

BAUREGLEMENT

Exemplar für die Genehmigung, Stand 15. Januar 2013

INHALTSVERZEICHNIS

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen	11
Art. 4 Landwirtschaftszone	11
Art. 5 Grünzone	11
Art. 6 Rechtsgültige Überbauungsordnung	11

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 7 Grundsatz	13
Art. 8 Dachgestaltung, Dachaufbauten	13
Art. 9 Aussenraumgestaltung	15
Art. 10 Reklamen und Plakatierung	15

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 11 Baudenkmäler	17
Art. 12 Ortsbildschutzgebiet	17
Art. 13 Archäologische Bodenfunde	17
Art. 14 Landschaftsschutzgebiet Farnern	17
Art. 15 Landschaftsschongebiete	19
Art. 16 Einzelbäume, Baumreihen	19
Art. 17 Kommunales Feuchtgebiet	19
Art. 18 Fliessgewässer und Quellen	19
Art. 19 Hecken und Feldgehölze	21
Art. 20 Ufergehölz	21
Art. 21 Historische Verkehrswege	21
Art. 22 Bauen in Gefahrengebieten	21

C Masse und Messweisen

Art. 23	Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	23
Art. 24	Gebäudeabstand	25
Art. 25	Gebäudehöhe	27
Art. 26	Gebäudelänge	29
Art. 27	Geschosse	29
Art. 28	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	31
Art. 29	Bauabstand von Gewässern	33
Art. 30	Bauabstand von öffentlichen Strassen	33
Art. 31	Bauabstand vom Wald	35

D Schlussbestimmungen

Art. 32	Planungsausgleich	37
Art. 33	Widerhandlungen	37
Art. 34	Inkrafttreten	37
Art. 35	Aufhebung von Vorschriften	37

Genehmigungsvermerke

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung: Telefon 033 346 50 40; E-Mail: info@uebeschi.ch

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

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.

Nicht alles ist regelbar:

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b. Qualitätssicherung

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

c. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Bau- und Schutzzonenplan und der Teilrichtplan ML 336 und die dazugehörigen Vorschriften bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

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 im Art. 67 BauV.

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

Telefon 033 346 50 40; E-Mail: info@uebeschi.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».

e. 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. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

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.

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im Organisationsreglement der Gemeinde Uebeschi vom 10.09.1999 geregelt.

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 ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

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

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

AZ	=	Ausnützungsziffer
GZ	=	Geschosszahl
kGA	=	minimaler kleiner Grenzabstand
gGA	=	minimaler grosser Grenzabstand
GH	=	maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 25 GBR (Messweise der GH)
GL	=	maximale Gebäudelänge

Der minimale Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 29 GBR), öffentlichen Strassen (siehe Art. 30GBR) und dem Wald (siehe Art. 31 GBR) geht den Grenzabständen vor.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M2	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf	III
Sonderzonen	siehe Art. 3 GBR		

Eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeit ist im Zonenplan im bezeichneten Gebiet vorgesehen.

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	GZ	kGA	gGA	GH	GL	AZ
			in m	in m	in m	in m	
Wohnzone	W2	2	4.00	8.00	7.00	20.00	0.5*
Mischzone	M2	2	4.00	8.00	8.00	30.00	0.6

* Auf Parzelle Nr. 73 gilt eine minimale AZ von 0.4 und eine maximale AZ von 0.6.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Bewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 3.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 3.00
- Gebäudefläche GF max. in m² 20.00

b) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 3.50
- Gebäudefläche GF max. in m² 30.00

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

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

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinneren Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen. Gestattet sind nur unterirdische Bauten und Anlagen, die für die Pflege der Zone nötig sind (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Bestandesgarantie (Art. 3 BauG).

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
A	Mehrzweckanlage - Kindergarten - Primarschule - Turnhalle - Feuerwehr - Zivilschutz - Versammlungslokal - Vereine - Parkplätze	Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen GH: max. 8.00 m GA: min. 5.00 m	II
B	BKW Verteilzentrale	Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen GH: max. 3.00 m GA: min. 2.00 m	

Art. 4 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.

Art. 5 Grünzone

¹ Grünzonen gemäss Art. 79 BauG sind Freihaltezonen.

² Zweckbestimmung: Freihalten der Schulanlage.

³ Für den Unterhalt der Grünzonen sind die jeweiligen Grundeigentümer zuständig.

Art. 6 Rechtsgültige Überbauungsordnung

¹ Für das nachstehend aufgeführte Gebiet gilt die genehmigte Überbauungsordnung:

- UeO Nr. 1 «Platz» 21. Sept. 1994

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. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

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).

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 7 Grundsatz

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

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ 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.

Art. 8 Dachgestaltung, Dachaufbauten

¹ Dachlandschaften haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 20° und 40° liegen. Bei Bauten am Hang beträgt die minimale Dachneigung 15°, sofern die Firstrichtung senkrecht zur Falllinie des Hanges steht.

³ Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Bei schützens- und erhaltenswerten Bauten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

⁴ Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme ihres Vordaches mit keinem Teil näher als 60 cm an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

⁵ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Vorbehalten bleibt Abs. 8.

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, Kehrriechtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Planzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29 a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

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

Siehe Verordnung über Aussen- und Strassenreklamen vom 17. November 1999 und BSIG Nr. 7/722.51/1.1 sowie Art. 58 Strassenverordnung (Regelung der Abstände der Strassenreklamen).

⁶ Dachflächenfenster haben sich an die Dachform und die restlichen Dachaufbauten anzupassen.

⁷ Dacheinschnitte ohne zugehörige Überdachung sind nicht gestattet.

⁸ Sonnenkollektoren sind als zusätzliche Dachaufbauten zugelassen.

Art.9 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist 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.

Art.10 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen (innerhalb Baugebiet) mit Ausnahme des Ortsbildschutzgebiets gestattet.

³ Reklamen auf Dächern sowie Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen für Restaurants und Läden.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Uebeschi. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

Siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.

Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren archäologischer Objekte nach Art. 10c BauG ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 11 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 12 Ortsbildschutzgebiet

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

² Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebiets ist grundsätzlich in seinem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld vom Ortsbildschutzgebiet gemäss RPG sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Neubauten gemäss RPG sind entsprechend der vorherrschenden bestehenden Siedlungsstruktur so zu platzieren, mehrere so zu gruppieren, dass eine optische Integration mit entsprechenden Volumen (Gebäudegeometrien) entsteht.

Art. 13 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 Leitungsräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Zonenplan eingezeichneten Perimeters ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Art. 14 Landschaftsschutzgebiet Farnern

¹ Das im Zonenplan ausgeschiedene Landschaftsschutzgebiet Farnern ist ein Schutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG. Es bezweckt den Schutz der empfindlichen und wertvollen Landschaft.

² Das Landschaftsschutzgebiet ist in seinem typischen Charakter zu erhalten.

³ Das Land darf nur land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Baumschulen, Aufforstungen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt oder erweitert werden.

Geschützt nach GSchG, NSchG, NHG.

Siehe auch Art. 20 GBR (Ufergehölz)

Art. 15 Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert (Aussichtslagen).

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung im bisherigen Rahmen notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Bauten und Anlagen die den Schutzzweck gefährden sind nicht zugelassen.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

Art. 16 Einzelbäume, Baumreihen

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind geschützt.

² Fällungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellt.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Ausnahmen können vom Gemeinderat bewilligt werden.

Art. 17 Kommunales Feuchtgebiet

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Pflegen des Standortes.

² Massnahmen, welche nicht dem Schutzziel dienen wie das Düngen der Fläche oder das Trockenlegen, sind untersagt.

³ Potenzielle neue Wildtiere (beispielsweise Biber) sind nach Möglichkeit zu fördern.

Art. 18 Fließgewässer und Quellen

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten von natürlichen Lebensräumen für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² In einem Abstand von 3.00 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Geschützt nach NSchG, JSG, sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen.

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

Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.

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. Ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Geltungsbereiche gibt es weitere historische Verkehrswege. Siehe Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz <http://ivs-gis.admin.ch>

Zuständig im Kanton Bern sind: Via Storia und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

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.

Art.19 Hecken und Feldgehölze

- ¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.
- ² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.
- ³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

Art.20 Ufergehölz

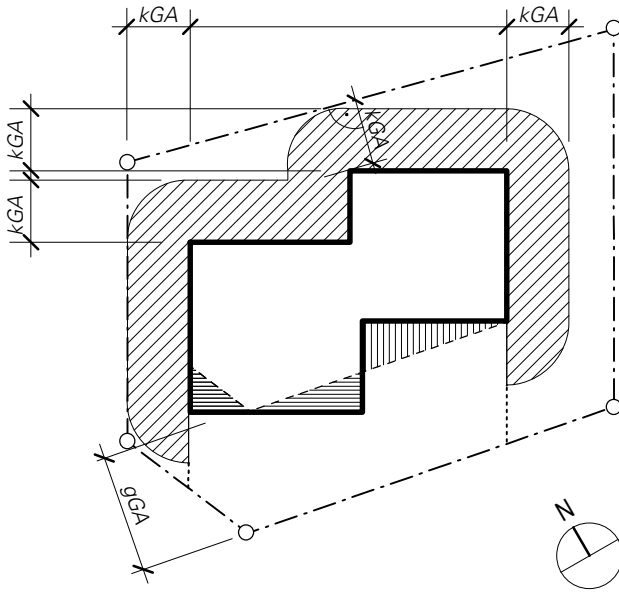
- ¹ Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.
- ² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.
- ³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

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 Bauen in Gefahrengebieten

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.



Fläche A = Fläche B



Fläche A



Fläche B



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

kGA

kleiner Grenzabstand

gGA

grosser Grenzabstand

C Masse und Messweisen

Art.23 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeteile.

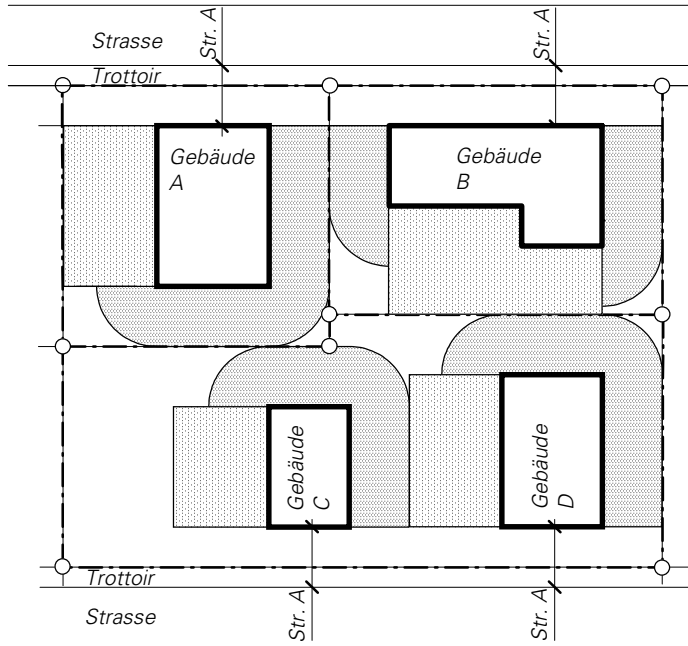
³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.



⁴ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. 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 Bei unregelmässigem Grundriss von Parzelle oder Gebäude kann der grosse Grenzabstand nach folgenden Regeln ausgemittelt werden:

- bei unregelmässigen Gebäudegrundrissen ist die mittlere Abstandslinie parallel zu der Fassade zu ziehen,

Die mittlere Abstandslinie ist derart zu ziehen, dass die über die Linien vorspringenden Flächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Flächen. Dabei ist der kleine Grenzabstand in jedem Fall einzuhalten.



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



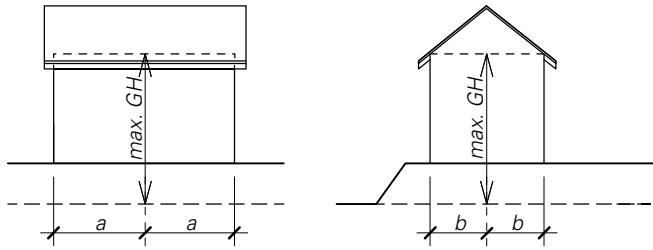
Art.24 Gebäudeabstand

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.

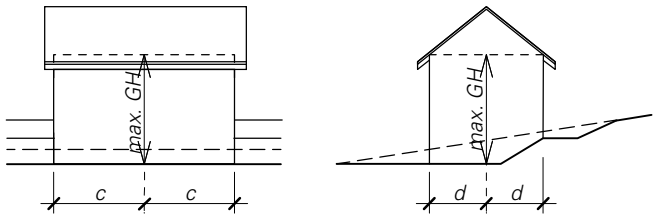
² Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

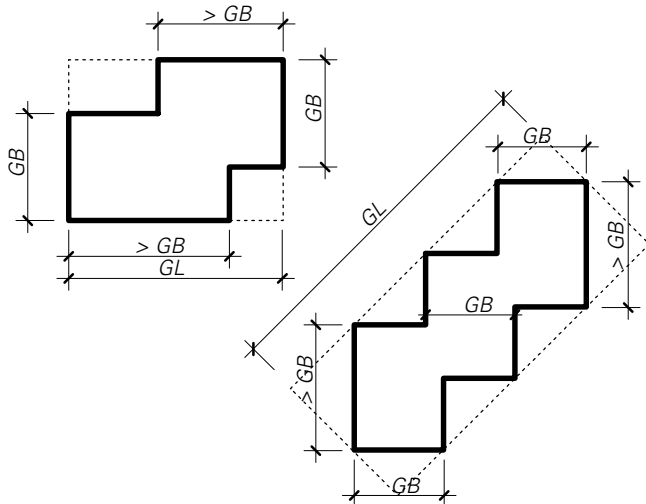


--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain
max. GH max. Gebäudehöhe

Art.25 Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Wandpfette, bei Flachdächern bis oberkant Dachfläche.
- ² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite, jedoch max. 5.00 m beträgt, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- ³ Quergiebel und kreuzfirstartige Vorbauten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, wenn sie gesamthaft nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge messen und an der Fassade nicht mehr als 2.00 m vorstehen.
- ⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 10% beträgt. Ab einer Neigung von 20% und mehr gilt eine Mehrhöhe von 1.50 m.
- ⁵ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.
- ⁶ Die zulässige Gebäudehöhe für An- und Nebenbauten wird ab fertigem Terrain gemessen.

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL Gebäudelänge
GB Gebäudebreite
..... Flächenmässig kleinstes
umschriebenes Rechteck

Art.26 Gebäudelänge

¹ Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die im Art. 2 GBR genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

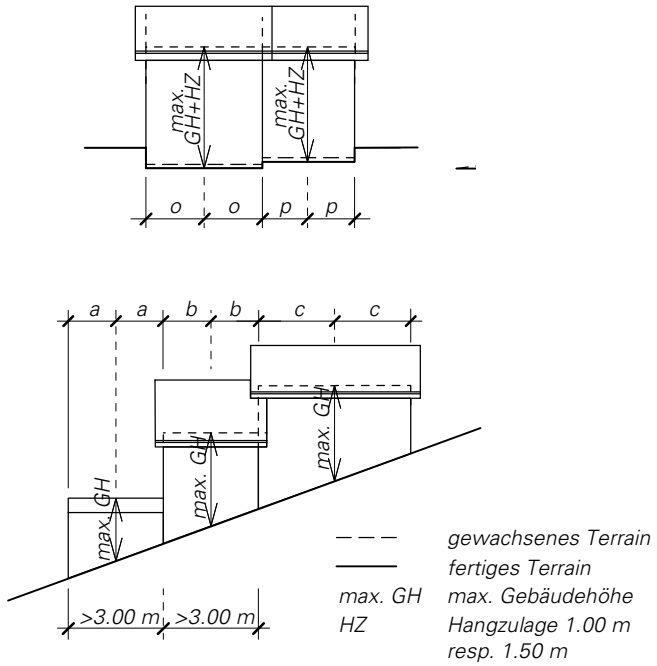
Art.27 Geschosse

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 1.50 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

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

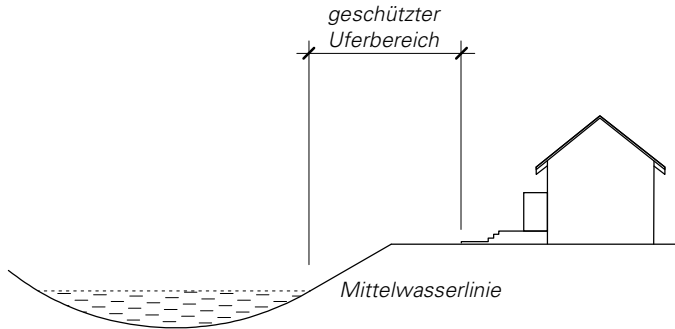
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Art.28 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

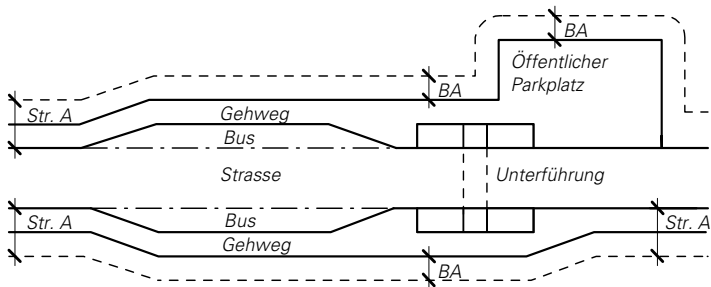
¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Wandpfette (bei Flachdachbauten oberkant Dachfläche) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 3.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.



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. 29 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:

Ausserhalb der Bauzone

- Fridgrabe 13.00 m
- Gruebigräbli 8.50 m
- Rotebach 10.00 m

Eingedolte Fliessgewässer 5.50 m ab Rohrachse

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

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m, für Hochbauten von 6.00 m zu wahren.

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

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Art. 30 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrassen ein Abstand von 5.00 m. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.60 m.

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

Art. 31 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30.00 m.

² Gemäss KWaV Art. 34 gilt der minimale Waldabstand von 15 Metern für Bauten und Anlagen, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur, wenn die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des betroffenen Waldeigentümers vorliegt.

Vgl. Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD.

D Schlussbestimmungen

Art.32 Planungsausgleich

Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmaßnahme oder eine Ausnahmebewilligung gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen vertraglich zu verpflichten, unter der Berücksichtigung der Rechtsgleichheit und des Einzelfalles, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

Art.33 Widerhandlungen

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

Art.34 Inkrafttreten

¹ Das Baureglement und der Bau- und Schutzzonenplan treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 45 GV).

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.35 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- GBR, Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft (07.04.1995)
- UeO Nr.1 «Lindenbühl - Kalberweid» (18.03.1981)
- UeO «Zelgstrasse» (30.01.1978)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 7. März 2012 - 11. April 2011

Vorprüfung vom 18. April 2012

Publikation im Amtsblatt vom 13. Juni 2012

Publikation im Amtsanzeiger vom 14. + 21. Juni 2012

Öffentliche Auflage vom 14. Juni 2012 - 14. Juli 2012

Einspracheverhandlung am 27. August 2012 + 4. September 2012

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Juni 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Uebeschi,

Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern am

Abkürzungen

BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GBR	=	Gemeindebaureglement
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudebreite
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
UeO	=	Überbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht