



Zauggenriedstrasse 1 gemeinde@fraubrunnen.ch
CH-3312 Fraubrunnen www.fraubrunnen.ch
T +41 31 760 30 30 PC-Konto 30-373-4
F +41 31 760 30 39

FRAUBRUNNEN GEMEINDE

Einwohnergemeinde Limpach

BAUREGLEMENT

(inkl. Abänderungen 2003 und 2009)

Charles Mäder
Burgdorf
August 1995

Infolge Fusion durch die Gemeinde Fraubrunnen per 1.1.2014 übernommen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel	Seite		Artikel	Seite
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN			3D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN		10
Geltungsbereich	1	3	Bedeutung und Geltung	25	10
Rechtsvorbehalt, Verfahren	2	3	Landwirtschaftszone	26	10
Verhältnis zum Privatrecht	3	3	Bauen in der Landw.-zone	27	10
Besitzstandgarantie	4	3	Dorfzone D	28	10
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN			Einfamilienhauszone E 2	29	11
Baubewilligungspflicht, Baubeginn	5	4	Gewerbezone G	30	11
Voraussetzung der Erteilung	6	4	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	31	11
Hinreichende Erschliessung	7	4	Baupolizeiliche Masse	32	11
Umgebungsgestaltung	8	4	Mehrlänge, Mehrbreite	32	11
Terrainveränderungen	9	4	Schutzgebiet, Schutzobjekte	33	12
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN			Ortsbildschutz	34	12
Gebäudegestaltung, Farbgebung	10	5	Landschafts- und Uferschutz	35	13
Voranfrage	10	5	Archäologische Bodenfunde	36	13
Bauweise	11	5	E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN		13
Bauabstand von öff. Strassen	12	6	Gemeinderat, Baukommission	37	13
Gewässerbereich	13	6	Baukontrolle	38	14
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	14	6	F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		14
Grosser Grenzabstand	14	6	Widerhandlungen	39	14
Kleiner Grenzabstand	14	6	Inkrafttreten	40	14
Beschattungstoleranzen	14	6	Aufhebung alter Vorschriften und Pläne	41	14
Unbewohnte An- und Nebenbauten	15	7	Genehmigungsvermerke		15
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	16	7			
Näherbau	17	7			
Gebäudeabstand	18	7			
Gebäudemasse, Geschosse	19	8			
Gebäudehöhe	20	8			
Gestaffelte Gebäude	21	8			
Dachausbau	22	8			
Dachgestaltung	23	9			
Dachneigung, Vordach	24	9			
Dachaufbauten	24	9			

Anhang

- I Graphische Darstellungen
 - 1. Messweisen und Dachformen
 - 2. Graphische Darstellung der Abstandsberechnungen
- II Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- III Schutzinventare
 - 1. Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten
 - 2. Landschaftselemente (Bäume, Hecken, Feldgehölze, Uferstreifen, Pflanzenstandorte)

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich	<p>Artikel 1</p> <p>1 Das Baureglement (BauR) bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gelten für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>2 Das Baureglement ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p> <p>3 Beim Erlass von besonderen baurechtlichen Ordnungen sind die in der Grundordnung der Gemeinde enthaltenen Grundsätze zu wahren.</p>
Rechtsvorbehalt	<p>Artikel 2</p> <p>1 Die einschlägigen Bestimmungen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten. (Übersicht im Anhang II)</p>
Verfahren	<p>2 Der Erlass von Gemeindebauvorschriften richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art.58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art.109 ff) und dem Gemeindegesetz vom 20. Mai 1977 und der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977.</p>
Zuständigkeit	<p>3 Die Zuständigkeit der Gemeindebehörden richtet sich nach dem Organisationsreglement und Kapitel E Baureglement.</p>
Verhältnis zum Privatrecht	<p>Artikel 3</p> <p>1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), insbesondere Artikel 79 ff EGzZGB, zu beachten.</p> <p>2 Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
Besitzstandgarantie	<p>Artikel 4</p> <p>1 Die Besitzstandgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 63.4 SBG; Art. 90 BauV).</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Zonenvorschriften in Kapitel D des Baureglements.</p>

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN

Baubewilligungspflicht Baubeginn	<p>Artikel 5</p> <p>1 Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.</p>
Voraussetzung der Erteilung	<p>Artikel 6</p> <p>1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Artikel 2 Baugesetz entsprechen.</p> <p>2 Insbesondere müssen sie</p> <ol style="list-style-type: none"> a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten; b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) 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 zugunsten der Behinderten (Art. 22 BauG, Art. 85 ff BauV) einhalten. <p>3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das eidgenössische und kantonale Recht massgebend (Art.24 RPG, Art.26 ff BauG, Art.81 ff BauG, Art.66 SBG, etc.).</p>
Hinreichende Erschliessung	<p>Artikel 7</p> <p>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. 7, 8, 68f, 106-118 BauG, Art. 3-11 BauV).</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Artikel 8</p> <p>1 Aussenräume sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Dabei sind einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen.</p> <p>2 Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind möglichst klein und wasser-durchlässig zu gestalten.</p> <p>3 Die bestehende Bepflanzung (Bäume, Hecken, Feldgehölze) ist zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.</p>
Terrainveränderungen	<p>Artikel 9</p> <p>1 Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, insbesondere allseitige Aufschüttungen, sind untersagt.</p> <p>2 Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen.</p>

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Gebäudegestaltung
Farbgebung

Artikel 10

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine harmonische Gesamterscheinung entsteht und die Schönheit des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt. (Art.9 und 10 BauG, Art.12 BauV).

2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamterscheinung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente zu achten:

- Standort, Stellung, Form, Volumen, Proportion und Dimension eines Gebäudes,
- Gestaltung, Materialien und Farbgebung der Fassaden und des Daches,
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten,
- Aussenräume, Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist,
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge,
- Terrainveränderungen.

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

3 Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, eingeschlossen solche auf der gegenüberliegenden Strassenseite,
- Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain.

Voranfrage

4 Zur Vereinfachung des Verfahrens wird dem Gesuchsteller vor Einreichung eines Baugesuches eine Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der Baukommission eingereicht werden und die Art des Gebäudes, seine Nutzung und die Gestaltungsidee umschreiben.

Bauweise

Artikel 11

1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art.14 und 16 BauR), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art.12 BauR) einzuhalten.

2 Die Gesamtlänge der Gebäude und Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Artikel 32 Baureglement genannten Masse beschränkt.

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

4 Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und in der Firstrichtung der bereits vorhandenen Bauweise einzupassen.

Bauabstand von öffentlichen Strassen	<p>Artikel 12</p> <p>1 Von der Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m, von allen übrigen Strassen ein solcher von 4.0 m und längs von Fusswegen und selbständigen Radwegen von 2.0 m (Art.63 SBG) einzuhalten, wenn nicht Baulinien oder die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände oder die Verkehrssicherheit andere Abstände festlegen. Im Ortsbildperimeter gelten die Baulinien und Gestaltungsbaulinien des Schutzplans.</p> <p>2 Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von mindestens 2.0 m, für ständige Einfriedungen in der Regel von 0.5 m. Im übrigen gilt für Einfriedungen Artikel 75 SBG.</p> <p>3 Für Abstellplätze und Garagezufahrten gelten die Artikel 58 - 75 Strassenbaugesetz.</p>
Gewässerbereich	<p>Artikel 13</p> <p>1 Von offenfliessenden Gewässern ist ein wasserbaupolizeilicher Abstand von 10.0 m zu beachten. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Für Bauten innerhalb dieses Abstandes ist eine Wasserbaupolizeibewilligung erforderlich (Art.48.1 WBG).</p>
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	<p>Artikel 14</p> <p>1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 32 Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Zuschläge zu wahren. (graphische Darstellung im Anhang II).</p> <p>2 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art.77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art.32 BauR) einzuhalten.</p>
Grosser Grenzabstand	<p>3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Hauptfassade; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Als Hauptfassade gilt die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche für Wohn- und Arbeitsräume. Kann die Hauptfassade nicht eindeutig bestimmt werden, so legt die Baukommission die Anordnung der Grenzabstände fest.</p>
Kleiner Grenzabstand	<p>4 Für alle Gebäudeseiten, ausgenommen die besonnte Hauptfassade, gilt der kleine Grenzabstand. Er bezeichnet die kürzeste zulässige horizontale Entfernung der Fassade (Umfassungsmauer) von der Grundstücksgrenze. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.</p>
Beschattungstoleranzen	<p>5 Die Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 Absatz 3 Bauverordnung dürfen weder gegenüber den angrenzenden Liegenschaften, noch innerhalb der Ueberbauung unterschritten werden.</p> <p>6 Vorbehalten bleiben Artikel 75 Absatz 1 und 2 Baugesetz.</p>

- An- und Nebenbauten **Artikel 15**
 1 Für An- und Nebenbauten, deren Grundfläche 60 m² nicht übersteigt und deren grenzseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 4.0 m beträgt, genügen folgende Grenzabstände:
 a) Für bewohnte An- und Nebenbauten GA = 4.0 m
 b) Für unbewohnte An- und Nebenbauten GA = 2.0 m.
 2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Artikel 11 Absatz 3 Baureglement.
- Anlagen und Bauteile im Grenzabstand **Artikel 16**
 1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.
 2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
 3 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des EG zum ZGB, vorbehalten bleibt Artikel 75 Strassenbaugesetz.
- Näherbau **Artikel 17**
 1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn 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 Artikel 11 Absatz 3 Baureglement.
 2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 18 BauR) ist ein Näherbaurecht nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.
- Gebäudeabstand **Artikel 18**
 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. Vorbehalten bleibt Artikel 75 Baugesetz (Anhang 1).
 2 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 15 Baureglement kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement geltenden Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baukommission kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Artikel 22 Bauverordnung überschritten würden.
 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau. (Anhang I)
- Gebäudemasse Geschosse **Artikel 19**
 1 Als Geschoss zählen das Erdgeschoss (EG) und die Obergeschosse (OG).
 2 Das Kellergeschoss (KG) zählt als Geschoss, wenn
 a. die Grundfläche der im KG untergebrachten Wohn- oder gewerblich genutzten Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht, oder wenn
 b. es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, falls sie einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

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

Gebäudehöhe

Artikel 20

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. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, falls sie einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. (Skizzen im Anhang I)

2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art.32 BauR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

3 Talseits ist eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet, wenn die Neigung des gewachsenen Terrains innerhalb des Grundrisses mehr als 10% beträgt.

Gestaffelte Gebäude

Artikel 21

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. Als Staffelung gilt eine Versetzung im Grundriss von 2.0 m.

Dachausbau

Artikel 22

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Artikel 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Dachgestaltung

Artikel 23

1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen sind untersagt. Es sind nur Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen, ausser in den unter Artikel 24 Absatz 2 genannten Fällen. (Skizzen im Anhang I)

2 Für Dächer an Hauptgebäuden sind nur Ziegel, Eternitschiefer und ähnliche, nicht glänzende Materialien zugelassen. An Nebengebäuden, reinen Ökonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind Welleternitplatten zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

3 Für landwirtschaftliche und gewerbliche Nebenbauten kann die Baukommission neben den zugelassenen Dachformen und -materialien auch andere gestatten, sofern sie sich unauffällig ins Gebäude oder die Gebäudegruppe einordnen.

4 Dachflächenkollektoren haben die Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen.

Dachneigung

Artikel 24

1 Die Dachneigung darf betragen

a. in der Dorfzone und der Zone E2: 35° - 50° (70 % - 120 %)

b. in der Gewerbezone und der Z ö N: 20° - 45° (36 % - 100 %).

2 Auf landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebenbauten sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 45° zugelassen. Anbauten, deren Grundfläche 40 m² nicht übersteigt, können mit Flachdächern versehen werden. Bei Nebengebäuden, deren Grundfläche 20 m² nicht übersteigt, können auch andere Dachformen zugelassen werden. Bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden im Ortsbildschutzperimeter muss die Kantonale Denkmalpflege beigezogen werden. Auf zwei Seiten offene Autounterstände können mit einem Pult- oder Flachdach versehen werden. Für freistehende Garagen sind Flachdächer nicht gestattet.

Vordach

3 In der Dorfzone und der Zone E 2 muss das Dach an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindestens 1.00 m überschreiten (Vordach), bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und Nebenbauten nach Artikel 15 traufseitig 0.50 m. (Skizzen im Anhang I)

Dachaufbauten

4 Dachaufbauten dienen der Belichtung, d.h. Kreuzfirste oder Quergiebel sind keine Dachaufbauten. Dachaufbauten müssen ins Gesamtbild passen. Lukarnen, Gauben und hochrechteckige Dachflächenfenster sind gestattet, vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 33 Baureglement. Die Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der nicht mit Quergiebeln oder Kreuzfirsten versehenen Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Dachflächenfenster dürfen höchstens 1,5 m² Lichtmass aufweisen. Die Baukommission kann die Auflösung von Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. Dachaufbauten sind möglichst mit dem gleichen Material wie das Hauptdach zu decken. Die Symmetrie der Dachflächen darf bis 2.00 m von der Firstlinie weg durch den Einbau von Schleppgauben und anderen Aufbauten nicht verändert werden. (Skizzen im Anhang I)

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Bedeutung und Geltung

Artikel 25

Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. der Nutzungsbeschränkungen. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

Landwirtschaftszone

Artikel 26

1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den 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 Baugesetzes (Art. 80 ff BauG) und den Bestimmungen dieses Reglements.

Bauen in der Landwirtschaftszone

Artikel 27

1 Für landwirtschaftliche Bauten auf demselben Grundstück muss gegenüber der Hauptfassade von Wohnteilen ein Gebäudeabstand von 14.0 m eingehalten werden. Gegenüber unbewohnten An- und Nebenbauten nach Artikel 15 Baureglement genügt ein Gebäudeabstand von 2.00 m, für grössere unbewohnte Bauten ist ein Abstand von 6.00 m nötig.

2 Für Grenzabstände und freistehende Wohnhäuser gelten die Masse von Artikel 32 Baureglement.

3 Zweckbauten (Silos etc.) sollen so aufgestellt werden, dass sie das Gesamtbild nicht stören. Sie sollen aus unauffälligen Materialien und Farben bestehen. Ihre grösste Höhe ist auf 13.00 m beschränkt, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Baukörpers.

4 Bauten in der Landwirtschaftszone sind in bestehende Baugruppen einzufügen.

5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

Dorfzone D

Artikel 28

1 Die Dorfzone D ist eine gemischte Zone für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und für Wohnbauten. Gewerbliche Fabrikationsbetriebe, sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

2 In der Dorfzone kann entsprechend den Baulinien des Schutzplans von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden.

3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

Einfamilienhauszone E2

Artikel 29

1 Die Einfamilienhauszone E 2 ist für bis zu zwei zusammengebaute ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser bestimmt.

2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Art.43 LSV). Kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Sinne von Artikel 90 Bauverordnung sind zugelassen.

Gewerbezone G

Artikel 30

1 Die Gewerbezone G ist eine Zone für Gewerbebauten. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern wohnhygienisch tragbare Verhältnisse sicher sind.

2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

Zone für öffentliche Nutzungen Z ö N

Artikel 31

1 Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 Die Zone "Schulanlage" umfasst die Primarschule mit der Turnanlage, die Gemeindeverwaltung, die Zivilschutzanlage und die zugehörigen Veloabstell- und Parkplätze.

3 Die Zone "Kirche / Friedhof" umfasst Kirche und Pfarrhaus mit dem zugehörigen Umschwung und den Friedhof der Kirchgemeinde.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Art.43 LSV).

Baupolizeiliche Masse

Artikel 32

1 In der ganzen Gemeinde gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Gebäudelängen (GL) Geschosshöhen (GZ) und Empfindlichkeitsstufen (LSV):

Zone	kGA	gGA	GH	GL	GZ	LSV
Landwirtschaftszone und Dorfzone:						
Wohnbauten	4.0 m	10.0 m	7.0 m	25.0 m	2	III
Oekonomiebauten	4.0 m	10.0 m	7.0 m	--	--	III
Einfamilienhauszone E2:	4.0 m	10.0 m	7.0 m	25.0 m	2	II
Gewerbezone G:	4.0 m	--	7.0 m	45.0 m	--	III
Zone für öff. Nutzungen	5.0 m	--	7.0 m	--	2	II

Mehrlänge, Mehrbreite

2 In den Zonen D und E 2 erhöhen sich die Grenzabstände für Bauten, die über 15.00 m lang oder über 12.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge und auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die Messweise richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang I.

3 Für landwirtschaftliche Bauten gelten zusätzlich die Bestimmungen von Artikel 27 Baureglement.

4 Vorbehalten bleiben Artikel 75 Absatz 1+2 Baugesetz. Werden Bauten nach Artikel 75 Baugesetz errichtet, so gilt eine höchste Ausnützungsziffer von 0.5.

Schutzgebiete
Schutzobjekte
Bedeutung

Artikel 33

1 Die im Schutzplan bezeichneten Perimeter, Bauten, Uferstreifen, Einzelbäume und Hecken sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Artikel 9, 10, und 86 des Baugesetzes. Das Inventar im Baureglement legt den Grundsatz und die Standorte fest.

2 Der Schutzplan bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Häuser entsprechend Artikel 64a Baugesetz.

3 Schützenswerte Gebäude sind in ihrem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärung unter Einbezug fachlicher Beratung.

4 Erhaltenswerte Gebäude sollen nach Möglichkeit erhalten und gepflegt werden. Veränderungen oder Erweiterungen an solchen Objekten sind möglich, wenn sie sich gut einfügen und auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht nehmen. Ein allfälliger Ersatz muss in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden.

Ortsbildschutz

Artikel 34

1 Der Perimeter des Ortsbildschutzgebietes Dorf umfasst die ursprüngliche landwirtschaftliche Siedlung von Limpach und die zugehörigen Aussenräume.

2 Im Ortsbildschutzgebiet sind die Elemente der traditionellen Bauweise wie Fassaden- und Dachgestaltung, die Gestaltung der Aussenräume, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen, die Bauten sind ins Terrain einzupassen.

3 Die Baukommission kann für die Erstellung von Neubauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters den Erlass von Ueberbauungsordnungen gemäss Artikel 88 Absatz 1 litera e und f Baugesetz verlangen.

4 Im Ortsbildschutzperimeter gehen die im Überbauungsplan festgelegten Baulinien und Gestaltungsbaulinien den reglementarischen Abständen vor.

5 Die Baukommission kann zur Beurteilung von Baugesuchen eine neutrale Fachinstanz beiziehen (Adressen im Anhang), sofern es sich nicht ausschliesslich um innere Ausbauten ohne Fassaden- oder Fensteränderung handelt.

Landschafts- und
Uferschutz

Artikel 35

1 Die im Inventar des Baureglements und im Schutzplan eingetragenen Bäume, Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen; pflegerische Eingriffe sind gestattet., Trockenstandorte sind geschützt und durch die Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

2 Die Bachläufe und Feuchtgebiete sind im ganzen Gemeindegebiet mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung zu erhalten. Verbauungen sind naturnah auszuführen. Es gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes und der Wasserbauverordnung.

Obstbaumgärten

3 Die Obstbaumgärten sind wichtig für das Ortsbild und nach Möglichkeit zu pflegen und zu erhalten.

Materialentnahme und
Ablagerung

4 Für die Einrichtung und den Betrieb gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 1, 102) und der Bauverordnung (Art. 15, 31-35).

Archäologische
Schutzzone

Artikel 36

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

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Gemeinderat
Baukommission

Artikel 37

1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit nicht das Organisations- und Verwaltungsreglement die Baukommission als zuständig erklärt.

2 Die Baukommission ist befugt:

- a. vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art.15 BewD);
- b. die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art.47 BewD);
- c. den Bauherren zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung anzuhalten;
- d. Anordnungen und Massnahmen gemäss Artikel 45 bis 48 Baugesetz zu treffen;
- e. zur Beurteilung von Baugesuchen, besonders der ästhetischen Prüfung, eine neutrale Fachinstanz beizuziehen;
- f. besondere Aufwendungen beim Baubewilligungsverfahren dem Gesuchsteller zu belasten, namentlich den Beizug von Experten. Der Gesuchsteller ist hierüber vorher zu benachrichtigen;
- g. für alle Bauvorhaben bei geschützten Bauten, auch für An- und Umbauten und Fassadenänderungen, den Beizug einer neutralen Fachinstanz zu verlangen.

- h. für die Pflege und Erhaltung von Objekten und Gebieten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gestützt auf den Schutzplan und die Inventare Beiträge auszurichten und Verträge mit Privaten abzuschliessen.

Baukontrolle

Artikel 38

Die Baukommission hat die im Baubewilligungsdekret (Art. 47 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

Widerhandlungen

Artikel 39

Widerhandlungen gegen Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Inkrafttreten

Artikel 40

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

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat im Amtsanzeiger zu publizieren.

3 Baugesuche, die zu diesem Zeitpunkt bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Aufhebung alter Vorschriften und Pläne

Artikel 41

Mit der Genehmigung dieser Grundordnung werden das Baureglement und der Zonenplan von 3. April 1986 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 29. August 1994 bis 30. September 1994

Vorprüfung vom 16. März 1995

Publikation im Amtsblatt vom 20. und 24. Mai 1995
im Anzeiger vom 19. und 26. Mai 1995

Öffentliche Auflage vom 19. Mai bis zum 19. Juni 1995

Einsprachen: erledigte: keine
 unerledigte: keine
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Limpach
am 23. Juni 1995 mit 36 JA und 0 NEIN

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigen:

Sig.
Der Gemeindepräsident

Sig.
Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: