

## **Einwohnergemeinde Kirchdorf Revision Ortsplanung**

### **BAUREGLEMENT 2008**

**26. Juni 2017**

• Anpassung BMBV

#### **INGRESS**

Das BR der Einwohnergemeinde Kirchdorf bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

In den Zonenplänen im Massstab 1/5000 und 1/2000 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen – den Nutzungszonen – dargestellt. Im Falle von Widersprüchen geht im bezeichneten Ausschnitt der Zonenplan 1/2'000 vor. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet sowie alle weiteren Zonen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Überbauungsordnungen ZuO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

## **Genehmigung**

#### **Kommentar**

siehe Kapitel 2

**Baurechtliche Grundordnung**

**Zonenplan**

**Kommentar/Hinweise**

## Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.  
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV: Art. 80 ff. BauG

Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

## Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).  
Art. 5 Abs. 2 BewD

Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

## Besitzstandsgarantie

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

Art. 3, 11 und 82 BauG.

Art. 232 BR Übergangsnutzungen

**Qualitätssicherung**

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

Art. 42 BR.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

## INHALT

<b>Art.</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
101	Geltungsbereich sachlich	7
102	Geltungsbereich räumlich	7
<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	<b>7</b>
<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	<b>7</b>
211	Art der Nutzung	7
212	Mass der Nutzung	9
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen</b>	<b>11</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	11
<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>	<b>12</b>
231	Grünzone	12
<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	<b>13</b>
241	Landwirtschaftszone	13
<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht ZPP</b>	<b>14</b>
311	ZPP 1 „Winkel“	14
312	ZPP 2 „Winkelmatte“	15
<b>32</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>17</b>
321	Zonen mit bestehender Überbauungsordnung	17
<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>18</b>
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	<b>18</b>

<b>Art.</b>	.....	<b>Seite</b>
411	Gestaltungsgrundsatz .....	18
412	Bauweise, Stellung der Bauten .....	19
413	Fassadengestaltung .....	19
414	Dachgestaltung .....	19
415	Aussenraumgestaltung .....	21
416	Reklamen und Plakatierung .....	22
417	Gestaltungsspielraum .....	22
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung .....</b>	<b>23</b>
421	Fachberatung .....	23
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....</b>	<b>24</b>
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet .....	24
432	Energie .....	24
<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....</b>	<b>25</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege .....</b>	<b>25</b>
511	Ortsbilderhaltungsgebiete .....	25
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen .....	25
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft .....</b>	<b>26</b>
521	Baudenkmäler .....	26
522	Archäologische Schutzgebiete .....	26
523	Baumschutz .....	27
524	Hecken und Feldgehölze .....	27
525	Fliessgewässer .....	28
<b>53</b>	<b>Schutz Ortsbild und Landschaft .....</b>	<b>29</b>
531	Orts- und Landschaftsschutzgebiet Winkel-Halte .....	29
532	Landschaftsschutzgebiet Gerzensee .....	30
533	Landschaftsschongebiet Gürbetalebene .....	31

<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>54</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen ..... 31</b>
541	Ersatzmassnahmen ..... 31
542	Förderungsmassnahmen ..... 32
<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete..... 32</b>
551	Bauen in Gefahrengebieten ..... 32
552	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ..... 32
<b>6</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEITEN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN ..... 32</b>
601	Zuständigkeiten ..... 32
602	Widerhandlungen..... 33
603	Inkrafttreten..... 33
604	Aufhebung von Vorschriften..... 33
<b>ANHANG</b>	<b>..... 34</b>
<b>A 1</b>	<b>Definitionen und Messweisen..... 34</b>
<b>A 2</b>	<b>Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79)..... 45</b>
<b>A 3</b>	<b>Baudenkmäler (S. Art. 521) ..... 50</b>
<b>A 4</b>	<b>Baumschutz (S. Art. 523)..... 53</b>
<b>A 5</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis..... 54</b>
<b>A 6</b>	<b>Sachregister ..... 59</b>
<b>A 7</b>	<b>Genehmigungsvermerke..... 62</b>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	
<b>Geltungsbereich sachlich</b>	<b>101</b>	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 32 BR).
<b>Geltungsbereich räumlich</b>	<b>102</b>	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
	<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	
	<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	
<b>Art der Nutzung</b>	<b>211</b>	<b>1</b> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232 BR

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille Gewerbe</li> <li>– keine religiösen Bauten</li> </ul>	II
Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Dienstleistungsbetriebe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Landwirtschaftsbetriebe</li> <li>– Verkauf bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li> <li>– religiöse Bauten</li> </ul> <p>Für die Gestaltung von Bauten und Anlagen sind Art. 411 ff zu beachten.</p>	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Forts. Mischzone		Der traditionelle bauliche Charakter des alten Dorfes soll bezüglich Bauformen, Proportionen, Baumaterialien, Aussenräume und räumliche Gliederung erhalten bleiben. Gewerbliche Bauten sind so zu gestalten, dass sie den Charakter des Dorfes nicht beeinträchtigen.	
Arbeitszone	A	– Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen <sup>2)</sup>	III
Bestandeszone	B	– gemischte Nutzung gemäss Mischzone M In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten von Hauptgebäuden am bestehenden Standort zugelassen. Sie dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und mit Rücksicht auf die historischen Gebäude und ihre Umgebung verändert werden. Unter Wahrung des traditionellen baulichen Charakters des alten Dorfes können Erweiterungen bis 10 % über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen. Zugelassen sind zudem nicht störende An- und Kleinbauten. Die bestehende traufseitige Fassadenhöhe darf nicht überschritten werden.	III

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>2)</sup> Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

Zone	Abk.	Nutzungsart
Forts. Bestandeszone		Anbauten an landwirtschaftlichen Gebäuden die bis zu 50 % über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen sind für landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Der traditionelle bauliche Charakter des alten Dorfes soll bezüglich Bauformen, Proportionen, Baumaterialien, Aussenräume und räumliche Gliederung erhalten bleiben. Gewerbliche Bauten sind so zu gestalten, dass sie den Charakter des Dorfes nicht beeinträchtigen.

**Mass der Nutzung**                      **212**                      1                      Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA in m	gA in m	GL in m	GB	Fh in m	VG	h in m	ÜZ
Wohnzone	W2 <sup>1)</sup>	4,0	8,0	25,0	12	6,5	2	10,0	-
Mischzone	M2 <sup>1)</sup>	4,0	8,0	25,0	15	7,0	2	10,0 <sup>2)</sup>	
Arbeitszone	A	4,0	4,0	-	-	10,0	-	-	60%
Bestandeszone	B	4,0	8,0	-	-	-	-	-	-

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232 BR, sowie die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417 BR

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A132), An- und Kleinbauten zählen nicht zur Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite (s. Anhang A132)
- Fh = traufseitige Fassadenhöhe (s. Anhang A134)
- VG = Vollgeschosse (s. Anhang A136)
- h = Gesamthöhe (s. Anhang A133)
- ÜZ = Überbauungsziffer (s. Anhang A 163)

<sup>1)</sup> In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 des Baugesetzes ausgeschlossen

<sup>2)</sup> Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 50.0 m<sup>2</sup> dürfen bis zu 13.0 m (Gesamthöhe h) hoch sein.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
	a.	An- und Kleinbauten	S. Anhang A1 BR
		– Grenzabstand A: min. 2,0 m	
		– Gebäudehöhe Fh: max. 3,5 m	
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m <sup>2</sup>	
		– Es ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.	
	b.	Unterniveaubauten	S. Anhang A1 BR
		– über massgebendem Terrain: zulässig max. 1,2 m	
	c.	Abgrabungen max. 5.0 m	S. Anhang A1 BR
	d.	Vorspringende Gebäudeteile	S. Anhang A1 BR
		– zulässiges Mass über die Fassadenflucht hinaus: max. 2,0 m	
		– zulässiger Anteil zugehöriger Fassadenabschnitt: max. 50%	S. Anhang A1 BR
		– Vordächer: über die Fassadenflucht hinaus: max. 2,5 m	
	e.	Gestaffelte Gebäude: Staffelung	S. Anhang A1 BR
		– in der Höhe: min. 2,5 m	
		– in der Situation: min. 5,0 m	
	f.	Geschosse	S. Anhang A1 BR
		– Untergeschoss: im Mittel über die Fassadenlinie max. 1.2 m	
		– Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 1,2 m	
			S. Anhang A1 BR

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

- g. Bauabstand von Zonengrenzen:  
Von Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.
- h. Gegenüber Nichtbauzonen haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- oder andere Abstände grössere Bauabstände anfordern. Für An- und Kleinbauten ist ein Abstand zur Zonengrenze von 2,0 m einzuhalten.

**22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**

**Zonen für öffentliche Nutzungen**

**221** 1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 41 BR

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Schule	A	Schule, Turn- und Sportanlagen Zivilschutzanlage	es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse Vollgeschosse VG: 2 Gebäuelänge -- Grenzabstand 5,0 m Anbauten und Erneuerung gestattet	III
Friedhof	B	Friedhof, Aufbahrungshalle	bestehend	
Kirche	C		bestehend	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

Viehschauplatz	D	Viehschauplatz, Parkplatz, Fest- platz	bestehend	
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Mehrzweckgebäude Dorfträff	E	Gemeindesaal, Kindergarten, Feu- erwehr, Zivil- schutzanlage	bestehend, es gelten die baupolizeilichen Masse der Misch- zone M, Anbauten und Er- neuerungen gestattet	III

**23                      Weitere Nutzungszonen im Baugebiet**

**Grünzone**

**231**                      Die Grünzone (GR) ist eine Freihaltezone. Es gelten die folgenden Zweckbestimmungen:  
Schutz des Aussichtspunktes mit Baumgruppe.  
Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (s. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	
	<b>241</b>	1 In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	S. Art. 16 f und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für landwirtschaftliche Bauten gelten keine weiteren baupolizeilichen Masse. Ergänzend gelten die FAT-Richtlinien (Forschungsanstalt Tänikon).
	2	Soweit mit übergeordnetem Recht zu vereinbaren gelten ergänzend folgende Bestimmungen: – Wohnbauten wie M2 – Ökonomiebauten: Gesamthöhe h 8,0 m – Gesamthöhe h Silo inkl. Krahnbahn 13,0 m	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen. S. Art. 43 LSV
	3	Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gartenbau sind nicht zugelassen.	
	4	Es gelten die Vorschriften der ES III.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	
	<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche haushälterische und qualitativ anspruchsvolle bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,</li> <li>– das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder</li> <li>– mit Zustimmung des AGR zu einem Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.</li> </ul>
<b>ZPP 1 „Winkel“</b>	<b>311</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.	
Art der Nutzung		3 Gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M.	
Mass der Nutzung		4 Vollgeschosse VG: 2 traufseitige Fassadenhöhe Fh max. 7,0 m  Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,55 und max. 0,65 (unter Vorbehalt einer optimalen Einordnung in die Umgebung)	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln.</li> <li>- Bei der Durchführung eines Projektwettbewerbs nach SIA kann die max. GFZo um 20 % erhöht werden, unter der Voraussetzung einer optimalen Einordnung von Neubauten in die Umgebung.</li> <li>- Es sind nur Satteldächer und verwandte Dachformen gestattet.</li> </ul>	Zum qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sog. Workshop- oder Gutachtenverfahren.
Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinsame Verkehrserschliessung und Parkierung.</li> </ul>	
Energie	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.</li> <li>- Wird die Überbauung im Minergiestandard erstellt, so kann die max. GFZo um 5 % erhöht werden.</li> </ul>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	8	ES III	
<b>ZPP 2 „Winkel matt“</b>	<b>312</b>	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck		2	Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden und Anlagen.
Art der Nutzung		3	Nutzung im Sinne der Wohnzone.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Mass der Nutzung	4	Vollgeschosse VG: 2 (ohne zusätzlichen Dachausbau) traufseitige Fassadenhöhe Fh max. 6,5 m Gebäuelänge GL max. 25,0 m Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: 0,50	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln.</li> <li>- Bei der Durchführung eines Projektwettbewerbes nach SIA kann die max. GFZo um 10 % erhöht werden, unter der Voraussetzung einer optimalen Einordnung von Neubauten in die Umgebung.</li> <li>- Es sind nur flachgeneigte Satteldächer (max. 25° Dachneigung) und Pultdächer (mind. 7°, max. 15° Dachneigung) gestattet.</li> <li>- Für die Beurteilung von Überbauungsordnung und Baugesuchen ist in jedem Fall die Fachberatung gemäss Art. 42 beizuziehen.</li> </ul>	Zum qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachterverfahren.
Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinsame Verkehrserschliessung ab Seegasse.</li> </ul>	
Energie	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.</li> </ul>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	8	ES II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>32</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>	
<b>Zonen mit bestehender Überbauungsordnung</b>	<b>321</b>	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	ZUeO = Zone mit rechtskräftiger Überbauungsordnung
I „Kiesgrube Thalgut“	ZUeO	01.07.2003	
II „Kiesgrubenerweiterung Gestelenwald-Hinterjaberg“	ZUeO	13.12.2008	
III „Beunde“	ZUeO	15.06.2001	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
	<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b>	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,</li> </ul>	<p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
		<p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>S. Art. 51 BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	412	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	S. Art. 212 BR und Anhang A1 BR
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	S. Art. 212 und Anhang A1 BR. Bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes wird die Gebäudelänge über beide Gebäude gerechnet.
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
<b>Fassadengestaltung</b>	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton</li> <li>– ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.</li> </ul> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</p>	
<b>Dachgestaltung</b>	414	1	Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Für Hauptdächer sind mit Ausnahme von gewerblichen Bauten nur Sattel- und Walmdächer gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 17° und nicht mehr als 40° betragen.	
	3	Ausserhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete sind auch Pultdächer mit mind. 7° und max. 15° Dachneigung gestattet.	
	4	Als Dachaufbauten sind Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster usw. gestattet. Diese und andere dürfen zusammen nicht mehr als maximal die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von höchstens 4,0 m aufweisen. Die Tiefe von Dacheinschnitten und dergleichen darf 2,5 m nicht überschreiten. Sonnenkollektoren, Kamine und Lüftungsrohre werden nicht als Dachaufbauten angerechnet.	
	5	Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 0,8 m an eine First oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.	
	6	Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosszahl nicht ausgenützt ist.	
	7	Für An- und Kleinbauten können auch andere Dachformen gestattet werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	8	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleinbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. S. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.
<b>Aussenraumgestaltung</b>	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet S. auch Art. 431 BR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.
		2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.  Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.  Aussenraumgestaltungspläne sind frühzeitig einzureichen.  Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Abstellplätze für Fahrzeuge gemäss Art. 42 ff BauV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
<b>Reklamen und Plakatierung</b>	<b>416</b>	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Skybeamer oder störende Lichtreklamen sind verboten.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21) vgl. BSIG 7/722.51/1.1
<b>Gestaltungsspielraum</b>	<b>417</b>	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 212 abweichen.	Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	
<b>Fachberatung</b>	<b>421</b>	<p>1 Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten;</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung</li> <li>– Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin, bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Gemäss Art. 212 BR. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 212 BR.</p> <p>Gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG</p> <p>Gemäss Art. 75 BauG</p> <p>S. Art. 52 BR.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche in einem Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 53 BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	
<b>Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</b>	<b>431</b>	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen.</li> <li>– Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.</li> </ul>	S. dazu Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.  Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.
		2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.
<b>Energie</b>	<b>432</b>	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie im Sinne der Kant. Energiegesetzgebung zu achten.	
		2 Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauches an nicht erneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	
<b>Ortsbilderhaltungsgebiete</b>	<b>511</b>	<p>1 Ortsbilderhaltungsgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung usw.) ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Der frühzeitige Beizug der Fachstellen und eine Voranfrage werden empfohlen.</p> <p>Für das Ortsbild der Gemeinde Kirchdorf prägend sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Orientierung der Bauten an der Halte</li> <li>– die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachneigung des Berner Bauernhauses</li> <li>– die ortsbildprägende Wirkung von Kirche, Pfarrhaus und Landsitz Winkel.</li> </ul>	<p>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Kirchdorf und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</p>
		2 Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.	
<b>Baupolizeiliche Masse: Abweichungen</b>	<b>512</b>	<p>1 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.</p> <p>2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.</p>	<p>S. Art. 511 BR. Fachberatung und qualifizierte Verfahren: S. Art. 421 f. BR.</p> <p>Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Baudenkmäler</b>	<b>521</b>	<p>1 Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.</p> <p>2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schützenswerte Baudenkmäler oder</li> <li>- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommen Baugruppe sind,</li> </ul> <p>ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p> <p>3 Die Baudenkmäler nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.</p> <p>4 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</p>	<p>Es gelten die Bestimmungen des Kant. Denkmalpflegegesetzes, des Kant. Baugesetzes und des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Die schützens- und erhaltenswerten Bauten beruhen auf dem Bauinventar der Gemeinde.</p> <p>K-Objekte sind entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich in einem Schutzperimeter befinden, sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>
<b>Archäologische Schutzgebiete</b>	<b>522</b>	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen. S. auch Art. 10 f BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Baumschutz</b>	<b>523</b>	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet. Die fachgerechte Pflege dieser Bäume ist sicherzustellen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	Bezüglich Zuständigkeit gilt Art. 41 Abs. 3 NSchG
		3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
<b>Hecken und Feldgehölze</b>	<b>524</b>	1 Nieder- und Baumhecken sind für Kirchdorf von besonderer ökologischer und ästhetischer Bedeutung und sind mit besonderer Sorgfalt zu pflegen.	
		2 Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert werden.	
		3 Die sachgemässe Pflege ist gestattet. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes (max. 50 m) im Winter durch Auslichten erfolgen, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Dabei sind	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise						
<b>Fliessgewässer</b>	<b>525</b>	<p data-bbox="640 421 1301 552">Dornensträucher und markante Bäume so lang wie möglich zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Gehölze ist nur in sehr kleinen Abschnitten gestattet.</p> <p data-bbox="640 592 1301 791">Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <table data-bbox="640 826 1128 927"> <thead> <tr> <th data-bbox="640 826 913 852">Gewässerkategorien</th> <th data-bbox="965 826 1128 852">Bauabstand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="640 858 860 884">Kat. 1 Müsche</td> <td data-bbox="1032 858 1128 884">10,0 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="640 890 976 916">Kat. 2 übrige Gewässer</td> <td data-bbox="1043 890 1128 916">5,0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="568 963 1301 1023">2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3,0 m zu wahren.</p> <p data-bbox="568 1066 1301 1366">3 Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3,0 Meter breite Pufferstreifen nicht tangiert werden, und für bestehende Bauten, sofern der Hochwasserschutz gesichert ist.</p> <p data-bbox="568 1406 1301 1533">4 Für Bauten die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p>	Gewässerkategorien	Bauabstand	Kat. 1 Müsche	10,0 m	Kat. 2 übrige Gewässer	5,0 m	Messweise siehe Anhang A1 BR
Gewässerkategorien	Bauabstand								
Kat. 1 Müsche	10,0 m								
Kat. 2 übrige Gewässer	5,0 m								
			Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus n. Art. 15/7 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.						

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
		5 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	
	<b>53</b>	<b>Schutz Ortsbild und Landschaft</b>	
<b>Orts- und Landschaftsschutzgebiet Winkel-Halte</b>	<b>531</b>	<p>1 Das Orts- und Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Pflege dieses, für das Dorf wertvollen, Gebietes.</p> <p>2 Der Charakter des Aussenraumes mitsamt seines Baumbestandes und seiner traditionellen Bauten soll bei baulichen Veränderungen erhalten bleiben. Mit besonderer Sorgfalt sind die Siedlungsränder zu gestalten. Bestehende Hochstammbäume sind zu erhalten resp. in gleichwertiger Lage zu ersetzen.</p> <p>3 Terrainveränderungen und überdimensionierte Stützmauern, welche den traditionellen Charakter beeinträchtigen sind nicht gestattet.</p> <p>4 Hagelschutznetze sind gestattet.</p> <p>5 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p>6 Für das Schutzgebiet gelten erhöhte gestalterische Ansprüche. Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>S. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG; Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.</p> <p>S. Art. 421 BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Landschaftsschutz- gebiet Gerzensee</b>	<b>532</b>	1	Das Landschaftsschutzgebiet Gerzensee bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung des naturnahen Lebensraumes für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich. Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
		2	Der Gerzensee mit seinem landschaftlich wertvollen Umgebungsraum bildet eine Einheit von überregionaler Bedeutung. Mit dem Landschaftsschutzgebiet soll das weitergehend unverbaute Gebiet erhalten werden. Bauten und Anlagen sowie Geländeverschiebungen sind nicht zulässig.
		3	Ausgenommen sind kleine touristischen Bauten im Zusammenhang mit vorhandener Nutzungen sowie kleindimensionierte landwirtschaftliche Bauten, die für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind.
		4	Die Bauten sind ins Landschaftsbild zu integrieren. Nutzungen und Bauten, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.
		5	Unter dem Schutz der Gemeinde stehen ebenfalls Grundformen der Landschaft wie Topografie, Gewässer, Hecken und Feldgehölze sowie markante Einzelbäume und Baumgruppen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
<b>Landschaftsschongebiet Gürbetalebene</b>	<b>533</b>	1	Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet Gürbetalebene ist weitgehend unverbaut. Es bezweckt die Erhaltung dieser Eigenart und Schönheit.	S. Art. 9, 10 und 86 BauG, Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.
		2	Landwirtschaftliche Bauten (Scheunen und Schöpfen) sind zugelassen, müssen sich aber in die Talandschaft, sowie in den typischen Baustil (Mooschür) der Moorlandschaft einfügen. Aussiedlungen sind nur zugelassen, wenn dadurch die Eigenheit des Tales (offene Ebene mit Einzelgebäuden) nicht gefährdet wird. Insbesondere ist die Massierung von Bauten zu vermeiden.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
		3	Für das Landschaftsschongebiet gelten erhöhte gestalterische Ansprüche. Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	S. Art. 421 BR
	<b>54</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>		
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>541</b>	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Art. 18 Abs. 1 <sup>ter</sup> NHG und Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2	Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Art. 41 Abs. 3 NSchG Art. 18 Abs. 1 <sup>ter</sup> NHG Zuständigkeit: gemäss Art. 27 NSchG Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken; gemäss Art. 15 Abs. 3c NSchG: Naturschutzinspektorat für Objekte von überlokaler Bedeutung.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Förderungs- massnahmen</b>	<b>542</b>	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	
<b>Bauen in Gefahren- gebieten</b>	<b>551</b>	1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.	Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552).
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
<b>Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe</b>	<b>552</b>	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen. Die Baubewilligungsbehörde zieht die kantonale Fachstelle bei.	Betroffen sind in Kirchdorf in erster Linie Hangmuren. Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.
	<b>6</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEITEN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Zuständigkeiten</b>	<b>601</b>	Dem Gemeinderat stehen alle Befugnisse zu die nicht durch Vorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde einem anderen Organ übertragen sind.	s. Art. 66 BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>602</b>	1	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	s. Art. 50 BauG
		2	Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.	
<b>Inkrafttreten</b>	<b>603</b>	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit seinen Anhängen und den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.		
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<b>604</b>	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – das Baureglement vom 13.12.2008		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	<b>A1</b>	<b>Definitionen und Messweisen</b>	
	<b>A11</b>	<b>Terrain</b>	
<b>Massgebendes Terrain</b>	<b>A111</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.</li> <li>2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</li> <li>3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist das abgegrabene Terrain massgebend.</li> </ol>	Art. 1 BMBV.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

**A12 Gebäude und Gebäudeteile**

**Klein- und Anbauten**

**A121**

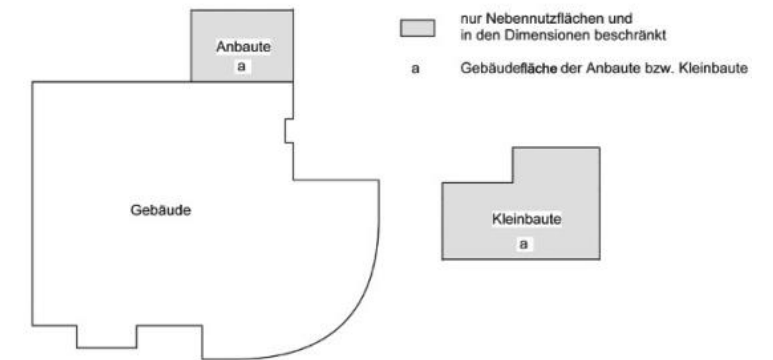
1

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV  
Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Gewächshäuser

2

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Massen nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

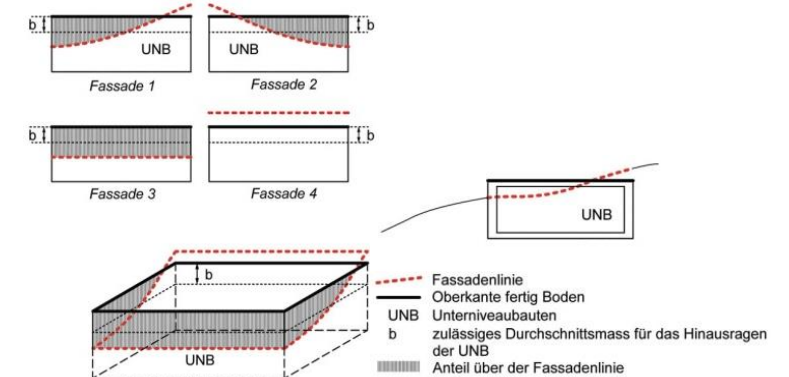


**Unterniveaubauten**

**A122**

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 6 BMBV.



**Unterirdische Bauten**

**A123**

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 BMBV.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

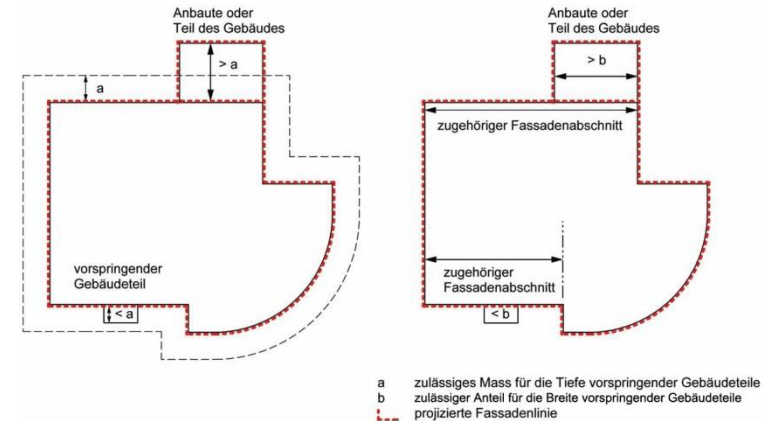
Kommentar / Hinweise

**A13 Gebäudemasse**

**Vorspringende Gebäudeteile**

**A131**

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen für die Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

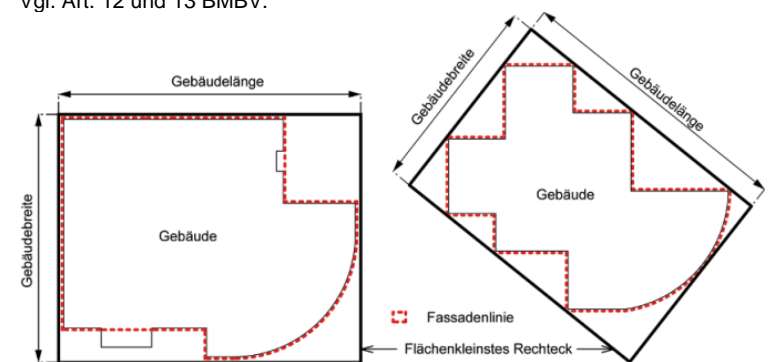


**Gebäuelänge GL / Gebäudebreite GB**

**A132**

- 1 Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die Gebäudebreite GB ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 3 Der Gebäuelänge und -breite nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten sowie die Untergeschosse bzw. Unterniveaubauten.

Vgl. Art. 12 und 13 BMBV.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

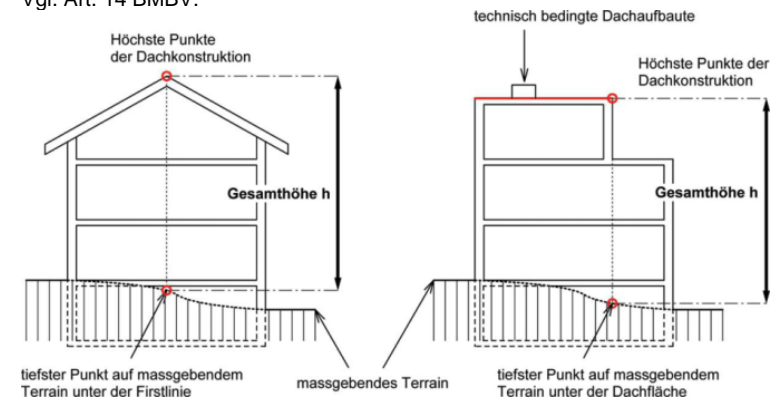
Kommentar / Hinweise

**Gesamthöhe h**

**A133**

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Vgl. Art. 14 BMBV.

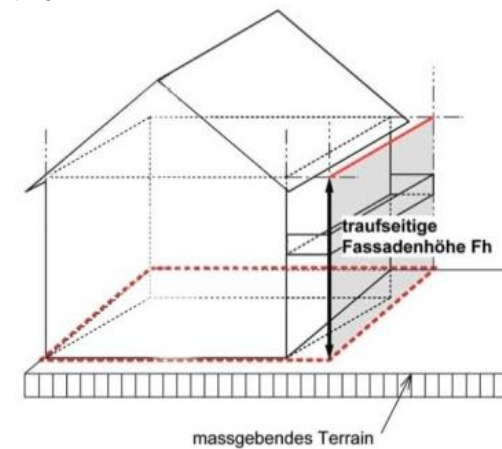


**Fassadenhöhe Fh**

**A134 1**

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der geschlossenen bzw. offenen Brüstung gemessen.

Vgl. Art. 15 BMBV.



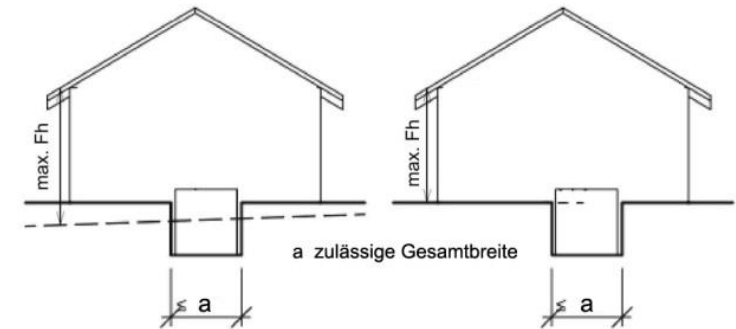
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

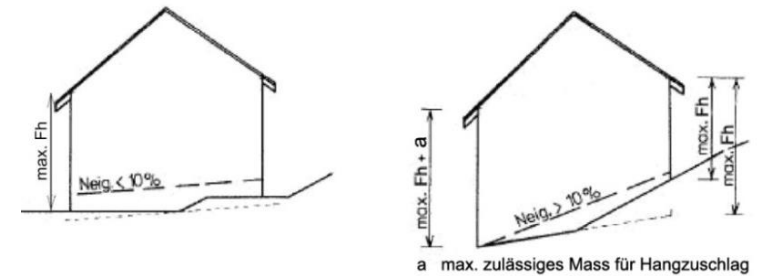
Kommentar / Hinweise

- 2 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Haus-  
eingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Ge-  
samtbreite bleiben unberücksichtigt.



- 3 Die traufseitige Fassadenhöhe  $F_h$  wird bei Gebäuden,  
die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, für  
jeden Gebäudeteil separat gemessen.

- 4 Traufseitige Fassadenhöhe  $F_h$  bei Bauten am Hang:  
Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des  
Grundrisses in der Falllinie grösser 10%



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

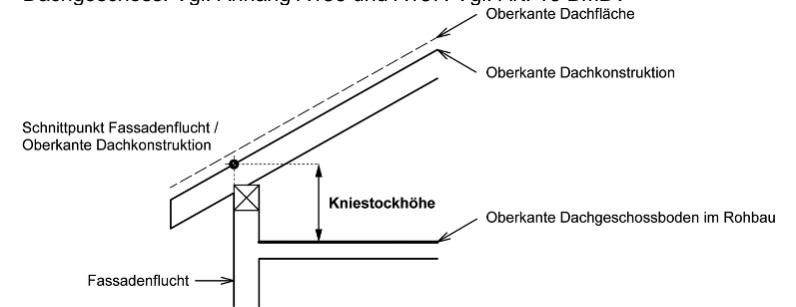
Kommentar / Hinweise

**Kniestockhöhe**

**A135**

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss. Vgl. Anhang A136 und A137. Vgl. Art. 16 BMBV

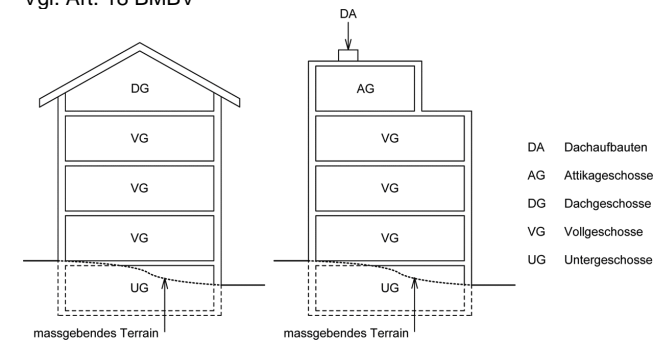


**Vollgeschosse VG**

**A136**

- 1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Vgl. Art. 18 BMBV

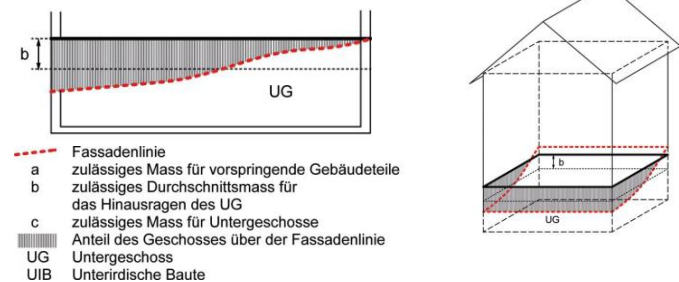


**Untergeschosse**

**A137**

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Vgl. Art. 19 BMBV



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

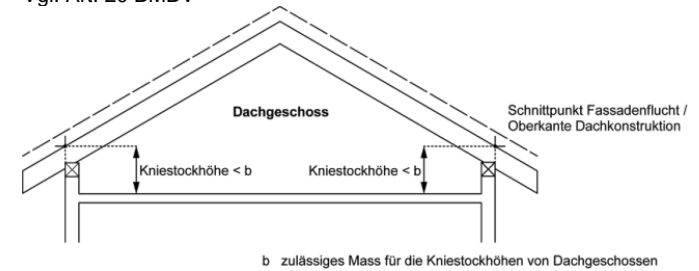
Kommentar / Hinweise

**Dachgeschosse**

**A138** 1

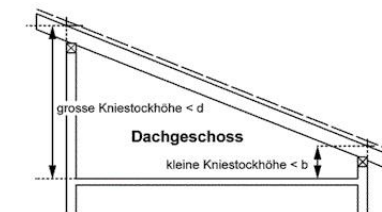
Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV



2

Geschosse gelten bei Pultdächern als Dachgeschosse, deren kleine und grosse Kniestockhöhe die festgelegten Masse nicht überschreiten.



**A14**

**Bauabstände**

**Gegenüber nachbarlichem Grund**

**A141** 1

Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A146) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

2

Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Kleiner Grenzabstand kA</b>	<b>A142</b>	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.	<p><b>Kleiner und grosser Grenzabstand</b></p> <p>kleiner Grenzabstand</p> <p>grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand</p> <p>Fassadenlinie</p>
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
<b>Grosser Grenzabstand gA</b>	<b>A143</b>	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.	
		2 Der grosse Grenzabstand gA wird auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
		3 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Stelle mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gA gemessen wird (Nordfassade ausgenommen).	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

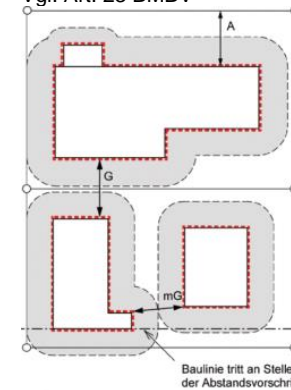
Kommentar / Hinweise

**Gebäudeabstand**

**A144**

- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

Vgl. Art. 23 BMBV



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- — — — — mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Baulinie
- - - - - Fassadenlinie
- — ○ Parzellengrenze

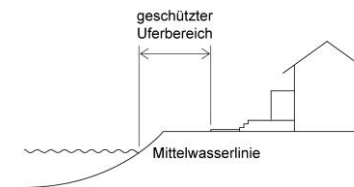
- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Vgl. Art. 22 BauV

**Bauabstand gegenüber Fließgewässern**

**A145**

Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



**Bauabstand gegenüber Zonengrenzen**

**A146**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      *Kommentar / Hinweise*

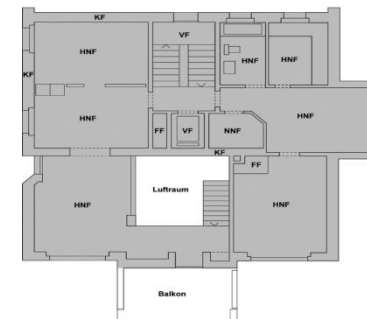
**A16                      Nutzungsziffern**

**Geschossflächenziffer (GFZ /GFZo)**

**A161    1**    Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche.

Vgl. Art. 28 BMBV.

Grundriss 1. Obergeschoss:



- Legende:  
 FF: Funktionsfläche  
 HNF: Hauptnutzfläche  
 KF: Konstruktionsfläche  
 NNF: Nebennutzfläche  
 VF: Verkehrsfläche

2    Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

**Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)**

**A162    1**    Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Vgl. Art. 27 BMBV

2    Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

3    Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Überbauungsziffer (ÜZ)</b>	<b>A163</b>	1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).	$\text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aLF}}$
		2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.	Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche.
<b>Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)</b>	<b>A164</b>	Die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.	

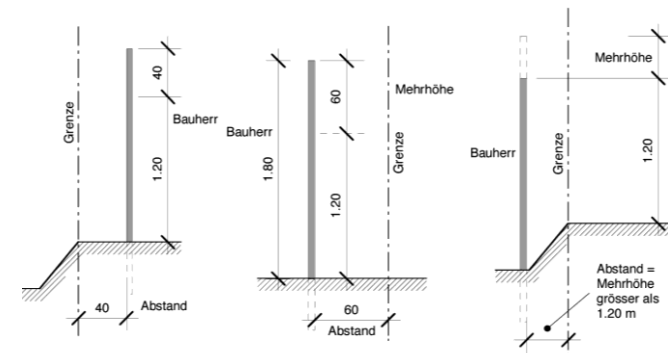
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>ANHANG</b>	<b>A2</b>	<b>BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH, ART. 79</b>	
C Nachbarrecht /		I. Bauten und Pflanzungen	
1. Grenzabstände	79	<p>Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3,0 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 6,0 m einzuhalten.</p> <p>Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.</p>	
2. An- und Nebenbauten	79 a	<p>Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,0 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4,0 m und ihre Grundfläche 60,0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p>	
3. Vorspringende Bauteile	79 b	<p>Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
4. Abort- und Düngergruben	79 c	Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3,0 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 1,2 m überragen.	
5. Hofstattrecht	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	79 e	Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.	
a) Pflicht			
b) Mitbenützung	79 f	Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben. Für das Mitnützungsrecht 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	79 g	Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	79 h	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,2 m überragen.</p>	
b) Eigentum	79 i	<p>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.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
8. Einfriedungen	79 k	<p>Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens 3,0 m.</p> <p>Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>

*Kommentar / Hinweise*



9. Bäume und Sträucher	79 l	<p>Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5,0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;</li> <li>3,0 m für hochstämmige Obstbäume;</li> <li>1,0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3,0 m zurückgeschnitten werden;</li> <li>0,5 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie für Beerensträucher und Reben.</li> </ul> <p>Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.</p> <p>Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.</p>
------------------------	------	---

10. Entzug von	79 m	Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den
----------------	------	---

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
Licht und Sonne		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	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	79 o	Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstücks 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.	



Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise			
Ort	Geb-Nr.	Parz. Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt	
Halden	63	633	BH	C	erh	K	
Halden	67	236	BH	C	erh	K	
Halden	67A	236	WSt	C	erh	K	
Halden	69	92	BH	C	erh	K	
Halden	71	453	OH	C	erh	K	
Halden	72	453	WH	C	erh	K	
Halden	74	290	WH	C	erh	K	
Halden	75	267	BH	C	erh	K	
Hubel	44	9	ÖB	B	sch	K	
Isel	107	877	St	-	erh		
Isel	108	887	BH	-	erh		
Isel	109	890	St	-	erh		
Isel	110	880	BH	-	erh		
Isel	112	880	Sp	-	sch	K	
Langeten	25	258	WH/G	B	erh	K	
Langeten	26	120	WH/G	B	erh	K	
Langeten	27	322	BH	B	erh	K	
Langeten	28	140	BH	B	erh	K	
Langeten	28A	86	WH	B	erh	K	
Lehn	133	385	BH	-	erh		
Schlössli	92	519	WSt	E	sch	K	
Schlössli	93	653	WSt	E	sch	K	
Schlössli	95	519	Sch	E	erh	K	
Schlössli	97	885	BH	-	erh		
Schlössli	98	721	WH	-	erh		
Steg	N.N.	34	ÖA	B	erh	K	
Steg	51	335	WH/G	B	erh	K	
Steg	83	493	BH	-	erh		
Stockeren	116	337	BH	-	erh		
Ort	Geb-Nr.	Parz. Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise			
Stockeren		120	471	BH	-	erh	
Weiermatt		85	175	WH	-	erh	
Weiermatt		87	365	BH	-	erh	
Winkel		N.N.	40	ÖA	A	erh	K
Winkel		5	8	WH	A	erh	K
Winkel		5A	105	WH	D	erh	K
Winkel		8	454	WSt	D	sch	K
Winkel		9	454	WH	D	sch	K
Winkel		10	505	BH	D	erh	K
Winkel		11	454	OH	D	sch	K
Winkel		12	200	BH	D	sch	K
Winkel		22	505	ÖB	D	erh	K

### Abkürzungen zur Liste der Baudenkmäler

BH	Bauernhaus
GG	Gastgewerbe: Hotel, Gasthaus, Pension, Gasthof, Restaurant
Kä	Käserei
KH	Krankenhaus, Spital, Altersheim
ÖA	öffentliche Anlagen: Brunnen- und Parkanlage, Schwimmbad, Waschhaus, Reservoir, öffentliches WC
ÖB	öffentliche Bauten: Feuerwehrmagazin, Kornhaus, Zeughaus, Kaserne, Theater, Amtshaus
OH	Ofenhaus, Waschhaus
Sch	Scheune, Stall, Pfrundscheune (mit Stall)
Sp	Speicher, Zehntspeicher
St	Stöckli, Küherstöckli
WH	Wohnhaus
WH/G	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung, oder mit kleinem Oekonomieteil
WSt	Wohnstock, Landsitz, Schloss

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
-----------	------	-------------------	----------------------

**ANHANG**

**A4**

**BAUMSCHUTZ (SIEHE ART. 523)**

- |    |   |
|----|---|
| 1  | Linde auf Kuppe (Lindlibaum)  |
| 2  | Vier Tulpenbäume, Friedhof  |
| 3  | Baumgruppe aus sieben grossen Linden                                  |
| 4  | Roskastanie Eingang Kornhaus  |
| 5  | Zwei Schnurbäume bei der Kirche                                       |
| 6  | Platane östlich der Kirche  |
| 7  | Zwei Linden bei Restaurant Linde                                      |
| 8  | Walnussbaum Einfahrt Schlössli  |
| 9  | Linde beim äusseren Schlössli   |
| 10 | Lindenreihe und Baumgruppe mit Eiche und zwei Linden auf Gumelenhubel |

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
-----------	------	-------------------	----------------------

<b>Anhang</b>	<b>A5</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	
---------------	-----------	------------------------------	--

a) Allgemeine Abkürzungen:

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AZ	Ausnützungsziffer
B	Bestandeszone
BGF	Bruttogeschossfläche
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GB	Gebäudebreite
GF	Gebäudefläche
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
gGA	grosser Grenzabstand
GR	Grünzone
kGA	kleiner Grenzabstand
GZ	Geschosszahl
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
OEG	Ortsbilderhaltungsgebiet
USP	Uferschutzplan
VF	Verkehrsfläche
W	Wohnzone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZÜeO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	b)	Gesetzesabkürzungen	
	BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)	
	BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BSG 721.1)	
	BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)	
	BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)	
	BR	Baureglement der Gemeinde	
	BSG	Bernische systematische Gesetzesammlung (abrufbar im Internet unter: <a href="http://www.sta.be.ch/belex/d/home.htm">www.sta.be.ch/belex/d/home.htm</a> )	
	BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)	
	ChemRRV	Eidg. Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitung und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)	
	DPG	Kant. Denkmalpflegegesetz vom 8. September 1999 (BSG 426.41)	
	EGzZGB	Einführungsgesetz des Kantons Bern vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BSG 211.1; sihe Anhang VIII)	
	EnG	Kant. Energiegesetz vom 26. Juni 1998 (BSG 741.1)	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	EnV	Kant. Energieverordnung vom 12. Januar 2003 (BSG 741.111)	
	FrSV	Eidg. Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 25. August 1999 (Freisetzungsverordnung; SR 814.911)	
	GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)	
	GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (BSG 170.11)	
	IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz ( <a href="http://www.ivs.admin.ch">www.ivs.admin.ch</a> )	
	JWG	Kant. Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)	
	KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz ( <a href="http://www.karch.ch">www.karch.ch</a> )	
	KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)	
	KwaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)	
	LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)	
	NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)	
	NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	NSchG	Kant. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)	
	PFV	Kant. Planungsfinanzierungsverordnung vom 10. Juni 1998 (BSG 706.111)	
	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)	
	RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)	
	SBG	Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 (BSG 732.11)	
	SFD	Kant. Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732123.42)	
	SFG	Kant. Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)	
	SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.1)	
	SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes (abrufbar im Internet unter: <a href="http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html">www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html</a> )	
	StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)	
	USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 17. Oktober 1983 (SR 814.01)	
	VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz (BSG 155.21)	
	VOzUSG	Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	VVR	Kant. Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)	
	WaG	Waldgesetz vom 5. Mai 1997	
	WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)	
	ZGB	Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
<b>Anhang</b>	<b>A6</b>	<b>Sachregister</b>	
		Anlagen im Grenzabstand	Art. 212
		An- und Kleinbauten	Art. 212
		Arbeitszone	Art. 211 / 212
		Archäologische Schutzgebiete	Art. 522
		Aussenraumgestaltung	Art. 415
		Bauabstände	Art. 212
		Baudenkmäler	Art. 521
		Bäume, Baumgruppen	Art. 523
		Baupolizeiliche Masse	Art. 212/512
		Baupolizeiliche Vorschriften	Art. 212
		Bauteile im Grenzabstand	Art. 212
		Bauweise Stellung der Bauten	Art. 412
		Bauzonen	Art. 211 / 212
		Dachaufbauten	Art. 414
		Dachausbau	Art. 414
		Dachgestaltung	Art. 414
		Energie	Art. 432
		Ersatzmassnahmen	Art. 541
		Fachberatung	Art. 421
		Fassadengestaltung	Art. 413
		Fassadenhöhe traufseitig	Art. 212
		Feldgehölze	Art. 524
		Fliessgewässer	Art. 525
		Förderungsmassnahmen	Art. 542
		Gebäudeabstand	Art. 212

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Gebäudelänge	Art. 212
		Gebäudebreite	Art. 212
		Gefahrengebiete	Art. 551 ff.
		Geltungsbereich	Art. 101/102
		Geschosse	Art. 212
		Gestaltung	Art. 411 ff.
		Gestaltungsfreiheit	Art. 212
		Gestaffelte Gebäude	Art. 212
		Gewässerabstand	Art. 525
		Grenzabstände	Art. 212
		Grünzone	Art. 231
		Hecken	Art. 524
		Inkrafttreten	Art. 603
		Landschaftsschongebiet	Art. 533
		Landschaftsschutzgebiete	Art. 532
		Landwirtschaftszone	Art. 241
		Mass der Nutzung	Art. 212
		Mischzone	Art. 211/212
		Offene Bauweise	Art. 412
		Ökologischer Ausgleich	Art. 431
		Ortsbilderhaltungsgebiete	Art. 511
		Orts- und Landschaftsschutzgebiet	Art. 531
		Reklamen	Art. 416
		Schlussbestimmungen	Art. 601 ff.
		Schutzgebiete	Art. 531 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		Schutzobjekte Strafbestimmungen	Art. 523 ff. Art. 601
		Umgebungsgestaltung Unterniveaubauten	Art. 411 ff. Art. 212
		Widerhandlungen Wohnzonen	Art. 602 Art. 211/212
		Zonen für öffentliche Nutzungen Zonen mit Planungspflicht Zonenvorschriften Zone mit bestehender Überbauungsordnungen Zuständigkeiten	Art. 221 Art. 311 ff Art. 211/212 Art. 321 Art. 601

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	
		Mitwirkungsverfahren	vom 6. Oktober 2016 bis 4. November 2016
		Kantonale Vorprüfung	vom 21. März 2017
		Publikation im Amtsanzeiger	Nr. 16 vom 21. April 2017 und Nr. 17 vom 27. April 2017
		Öffentliche Auflage	vom 21. April bis 22. Mai 2017
		Erledigte Einsprachen	-
		Unerledigte Einsprachen	-
		Rechtsverwahrungen	-
		Beschlossen durch den Gemeinderat	am 6. April 2017
		Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 8. Juni 2017
		Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:	.....
		Die Sekretärin	.....
		Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	<i>Kirchdorf</i> , .....
		Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumord- nung	am .....