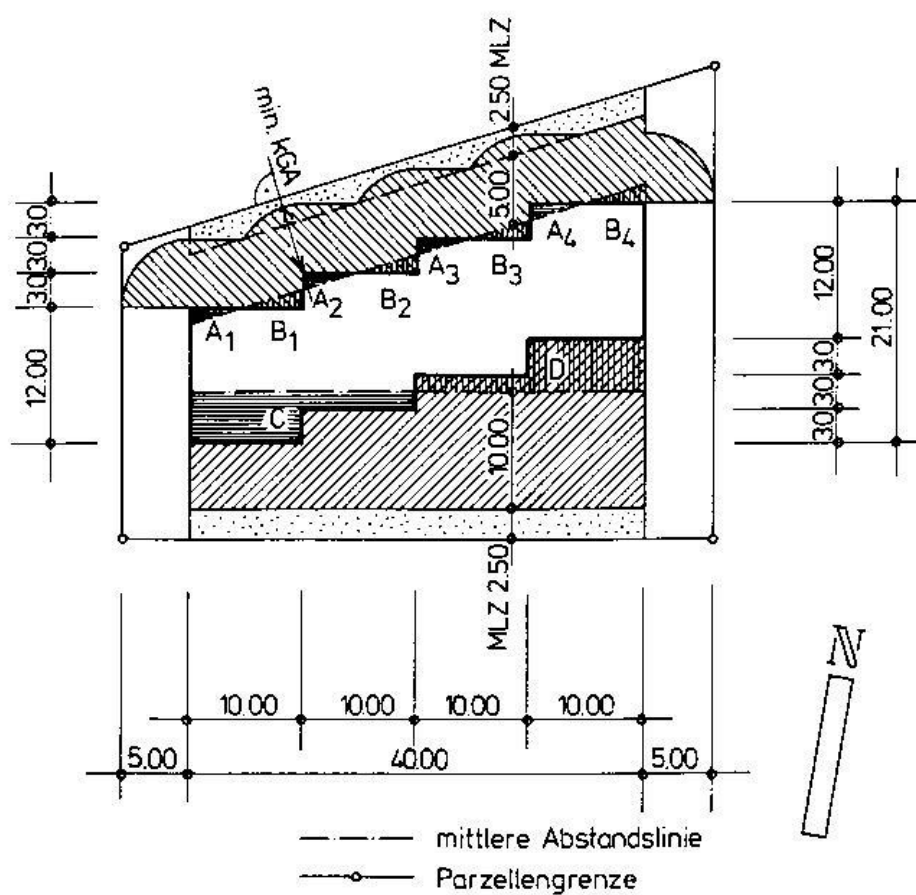
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes errechnet. Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

1. Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kleiner Grenzabstand (kGA)

grosser Grenzabstand (gGA)

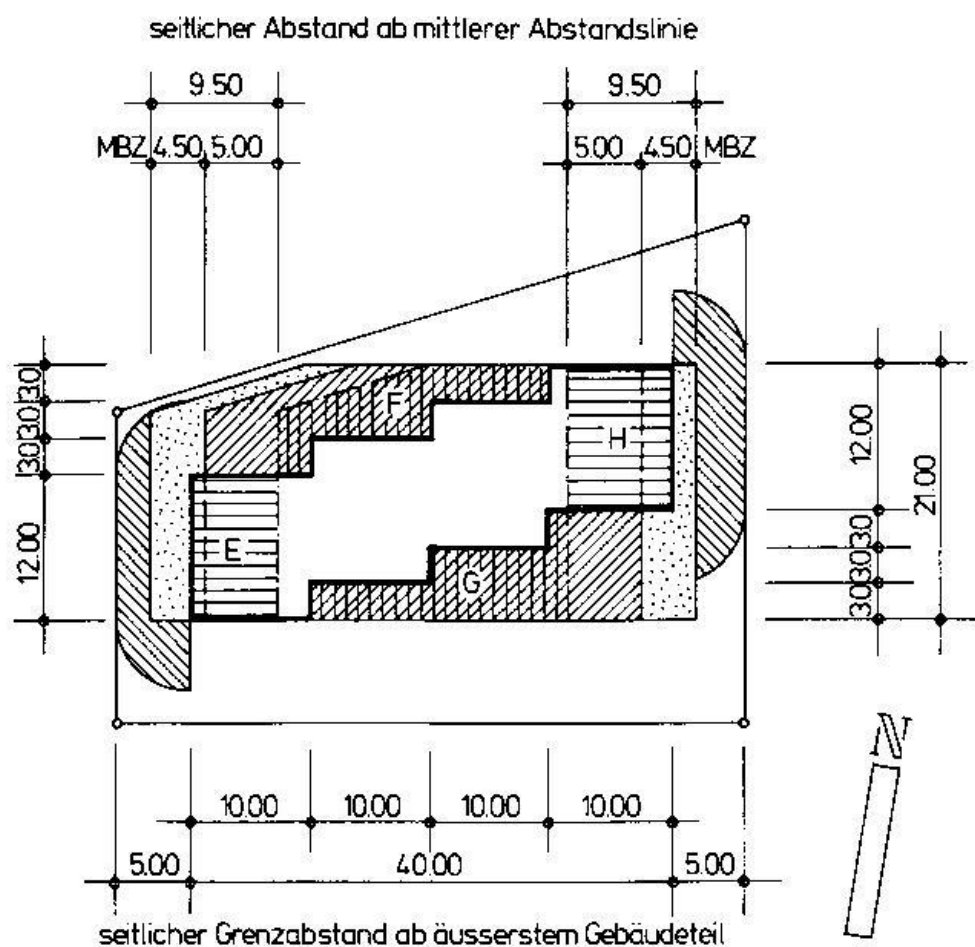


Flächen A1 + A2 + A3 + A4 = Flächen B1 + B2 + B3 + B4

Fläche C = Fläche D

2. Seitlicher Grenzabstand

kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)



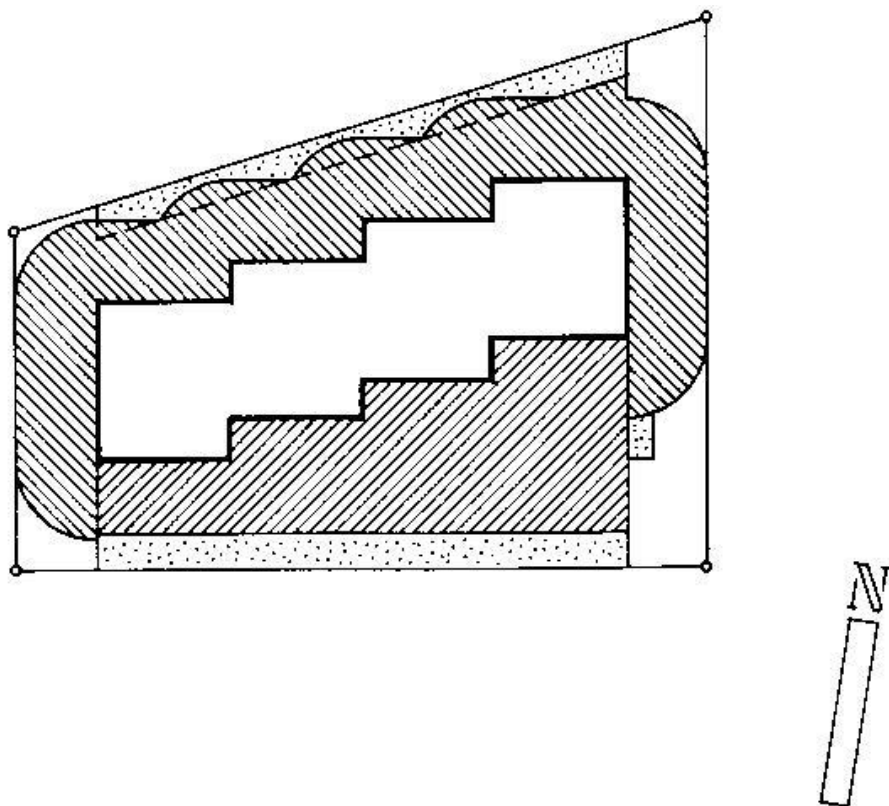
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Fläche H

Bemerkungen:

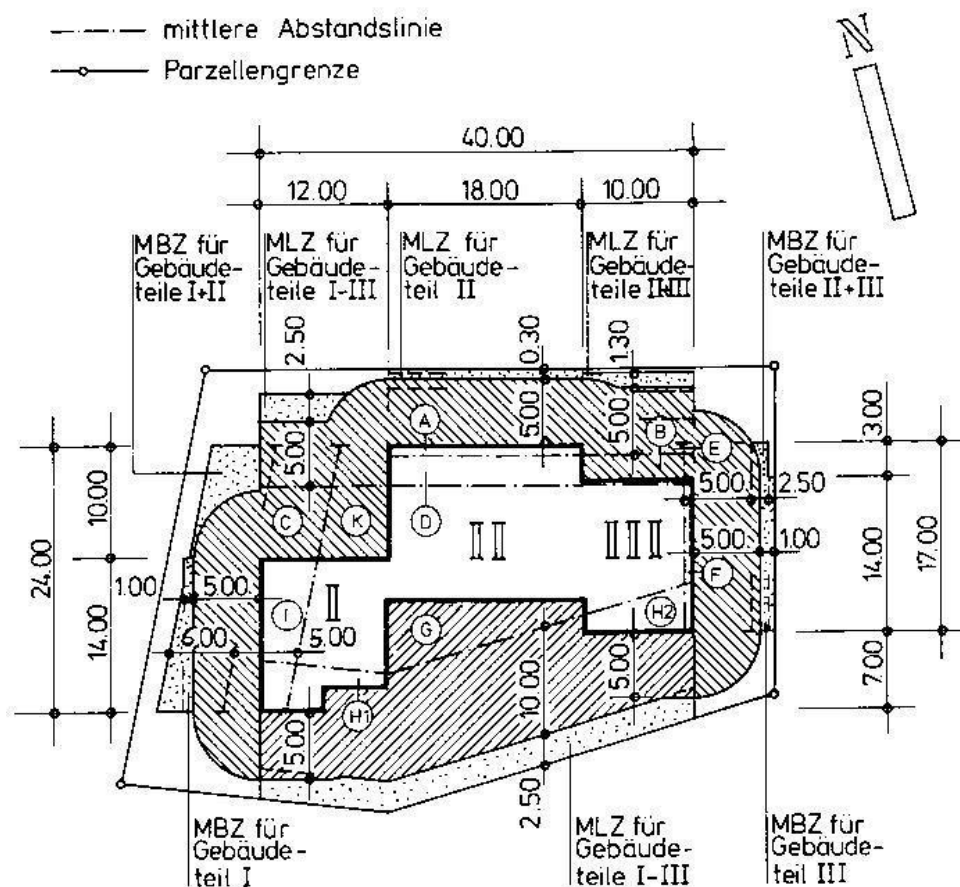
Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade des Gebäudeteils E bzw. H (Regel d, Seite 38) und nicht die mittlere Abstandslinie (Regel a, Seite 38) ausschlaggebend.

3. Zusammenzug



Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

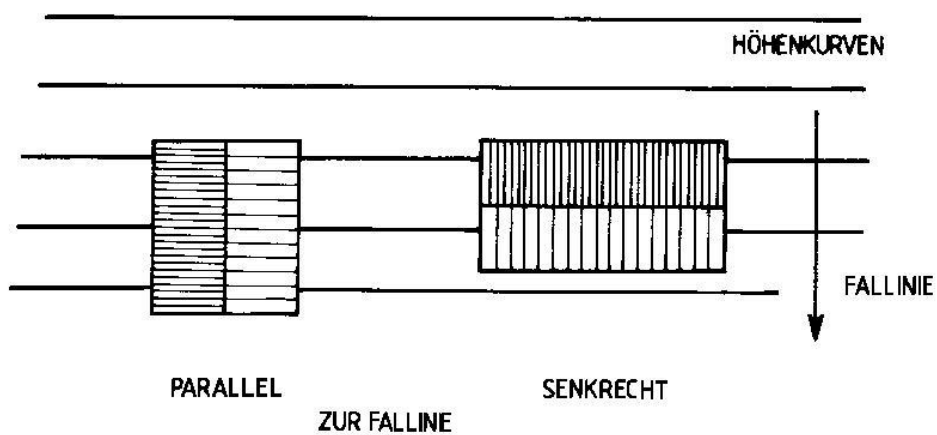
kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)



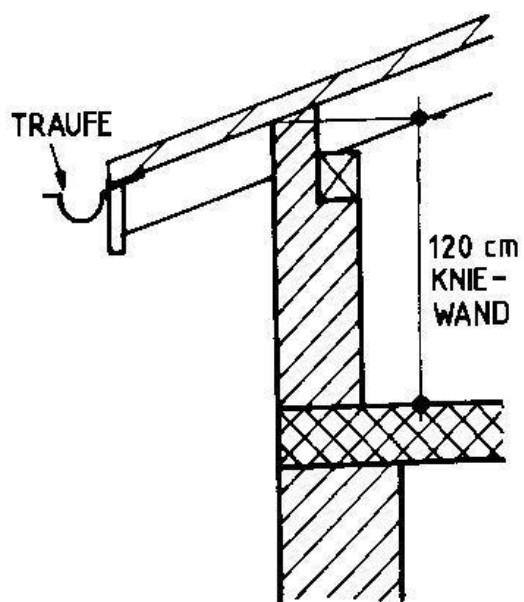
Fläche A = Fläche B
Fläche C = Fläche D
Fläche E = Fläche F

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

III. Gebäudestellung nach Art. 12



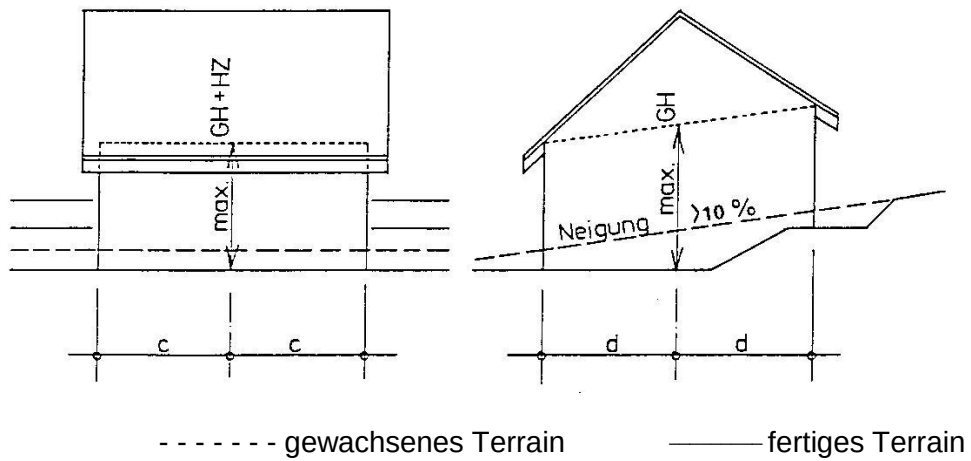
IV Kniewand nach Art. 27



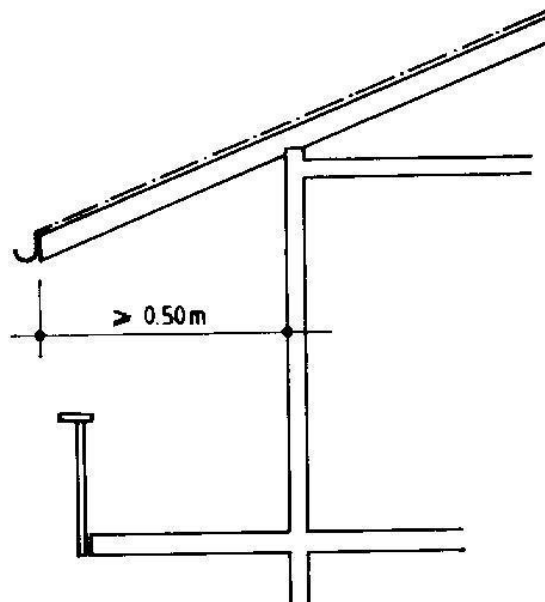
V. Gebäudehöhe nach Art. 25

Beispiel:

W2; Bau am Hang (vgl. Art. 25 Abs 2 BauR)



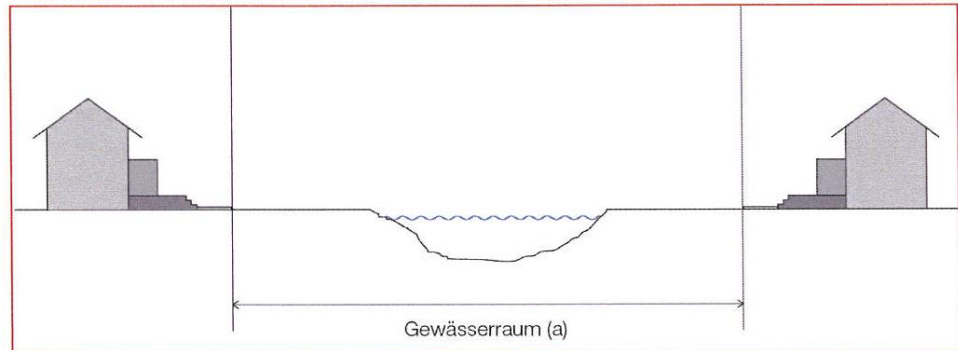
VI. Dachgestaltung nach Art. 28



VI. Gewässerraum nach Art. 15

VI.1 Fliessgewässer

Flächige Darstellung
des Gewässerraums ¹



VI.2 Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten. ²

⁽¹⁾ Vgl. Art. 41a GschV Flächige Darstellung des Gewässerraums

⁽²⁾ Vgl. Art. 48 DZV. Definition der Gehölzgrenzen:

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

XX. Wichtigste Definitionen

Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche (Art. 93 BauV)

Ausnützungsziffer **Art. 93** ¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze, sowie Energiegewinnungs-Wintergärten, sofern sie mit einem Tagesspeicher verbunden sind und nicht mit Fremdenergie beheizt werden können;
- h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

³ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b Wald und Gewässer;
- c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

⁴ Die Gemeinden können in ihren Vorschriften bestimmen, dass Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, anzurechnen sind.