

**Gemeindebaureglement
Einwohnergemeinde Etzelkofen
2001**

Inhaltsverzeichnis

	Artikel	Seite
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
Geltungsbereich	1	1
Vorbehalt eidg., kant., komm. Recht	2	1
Verfahren	2	1
Zuständigkeit	2	1
Verhältnis zum Privatrecht	3	1
Besitzstandsgarantie	4	2
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN		
Baubewilligungspflicht, Baubeginn	5	2
Voraussetzung der Erteilung	6	2
Hinreichende Erschliessung	7	2
Umgebungsgestaltung	8	3
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN		
Gebäudegestaltung	10	3
Farbgebung	10	3
Bauweise	11	3
Bauabstand von öffentlichen Strassen	12	4
Bauabstand von öffentlichen Gewässern	13	4
Bauabstand gegenüber nachbarl. Grund	14	4
Grosser Grenzabstand	14	5
Kleiner Grenzabstand	14	5
Beschattungstoleranz	14	5
Unbewohnte An- und Nebenbauten	15	5
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	16	5
Näherbau	17	6
Gebäudeabstand	18	6
Geschosse	19	7
Gebäudehöhe	20	7
Gestaffelte Gebäude	21	8
Dachausbau	22	8
Dachgestaltung	23	8
Dachneigung	24	8
Vordach	24	8
Dachaufbauten	24	8

Sonnenkollektoren	24	9
Energiebeschaffungsanlagen	25	9

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Bedeutung und Geltung	26	9
Landwirtschaftszone	27	9
Bauen in der Landwirtschaftszone	28	10
Bauzonen: Dorfzone D	29	10
Wohnzone W2	30	10
Wohn- und Gewerbezone WG2	31	11
Industriezone IZ	32	11
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	33	11
Zone mit Planungspflicht	34	11
„Buuchi“	34	12
„Buuchi II“	34	12
Baupolizeiliche Masse: Grenzabstand, Gebäudemasse, Geschosszahl	35	12
Schutzzonen, Schutzobjekte, Bedeutung	36	12
Ortsbildschutz	37	13
Archäologische Bodenfunde	39	13

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Zuständigkeiten: Gemeinderat	40	13
Bau- und Planungskommission	40	14
Baukontrollen	41	15

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen	42	15
Inkrafttreten	43	15
Auflagezeugnis, Genehmigung		16

Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
BauR	Kantonales Baureglement
BauV	Kantonales Bauverordnung
BewD	Bewilligungsdekret
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
eidg.	eidgenössisch
EnG	Energiegesetz
ff	und folgende
GBR	Gemeindebaureglement
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GZ	Geschosszahl
IZ	Industriezone
kant.	kantonal
kGA	kleiner Grenzabstand
komm.	kommunal
LSV	Luftschutzverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
SBG	Strassenbaugesetz
USG	Umweltschutzgesetz
WV	Wasserverordnung
ZGB	Zivilgesetzbuch

BAUREGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE ETZELKOFEN

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungs-
bereich

- ¹ Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ³ Das GBR ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt
eidg., kant.,
komm., Recht

- ¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Umweltschutzgesetzes (USG), des Baugesetzes (BauG) und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Verfahren

- ² Der Erlass von Gemeindebauvorschriften richtet sich nach den Vorschriften des BauG (Art. 59 bis 63 und 66), der BauV (Art. 109 ff) des Gemeindegesetzes vom 19. März 1998 und der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998.

Zuständigkeit

- ³ Die Zuständigkeit der Gemeindebehörden richtet sich nach dem Organisationsreglement und Kapitel E des GBR.

Art. 3

Verhältnis zum
Privatrecht

- ¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuches (EGzZGB), insbesondere Artikel 79 ff Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, zu beachten.
- ² Die Vorschriften des GBR sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4

Besitzstands-
garantie

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

² Vorbehalten bleiben die Zonenvorschriften in Kapitel D.

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Art. 5

Baubewilli-
gungspflicht,
Baubeginn

¹ Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 1, BauG, Art. 4 ff BewD).

Art. 6

Vorausset-
zung der Er-
teilung

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

² Insbesondere müssen sie:

a Die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten.

b Den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und WV) entsprechen.

c Den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV).

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

e Die Vorschriften über die Vorkehrungen zu Gunsten der Behinderten (Art. 22 BauG, Art. 85 ff BauV) einhalten.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG, Art. 24 RPG, Art. 66 SBG, usw).

Art. 7

Hinreichende
Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und Reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

Art. 8

Umgebungs-
gestaltung

- ¹ Die Umgebung der Gebäude ist mit Bäumen und Sträuchern aufzulockern. Dabei sind einheimische Sorten zu bevorzugen.
- ² Die bestehende Bepflanzung (Bäume, Hecken, Feldgehölze) ist zu pflegen und zu erhalten.

Art. 9

- ¹ Das gewachsene Terrain ist nach Möglichkeit zu belassen. Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1 : 2 aufweisen.
- ² Die vorgesehene Terraingestaltung, die Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern sind im Baugesuch verbindlich darzustellen.

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 10

Gebäude-
gestaltung

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass sie zusammen mit den bestehenden Bauten eine einheitliche Gesamtwirkung erzielen und das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild gewahrt bleibt (Art. 9 und 10 BauG, Art. 12 BauV).

Farbgebung

- ² Die Farbe der Bauten ist der Umgebung anzupassen. Sie ist ordentlicherweise in natürlichen Tönen zu halten. Auffällige, aussergewöhnliche und grelle Farben sind nicht gestattet.

Art. 11

Bauweise

- ¹ Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 14 und 16 GBR) und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 12 GBR) einzuhalten.
- ² Die Gesamtlänge der Gebäude und Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 35 des GBR genannten Masse beschränkt.
- ³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig, oder in sich unmittelbar folgenden Etappen, erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nur bei eingeschossigen Bauten erlaubt.

- ⁴ Innerhalb überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung der überlieferten Bauweise anzupassen.

Art. 12

Bauabstand
von öffentl.
Strassen

- ¹ Von Staatsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5m, von allen übrigen Strassen ein solcher von 3,6m und längs von Fusswegen und selbständigen Radwegen von Strassen ein solcher von 2m (Art. 63 SBG) einzuhalten, wenn nicht Baulinien andere Abstände festlegen.
- ² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von mindestens 2m, für ständige Einfriedungen von 0,5m.
- ³ Für Abstellplätze gelten die Art. 49 bis 56 der BauV und Art. 58 bis 75 des SBG.
- ⁴ Für Garagenzufahrten gilt Art. 69 des SBG.
- ⁵ Beim Umbau oder Wiederaufbau bestehender, geschützter Bauten (Art. 36 GBR) darf, sofern der Grundriss unverändert bleibt, von den Bestimmungen in Abs. 1 abgewichen werden.

Art. 13

Bauabstand
von öffentl.
Gewässern

- ¹ Von öffentlichen Gewässern und den unter öffentlicher Aufsicht stehenden Privatgewässern ist ein wasserbaupolizeilicher Abstand von wenigstens 10 m ab Böschungsoberkante zu wahren. siehe Genehmigung
- ² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 10 bis 16, 35 GBR) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Art. 14

Bauabstand
gegenüber
nachbarlichem
Grund

- ¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 35 des GBR festgesetzten Grenzabstände einschliesslich allfälliger Zuschläge zu wahren (Darstellung im Anhang I).
- ² Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 35 GBR) einzuhalten.
- ³ Bauten mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf drei Seiten den kleinen und auf einer Seite den grossen Grenzabstand einzuhalten. Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume haben auf allen Seiten den kleinen Grenzabstand zu wahren.
- ⁴ Der grosse Grenzabstand gilt für die meistbesonnte Seite des Gebäudes oder jene Seite mit den meisten Fassadenöffnungen und

Grosser
Grenzabstand

wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (Skizze im Anhang I). Kann die meistbesonnte Seite des Gebäudes nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Kleiner
Grenzabstand

⁵ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Parzellengrenze.

⁶ Der Grenzabstand wird von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkone und dergleichen gemessen, wenn diese mehr als 50% der Fassadenfläche abdecken.

Beschattungs-
toleranz

⁷ Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 der BauV dürfen weder gegenüber den angrenzenden Liegenschaften, noch innerhalb der Überbauung überschritten werden.

⁸ Vorbehalten bleiben Art. 75 Abs. 1 und 2 des BauG.

Art. 15

Unbewohnte
An- und
Nebenbauten

¹ Für 1-geschossige unbewohnte An- und Nebenbauten, beträgt der Grenzabstand allseitig 2m, wenn

a die Grundfläche maximal 40m² beträgt.

b und die maximale Gebäudehöhe 2.5m nicht überragt.

c sowie die dem Nachbargrundstück zugewandte Fassade eine Länge von höchstens 7m aufweist.

² Der Grenzsanbau für An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen ist zulässig, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11, Abs. 3 des GBR.

Art. 16

Anlagen und
Bauteile im
Grenzabstand

¹ Wintergärten können bis 3m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

² Vorspringende offene Bauteile (Balkone, Treppen, Vordächer, Lauben, etc.) dürfen max. 2m in den Grenzabstand hineinragen.

³ Unterirdische oder unter dem Boden liegende Bauten und Bauteile dürfen bis 1m, mit Zustimmung des Nachbarn bis vollständig zur Grundstücksgrenze reichen. Unterirdische Bauten sind solche, welche vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) um mehr als 1,2m überragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des EGzZGB.

- ⁴ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngegruben gelten die Bestimmungen des EGzZGB als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleibt Art. 75 SBG.

Art. 17

Näherbau

- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbars dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 11, Abs. 3, des GBR.
- ² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbaurecht nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff des BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 18

Gebäude-
abstand

- ¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- ² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 15 des GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- ³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement geltenden Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der BauV unterschritten würden.
- ⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 11, Abs. 3 des GBR.

Art. 19

Geschosse

- ¹ Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss wenn:

- a Die Grundfläche der im Kellergeschoss untergebrachten Wohn- oder gewerblich genutzten Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50% der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht.
 - b Es in ebenem Gelände mehr als 0.8m oder in geneigtem Gelände (ab 10% Neigung) mehr als 1,2m über das fertige Terrain herausragt, gemessen bis oberkant Erdgeschossboden. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet.
- ² Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.
- ³ Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht ab oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren mehr als 1.2m beträgt.

Art. 20

Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet (Skizzen im Anhang I).
- ² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 35 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt (Skizze im Anhang I).
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 21

Gestaffelte Gebäude

- ¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

Art. 22

Dachausbau

- ¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
- ² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) und die Zonenvorschriften sind einzuhalten.

Art. 23

Dach-
gestaltung

- ¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen sind untersagt. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und traditionelle Mansardendächer zugelassen, ausser in den unter Abs. 2 genannten Fällen (Skizzen im Anhang I).
- ² Pultdächer und asymmetrische Satteldächer sind nur zugelassen für unbewohnte landwirtschaftliche Gebäude. Flachdächer sind zugelassen in der Industriezone (IZ).
- ³ Für Dächer an Hauptgebäuden sind nur Ziegel, dunkelbraune oder schwarz aufgehellte Faserzementplatten und ähnliche, nicht glänzende Materialien zugelassen. An Nebengebäuden, reinen Ökonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind dunkelbraun oder schwarz aufgehellte Faserzementwellplatten zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

Art. 24

Dachneigung

- ¹ Die Dachneigung darf 35 bis 50 Grad betragen.

Vordach

- ² Das Dach muss an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindestens 1m überschreiten (Vordach), ausgenommen bei unbewohnten An- und Nebenbauten sowie bei Flachdächern (Skizze im Anhang I).

Dachauf-
bauten

- ³ Dachflächenfenster, Lukarnen, Schleppegauben und dergleichen sind gestattet, vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 36 und 37 GBR. Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Die Baupolizeibehörde kann die Auflösung von Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Die Symmetrie der Dachflächen darf bis 1m von der Firstlinie weg nicht verändert werden.
- ⁴ Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 15 des GBR und für unbewohnte landwirtschaftliche Gebäude kann die Baupolizeibehörde neben den zugelassenen Dachformen und Dachmaterialien auch andere gestatten, sofern sie sich unauffällig ins Gebäude oder die Gebäudegruppe einordnen.

Sonnen-
kollektoren

- ⁵ Sonnenkollektoren sind als zusätzliche Dachaufbauten zugelassen (Art. 6 BewD).

Art. 25

Energie-
beschaffungs-
anlagen

¹ Technische Einrichtungen für die Energiebeschaffung haben sich den Gestaltungsanforderungen dieses Reglementes unterzuordnen (vgl. Broschüre Energiekollektoren, Empfehlung zur Auswahl und Anordnung, 1995, WEA des Kantons Bern).

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Art. 26

Bedeutung
und Geltung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, respektive der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

Art. 27

Landwirt-
schaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im allgemeinen Interesse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

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

³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 28

Bauen in der
Landwirt-
schaftszone

¹ Für landwirtschaftliche Bauten auf demselben Grundstück muss gegenüber der Hauptfassade von Wohnteilen ein Gebäudeabstand von 18m eingehalten werden. Gegenüber unbewohnten An- und Nebenbauten nach Art. 15 des GBR genügt ein Gebäudeabstand von 2m. Für grössere unbewohnte Bauten ist ein Abstand von 6m nötig.

² Als Grenzabstände gelten die Masse von Art. 35 des GBR

³ Zweckbauten (Silos, usw.) sollen so aufgestellt werden, dass sie das Gesamtbild nicht stören. Sie sollen aus unauffälligen Materialien und Farben bestehen. Ihre grösste Höhe ist auf 10m beschränkt, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt.

- ⁴ Für freistehende Wohnhäuser in landwirtschaftlichen Betrieben gelten die Masse von Art. 35 des GBR.

Art. 29

Bauzonen:
Dorfzone D

- ¹ Die Dorfzone D ist eine gemischte Zone für Landwirtschafts- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und für Wohnbauten. Sie umfasst das alte Dorf, das in seiner Art grundsätzlich erhalten werden soll. Bei Bauvorhaben ist der Beizug einer neutralen Fachinstanz empfehlenswert.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- ³ Die Nutzungsänderung ist gestattet, wenn dabei weder die Form noch die Gestaltung des Gebäudes nachteilig verändert wird.
- ⁴ Fassaden (inkl. Haussockel) sind, ausser bei Rieg- und alten Steinbauten, in holz- oder erdfarbenen Tönen zu halten. Die Verrandung von Rieg mit Eternit ist nicht gestattet. Silobauten sind unauffällig zu plazieren und einzufärben. Es gilt Art. 28. Abs. 3 GBR.
- ⁵ In der Dorfzone kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.

Art. 30

Wohnzone W2

- ¹ Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Betrieblich nicht störende Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe und landwirtschaftliche Nutzungen im Sinne von Art. 90 der BauV sind zugelassen.
- ³ Die Formgebung und Gestaltung aller Neu- und Umbauten hat mit Rücksicht auf die Umgebung und die bestehenden Gebäude zu erfolgen. Fassaden (inkl. Haussockel) sind in holz- oder erdfarbenen Tönen zu halten.

Art. 31

Wohn- und
Gewerbezone
WG2

- ¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind zweigeschossige Wohn- und Gewerbebauten zugelassen.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 54 LSV).

Art. 32

Industriezone
IZ

- ¹ In der Industriezone IZ dürfen nur Industrie- und Bürobauten erstellt werden.
- ² Wo die Industriezone an eine Wohnzone angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete technische Vorkehrungen gegen Immissionen abzuschirmen. Innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes ist ein mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanztter Grüngürtel anzulegen und zu unterhalten.
- ³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).
- ⁴ Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Art. 33

Zone für
öffentliche
Nutzungen
ZöN

- ¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 34

Zone mit
Planungs-
pflicht

„Buuchi“

„Buuchi II“

- ¹ Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.
- ² In der Zone mit Planungspflicht „Buuchi“ gelten die Überbauungsvorschriften vom 26. April 1974.
- ³ In der Buuchi II gilt die Überbauungsordnung vom 13. September 1999

Art. 35

Bau-
polizeiliche
Masse:
Grenzabstand,
Gebäude-
masse,
Geschosszahl

- ¹ In der ganzen Gemeinde gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Gebäudelängen (GL) und Geschosszahlen (GZ).

Zone	kGA	gGA	GH	GL	GZ
Dorfzone und Landwirtschaftszone:					
Wohnbauten	5m	10m	7m	25m	2
Ökonomie-Gewerbebauten	5m	10m	7m	45m	2

Gewerbebauten	5m	10m	7m	30m	2
Wohnzone W2	5m	10m	7m	25m	2
Wohn- und Gewerbezone WG2	5m	10m	7m	30m	2
Industriezone IZ	4m*	---	10m	---	---

* $\frac{1}{2}$ Gebäudehöhe falls grösserer Wert gegenüber anderen Zonen mindestens 10m.

² In der Dorfzone und der Wohnzone W2 erhöhen sich die Grenzabstände für Bauten, die über 15m lang oder über 12m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um einen Zehntel der Mehrlänge und auf den betreffenden Schmalseiten um die Hälfte der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

³ Für landwirtschaftliche Bauten gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 27 und 29 des GBR.

⁴ Vorbehalten bleibt Art. 75, Abs. 1 und 2, des BauG.

⁵ Die Messweise richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang I.

Art. 36

Schutzzonen,
Schutzobjekte,
Bedeutung

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne der Art. 9 – 11 und 86 des BauG. Das GBR legt den Schutzzweck und die Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 37

Ortsbildschutz

¹ Sämtliche Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan bezeichneten Schutzobjekte müssen sich in Stellung, Volumen, Konstruktion, Proportionierung, Dachgestaltung, Details und Farbgebung in die ursprüngliche Bauweise einfügen.

² Für alle Bauvorhaben, die das äussere Bild, und falls besonders geschützt das Innere, eines Schutzobjektes verändern, ist die Zustimmung einer neutralen Fachinstanz einzuholen. Als Veränderung gilt auch die Umdeckung des Daches und die Auswechslung der Fenster, falls andere Materialien und Formen vorgesehen sind.

Art. 38

- ¹ Die im Zonenplan eingetragenen Bäume, Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen, pflegerische Eingriffe sind gestattet.
- ² Die Bachläufe sind im ganzen Gemeindegebiet mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung auf einer Breite vom je 5m ab Achse geschützt und zu erhalten. Verbauungen sind naturnah auszuführen.
- ³ Im Naturschutzgebiet gelten die Bestimmungen der Verfügung Nr. 4.1.1.158 vom 27. Dezember 1988 der Forstdirektion des Kantons Bern.

Art. 39

Archäologische Bodenfunde

- ¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Gemeinderat und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 40

Zuständigkeiten:
Gemeinderat

- ¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.
- ² Er beschliesst insbesondere
 - a über die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen des Baubewilligungsdekretes.
 - b über die Erteilung von Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 27, Abs. 1 und 2, BauG.
 - c über die Erhebung und Aufrechterhaltung von Einsprachen.
 - d den Erlass von Planungszonen nach Artikel 62 BauG.
 - e über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66, Abs. 3b, BauG).
- ³ Der Gemeinderat 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. 48 BewD).
- c den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2b und 2b obliegenden Vorkehren anzuhalten.
- d Anordnungen und Massnahmen gemäss Art. 45 bis 48 des BauG zu treffen.
- e zur Beurteilung von Baugesuchen, besonders der ästhetischen Prüfung, eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.
- f besondere Aufwendungen beim Baubewilligungsverfahren dem Gesuchsteller zu belasten, namentliche den Beizug von Experten.
- g für alle Bauvorhaben bei geschützten Bauten, auch für An- und Umbauten und Fassadenänderungen, den Beizug einer neutralen Fachinstanz zu verlangen.

Bau- und
Planungs-
kommission

- ⁴ Die Bau- und Planungskommission ist die vorberatende Kommission des Gemeinderates für Bau- und Planungsfragen.
- a Für die unter Abs. 2 fallenden Aufgaben des Gemeinderates stellt die Kommission Anträge an den Gemeinderat.
- b Befugnisse gem. Abs. 3 kann der Gemeinderat an die Bau- und Planungskommission delegieren. Diese Befugnisse sowie baupolizeiliche Aufgaben sind in einem Pflichtenheft zu regeln.

Art. 41

Baukontrollen

- ¹ Der Gemeinderat ist zuständig für die Baukontrollen. Die Durchführung der Baukontrollen obliegen der Bau- und Planungskommission.
- ² Die Baukontrolle hat die im Baubewilligungsdekret (Art. 48 BewD) vorgeschriebenen Kontrollen durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen, und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42

Wider-
handlungen

- ¹ Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf

erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Art. 43

Inkrafttreten

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.
- ² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat im Amtsanzeiger zu publizieren.
- ³ Baugesuche, die zu diesem Zeitpunkt bereits hängig waren, werden nach bisherigen Recht beurteilt, vorbehalten der Befugnisse des Gemeinderates nach Art. 38 des GBR.
- ⁴ Mit dem Inkrafttreten ist die baurechtliche Grundordnung vom 5. August 1975 aufgehoben.
- ⁵ Die Teilrevision des Baureglementes tritt mit der Genehmigung des AGR in Kraft.

Auflagezeugnis

Vorprüfung vom 20. März 2001

Publikation im Amtsanzeiger vom 4. Mai 2001

öffentliche Auflage vom 8. Mai bis 8. Juli 2001

Einsprachen: keine

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2001


Für die Gemeindeversammlung

Fritz Häni

Ruth Bächer

Präsident

Sekretärin



Ruth Bächer

Gemeindeschreiberin



genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung Burgdorf

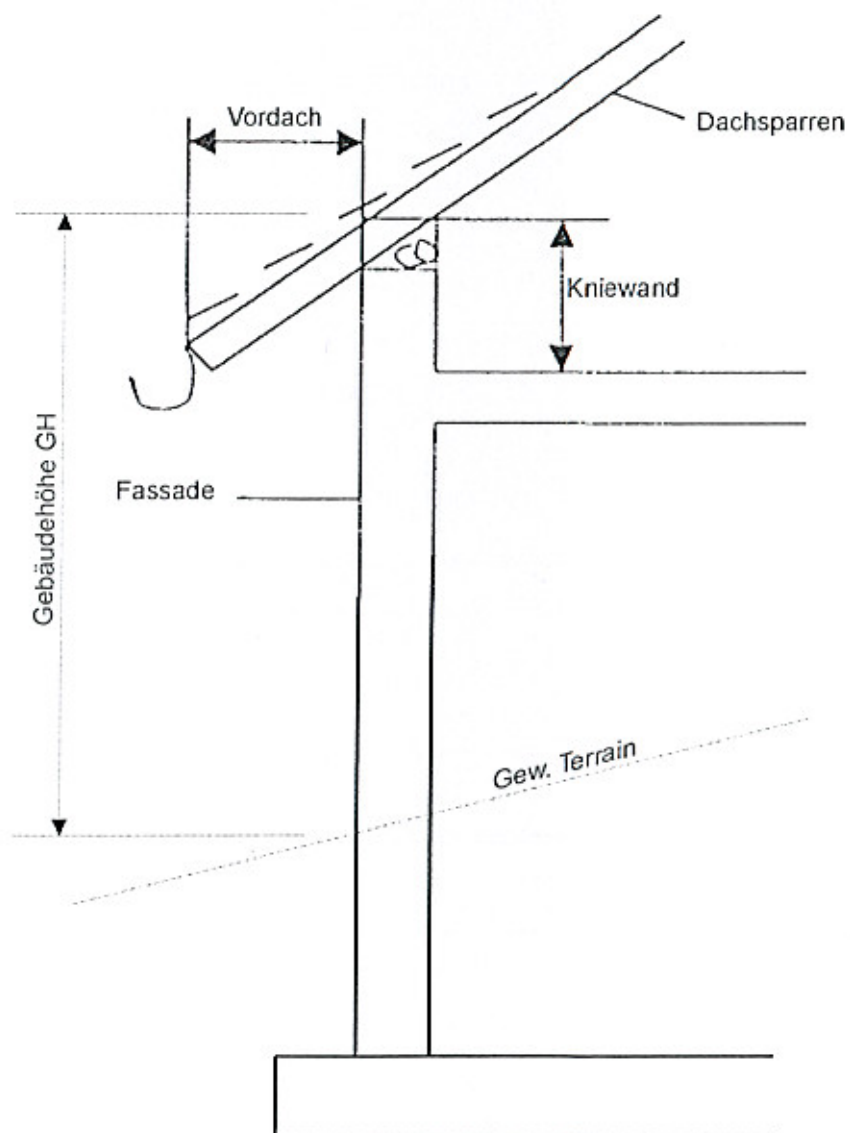
.....
29. Aug. 2001



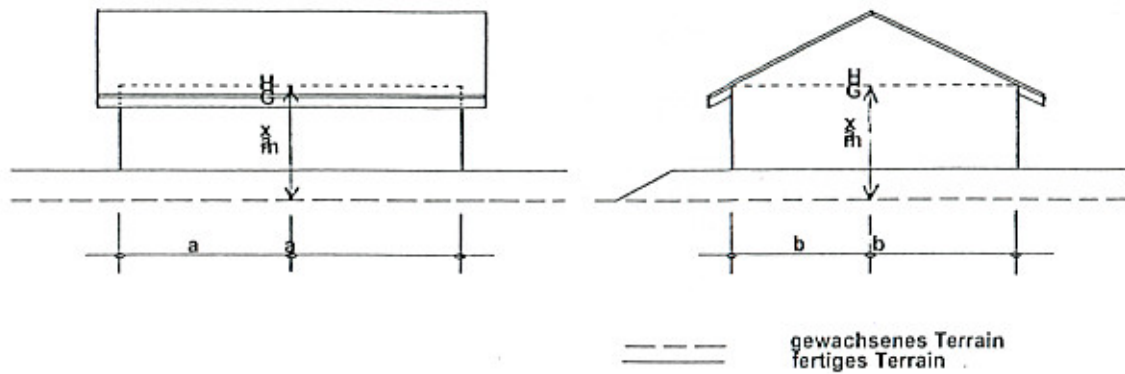
Anhang I

Graphische Darstellung der baupolizeilichen Masse (Messweisen)

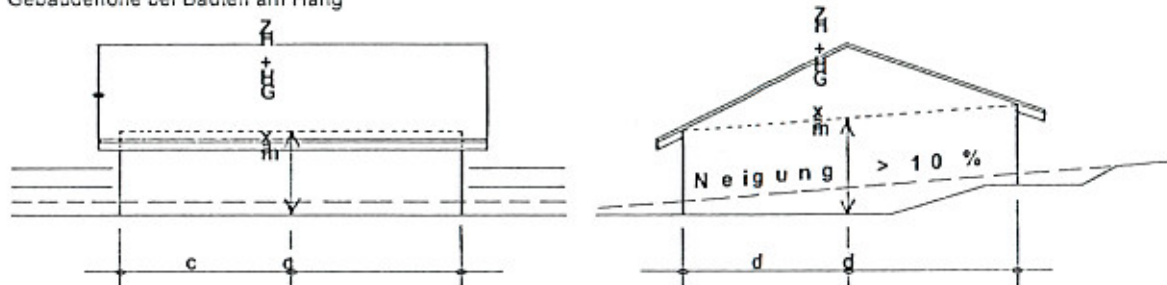
Art. 19, Abs. 3 Kniewandhöhe
Art. 20, Abs. 1 Gebäudehöhe
Art. 24, Abs. 2 Vordach



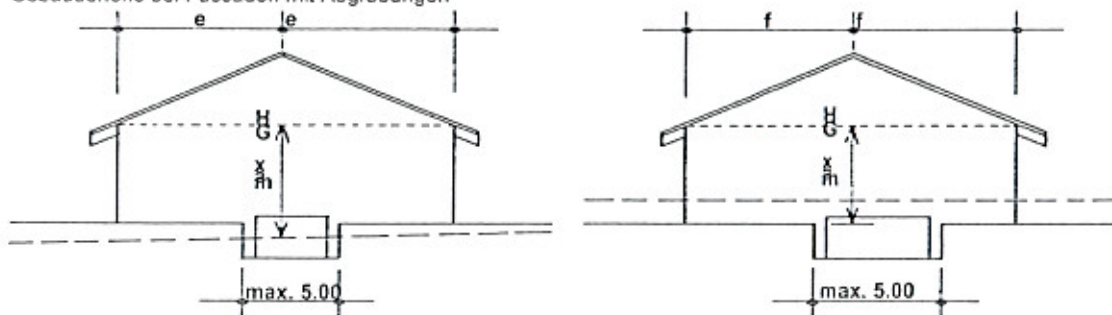
Art. 20 Gebäudehöhe



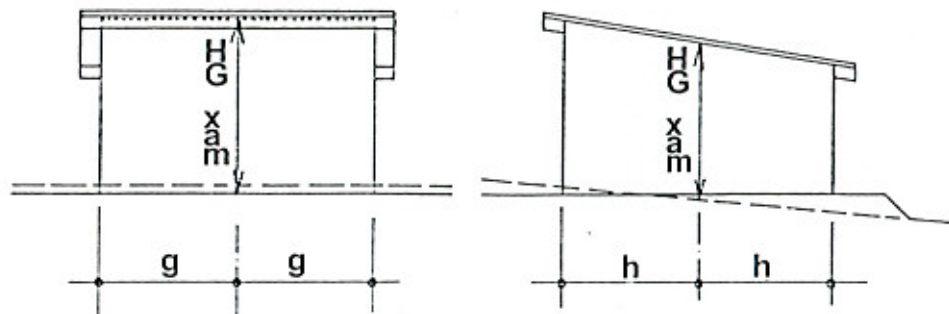
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

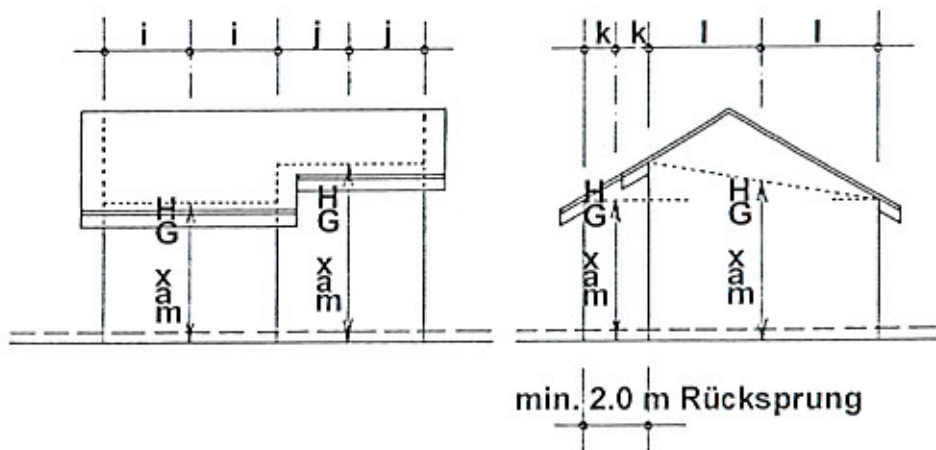


Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

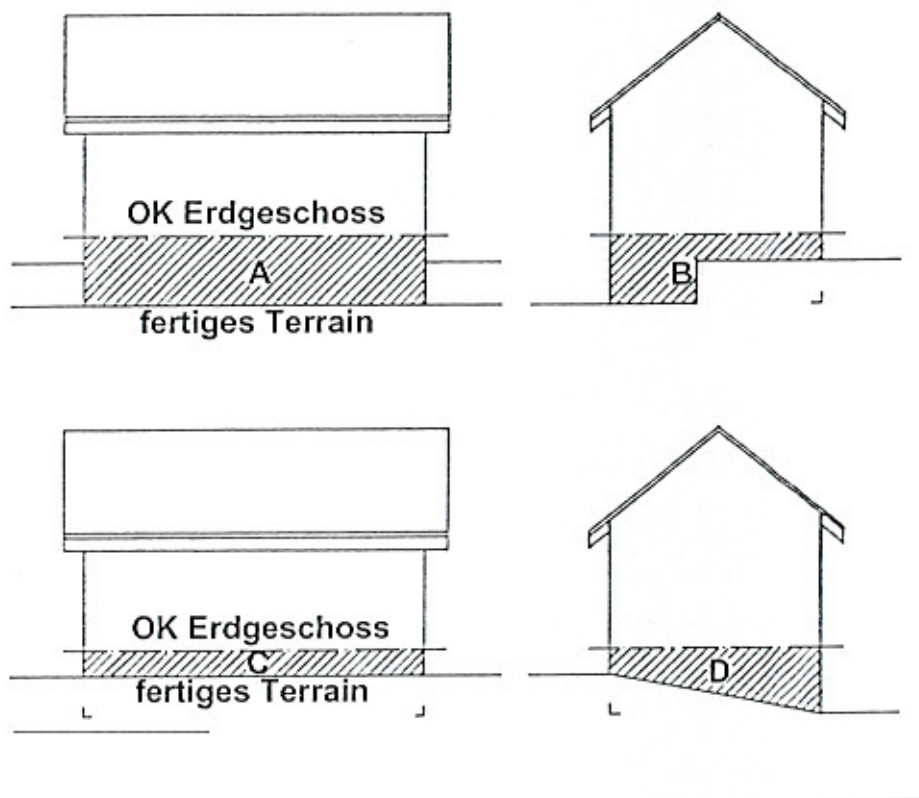


--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



Art. 19, Abs. 1, 2 Geschosse

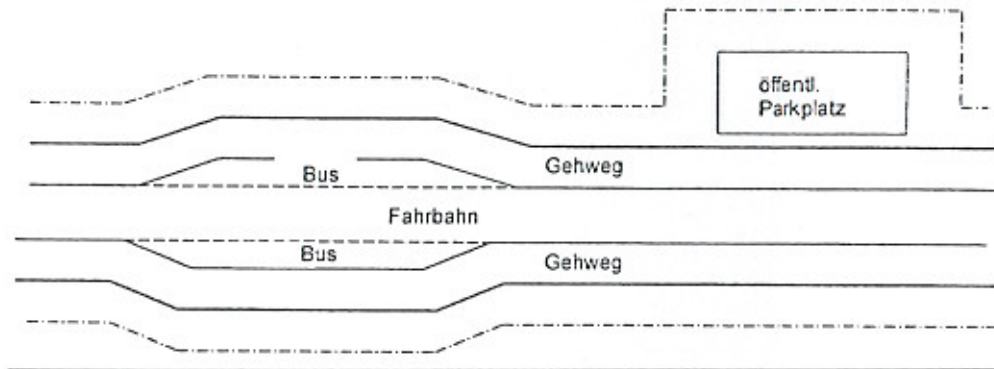


Bemerkungen

mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossboden und fertigem Terrain = Flächen A + B + C + D
Gebäudeumfang

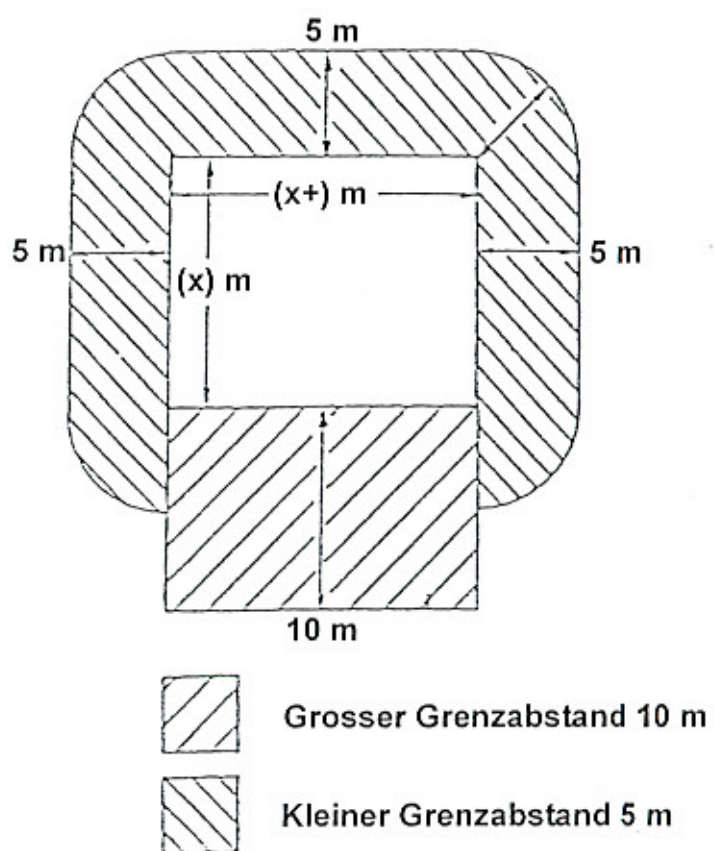
Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Strassen

- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - Bauabstandslinie (5m, bzw. 3.6m vom öffentlichen Verkehrsraum)



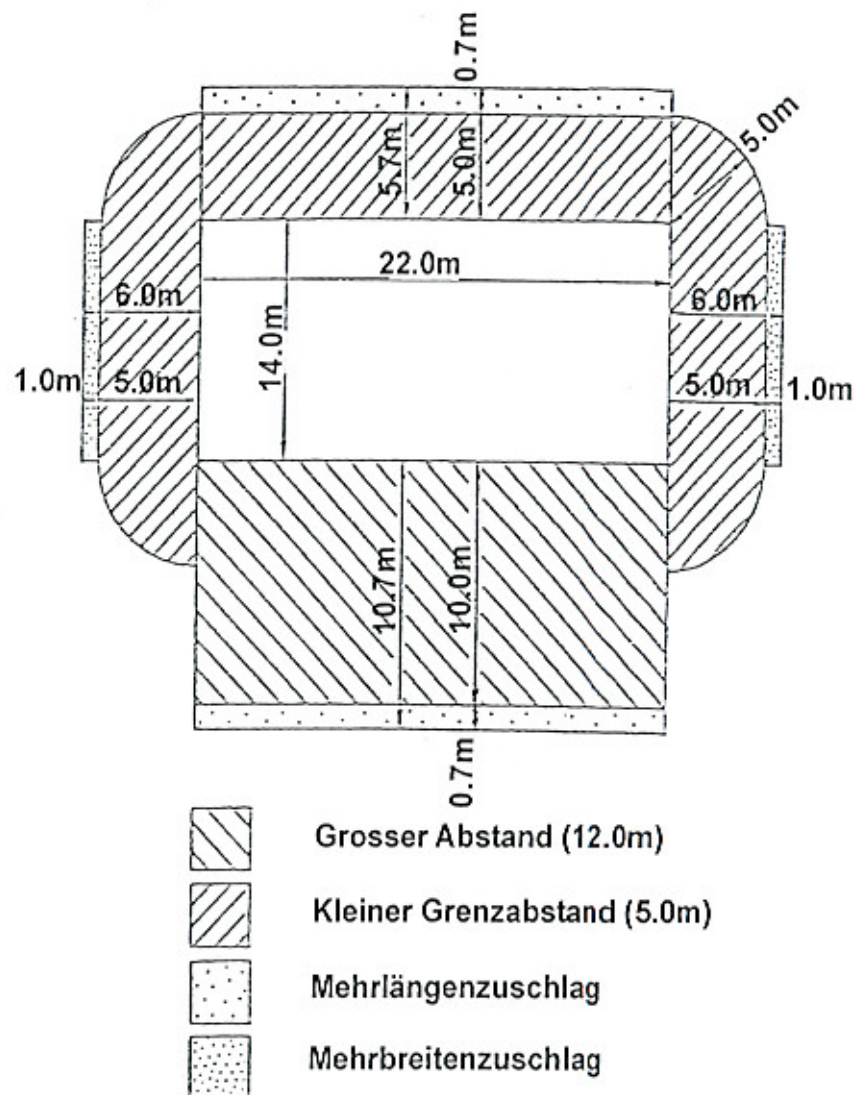
Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

Art. 14 Grenzabstände
Art. 35 Baupolizeiliche Masse



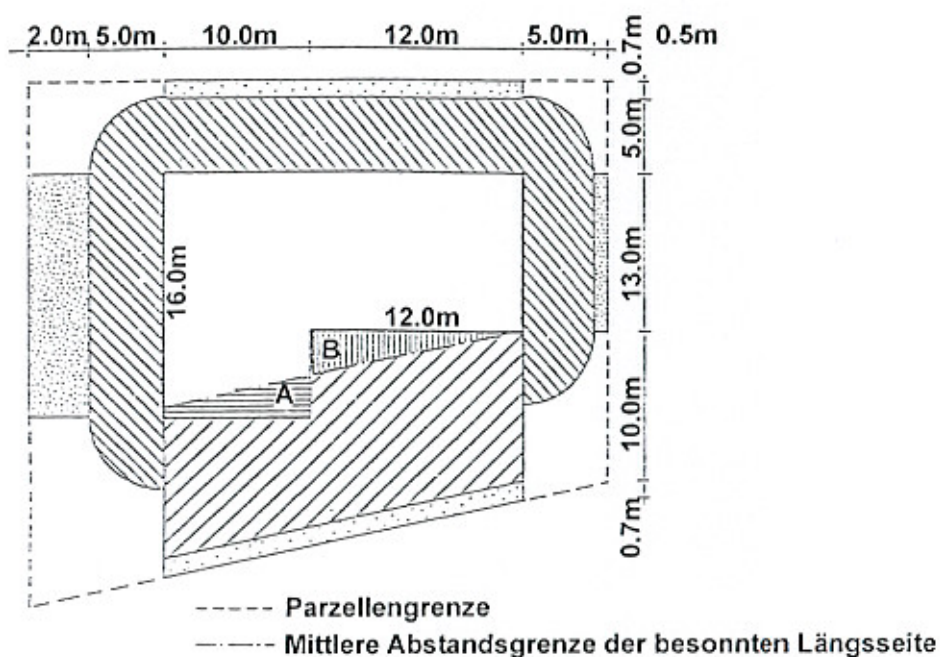
Art. 35, Abs. 2 Mehrlängenzuschlag

Beispiel



Art. 24 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Winkelbau)

Beispiel



Bemerkungen

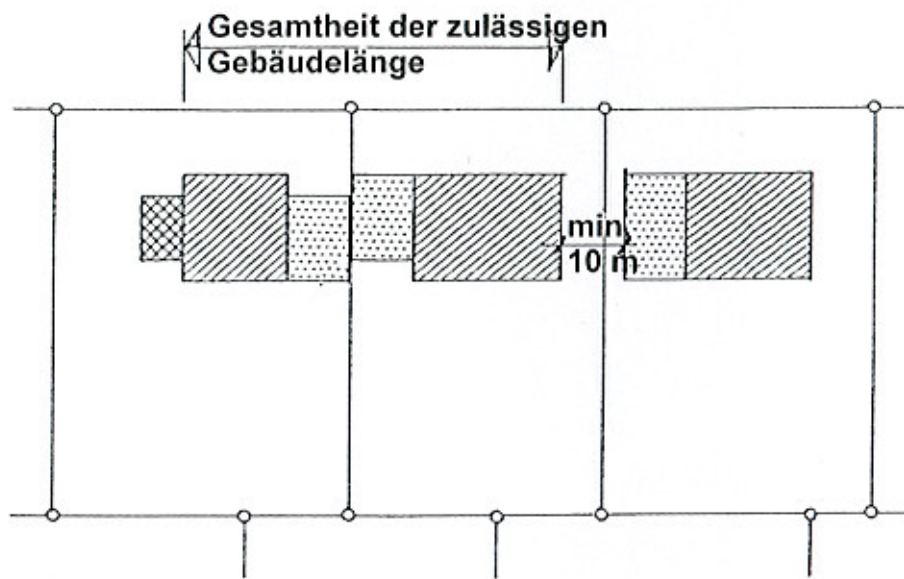
Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.




Die Fläche 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.

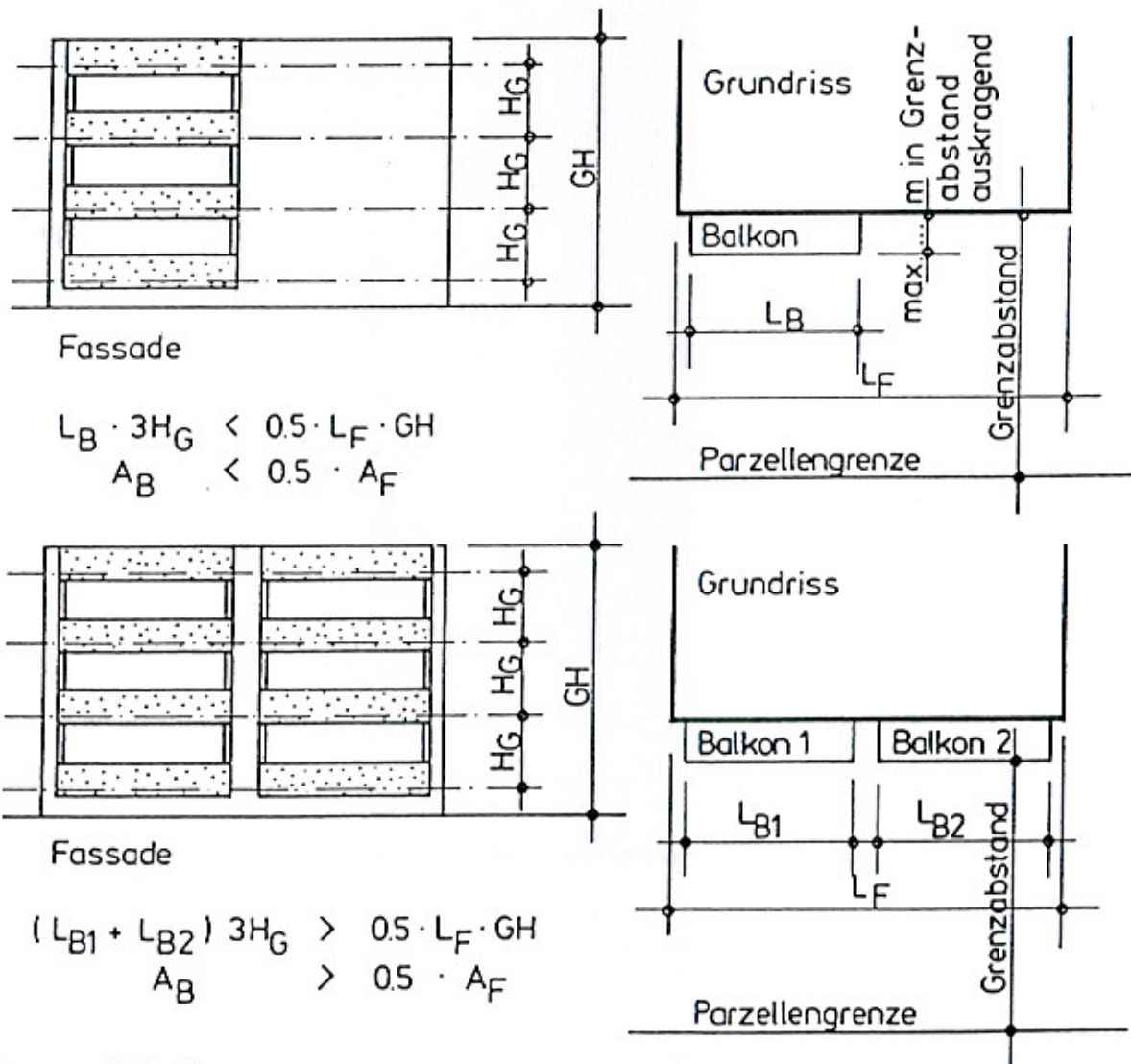
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Fall zur Kompensation die Längsfassade des Gebäudeteils B weiter von der Grenze zurückgenommen werden.

Art. 18, Abs. 1, 2 Gebäudeabstand
Art. 35 Baupolizeiliche Masse



-  Bestehend
-  Erweiterung
-  Anbau gem Art. 15

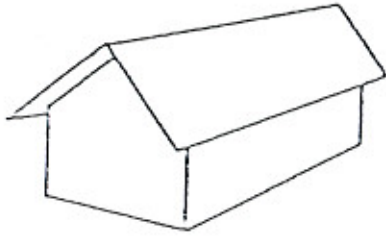
Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen Art. 14 Abs. 6 GBR



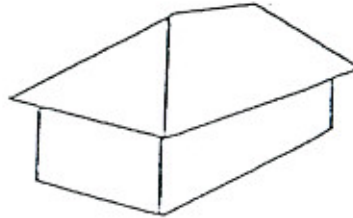
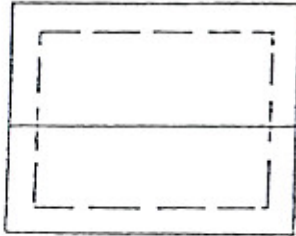
- L_B = Balkonlänge
- H_G = Geschosshöhe
- L_F = Fassadenlänge
- G_H = Gebäudehöhe
- A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe
- A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

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

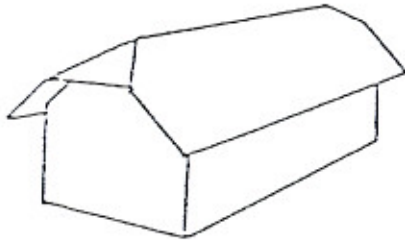
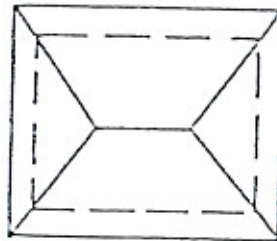
Dachformen



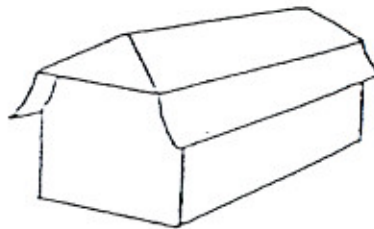
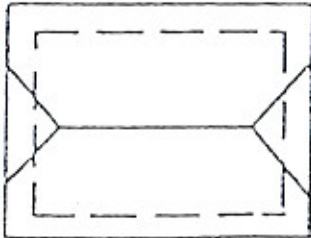
Satteldach



Walmdach



Satteldach mit Gerschild



Mansardendach

