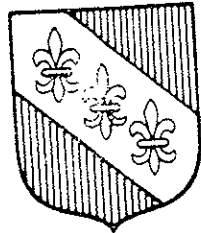


**BAUREGLEMENT**

**DER**

**EINWOHNERGEMEINDE G A L S**



## INHALTSVERZEICHNIS

### A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### 1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

#### 2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt kant., eidg. und komm. Rechts

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

#### 3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

### B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

#### 4. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

Art. 5 Baubewilligungspflicht / Baubeginn

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

#### 5. Erschliessung

Art. 7 Hinreichende Erschliessung  
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Art. 8 Gestaltung

Art. 9 Unterhalt/Grundsatz

Art.10 Unterhalt/Unterhaltungspflicht

Art.11 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

#### 6. Umgebungsgestaltung

Art.12 Umgebungsgestaltung

#### 7. Flächen für die Parkierung

Art.13 Flächen für die Parkierung

### C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

#### 8. Bauweise

Art.14 Offene Bauweise

Art.15 Gestaltungsfreiheit

9. Mass der Nutzung - Bestimmungsweise

Art.16 Ausnützungsziffer  
Art.16A Grünflächenziffer

10. Bauabstände

Art.17 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien  
Art.18 Bauabstand von öffentlichen Strassen  
Art.19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern  
Art.20 Bauabstand vom Wald  
Art.21 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund  
Art.22 Bauabstände für An- und Nebenbauten  
Art.23 Bauabstände für unterirdische Bauten  
Art.24 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen  
Art.25 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile  
Art.26 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand  
Art.27 Gebäudeabstand

11. Baugestaltung

Art.28 Baugestaltung / Grundsatz  
Art.29 Gebäudelänge  
Art.30 Gebäudehöhe  
Art.31 Firsthöhe  
Art.32 Gestaffelte Gebäude  
Art.33 Geschosse  
Art.34 Gebäudestellung / Firstrichtung  
Art.35 Dachausbau  
Art.36 Dachgestaltung  
Art.37 Dachein- und -aufbauten

12. Gesundheit

Art.38 Besonnung, Belichtung  
Art.39 Lärmschutz

**D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN**

13. Bedeutung

Art.40 Bedeutung

14. Bauzonen

Art.41 Wohnzonen  
Art.42 Wohn- und Gewerbezone  
Art.43 Gewerbezone  
Art.44 Kernzone  
Art.45 Zonen mit Planungspflicht ZPP  
Art.46 Zone nach Art. 95 BauG  
B Nr. 2 „Hofacher“  
Art.47 Zonen für öffentliche Nutzungen  
Art.48A Grünzone  
Art. 48B Freihaltezone  
Art.49 Baupolizeiliche Masse

15. Landwirtschaftszone

Art.50 Landwirtschaftszone

16. Schutzgebiete

Art.51 Ortsbildschutzgebiet

Art.52 Landschaftsschutzgebiete und -objekte, allgemeine Bestimmungen

Art.53 Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten und -objekten

Art.54 Archäologische Bodenfunde/ -Schutzgebiete

Art.55 Ausrichtung von Entschädigungen

**E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

17. Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Art.56 Voranfrage

Art.57 Baueingabe

Art.58 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Art.59 Zuständigkeiten

18. Planerlassverfahren

Art.60 Information und Mitwirkung

Art.61 Zuständigkeiten

1. Gemeinderat

2. Stimmbürger

19. Baupolizei

Art.62 Zuständigkeiten

**F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

Art.63 Widerhandlungen

Art.64 Inkrafttreten

Art.65 Aufhebung bestehender Vorschriften

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

ANHANG

I Graphische Darstellung der Messweise

II Zusammenstellung der wichtigsten eid.- und kant. Erlasse im Bauwesen

III Graphische Darstellung der Bau- und Pflanzenabstände

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 1. Geltungsbereich

#### **Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 + 2 die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### 2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

#### **Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts**

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten 1).

#### **Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht**

<sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten 2).

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### 3. Besitzstandsgarantie

#### **Art. 4 Besitzstandsgarantie**

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet 3).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

- 1) vgl. Uebersicht im Anhang
- 2) insb. Art. 79 ff EGzZGB
- 3) Art. 3 BauG; 63 Abs. 4 SBG; 90 BauV.

## B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

### 4. Baubewilligungspflicht Bauentscheid

#### **Art. 5 Baubewilligungspflicht / Baubeginn**

<sup>1</sup> Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9.6.1985, des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 10.7.1970, der kantonalen Bauverordnung vom 6.3.1985 sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn 1) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis 2).

<sup>3</sup> Als in Art. 6 Abs. 1 lit. g BewD genannte Bauvorhaben sind bewilligungsfrei:

- Kleine Nebenanlagen, sofern sie bezüglich Baumaterial, Gestaltung (inkl. Farbgebung) sowie Standort der Umgebung angepasst sind.
- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, sofern mit ortsüblichen Materialien und dem natürlichen Geländeverlauf angepasst gebaut wird.

#### **Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung**

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

<sup>2</sup> 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 Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend 3).

- 1) Art. 39 BewD.
- 2) Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD.
- 3) Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG (Art. 24 RPG), Art. 66 SBG, Art. 6 SFG etc.

**Art. 7 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung, Basis- und Detailerschliessung**

<sup>1</sup> 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, gesichert sein.

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde.

**Art. 8 Gestaltung**

Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

**Art. 9 Unterhalt / Grundsatz**

<sup>1</sup> Öffentliche Strassen und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

<sup>2</sup> Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglättebekämpfung).

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

**Art. 10 Unterhalt / Unterhaltspflicht**

<sup>1</sup> Der Unterhalt der öffentlichen Strassen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet, ist Sache der Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.

**Art. 11 Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen**

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Bau-gesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

**Art. 12 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizufügen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und dass ein harmonischer Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.  
Die Baupolizeibehörde kann Profilierungen von Böschungen und Mauern verlangen.

7. Flächen für die Parkierung

### **Art.13 Flächen für die Parkierung**

<sup>1</sup> Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung 1).

## **C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

8. Bauweise

### **Art.14 Offene Bauweise**

<sup>1</sup> In Zonen offener Bauweise haben die Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup> In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

### **Art.15 Gestaltungsfreiheit**

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes 1).

9. Mass der Nutzung  
Bestimmungsweise

### **Art.16 Ausnützungsziffer**

<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen Art. 49 BR.

<sup>2</sup> Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung 2).

10. Grünflächenziffer

### **Art. 16 A Gruenflächenziffer**

begrünt zu erhalten ist.

Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der Landfläche zu begrünen oder

Grünflächen dürfen nicht als Lagerplatz und dergleichen verwendet werden.

Das Mass der Grünflächenziffer ist in Art. 49 festgelegt.

11. Bauabstände

### **Art.17 Allgemeines Verhältnis zu Baulinien**

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Ueberbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Ueberbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

1) Art. 50 BauV.



## **Art.18 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

<sup>1</sup> Von der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen 1).

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 f des Baugesetzes und der Richtplan der Gemeinde massgebend.

<sup>3</sup> Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude, deren Benützung einen Vorplatz bedingt (gewerbliche Bauten und Anlagen usw.), ein grösserer Abstand verlangt werden.

<sup>4</sup> Gemäss Art. 69 SBG muss der Vorplatz von Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagentiefe, jedoch mindestens 5m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

<sup>5</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes. Vorbehalten bleiben die besonderen Kernzonenvorschriften und Ueberbauungspläne.

## **Art.19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern**

<sup>1</sup> Die erforderlichen Abstände vom Seeufer werden, wo nötig, in der Uferschutzplanung nach SFG festgelegt.

<sup>2</sup> Von den übrigen Gewässern ist ein Gewässerabstand von 10 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis der kantonalen Baudirektion, in begründeten Fällen einen grösseren wasserbaupolizeilichen Abstand zu verlangen.

## **Art.20 Bauabstand vom Wald**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen FoG und beträgt mind. 30 m.

<sup>2</sup> Sind in einer genehmigten Ueberbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

## **Art.21 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund**

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

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

- 1) Art. 75 BauG.
- 2) Art. 93 BauV.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andere), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

## **Art.22 Bauabstände für An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 20 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

## **Art.23 Bauabstände für unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

## **Art.24 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen**

<sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmb Becken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen, (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

<sup>2</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

## **Art.25 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile**

<sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz 1). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand 2) in der Regel nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorgehen schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

<sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.

#### **Art.26 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht.

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

#### **Art.27 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 5 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10 m.

<sup>3</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 4 m.

<sup>4</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht eingehalten, 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 der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

#### **Art.28 Baugestaltung, Grundsatz**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

11. Baugestaltung

1) siehe graphische Darstellung im Anhang

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die 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 Abs. 1 Rechnung trägt.

<sup>3</sup> Mit der Baueingabe sind mindestens folgende Unterlagen einzureichen:

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

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für die Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen (BewD Art. 15).

<sup>4</sup> Baugesuche müssen in den folgenden Fällen von einer Fachstelle 1) beurteilt werden:

- In Schutzgebieten und bei geschützten und erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung;
- Ausserhalb der Bauzone;

Der Gesuchsteller ist berechtigt, seine Projektabsichten durch die Fachstelle als Voranfrage beurteilen zu lassen.

## Art.29

### Gebäuelänge

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 49 genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang).

### Art.30 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden 1) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

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

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

### **Art.31 Firsthöhe**

Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zum höchsten Punkt der Bedachung.

### **Art.32 Gestaffelte Gebäude**

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

<sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

### **Art.33 Geschosse**

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als die Hälfte der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden wie auch den gewachsenen Boden um mehr als 1.50 m überragt.

<sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

### **Art.34 Gebäudestellung / Firstrichtung**

<sup>1</sup> Neubauten längs Strassen sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

<sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Nebenbauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>4</sup> Wo es architektonisch oder städtebaulich begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

- 1)- Kant. Denkmalpflege
- Stelle für Bauern- und Dorfkultur
  - Bauberater Berner Zeimatschutz
  - Ortsplaner
  - Evtl.weitere ausgewiesene Fachpersonen

### **Art.35 Dachausbau**

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden über der ganzen Grundfläche zulässig.

<sup>2</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften 1) sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk (bei alten Firststuddächern über den Zwischenpfetten) dürfen keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume errichtet werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften für die Kernzone sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

### **Art.36 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Das Orts- Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonstwie störende Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Auf Flachdachbauten kann kein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>3</sup> In der Kernzone sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Mansardendächer gestattet, die eine Neigung von 30-50° aufweisen. Flachdachbauten sind in der Kernzone nur für Nebenbauten (Art. 22) gestattet.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsvorschriften Art. 44 bleiben vorbehalten.

### **Art.37 Dachein- und -Aufbauten**

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte etc. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.

<sup>2</sup> Die Gestaltungsvorschriften Art. 44 bleiben vorbehalten.

12. Gesundheit

### **Art.38 Besonnung, Belichtung**

<sup>1</sup> Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung, soweit nicht die nachstehenden Absätze strengere Vorschriften aufstellen.

<sup>2</sup> Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50% zu jender Zeit geöffnet werden können.

### **Art.39 Lärmschutz**

<sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes (Art. 49) festgelegt.

## D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

13. Bedeutung

### **Art.40** Bedeutung

<sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

14. Bauzonen

### **Art.41** Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Nichtstörendes Kleingewerbe ist gestattet.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> Zugelassen sind gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung 1).

<sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle Art .49.

### **Art.42** Wohn- und Gewerbezone

<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III ( Art.43 LSV).

<sup>3</sup> Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

<sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 49.

### **Art.43** Gewerbezone

<sup>1</sup> In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbebauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen ihre Umgebung stören, sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>4</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle Art. 49.

## **Art.44 Kernzone**

<sup>1</sup> Die Kernzone umfasst das Gebiet der ursprünglichen Siedlung, die in ihrem Charakter erhalten werden soll. Sie ist für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohn- und Landwirtschaftsbauten bestimmt. Die gewerblichen Betriebe sind zugelassen, sofern keine störenden Immissionen auftreten. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

<sup>2</sup> Für Neubauten die anstelle von alten Gebäuden errichtet werden, können bei gleichbleibender Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Dachgestaltung etc. die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernommen werden.

<sup>3</sup> Die Gebäudestellung (Baulinie), Firstrichtung und Dachgestaltung, die Lage, das Volumen sowie die Fassadeneinteilung und deren Gestaltung sind bei Um-, An- und Neubauten zu übernehmen oder zu erhalten. Die Strassen- und Platzverhältnisse sind zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Materialien für Neu-, Um- und Nebenbauten haben sich dem Herkömmlichen anzupassen.

<sup>5</sup> Dachaufbauten und Einbauten müssen sich unauffällig ins Dach einpassen. Sie müssen in Material und Farbe mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Platzierung, die Grösse und Anzahl muss von Fall zu Fall in Zusammenarbeit von Bauherr, Architekt und den zuständigen Organen (Baupolizeibehörde und Fachstelle 1) bestimmt werden. Die folgenden Abmessungen dürfen nicht überschritten werden;

- Spitzlukarne Breite 1.50 X 2.00 m Höhe
  - Schieppgaube Breite 2.00 X 1.20 m Höhe
  - Quergiebel Traditionelle Abmessung
  - Liegende Dachfenster 0.90 m<sup>2</sup> Luftfläche
- Die Addition der Aufbauten darf maximal nicht mehr als ¼ der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.

<sup>6</sup> Schaufenster, Tore etc. haben sich in die bestehende Fassadengliederung einzuordnen.

## **Art.45 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben die den Planungszweck nicht beeinträchtigen sowie Art. 95 Abs.4 BauG.

<sup>2</sup> Die ZPP Nr. 1 ist eine Zone nach Art. 95 BauG.  
Nr. 1 Gewerbezone „Britschenmatte“

<sup>3</sup> Die ZPP Nr. 2 ist eine Zone nach Art. 93/94 BauG.  
Nr. 2 „Hofacher“

- 1) - Kant. Denkmalpflege  
- Stelle für Bauern- und Dorfkultur  
- Bauberater Berner Heimatschutz  
- Ortsplaner



## **Art.46B Zone nach Art. 93/94 Bauq. Nr. 2 Hofacher**

<sup>1</sup> Die Zone für Planungspflicht Nr. 2 „Hofacher“ bezweckt die Regelung der Erschliessung, der Bau- und Grenzabstände sowie die Festlegung der Bauvolumen in der empfindlichen Ortsrandsituation.

<sup>2</sup> Die Nutzung ist der Kernzone Art.44 vorbehalten.

<sup>3</sup> Als feste baupolizeiliche Masse gelten:

- Gebäudehöhe 7.50 Meter
- Gebäudelänge 30.00 Meter
- Ausnützungsziffer 0.5

<sup>4</sup> Die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung (UeO) ist Sache der Gemeinde.

Die Kosten für die Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung gehen ganz zulasten der Grundeigentümer.

## **Art.47 Zonen für öffentliche Nutzungen**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

a) Friedhof:

Bestehende Anlage

b) Gemeindeverwaltung, Turnhalle:

Bestehende Anlage

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

c) Schulhaus:

Bestehende Anlage

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

d) Wehrdienst:

Bestehende Anlage

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

e) Sportanlage:

Die Zone ist für die Errichtung von Sportplätzen und dazugehörige Bauten reserviert. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III ( Art. 43 LSV).

f) Schützenhaus:

Bestehende Anlage

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

g) St. Johannsen:

Bestehende Anlage

Ergänzungsbauten sind in der ausgeschiedenen Zone möglich. Neubauten müssen sich in die Gesamtanlage integrieren. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III ( Art. 43 LSV).

Grünzone

### Art.48A Grünzone

<sup>1</sup> In der Grünzone gilt das kantonale Baugesetz (Art.79).

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>3</sup> Ist eine Parzelle teilweise mit Grünzone belegt, kann die Grünzone zur Berechnung der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

Freihaltezone

### ART. 48B Freihaltezone

In der Freihaltezone sind **gestattet**:

- Fahrnisbauten für Kleintiere, Werkzeuge, Gewächshäuser, Pergolen etc.  
Bodenfläche max. 8.00 m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhe max. 2.20 m  
Anzahl Bauten 1 pro Parzelle
- Zaun bis 1.00 m Höhe
- Gartencheminée
- Gartenwege (max. Breite 1.00 m)

In der Freihaltezone sind **verboten**:

- Unterirdische Bauten
- Autoabstellplätze und Zufahrten
- Versiegelungen wie Teer, Mergel etc.
- Zäune über 1.00 m Höhe
- Gewächshäuser über 8.00 m<sup>2</sup> Fläche
- Gedeckte Pergolas über 8.00 m<sup>2</sup> Fläche

Waldabstand:

Innerhalb der Waldabstandszone von 27.00 m gilt für die Haftung Art. 27 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG).

### Art.49 Baupolizeiliche Masse

Für die Bauzonen gelten unter Vorbehalt von Absatz 2, folgende Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	E	GFZ	
W2	4 m	8 m	7 m	2	30 m	0.5	II		
WG2	4 m	8 m	7 m	2	30m	0.5	III		
G	½ GH	½ GH	10 m	-	-	-	III	10 %	
	Gemäss bestehender Ueberbauung oder								
K	3 m	8 m	7.5 m	2	30 m	0.5	III		

#### Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GZ	Geschosszahl
GL	Gebäudelänge
AZ	Ausnützungsziffer
E	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 4 LSV
GFZ	Grünflächenziffer

#### 15. Landwirtschaftszone

#### **Art.50 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich für den Reb- und Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art.43 LSV).

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

<sup>3</sup> Neue Gärtnereien, Baumschulen, Mast- und Zuchtbetriebe, Hundezwinger und dgl. sind in der Landwirtschaftszone nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild und das gesunde und angenehme Wohnen in benachbarten Gebäuden und angrenzenden Bauzonen nicht beeinträchtigt wird (Windrichtungen beachten).

<sup>4</sup> Ausserhalb von besonderen Schutzperimetern sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen die aus betrieblichen Gründen landschaftsfremde, moderne Formen erfordern (Treibhäuser, Silos und dgl.), gestattet. Silos sind ohne Reklameanschriften zu erstellen.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen, die nach BauG zugelassen sind, erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen möglichst in die empfindliche und weitgehend freizuhaltende Landschaft einzupassen<sup>1)</sup>. Der Gemeinderat zieht von Fall zu Fall zur Begutachtung eine Fachstelle (Art.28.4) bei.

<sup>6</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) Für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten wie Zone W2.
- b) Für übrige landwirtschaftliche Bauten:
  - gegenüber Bauzonen wie unter a. sonst;
  - ein Grenzabstand von 3 m und ein Gebäudeabstand von 6 m;
  - für Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup>, eine Höhe von 13 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt;
  - Treibhäuser/Plasiktunnels etc. haben keine Flächenbegrenzung. Dies gilt auch in Schutzzonen (Art. 52, 53).

1) siehe Landschaftsrichtplan

## Art. 51 Ortsbilschutzgebiet

Die Ortsschutzgebiete umfassen:

- Dorf Gals
- Schloss Zihlbrücke
- St. Johannsen
- Ziegelhof
- Jolimont

Innerhalb der Ortsbilschutzgebiete sind die Elemente der historischen und kulturell bedeutsamen Bausubstanz/Baustruktur in ihrer Gesamtheit grundsätzlich zu erhalten. Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nur zulässig, wenn triftige Gründe (z.B. irreparable statische Schäden etc.) vorliegen.

Bauvorhaben innerhalb der Ortsbilschutzgebiete werden einer Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt (Art. 28 Abs. 4). Der Kontakt mit der Fachstelle soll möglichst frühzeitig (Vorprojekt) hergestellt werden.

Der wertvolle Baumbestand innerhalb der Schutzgebiete ist zu erhalten. Das Fällen von Hochstämmen bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates. Mit der Fällbewilligung kann die Pflicht verbunden werden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone Art. 44.

Landschaftsschutz-  
gebiete und -objekte

## Art. 52 Allgemeine Bestimmungen

Rechtliche Grundlagen

<sup>1</sup>Die im Landschaftsschutzplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes.

Zweck

<sup>2</sup>Die bezeichneten Gebiete und Objekte dienen dem ökologischen und ästhetischen Ausgleich zum Siedlungsgebiet und zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebiet. Zweck der Schutzbestimmungen ist die Erhaltung von traditioneller Kulturlandschaft und deren Elemente, von ökologisch wertvollen Standorten und Flächen sowie die weitestmögliche Verbesserung der ökologischen und landschaftsgestalterischen Qualität.

Aufbau

<sup>3</sup>Art. 53 des Baureglementes definiert die Schutzgebiete und -objekte und legt die entsprechenden Vorschriften fest. Nähere Erläuterungen zur Zielsetzung, Gestaltung und Pflege der einzelnen Lebensraumtypen finden sich in den Merkblättern.

Allgemeine Vorschriften

<sup>4</sup>In den Schutzgebieten sind alle Bauten und Anlagen untersagt, auch das Versiegeln ungeteilter Flurwege. Von dieser Bestimmung ausgenommen bleiben bestehende Gebäude und Anlagen. Einfache Fahrnisbauten wie Unterstände und Bienenhäuschen können bewilligt werden.

<sup>5</sup>Die Schutzgebiete dürfen nur land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Ausnahmen regelt Art. 53. Baumschulen, Gärtnereien und freiwillige Aufforstungen dürfen nicht angelegt werden. Deponien mit Ausnahme von Feldsteinen und Gehölzschnitt sind untersagt.

<sup>6</sup>Die in den Schutzgebieten vorgefundene Struktur ist zu erhalten und zu unterhalten, wenn nicht ausdrücklich in Art. 53 anders geregelt.

Massnahmen

<sup>7</sup>Die Gemeinde realisiert innert einer angemessenen Frist die weitergehenden Massnahmen.

- Ausarbeiten von Verträgen betreffend Festlegung der vorgesehenen Bewirtschaftsvorschriften und deren Entschädigungen in Zusammenarbeit mit den Selbstbewirtschaftern (Grundeigentümer, Pächter, Nutzniesser).
- Organisation und Ausführung von Gestaltungs- und Pflegemassnahmen zur ökologischen Aufwertung der Schutzgebiete.

- Organisation von Pflegeeingriffen in Waldrändern, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und dem Forstdienst. (Für private Wälder über Vereinbarungen, für öffentliche Wälder über Wirtschaftspläne).

**Art. 53 Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebieten und -objekten**

a) Freihaltegebiet

- Die Freihaltegebiete umfassen:

- Zihlbrücke
- Zihlufer 2
- Brünnlisacher bis Wide
- Niederhölzli Sandbode
- Ziegelhof
- Büri-bir
- Jolimontgut

Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Freihaltegebiete sind geprägt durch ihren landschaftlichen Wert im Rahmen ihrer Umgebung.

Diese Gebiete müssen in ihrer Eigenart erhalten bleiben und dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden und zwar ohne Einschränkungen inkl. landwirtschaftliche Bauten.

b) Kanäle/Ufer

- Das Schutzgebiet umfasst:

- Zihlufer 1
- Jolimontkanal
- Chlostermoosgraben und Usserei Allmele

Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Gebiete „Kanäle/Ufer“ bestehen aus an Gewässer grenzenden Böschungen und sind charakterisiert durch ihre Grünflächen und aufgelockerten Hecken.

- Der Grundeigentümer ist für die Pflege zuständig.

- Der Gehölzanteil in den nicht geschlossenen Hecken soll mindestens erhalten werden. Standortgerechte und ökologisch wertvolle Baum- und Straucharten sind zu fördern.

- Pflegemassnahmen sind nur abschnittsweise und selektiv nach Arten durchzuführen.

- Standortgerechte Arten sind zu fördern. Das Einbringen standortfremder Gehölze ist untersagt.

- Das unbestockte Grünland darf gemäht oder beweidet werden, ab nicht umgebrochen werden. Der Grasschnitt ist zu entfernen. Das Ausbringen von Handelsdünger oder Klärschlamm ist verboten.

- Die Eigentümer regeln das weitere Vorgehen und Massnahmen in einem Pflegeplan.

c) Feldgehölze/Waldränder

- Das Schutzgebiet umfasst:

- Konventsmatte
- Chlostermoos
- Mülimatte
- Hölzlirain
- Wald Jolimontgut
- Waldrand Niederhölzli und Jolimont

Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Gebiete „Feldgehölze/Wald-ränder“ umfassen verschiedene kleinere Waldgruppen und Waldrand-streifen. Sie bereichern das Landschaftsbild. Sie stellen ökologische Schwerpunkte dar und haben vernetzende Wirkung.

- Diese Flächen sind Wald im Sinne des Forstpolizeigesetzes.
- Standortgerechte Bau- und Straucharten sind zu fördern. Das Einbringen standortfremder Gehölze ist untersagt.
- Mit der regelmässigen Pflege der Waldränder ist ein genügender Strauch-anteil zu entwickeln und zu erhalten.
- Der Jolimontgut-Wald ist als Parkwald zu betrachten und bedarf ent-sprechender Pflege. Insbesondere ist auf die Erhaltung des Stechpalmen-nebenbestandes und die Grosskronigkeit des Hauptbestandes zu achten.
- Die Eigentümer regeln das weitere vorgehen und Massnahmen in einem Pflegeplan.

d) Hecken

- Die im Schutzgebietsplan bezeichneten Objekte sind Hecken. Sie sind als Gesamtheit geschützt und unterstehen dem Schutz durch das eidg. Jagd-gesetz.
- Der Grundeigentümer ist für die Pflege und wo nötig für die Ergänzung der Gehölze zuständig.
- Pflegemassnahmen sind nur abschnittweise und selektiv nach Arten durchzuführen.
- Standortgerechte Arten sind zu fördern. Das Einbringen standortfremder Gehölze ist untersagt.

e) Baumreihen/Alleen

- Die im Schutzgebietsplan eingezeichneten Baumreihen sind als Gesamt-heit geschützt.
- Die geschützten Baumreihen unterstehen der Aufsicht des Gemeindegemeinderates.
- Gefällte Bäume sind soweit möglich zu ersetzen.
- Bestehende Lücken sind, falls keine Hindernisse vorliegen, auszufüllen.

f) Birkegrabe

- Das Schutzgebiet umfasst:
  - Birkegrabe
- Das im Schutzzonenplan eingezeichnete Gebiet „Brikegrabe“ ist ge-kennzeichnet durch sein landschaftsgestalterisches Element und seiner ausgeprägten ökologischen Funktion.
- Die Birkenhecke ist in ihrer Gesamtheit geschützt. Dieser Schutz be-inhältet die Kraut- und Strauchschicht ebenso wie die Birkenreihe.
- Die Gemeinde sorgt für die fachgerechte Pflege dieser Hecke und insbesondere für die Niederhaltung der Strauchschicht.

g) Einzelbäume

- Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Bäume sind geschützt.
- Die geschützten Bäume unterstehen der Aufsicht des Gemeinderates.
- Gefällte Bäume müssen in der unmittelbaren Nähe ersetzt werden.

#### h) Dauergrünland

- Das Schutzgebiet umfasst:

- Rotschete
- Lätscheletacker
- Ried-Toracher
- Wide-Hauptstrasse
- Chüfermatte-Hauptstrasse Buri
- Lättgruebe/Galgenhubel/Oeli
- Hölzlirain 2

Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Gebiete „Dauergrünland“, angrenzend an das landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturland, erfüllen ihre Funktion als ökologische Ausgleichs- und Rückzugsflächen.

- Die Gebiete gelten als Dauergrünland. Sie dürfen gemäht oder beweidet, aber nicht umgebrochen werden.

- Das Gebiet

- Lättgruebe/Galgenhubel/Oeli

kommt als Ersatzaufforstungsgebiet in Betracht.

Für den Fall einer Realisation wäre ein Waldrandgebiet mit hohem Strauchanteil und lockerem Kronenschluss anzustreben.

- in den Gebieten

- Sandbode und Buri

dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

#### **Art. 54 Archäologische Bodenfunde/Schutzgebiete**

<sup>1</sup>Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

<sup>2</sup>Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzzonen ist im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst beizuziehen.

Als archäologische Schutzzonen gelten:

1. Zihlbrücke
  - Neolithische und bronzezeitliche Siedlungsstellen.
  - Latènezeitlicher Brückenkopf
  - Römischer Brückenkopf
  - Mittelalterliches Wasserschloss
2. Sardemteile
  - Bronzezeitlicher Einbaum
3. Chlosterwald
  - Gruppe von 3 Grabhügeln
4. Niederhölzli
  - Römische Funde
5. St. Johannsen/Chlostermoos
  - Benediktinerkloster
  - Latènezeitliche Gräber
6. Ruefgumme
  - Frühmittelalterliches Gräberfeld
7. Tüfelsburdi
  - Funde
8. Immerzwäldli
  - Römische Siedlungsreste
9. Chlostermüli
  - Ehemaliger Klosterfriedhof St. Johannsen
  - Mühle von St. Johannsen (1342 - 1911)
10. Zihlkanal/Grissemooos
  - Latènezeitlicher und römischer Brückenkopf
11. Galgenhubel
  - Ehemaliges Hochgericht
12. Oeli
  - Ehemalige Oele, im 17. Jh. über älterem Wohnhaus erbaut.



## **Art. 55 Ausrichtung von Entschädigungen**

<sup>1</sup>Für land- und forstwirtschaftliche Ertragsausfälle infolge von Nutzungsbeschränkungen oder für erbrachte Leistungen in Schutzgebieten und an -objekten muss die Gemeinde Entschädigungen entrichten.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat bestimmt die Höhe der Entschädigung und legt diese Bedingungen in einem Vertrag fest.

## **E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

Bau- und Ausnahme-  
bewilligungsverfahren

### **Art. 56 Voranfrage**

Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei den zuständigen Gemeindebehörden eingereicht werden und die Art sowie die Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

### **Art. 57 Baueingabe**

<sup>1</sup>Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situationsplanes und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend 1).

<sup>2</sup>Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

<sup>3</sup>Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

<sup>4</sup>Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>5</sup>Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1 : 100 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

<sup>6</sup>Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen,
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.

<sup>7</sup>Den Baugesuchsunterlagen ist nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular „Energietechnischer Massnahmenachweis“ beizulegen.

<sup>8</sup>Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungswerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

1) Art. 10 ff BewD

**Art. 62 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup>Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

<sup>2</sup>Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>3</sup>Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

**F STRAF-, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN**

**Art. 63 Widerhandlungen**

<sup>1</sup>Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (1).

<sup>2</sup>Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften
- Busse von max. Fr. 300.- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

**Art. 64 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup>Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

**Art. 65 Aufhebung bestehender Vorschriften**

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:  
- das Baureglement und der Zonenplan vom 28. November 1979.

1) Art. 50 BauG, 108 BauV,  
56 BewD, 85 SBG

**Art. 58 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde**

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen, bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde 1).

**Art. 59 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeinde-reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup>Der Baukommission obliegen die Aufgaben gemäss Pflichtenheft des Gemeinderates.

Planungserlassverfahren

**Art. 60 Information und Mitwirkung**

Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend 2).

**Art. 61 Zuständigkeiten**

Gemeinderat

<sup>1</sup>Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan unterliegen.

<sup>2</sup>Er entscheidet insbesondere über

- den Erlass von Planungszonen;
- die Erhebung von Planungseinsprachen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Aenderungen im Sinne von Art. 112 BauV.

Stimmbürger

Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Aenderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b) über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist;
- c) über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen der Basiserschliessung bezeichnet oder Erschliessungsetappen festgelegt werden

1) Art. 59 und 71 SBG

2) Art. 58 und 59 BauG.

### Genehmigungen

- Genehmigung des Baureglementes durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Februar 1994.
- Genehmigung der Neuschaffung von Art. 48B durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 1998.
- Genehmigung folgender Aenderungen durch die Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2000:
  - Neuschaffung von Art. 16 A
  - Streichen von Art. 46 A
  - Aenderung von Art. 49

# GENEHMIGUNGSVERMERKE ZONENENPLANAENDERUNG

MITWIRKUNG VOM \_\_\_\_\_

VORPRUEFUNG VOM 15. 04. 1998

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 08. 05. 1998  
IM AMTSANZEIGER VOM 08. 05. 1998 + 15. 05. 1998

OEFFENTLICHE AUFLAGE  
VOM 20. 05. 1998 BIS 19. 07. 1998

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM \_\_\_\_\_  
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : \_\_\_\_\_  
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : \_\_\_\_\_  
RECHTSVERWAHRUNGEN : \_\_\_\_\_

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 18. 02. 1998

## BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE

AM 19. 06. 1998

MIT JA 27  
NEIN 1

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident

H. Richard

Sekretär

E. Fankhauser

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Der Gemeindegeschreiber

E. Fankhauser

GENEHMIGT DURCH  
AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Müller

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 18. Nov. 1991 — 13. Dez. 1991

VORPRÜFUNG VOM 30. Sept. 1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 4. Dez. 1993 ~~19. März 1994~~

IM AMTSANZEIGER VOM 3. + 10. Dez. 1993 ~~18. + 25. März 1994~~

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  Änderungen

VOM 3.12.1993 ~~19.3.1994~~ — BIS 3.1.1994 ~~18.4.1994~~

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 31. Jan. + 1. Feb. 1994

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 6  -

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0  -

RECHTSVERWAHRUNGEN : 0  -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 21. Jan. + 2. Feb. 1994

BESCHLOSSEN DURCH DIE  
EINWOHNERGEMEINDE

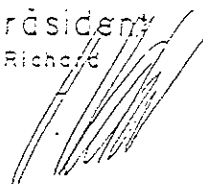
AM 18. Feb. 1994

MIT 58 JA

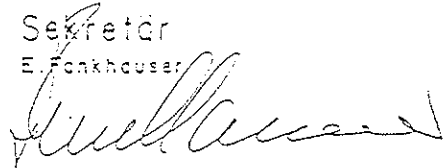
0 NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident  
H. Richter



Sekretär  
E. Fonkhauser



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Der Gemeindeschreiber  
E. Fonkhauser

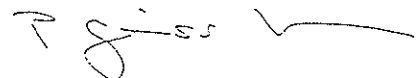


GENEHMIGT DURCH

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

AMT 2. DEZ. 1994



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM

19. MAI BIS 19. JUNI 2000

WORTPRUEFUNG VOM

14. JUNI 2000

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM

NR. 38 VOM 20. MAI 2000

IM AMTSANZEIGER VOM

NR. 20 VOM 19. MAI UND NR. 21 VOM 26. MAI 2000

DEFFENTLICHE AUFLAGE

VOM 19. MAI 2000 BIS 19. JUNI 2000

EINSPRACHEVERHANDLUNG

KEINE EINSPRACHEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN : 0

RECHTSVERWAHRUNGEN : 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT

29. JUNI 2000

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE

AM 29. JUNI 2000

JA

EINSTIMMIG

NEIN

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident  
H. RICHARD

Sekretär  
E. FANKHAUSER

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

Der Gemeindeschreiber  
E. FANKHAUSER

GENEHMIGT DURCH  
AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT gemäss  
Verfügung vom 28. AUG. 2000  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

ANHANG

- I Graphische Darstellung der Messweise
- II Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen- und kantonalen Erlasse im Bauwesen.  
Stand: 1. Januar 1993
- III Graphische Darstellung der Bau- und Pflanzenabstände

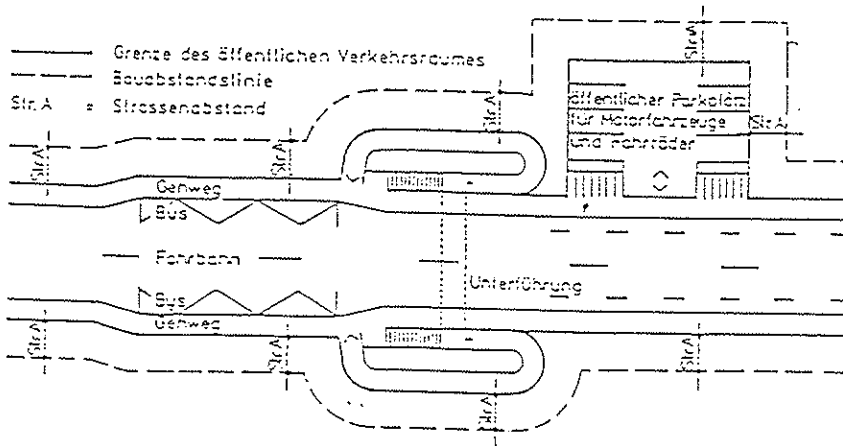


ANHANG I

Graphische Darstellung der Messweise

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
2. Gebäudelänge
3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
4. Gebäudehöhe
5. Geschosszahl

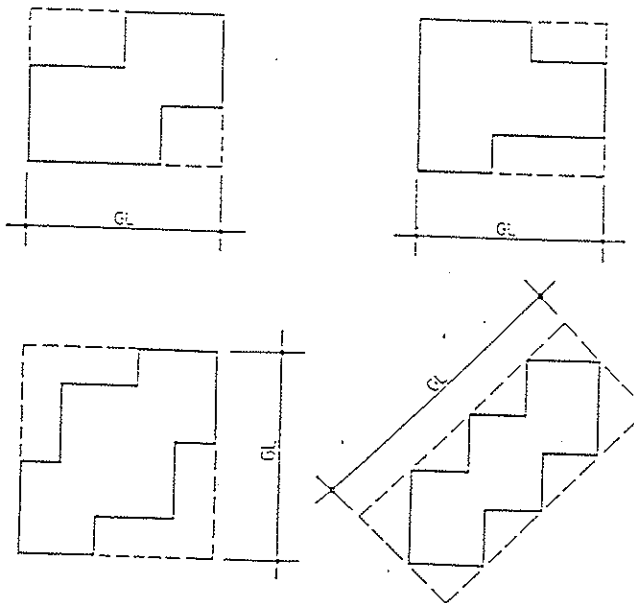
## 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarketen Strassenparzelle ist ohne Bedeu-tung.

## 2. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

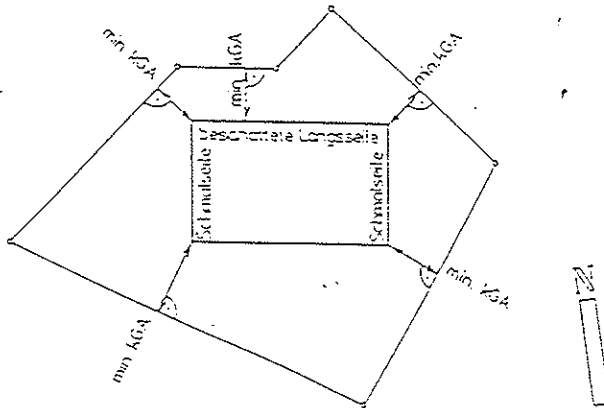


GL = Gebäudelänge

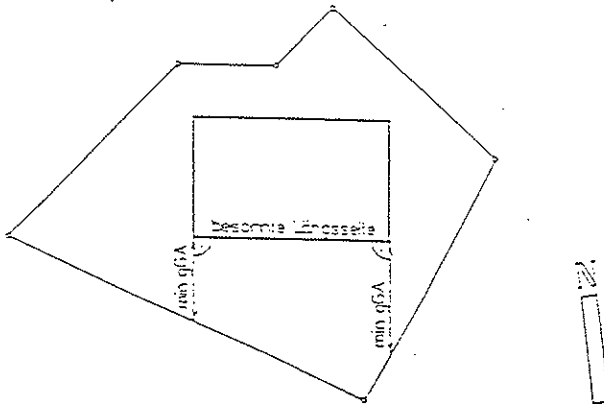
□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

### 3. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

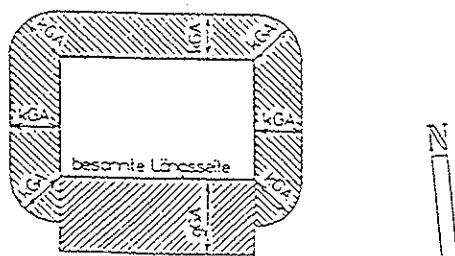
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



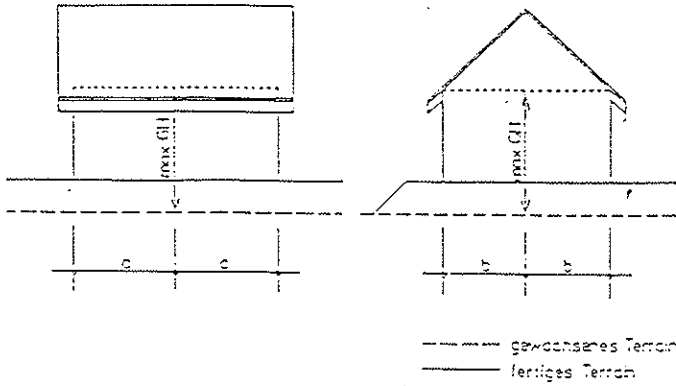
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzuhalten ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

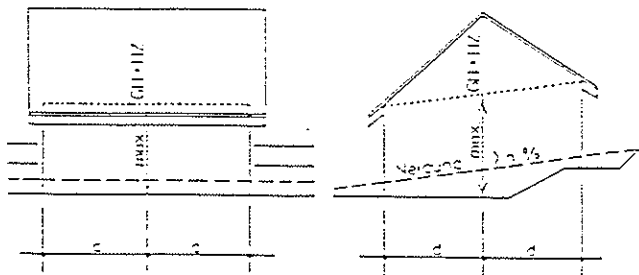


#### 4. Gebäudehöhe Art. 30



#### Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

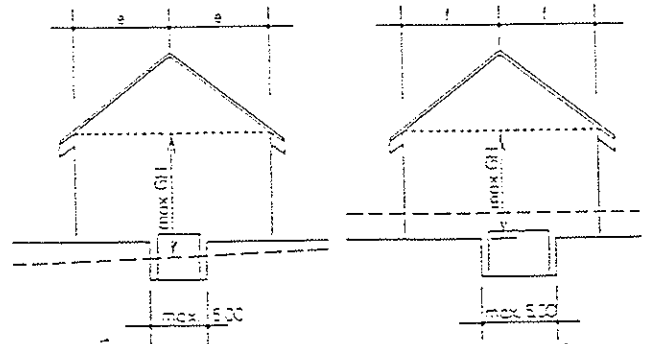
$n = \text{min. Neigung für Hanglage}$



#### Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung (a) Rückstufung

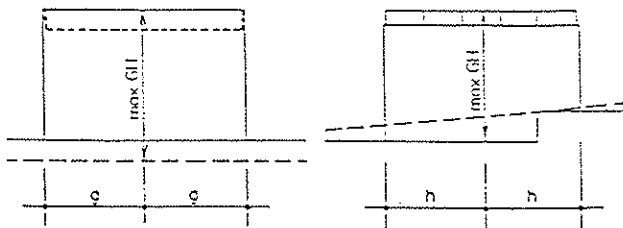
Abgrabung (b) Stützgerüst



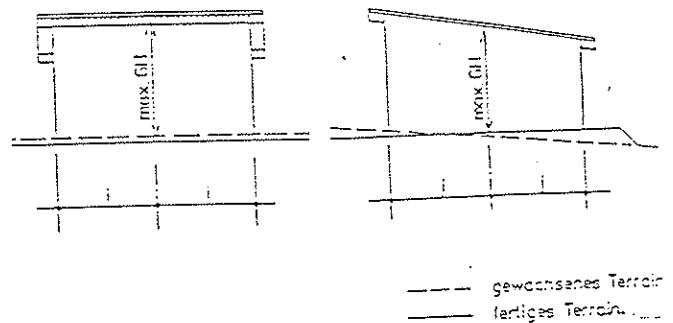
#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung

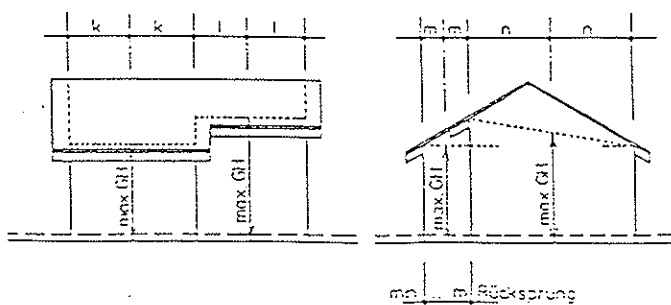
mit offener Brüstung (Geländer)



#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



#### Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 1. Januar 1993

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 12. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986
- Dekret über die Umlegung von Baugelände, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baubauumlegungsdekret, BUD)

- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PEF)

- Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)

B. STRASSENBAU- UND EISENBahnRECHT

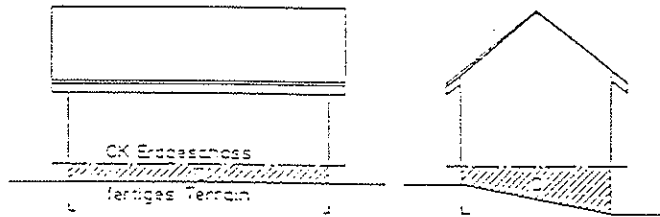
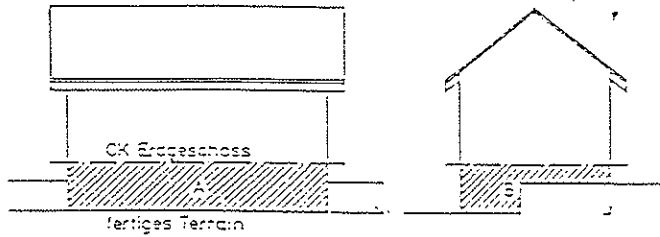
- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Aenderung vom 6. November 1974, Aenderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grund-eigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsströten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FMG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FMV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FMG) vom 27. April 1988
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV)

C. Gewässerschutz

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG)
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972

## 5. Geschosszahl Art. 33

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden wie auch den gewachsenen Boden um mehr als 1.50 m überragt.



mittlere Höhe zwischen oberkant  
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

Flächen  $A + B + C + D$   
Gesamtwertung

- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969
- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbsmässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

## II. FEUERPOLITZEI

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

## I. PRIVATES BAU- UND PFLANZRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

## K. GEMEINDERESEN

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977
- Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920
- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
- Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
- Verordnung über die Bereinigung und die Vermessung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

## L. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Bundesgesetz über die Entelgnung vom 20. Juni 1930
- Entelgnungsgesetz vom 3. Oktober 1965

## M. ZIVILSCHITZ

- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbaugesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983 (KGW)
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 (WKG)
- Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
- Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
- Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 27. Juni 1977.
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983, Aenderung vom 13. November 1985
- Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
- BRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986

#### D. ENERGIE- UND FEUERWESEN

- Energiesgesetz vom 14. Mai 1981
  - Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
  - Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1982 (Elektrizitätsgesetz)
  - Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983
- #### E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND ERBESCHUTZ
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
  - Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
  - Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV)
  - Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
  - Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Luftthygienegesetz)
  - Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LuV)

- Verordnung über den Schutz vor Stürzfällen vom 27. Februar 1991 (St-7)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StOV)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStOV)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVN)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
- Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstaltortümer und Urkunden vom 16. März 1982
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

#### F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
  - Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
  - Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
  - Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WAG)
  - Verordnung über den Wald vom 10. November 1992 (Wav)
  - Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
  - Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974
- #### G. GEMEINDEGESETZGEBUNG
- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
  - Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985



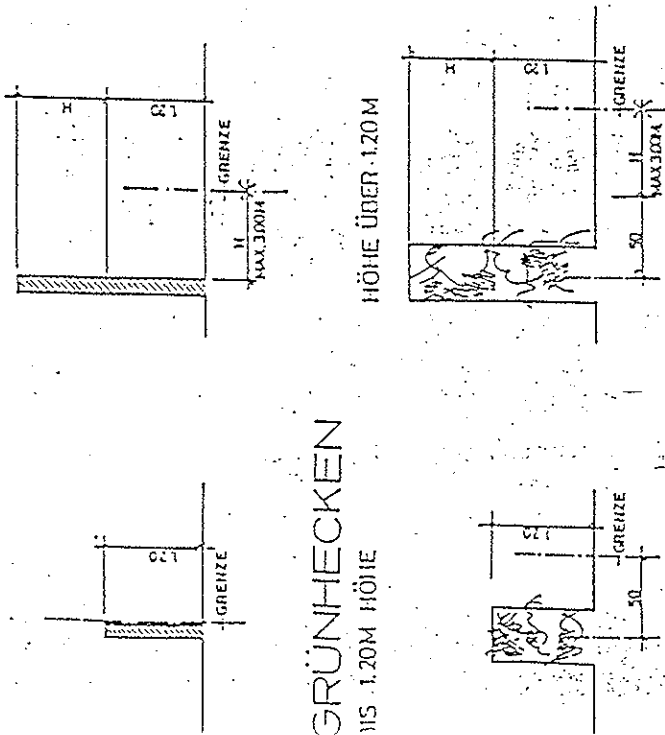
Graphische Darstellung der Bau- und Pflanzabstände

Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anrlasses werden geregelt durch:

- ZGB Art. 607 und 608
- Kant. Baugesetz
- Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB Art. 79

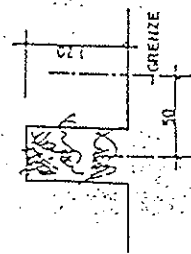
**TOTE EINFRIEDIGUNGEN**

BIS 1.20M HÖHE  
HÖHE ÜBER 1.20M



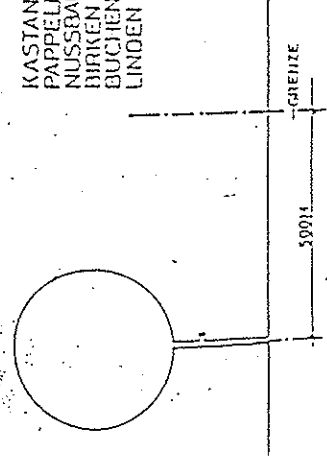
**GRÜNHECKEN**

BIS 1.20M HÖHE



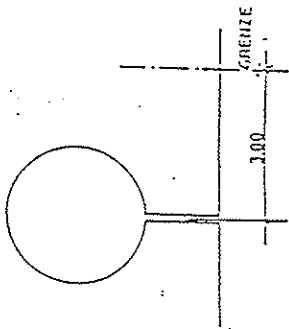
**ZIERBÄUME HOCHSTÄMMIG**

- KASTANIEN
- PAPPELN
- NUSSEBAÜME
- BIRKEN
- BUCHEN
- LINDEN ETC.

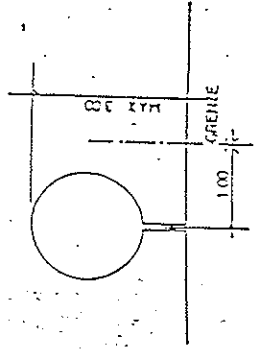


**OBSTBÄUME**

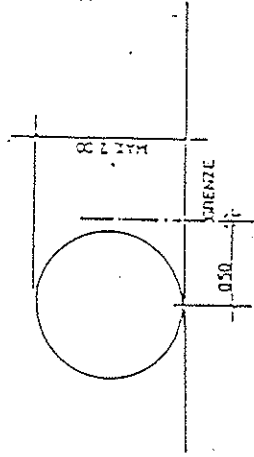
HOCHSTÄMMIG



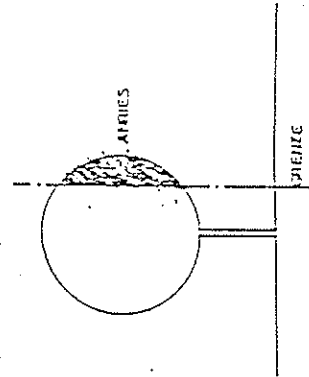
NIEDERSTÄMMIG



**ZIERSTRÄUCHER**



**ANRIES ZGB ART. 607**



1. Ueberragende Äste und eindringende Wurzeln kann der Nachbar, wenn sie sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten.
2. Duldet ein Grundeigentümer das Ueberragen von Ästen auf bebautem oder überbautem Boden, so hat er ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchten (Anries).
3. Auf Waldgrundstücken, die aneinander grenzen, finden diese Vorschriften keine Anwendung.