

BAUREGLEMENT

Vorprüfungsexemplar vom 24. Januar 2012

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen

Art. 1 Art der Nutzung 7

Art. 2 Mass der Nutzung 9

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen 11

Zonen für Sport und Freizeit

Art. 4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 15

Landwirtschaftszone

Art. 5 Landwirtschaftszone 17

Weitere Nutzungszonen

Art. 6 Grünzonen 17

Art. 7 Abbau- und Ablagerungszone 17

B Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht

Art. 8 Zonen mit Planungspflicht ZPP 19

Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen 25

C Qualität des Bauens und Nutzens

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10 Grundsatz	27
Art. 11 Annähernd geschlossene Bauweise	29
Art. 12 Aussenraumgestaltung	29
Art. 13 Dachgestaltung	31

Qualitätssicherung

Art. 14 Fachberatung	31
----------------------	----

D Energie

Art. 15 Energienutzung	33
Art. 16 Anschlusspflicht	33
Art. 17 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	35
Art. 18 Förderung	35

E Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Ortsbildpflege

Art. 19 Ortsbildschutzgebiet	37
------------------------------	----

Pflege der Kulturlandschaft

Art. 20 Baudenkmäler	37
Art. 21 Historische Verkehrswege	37
Art. 22 Archäologische Bodenfunde	37

Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 23 Schutzgebiete und Schutzobjekte	39
Art. 24 Naturschutzgebiete Moorlandschaft	39
Art. 25 Schutzgebiet Gruben	39
Art. 26 Landschaftsschutzgebiet	39

Art. 27 Schutzgebiete und -objekte - Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten	41
Art. 28 Schutzgebiete - Aussichtstandorte	41
Art. 29 Schutzgebiete - Trockenstandorte	43
Art. 30 Schutzgebiet - Otzenbach, Grundmoos	43
Art. 31 Invasive Neophyten	45

Förderungsmassnahmen

Art. 32 Ausrichtung von Entschädigungen	45
---	----

Gefahrengebiete

Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten	45
-----------------------------------	----

F Masse und Messweisen

Art. 34 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	47
Art. 35 Bauabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten	49
Art. 36 Gebäudeabstand	49
Art. 37 Gebäudehöhe	51
Art. 38 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	53
Art. 39 Geschosse	55
Art. 40 Bauabstand von Gewässern	55
Art. 41 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum	57
Art. 42 Bauabstand vom Wald	57

G Schlussbestimmungen

Art. 43 Widerhandlungen	59
Art. 44 Aufgaben und Zuständigkeiten	59
Art. 45 Inkrafttreten	61
Art. 46 Aufhebung von Vorschriften	61

Anhang

Abkürzungen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die Eigentümerschaft verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m in Art.67 BauV.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:

Telefon 031 808 01 45; E-Mail: bauverwaltung@riggisberg.ch

siehe Art. 82 BauG

Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: «Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden».

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

a. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

b. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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.

f. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt.

g. 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.

In den **Wohnzonen** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich **stille Kleingewerbe** (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch den Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

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

Wohnen in Arbeitszonen: Zugelassen sind z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

A Nutzungszonen

Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzonen	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf und Landwirtschaft	III
Kernzonen	K	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Läden und Wohnen, Landwirtschaft	III
Arbeitszonen*	A	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Lagerhäuser sind zugelassen. Wohnen ist für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, den Betriebsinhaber und den Eigentümer gestattet.*	IV

* Mosmatt GB 188: Dorfseitig ist auf einem min. 5.0m breiten Grünstreifen eine Hochhecke zu pflanzen.

<i>GZ</i>	=	<i>Geschosszahl</i>
<i>kGA</i>	=	<i>minimaler kleiner Grenzabstand</i>
<i>gGA</i>	=	<i>minimaler grosser Grenzabstand</i>
<i>GH</i>	=	<i>maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 33/34 BauR (Messweise der GH)</i>
<i>GL</i>	=	<i>maximale Gebäudelänge</i>

*Die minimalen Bauabstände von Wald, Gewässer, Strassen, etc.
gehen den Grenzabständen vor.*

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	GZ	kGA	gGA	GH	GL**
			in m	in m	in m	in m
Wohnzone	W2	2	4.0	10.0	6.0	25.0
Mischzonen	M2	2	4.0	10.0	8.0	30.0
	M3	3	5.0	10.0	10.5	35.0
Kernzone*	K3	3	gemäss Art. 11 BauR	5.0	9.5	-
Arbeitszonen	A	-	4.0***	-	10.5	-

* In der Kernzone können für Neubauten, welche anstelle von alten Gebäuden errichtet werden, bei gleichbleibender Geschosshöhe, Gebäudehöhe und Dachgestaltung, die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernommen werden.

** Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

***Gegenüber Nachbarzonen mit Wohnnutzungen gilt 6.0 m.

² Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig.

³ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt werden oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 11.

Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (siehe Abs. 4) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegestattung gestattet.

⁴ Bei An- und Nebenbauten ist der Grenzbau gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

⁵ Für Einfriedungen, Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des EGzGB Art. 79k und 79l. Sie gelten nicht als öffentlich-rechtliche Vorschriften.

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art.3 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

1) Unterstufenzentrum: Bestehende Gebäude

> Erneuerung, Erweiterung und Neubauten sind gestattet

kGA: 6.0 m

GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt

Lärmempfindlichkeitsstufe II

2) Schul- und Sportanlage Äbnit: Bestehend

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet

kGA: 6.0 m

GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt

Lärmempfindlichkeitsstufe II

3) Altersheim: bestehendes Gebäude/Erweiterung Neubau

> Erneuerung, Erweiterung und Neubauten sind gestattet

kGA: 6.0 m

Geschosse/Gebäudehöhe entweder

3 G, GH 10.5 m mit Flachdach oder

2 G, GH 8.0 m mit Steildach, max. 30° Dachneigung

Lärmempfindlichkeitsstufe II

4) Wohnheim: Betriebs-, Wohn-, Pflgetrakte und Landwirtschaftsbauten

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet. Die Parkanlage ist zu erhalten und zu pflegen. Auf die empfindliche Umgebungssituation ist Rücksicht zu nehmen.

kGA: 6.0 m

GH: gemäss M3

Lärmempfindlichkeitsstufe II

5) Abeggstiftung: Bestehende Museums-, Verwaltungs- und Wohnbauten

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet

kGA: 6.0 m

GH: gemäss bestehenden Bauten

- 6) Kirche/Friedhof: Bestehende Gebäude und Anlagen
> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet. Auf die empfindliche Umgebungssituation ist Rücksicht zu nehmen.
kGA: 6.0 m
GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt
Lärmempfindlichkeitsstufe II
- 7) Kapelle Sandgrubenweg
> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet
kGA und GH gemäss M2
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 8) Gemeindeverwaltung: Bestehendes Gebäude
> Erneuerung und Erweiterung sind gestattet
kGA und GH gemäss Kernzone
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 9) Zivilschutz/Werkhof, Truppenunterkunft: Bestehendes Gebäude
> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet
kGA und GH gemäss M2
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 10) Ablagerung, Werkhof, Sammelstelle, Services im öffentlichen Interesse, Bestehende Bauten und Anlagen, Neubauten
> Deponie gemäss Bewilligungen, kGA und GH gemäss M2
Lärmempfindlichkeitsstufe III

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

Zonen für Sport und Freizeit

Art. 4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzungen, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes, Art. 78 BauG.

A) Die Zone A Stalden ist für das Schützenhaus mit Klublokal und das Vereinshaus der Ornithologinnen bzw. Ornithologen bestimmt. Änderungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse sind zulässig.

Baupolizeiliche Masse: GH 4.5 m, Grenzabstand 3.0 m, GL 50.0 m.

B) Die Zone B Muri ist für eine Modellflugpiste bestimmt. Es ist eine Fahrnisbaute von max. 20 m² Grundrissfläche zugelassen. Erschliessung ist Sache der Grundeigentümerschaft.

C) Die Zone C ist für das Schützenhaus Rüti mit Klublokal bestimmt. Änderungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse sind zulässig.

Baupolizeiliche Masse: GH 4.5 m, Grenzabstand 3.0 m.

Vgl. Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG.

Landwirtschaftszone

Art.5 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Weitere Nutzungszonen

Art.6 Grünzonen

In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).

Art.7 Abbau- und Ablagerungszone

¹ Ausserhalb der Abbau- und Ablagerungszone dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.

² Die Allgemeinen Bedingungen für Materialentnahme des kantonalen Gewässerschutzamtes sind integrierender Bestandteil dieser Vorschriften.

³ Abbauvorhaben sind gemäss Abbauplan in Etappen zu unterteilen und abzubauen.

⁴ Abgebaute Etappen sind laufend wiederaufzufüllen und spätestens nach drei Jahren zu rekultivieren.

⁵ Es sind die betriebsnotwendigen Bauten (Förderanlagen, etc.) gestattet. Diese Einrichtungen sind Bestandteil der jeweiligen Abbaubewilligungen.

⁶ Werden durch den geplanten Abbau Schutzgebiete gemäss Zonenplan bzw. der im Baureglement festgelegten Artikel tangiert, so sind im Abbaugesuch Erhaltungs- und/oder Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.

⁷ Besondere Auflagen (UVP-Umweltverträglichkeit, Verkehrsmassnahmen, Gewässerschutz, etc.) werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

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 Art. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbs oder*
- mit Zustimmung des AGR's ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.*

vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: «Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung», Juni 1998

B Besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit Planungspflicht

Art. 8 Zonen mit Planungspflicht ZPP

¹ Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

³ZPP Gerbi

Die ZPP Gerbi bezweckt, den Torcharakter unter Berücksichtigung der Kreuzungssanierung zu erhalten und planerisch zu sichern.

Die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltung richtet sich nach der Kernzone.

Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- _ zweigeschossige Bauten mit Dachausbau gemäss Baureglement
- _ die Verkehrserschliessung ist ganzheitlich zu erfassen
- _ die Abstellplätze für Fahrzeuge sind, wenn möglich, unterirdisch in gemeinsamen Anlagen vorzusehen
- _ der arealinterne Aussenraum ist als Aufenthalts- und Platzbereich mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen zu gestalten

Lärmempfindlichkeitsstufe II

⁴ ZPP Hintere Gasse

Planungszweck: Die ZPP Hintere Gasse bezweckt die Regelung der Terrassenhaussiedlung.

Art der Nutzung: Wohnzone

Mass der Nutzung: Grenzabstand 4.0 m

Gestaltungsgrundsätze: Die Überbauung ist sorgfältig in die Situation am Rande des Dorfzentrums und am Fusse des Kirchenhügels zu integrieren. Die Erschliessung ist zurückhaltend in die bestehende Situation einzufügen. Das Terrain der Umgebung ist möglichst natürlich zu belassen.

Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Lärmempfindlichkeitsstufe II

⁵ ZPP Edelstein

Planungszweck:

Die ZPP Edelstein bezweckt die Regelung einer Terrassenhaussiedlung.

Art der Nutzung: Wohnzone

Mass der Nutzung:

max. Gebäudehöhe: 8.0 m

kleiner Grenzabstand kGA: 4.0 m,

grosser Grenzabstand gGA: 10.0 m

Gestaltungsgrundsätze: Die Erschliessung und Überbauung hat der Geländeform zu folgen. Innerhalb der Siedlung sind mind. 2 Grüngürtel senkrecht zum Hang sicherzustellen.

Etappierung:

Die ZPP kann in 2 Etappen umgesetzt werden, südlich und nördlich der Kirchmattstrasse.

Erschliessung:

Die Basiserschliessung Kirchmattstrasse kann innerhalb des Perimeters vom rechtsgültigen Erschliessungsplan abweichen, wenn für die Erschliessung und Überbauung eine bessere Lösung resultiert.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

⁶ ZPP Gurnigelbad

Planungszweck:

Die ZPP regelt die Entwicklung des Gurnigelbades mit sanftem Tourismus, Business, Kulturellem und Gesundheit.

Art der Nutzung:

Touristische Bauten und Anlagen, Freizeit- und Sportanlagen sowie für den Betrieb notwendige Wohnungen sind zugelassen.

Mass der Nutzung: max. Geschosszahl 3

Neubauten innerhalb der max. Geschosszahl sind zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze:

- _ Das Hotel/Restaurant Gurnigelbad ist erhaltenswert
- _ Flachdächer sind zugelassen

Etappierung:

Aufgrund eines Gesamtkonzeptes kann die ZPP etappiert realisiert werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

⁷ ZPP Galgenrain

Planungszweck:

Die ZPP Galgenrain bezweckt die Regelung einer Terrassenhaussiedlung.

Art der Nutzung: Wohnzone

Mass der Nutzung:

max. Gebäudehöhe: 8.0 m

kleiner Grenzabstand kGA: 4.0 m,

grosser Grenzabstand gGA: 10.0 m

Gestaltungsgrundsätze: Die Erschliessung und Überbauung hat der Geländeform zu folgen.

Erschliessung:

Die Erschliessung kann sowohl von der Grabenstrasse, als auch von der Kirchmattstrasse erfolgen.

Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁸ ZPP Stalden

Planungszweck:

Die ZPP Stalden bezweckt die Regelung eines Pferdesportzentrums mit den notwendigen Bauten und Anlagen.

Art der Nutzung: Pferdesport

Mass der Nutzung:

_ Pferdesporthalle 62.0 x 67.0 m

_ eingeschossige Bauten bis zu einer Überbauungsziffer von 0.5 zugelassen.

max. Gebäudehöhe: 8.0 m

Grenzabstand kGA: 6.0 m,

Gestaltungsgrundsätze: Die Erschliessung und Überbauung hat der Geländeform zu folgen.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen

¹ Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen:

- _ Baulinienplan «Stalden» - «Egg» Riggisberg vom 11.03.1969
- _ Baulinienplan «Berggasse» - «Eybrunnen» Riggisberg vom 02.10.1970
- _ Baulinienplan «Kirchmatt» - «Galgenrain» Riggisberg vom 02.10.1970
- _ Detailerschliessungsplan «Kirchmatt» vom 09.11.1977
- _ Teilzonenplan Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch vom 06.09.2006
- _ UeO «Tennisanlage» vom 24.03.1983
- _ UeO «Vordere Gasse» - «Gsteigstrasse» - «Mühleweg» vom 02.02.1990
- _ UeO «Bezirksspital» vom 29.11.1991
- _ UeO «Zelg» vom 16.08.1993
- _ UeO «Gerbi» vom 16.08.2004
- _ UeO «Sonnenareal» vom 22.03.2007
- _ UeO «Reithalle Stale» vom 16.09.2008
- _ UeO «Schwarzenberg» vom 29.12.2010

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. 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. 4 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Die Baueingabe ist im Sinne des kantonalen Baubewilligungsdekrets (Art. 10ff BweD) vorzunehmen. 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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD).

C Qualität des Bauens und Nutzens

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 10 Grundsatz

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

² Es gilt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.

³ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- _ 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
- _ Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- _ die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung
- _ die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- _ die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

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, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Wädenswil www.acw.admin.ch

Im Weiteren sind die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

Art. 11 Annähernd geschlossene Bauweise

¹ In der Kernzone ist die annähernd geschlossene Bauweise zugelassen. Gebäude, deren grenzseitigen Fassaden keine Fensteröffnungen von bewohnten Räumen aufweisen, dürfen bis auf den Mindestabstand von 1.0 m an die Grenze der Nachbarschaft gebaut werden.

² Weist das geplante Gebäude grenzseitige Fassaden mit Fensteröffnungen auf, ist von dieser Grenze ein Mindestabstand von 4.0 m einzuhalten. Es ist ein Gebäudeabstand von wenigstens 5.0 m einzuhalten.

³ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft darf der unter Absatz 2 festgelegte Grenzabstand unterschritten werden, wenn das Nachbargebäude einen Grenzabstand von mehr als 1.0 m aufweist und ein Gebäudeabstand von wenigstens 5.0 m eingehalten werden kann.

⁴ Die Erneuerung und der Ausbau bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass ist zugelassen, auch wenn die Gebäude kleinere als die vorgeschriebenen Grenzabstände aufweist. Neue Fenster (ausgenommen für schon bewohnte Räume) dürfen in der grenzseitigen Fassade jedoch nur dann eingebaut werden, wenn der Gebäudeabstand wenigstens 5.0 m beträgt.

⁵ Auf der besonnten Längsseite muss mindestens ein Grenzabstand von 5.0 m eingehalten werden.

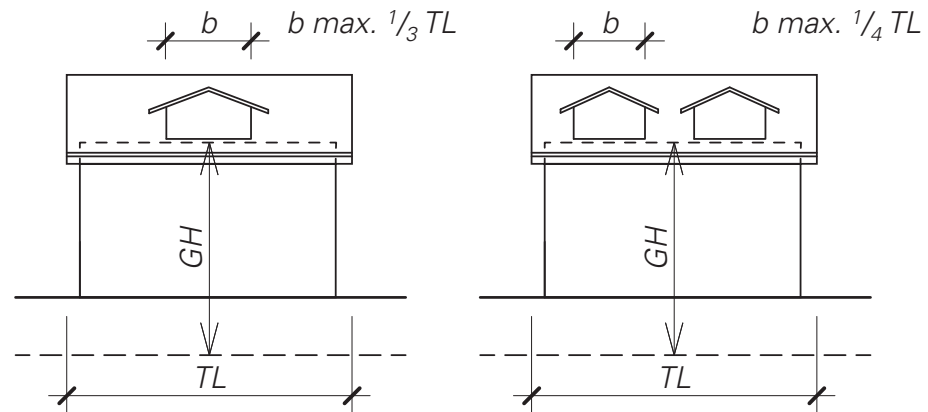
Art. 12 Aussenraumgestaltung

¹ Bei Bauvorhaben, die einen Umgebungsgestaltungs- oder eine Terrainveränderung zur Folge haben, ist mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

² Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

³ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Das Dach überragende Bauteile gelten nur dann als Dachaufbauten, wenn die Traufe durchläuft.



GH	Gebäudehöhe	---	gewachsenes Terrain
TL	Trauflänge	—	fertiges Terrain

Die Fachleute - Architektinnen bzw. Architekten, Landschaftsarchitektinnen bzw. Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen bzw. Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder erhaltenswerten Baudenkmalern, die im Ortsbildschutzperimeter liegen oder einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.

Art.13 Dachgestaltung

¹ Es sind Sattel-, Flach-, Pult-, und Walmdächer gestattet. Die minimalen Dachneigungen bei Steildächern betragen:

- _ in den Arbeitszonen 15° (alte Teilung)
- _ in den Mischzonen 20°
- _ in der Kernzone 20°
- _ in allen weiteren Bauzonen 25
- _ An- und Nebenbauten ab 0°

Der Winkel zwischen den beiden Dachflächen (bei der First) darf 90° nicht unterschreiten.

² Die Länge von mehreren Dachflächenfenstern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und dgl. darf ein Drittel der Trauflänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Mehrere, deutlich voneinander getrennte Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen zusammen die Hälfte der genannten Trauflänge erreichen. Vertikal übereinanderliegende Dachflächenfenster, Dachaufbauten, etc. sind so zu berechnen wie wenn sie horizontal nebeneinander liegen würden.

³ Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dgl. haben von der Firstlinie einen minimalen Abstand von 1.0 m einzuhalten.

Qualitätssicherung

Art.14 Fachberatung

¹ Die Baukommission 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 aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in folgenden Fällen Antrag:

- _ bei Bauvorhaben nach Art. 75 BauG
- _ bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben
- _ bei K-Objekten
- _ bei schützenswerten Objekten

Das Kapitel D Energie ist ein erster Grobentwurf. Im 2010/11 wird ein Energierichtplan ausgearbeitet. Nach Vorliegen desselben muss das Kapitel D Energie überarbeitet werden, was zu grundsätzlichen Änderungen führen kann.

Begrenzung nach Art. 42 Abs. 2 KEnG auf max. 80% nicht erneuerbare Energien. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.

Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG bei Gebäuden, die neu erstellt, umgebaut oder umgenutzt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.

Vgl. Art. 13 KEnG. Der Anschlussperimeter ist im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

D Energie

Art.15 Energienutzung

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

² Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

³ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist, soweit möglich, Solarenergie zu nutzen.

Art.16 Anschlusspflicht

¹ Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters (oder Fernkälteperimeters) sind alle Neubauten an das Fernwärmenetz (oder Fernkältenetz) anzuschliessen.

² Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze (oder bestehende Bauten sind beim Ersatz von Kälteerzeugungsanlagen an bestehende Fernkälteverteilnetze) anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

³ Nicht zum Anschluss an des Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

Art. 15 KEnG

z.B. finanzieller Bonus, Beratung, ...

Art. 17 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig am gleichen Standort erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

³ Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für

- Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken
- Gebäude, die bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind
- Gebäude, die ein MINERGIE-P-Label oder etwas Gleichwertiges besitzen

Art. 18 Förderung

Der Gemeinderat kann Massnahmen für die Förderung der erneuerbaren Energien schaffen.

Vgl. Bauinventar. Die Einstufung ist grundeigentümergebunden; es gelten Art. 10a-10e BauG.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Stora und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

E Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Ortsbildpflege

Art.19 Ortsbildschutzgebiet

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet ist wegen seiner kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.

² Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist grundsätzlich in dessen Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld des Ortsbildschutzgebietes sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

Pflege der Kulturlandschaft

Art.20 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Art.21 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Art.22 Archäologische Bodenfunde

¹ Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsgräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Zonenplan eingezeichneten Perimeters ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Es können verschiedene Entschädigungen ausbezahlt werden, so beispielsweise über die Öko-Qualitätsverordnung oder über Förderungsmassnahmen gemäss Art. 28 BauR.

Verschiedene weitere Instrumente beeinflussen die Landschaft wie beispielsweise Gewässerschutzzonen oder die Stoffverordnung, welche unter anderem den Düngereintrag regelt.

Schutz der naturnahen Landschaft

Art.23 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Flächen und Objekte sind Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie typischen Einzelobjekten.

Art.24 Naturschutzgebiete Moorlandschaft

¹ Gemäss RRB Nr. 0590 vom 23.02.1994 soll das Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung etappenweise umgesetzt werden.

² Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Moorschutzgebiete von kantonaler und nationaler Bedeutung gelten die Bestimmungen des Nutzungs- und Schutzkonzeptes zur Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel/Gantrisch wegleitend.

³ Als allgemeines Schutzziel gilt die Erhaltung jener natürlichen und kulturellen Gegebenheiten der Moorlandschaften, die ihren ökologischen Wert für Tiere und Pflanzen und ihre besondere Schönheit ausmachen. Die Gestaltung und Nutzung der Moorlandschaften sind zulässig, soweit sie der Erhaltung der moorlandschaftstypischen Gegebenheiten nicht widersprechen (Art. 23 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz).

Art.25 Schutzgebiet Gruben

¹ Gruben gemäss Zonenplan sind geschützte und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

² Eine Verbuschung der Gruben ist durch gelegentliches Ausreuten zu vermeiden. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngung, Gift- und Pestizidanwendung sind untersagt.

Art.26 Landschaftsschutzgebiet

¹ Die Schutzgebiete dienen der Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichem und naturkundlichem Wert sowie ihrer biologischen Vielfalt. Sie umfasst Gebiete, welche wegen der Verteilung der landschaftlichen Elemente (Wasserläufe, Waldränder, Hecken, Bäume etc.) und der relativ extensiven Bewirtschaftung (Beweidung) ökologisch und landschaftlich besonders wertvoll sind. Die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Eine Intensivierung (Ackerbau und Baumschulen) ist nicht zugelassen. Zucht- und Mastbetriebe sind nur als ergänzende Betriebszweige zu den Landwirtschaftsbetrieben zugelassen.

Der Unterhalt und die Pflege der geschützten Einzelbäume gemäss Zonenplan erfolgt in Absprache mit den Grundeigentümern durch die Gemeinde.

Für bestehende Bauten, Anlagen und Kulturen gilt die Besitzstands-garantie.

² Bestehende Bäume, Baumgruppen, Hecken, Trockenmauern, Wassergräben und sonstige, das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte sind zu erhalten. Wo möglich, sollte eine Bereicherung der Landschaft mit standort-typischen Lebensräumen und Elementen angestrebt werden.

³ Landwirtschaftliche Bauten haben sich in die Landschaft einzupassen. Andere Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Auffüllungen, Abtragungen, Ablagerungen) sind unzulässig.

Art.27 Schutzgebiete und -objekte - Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten geschützten Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten dienen als auflockernde Elemente in der Landschaft und als Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

² Mit Zustimmung der Baukommission können Fällungen bewilligt werden, wenn es im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Ersatz von Bäumen in Hochstammobstgärten gehören zur Pflege und müssen nicht bewilligt werden.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

Art.28 Schutzgebiete - Aussichtstandorte

¹ Der Aussichtsschutz dient der Sicherung der Aussicht an speziellen Standorten.

² Im Umkreis von 50.0 m um die geschützten Aussichtspunkte sind Bauten, Anlagen und mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen (z.B. Obstkulturen) grundsätzlich untersagt. Nicht eingeschränkt werden einjährige landwirtschaftliche Kulturen, auch wenn diese temporär die Aussicht einschränken.

³ Die Baukommission entscheidet über Ausnahmen, wenn Bauten, Anlagen und mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen die Aussicht nachweislich nicht oder unerheblich beeinträchtigen.

siehe Art. 18 Abs.1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG

siehe Art. 18 Abs.1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG

Art.29 Schutzgebiete - Trockenstandorte

¹ Bei den Trockenstandorten handelt es sich um extensiv bewirtschaftete Wiesen (Weiden), welche sich durch einen artenreichen Bestand auszeichnen und erhaltenswert sind. Die Flächen sind jährlich höchstens zweimal, wenn möglich nach dem 1. Juli, zu mähen. Sie dürfen nicht gedüngt, entwässert und bewässert werden. Eine Nutzung als Weide ist möglich.

² Trockenstandorte sind blumenreiche Heuwiesen. Ihre Nutzung ist zu extensivieren, d.h. die Nutzung als Heuwiese ist beizubehalten, Düngung und Beweidung jedoch zu unterlassen. Ziel ist es, den Standort weiter abzumagern.

Art.30 Schutzgebiet - Otzenbach, Grundmoos

¹ Das Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung des Grabensystems und der Feuchtwiesen im Raum «Otzenbach» als Ausgleichsfläche in intensiv genutztem Landwirtschaftsgebiet.

² Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Dauergrünland ist gewährleistet; eine Intensivierung ist zu unterlassen.

³ Das Eindolen der bestehenden Wassergräben und die weitere Entwässerung des Gebietes sind zu unterlassen. Damit das Land befahrbar bleibt, ist der Unterhalt (abstechen, vertiefen und erweitern der Bachsohle) von Wassergräben und Bachläufen gestattet. Pflegerische Eingriffe (z.B. das Putzen der Kanäle) sind notwendig und erlaubt.

⁴ Im Landwirtschaftsgebiet ist der Schutzstreifen, ab der oberen Kante der Uferböschung gemessen, entweder mindestens 3.0 m breit oder er reicht bis zum äusseren Wegrand. Im Siedlungsgebiet ist der Schutzstreifen mindestens 1.50 m breit.

Art. 29a Umweltschutzgesetz und Art. 1 der Freisetzungsverordnung sind anwendbar.

siehe Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und computeranlagen, Trinkwasserversorgung, Kläranlage)*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*

Ortsfremde gefährdende Pflanzen

Art.31 Invasive Neophyten

Pflanzen, die gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen.

Förderungsmassnahmen

Art.32 Ausrichtung von Entschädigungen

¹ Für landwirtschaftliche Ertragsausfälle infolge von Nutzungsbeschränkungen in den Schutzgebieten können Entschädigungen ausbezahlt werden.

² Der Gemeinderat kann Weisungen zur Ausrichtung der Entschädigungen erlassen.

Gefahrengebiete

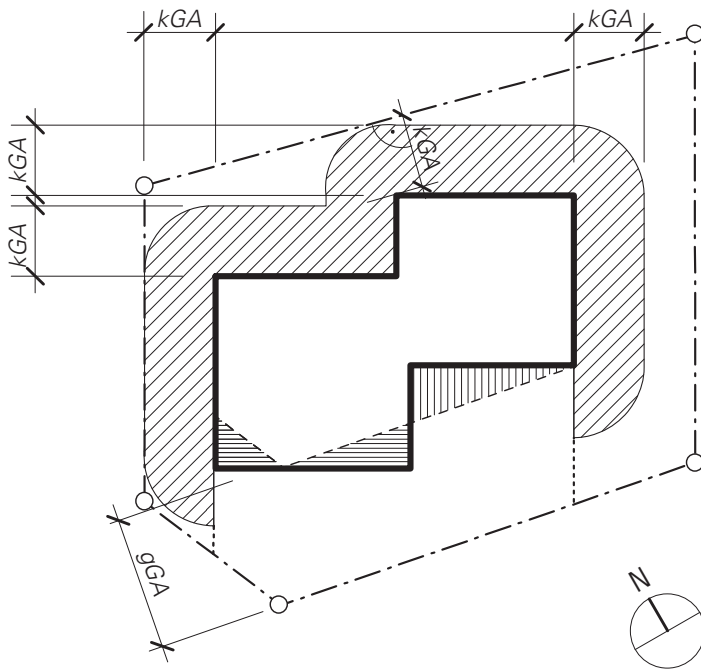
Art.33 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.



Fläche A = Fläche B



Fläche A



Fläche B



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

kGA

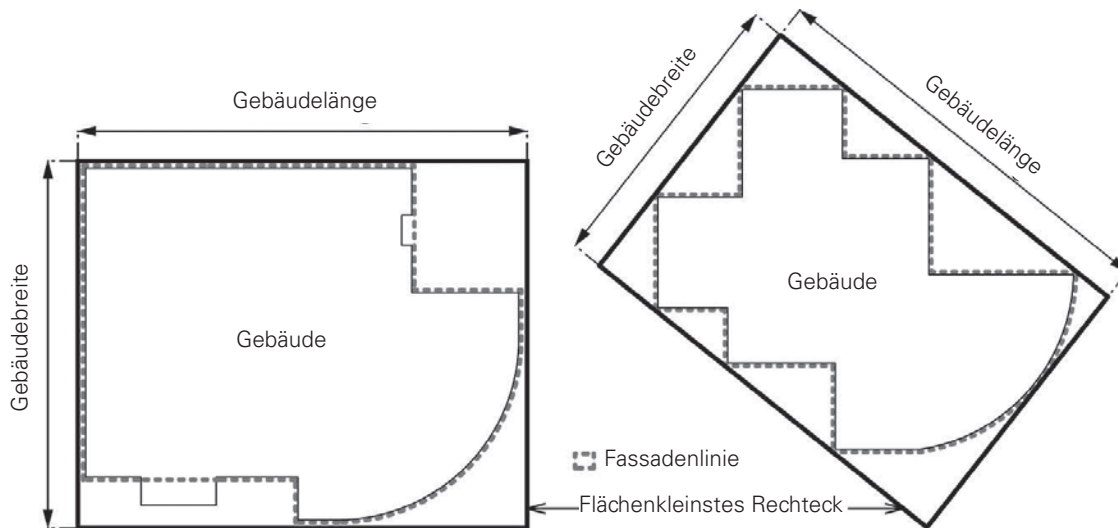
kleiner Grenzabstand

gGA

grosser Grenzabstand

Bemerkungen:

Es kommen keine Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge zur Anwendung.



Abs. 6; Siehe auch Art. 2 Abs. 3 und 4 BauR.

F Masse und Messweisen

Art.34 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m in irgend einem Punkt überragen (alle anderen Bauten gelten als unterirdisch auch wenn sie nicht erdüberdeckt sind), sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Bei unterirdischen Bauten und Anlagen gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

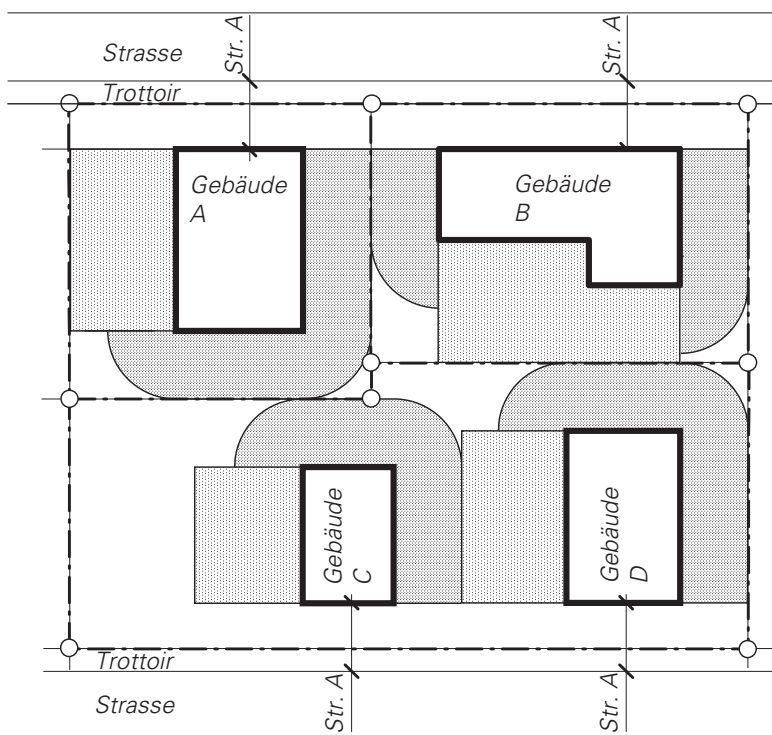
² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellenden. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴ Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.

⁵ Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen. Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen). Die mittlere Abstandslinie darf an keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten. Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

⁶ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.



-  Fläche kleiner Grenzabstand kGA
-  Fläche grosser Grenzabstand gGA
- Str. A Strassenabstand
- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- - - - - Parzellengrenze



Die minimalen Bauabstände von Wald, Gewässer, Strassen, etc. gehen den Grenzabständen vor.

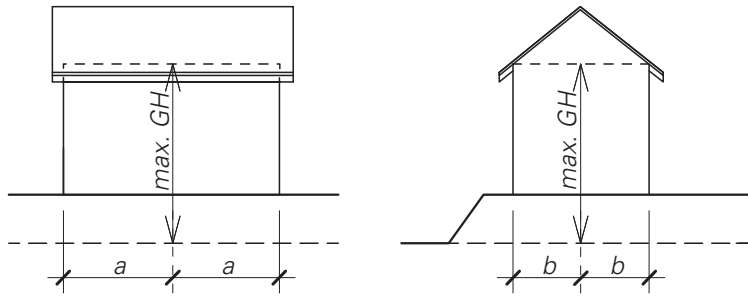
Art.35 Bauabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten

- ¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2.0 m, sofern ihre Gebäudehöhe nach Messweise des Baureglementes 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.
- ² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft schriftlich zustimmt.
- ³ Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

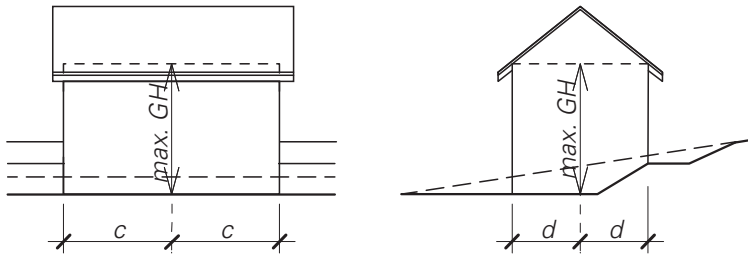
Art.36 Gebäudeabstand

- ¹ Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie 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. 35 BauR kann die Baubewilligungsbehörde 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 vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

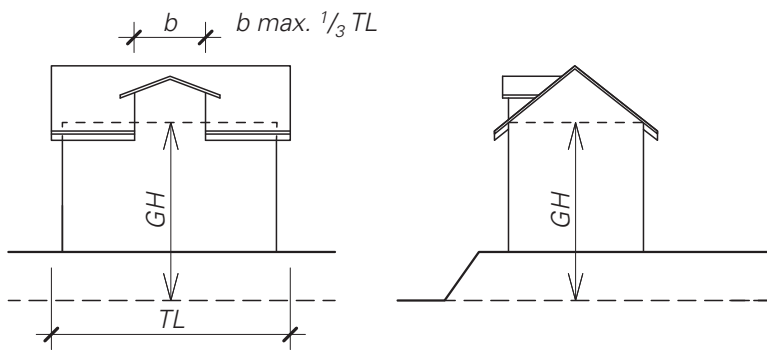


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

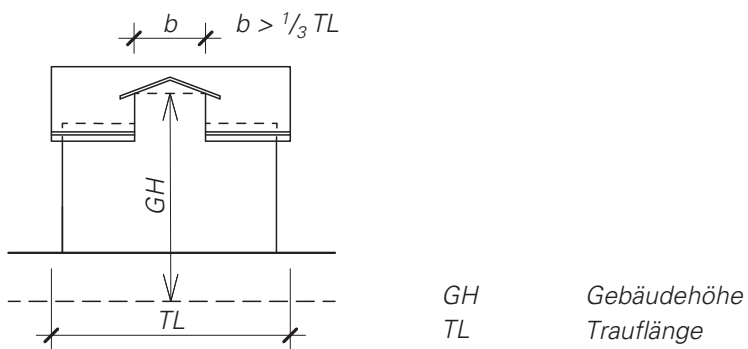


- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe

"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe nicht seperat zu messen.



"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe seperat zu messen.



Art.37 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain im Sinne von Art. 97 BauV und

- _ der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- _ der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite weniger als 5.0 m beträgt oder bei Fassaden mit einer Länge von über 10.0 m weniger als die Hälfte dieser Fassadenlänge ausmacht.

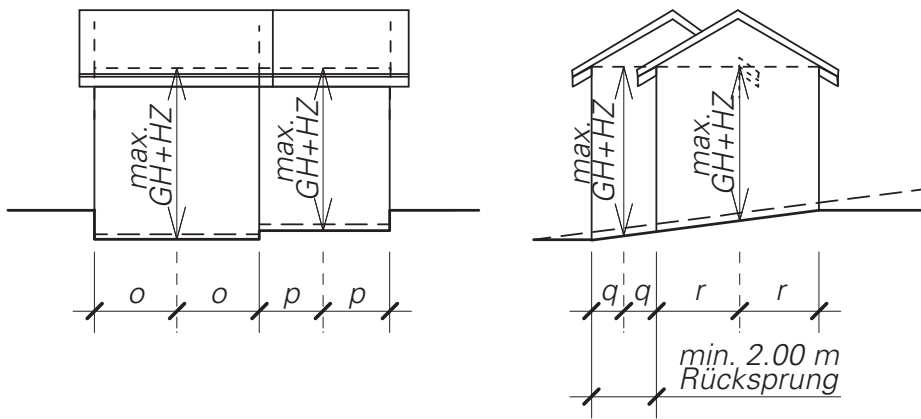
² Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

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

⁴ Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe nicht separat zu messen. Der Firstabstand im Sinne von Art. 13 Abs. 3 (+ evtl. Vorschriften betreffend Materialisierung der Dachaufbauten) sind/ist dabei einzuhalten.

⁵ Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe separat zu messen.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



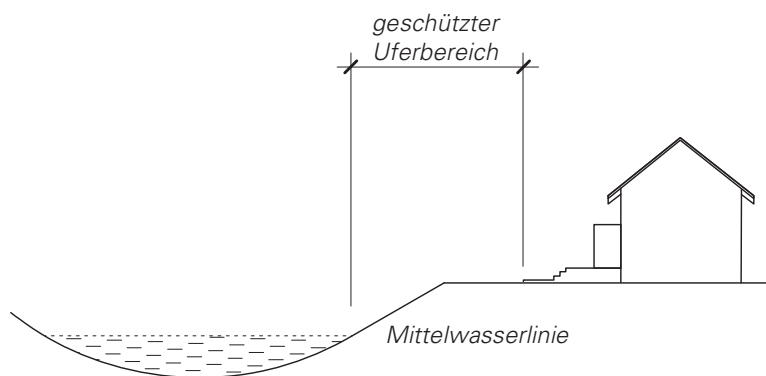
- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain
max. GH max. Gebäudehöhe
HZ Hangzulage 1.00 m

Art.38 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist und bei Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Nutzung Dachraum siehe Art. 2 BauR.



Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.

Art.39 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.

Art.40 Bauabstand von Gewässern

¹ 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 sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

Innerhalb der Bauzone

Dorfbach 8.0 m

Übrige Gewässer 5.0 m

Ausserhalb der Bauzone

alle Gewässer 15.0 m

Eingedolte Fliessgewässer 5.0 m ab Rohrachse

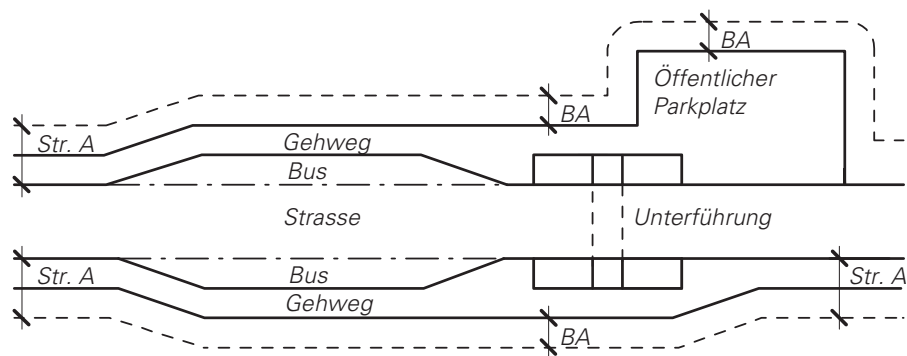
Der Bauabstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand im Schnittpunkt Wasser/Böschung gemessen.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten von 6.0 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind oder an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

Art.41 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Basiserschliessungsstrassen ein Abstand von 5.0 m und auf Detailerschliessungsstrassen ein Abstand von 3.6 m (Strassenhierarchie gemäss Verkehrsrichtplan).

² In der Kernzone gilt der Strassenabstand gemäss bestehender Überbauung.

³ Das Erstellen von Zufahrten, Gehwegen, Vorplätzen (keine Nutzung als Parkplatz) oder ähnlichen zweidimensionalen Erschliessungsanlagen innerhalb des Strassenabstandes entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch erfordert keine Ausnahmegewilligung im Sinne der Stassengesetzgebung, sofern dadurch keine Beeinträchtigung von Sichtverhältnissen, der Verkehrssicherheit oder dgl. entsteht.

Art.42 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30.0 m.

² Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten) muss ein minimaler Waldabstand von 15.0 m eingehalten werden.

G Schlussbestimmungen

Art.43 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art.44 Aufgaben und Zuständigkeiten

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist die Baukommission für die Baupolizei zuständig.

² Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

³ Die Aufgaben sind namentlich:

- a) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen
- b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen und der Entscheid über Einsprachen
- c) die Beurteilung und der Entscheid über Ausnahmen, sofern das Gesetz keine andere Bewilligungsbehörde bestimmt
- d) die Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen sowie die kleinen Baubewilligungen, die eine Ausnahme erfordern Abs. 4
- e) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- f) die Aufsicht über die Einhaltung der Schutzvorschriften
- g) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen sowie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen
- h) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot
- i) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei Missbrauch der Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen.

⁴ Die Bauverwalterin bzw. der Bauverwalter bewilligt kleine Baugesuche, die keine Ausnahmbewilligung erfordern oder gegen die keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen vorliegen, zusammen mit der bzw. dem Ressortvorstehenden.

⁵ Sie bzw. er unterzeichnet verbindlich zusammen mit dem Präsidium der Baukommission oder mit der bzw. dem Ressortvorstehenden in allen Belangen der Baupolizei.

Art.45 Inkrafttreten

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

Art.46 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- _ Allignementplan vom 16.3.1945
- _ Baulinienplan mit SBV «Büele» Riggisberg vom 25.10.1966
- _ Gemeindebaureglement Riggisberg vom 24.08.1995
- _ Gemeindebaureglement Rüti vom 21.07.1998
- _ Zonenplan Riggisberg vom 24.08.1995
- _ Zonenplan «Ober-Plötsch» Rüti vom 21.07.1998
- _ Zonenplan «Stale» Rüti vom 21.07.1998
- _ Zonenplan «Rüti» - «Dörfli» Rüti vom 21.07.1998
- _ Schutzzonenplan Riggisberg vom 24.08.1995
- _ Landschaftsrichtplan Riggisberg vom 29.06.1981
- _ Verkehrsrichtplan Riggisberg vom 29.06.1981
- _ Siedlungsrichtplan Riggisberg vom 29.06.1981
- _ UeO «Thanbodenstrasse» vom 04.10.1984
- _ UeO «Sandgruben» - «Graben» vom 28.07.1983
- _ Landschaft Ortsbild Schutzzonenplan Rütli vom 21.07.1998

sowie alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen und Planungen, soweit sie nicht aufgelistet sind.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung

Vorprüfung

Publikation im Amtsanzeiger am

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeinde Riggisberg am

Namens der Gemeinde:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Riggisberg

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
EG ZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
BauR	=	Baureglement
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudebreite
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
UeO	=	Ueberbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Januar 2010

Riggisberg

Gemeinde Riggisberg www.riggisberg.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft www.be.ch/gsa
Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit www.vol.be.ch
Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch
Amt für Wald www.vol.be.ch/kawa
Berner Wirtschaft www.be.ch/beco
Kantonale Denkmalpflege www.be.ch/denkmalpflege
Amt für Umweltkoordination und Energie www.be.ch/aue
Tiefbauamt www.be.ch/tba
Wasser- und Energiewirtschaftsamt www.be.ch/wea
Portal Naturgefahren www.be.ch/naturgefahren
Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund / weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung www.are.admin.ch
Bundesamt für Umwelt www.bafu.admin.ch
Staatssekretariat für Wirtschaft www.seco.admin.ch
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch
Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch
Schweiz.Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch
Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch
Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch
Systematische Sammlung des Bundesrechts www.admin.ch