

Gemeinde Oberösch

Kanton Bern

BAUREGLEMENT GBR

Genehmigungsexemplar vom 19. Juni 2009

Gemeindeverwaltung Oberösch
Rumendingenstrasse 1
3423 Ersigen

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES

| | |
|-------------------------------------------------|---|
| Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung | 1 |
| Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften | 1 |
| Art. 3 Planungsvorteile | 1 |

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BAUEN

1. Baubewilligung

| | |
|-----------------------------------------------------------------|---|
| Art. 4 Baubewilligungspflicht/Baubeginn | 2 |
| Art. 5 Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung | 2 |
| Art. 6 Verfahren | 3 |

2. Baugestaltung/Aussenräume

| | |
|-----------------------------------------------------------------|---|
| Art. 7 Gestaltungsfreiheit | 3 |
| Art. 8 Grundsatz | 3 |
| Art. 9 Dachgestaltung | 4 |
| Art. 10 Dachaufbauten | 4 |
| Art. 11 Flachdachbauten | 4 |
| Art. 12 Umgebungsgestaltung | 4 |
| Art. 13 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern | 5 |

3. Weitere Vorschriften

| | |
|-------------------------------------|---|
| Art. 14 Energie | 5 |
| Art. 15 Lärmschutz | 5 |
| Art. 16 Ausnutzungsziffer | 5 |

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauabstände

| | |
|--------------------------------------------------------------|---|
| Art. 17 Bauabstand von öffentlichen Strassen | 6 |
| Art. 18 Abstand von Gewässern | 6 |
| Art. 19 Bauabstand vom Wald | 7 |
| Art. 20 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund | 7 |
| Art. 21 Grenzabstand für An- und Nebenbauten | 7 |
| Art. 22 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand | 8 |
| Art. 23 Näherbau | 8 |
| Art. 24 Gebäudeabstände | 8 |

2. Messweise

| | |
|----------------------------------------------|----|
| Art. 25 Gebäudelänge, Gebäudetiefe | 9 |
| Art. 26 Geschosse, Kniewandhöhe | 9 |
| Art. 27 Gebäudehöhe | 9 |
| Art. 28 maximale Firsthöhe | 9 |
| Art. 29 Gestaffelte Gebäude | 10 |

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Allgemein

| | |
|-----------------------------------------|----|
| Art. 30 Bedeutung und Geltung | 11 |
|-----------------------------------------|----|

2. Bauzonen

| | |
|------------------------------------------------------|----|
| Art. 31 Dorfzone D2 | 11 |
| Art. 32 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN | 11 |

3. Übrige Zonen

| | |
|-------------------------------------------|----|
| Art. 33 Grünzone A GZ | 11 |
| Art. 34 Landwirtschaftszone LWZ | 11 |

| | |
|-----------------------|----|
| Art. 35 | |
| Baupolizeiliche Masse | 12 |

E GEBIETE UND OBJEKTE

1. Baudenkmäler, Archäologie und historische Verkehrswege

| | |
|----------------|----|
| Art. 36 | |
| Baudenkmäler | 13 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| Art. 37 | |
| Beizug der kantonalen Denkmalpflege | 13 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Art. 38 | |
| Beizug des Berner Heimatschutzes | 13 |

| | |
|--------------------------|----|
| Art. 39 | |
| Historische Verkehrswege | 13 |

| | |
|----------------|--|
| Art. 40 | |
| Archäologie | |

| | |
|----------------|----|
| Art. 41 | |
| Ortsbildschutz | 14 |

3. Landschaft

| | |
|-------------------|----|
| Art. 42 | |
| Landschaftsschutz | 14 |

| | |
|-------------------|----|
| Art. 43 | |
| Schutzgebiet Rain | 14 |

| | |
|---------------------------|----|
| Art. 44 | |
| Gewässer und Uferbereiche | 14 |

| | |
|----------------|----|
| Art. 45 | |
| Naturgefahren | 14 |

| | |
|----------------|----|
| Art. 46 | |
| Vollzug | 15 |

F ZUSTÄNDIGKEITE DER GEMEINDE-BEHÖRDEN UND POLIZEIORGANE

| | |
|-----------------|----|
| Art. 47 | |
| Zuständigkeiten | 16 |

G WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

| | |
|-----------------|----|
| Art. 48 | |
| Widerhandlungen | 17 |

| | |
|----------------|----|
| Art. 49 | |
| Inkrafttreten | 17 |

| | |
|------------------------------------|----|
| Art. 50 | |
| Aufhebung bestehender Vorschriften | 17 |

Genehmigungsvermerke

Anhänge

- 1 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- 2 Fachstellen
- 3 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
- 4 Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände
- 5 Grenz- und Gebäudeabstände bei gestaffelten Gebäuden
- 6 Grenz- und Gebäudeabstände von Fassaden mit Balkonen
- 7 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- 8 Gebäudehöhe
- 9 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
- 10 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 11 Geschosszahl

A ALLGEMEINES

Art. 1

¹ Das Baureglement - einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

*Geltungsbereich,
Bedeutung*

² Soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden (Die massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang zusammengestellt.).

*Vorbehalt anderer
Vorschriften*

² Im Verhältnis unter Nachbarn/Nachbarinnen sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuches (EGzZGB, Art. 79 bis 82) zu beachten.

³ Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 3

¹ Der Gemeinderat kann, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen, mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Planungsvorteile

² Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahme oder die Erteilung einer Baubewilligung unterzeichnet werden.

³ Der Gemeinderat muss Richtlinien erlassen.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BAUEN

1. Baubewilligung

Art. 4

*Baubewilligungs-
pflicht/Baubeginn*

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

Art. 5

*Voraussetzung der
Erteilung der Bau-
bewilligung*

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen nach Artikel 2 BauG entsprechen.

² Es können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche insbesondere

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltgesetzgebung (USG und VO, LSV) entsprechen;
- c) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 f BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen;
- d) die Vorschriften über die Vorkehren zugunsten der Behinderten (Art. 22 BauG; Art. 85 ff BauV) einhalten;
- e) den Anforderungen des Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 f BauV) genügen.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt

- a) von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) zur Beurteilung von Baugesuchen auf Kosten der gesuchstellenden Person eine neutrale Fachinstanz beizuziehen (vgl. Anhang).

Art. 6

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).

Verfahren

² Eine bauwillige Person kann ihre Projektabsichten im Rahmen einer Voranfrage auf deren Bewilligungsfähigkeit hin abklären lassen. Es handelt sich jedoch nicht um einen beschwerdefähigen Entscheid.

2. Baugestaltung/Aussenräume

Art. 7

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.

Gestaltungsfreiheit

Art. 8

¹ Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise, sofern nicht in einer Überbauungsordnung etwas anderes festgelegt ist. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet (Vorbehalten bleibt Art. 35 GBR).

Grundsatz

² Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es, insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder einer Anlage;
- Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach;
- Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.).

³ Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde zieht in folgenden Fällen eine Fachstelle gem. Anhang bei:

- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen;
- bei erhaltenswerten Gebäuden, die nicht von kantonaler Bedeutung (K-Objekte) sind;
- Bei Baugesuchen im Landschaftsschutzgebiet;
- bei Baugesuchen zu Schutzobjekten von kantonaler Bedeutung (K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Als Dachform für Hauptbauten sind Sattel- und Walmdächer erlaubt. Bei An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zugelassen.

² Schrägdächer dürfen eine Neigung von min. 15° und max. 45° (alter Teilung) aufweisen.

Art. 10

Dachaufbauten

¹ Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt. Dachaufbauten (exkl. dachflächenbündige Belichtungselemente) dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der darunter liegenden Fassadenlänge aufweisen.

² Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten mit Ausnahmen von dachflächenbündigen Belichtungselementen sind nicht gestattet.

Art. 11

Flachdachbauten

¹ Auf Flachdachbauten bei An- und Nebenbauten sind nur folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter

² Die Dachaufbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung und Materialverwendung möglichst dem Baukörper anzupassen.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

² Die Aussenräume sollen Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

³ Parkplatzfelder und private Hauszufahrten sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen.

⁴ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen bewilligt der Gemeinderat oder sind in der Baubewilligung festzuhalten.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der insbesondere die Art und Lage der bestehenden und neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume berücksichtigt und aus dem die Lage der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fusswege, Terrainveränderungen sowie die Anschlüsse benachbarter Grundstücke ersichtlich sind.

Art. 13

¹ Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

² Stützmauern zur Umgebungsgestaltung mit einer Höhe von über 1.20 m sind bewilligungspflichtig.

3. Weitere Vorschriften

Art. 14

¹ Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 15 + 16 EnG). Für die Wärmeerzeugung sind soweit möglich erneuerbare Energien zu verwenden.

Energie

² Baugesuchsstellende können sich bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude beraten lassen.

Art. 15

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 35 GBR und die Zonenvorschriften enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

Lärmschutz

Art. 16

¹ Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV.

Ausnutzungsziffer

² Das zulässige Mass der Ausnutzung richtet sich nach Art. 35 GBR. Vorbehalten bleibt Absatz 3.

³ Bei bestehenden Hauptgebäuden, die vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligt worden sind, kann der bestehende Dachraum sowie das Untergeschoss im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. Dabei darf die zulässige Ausnutzung so weit überschritten werden, als dies für den vollständigen Keller- und Dachraumausbau erforderlich ist. Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten und Parkplätze müssen ausgewiesen werden können.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauabstände

Art. 17

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

gegenüber Kantonsstrassen 5.00 m

längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen 3.60 m

längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.00 m

² Der Strassenabstand wird in der Regel vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe grafische Darstellung im Anhang).

Art. 18

Abstand von Gewässern

¹ Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:

- a) die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen eines Gewässers;
- b) die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen;
- c) Die ökologische Vernetzung entlang von Gewässer.

² Wo nicht durch einen Uferstreifen oder Gewässerbaulinie ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Bauten) folgende Bauabstände:

| | Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen: | Bauabstand für Hochbauten: |
|------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| Oesch | 7 m | 10 m |
| Rychebrunnegrabe | 5 m | 8 m |

³ Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

⁴ Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand herabsetzen, sofern dadurch die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht beeinträchtigt werden:

- a) standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;
- b) Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau gilt Artikel 82 BauG;
- c) belagsfreie Fuss-, Wander- und Unterhaltswege;

d) saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen dienen;

e) punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen und andere öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen;

f) Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

⁵ Im Uferbereich gemäss Abs. 1 ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (10m Abstand ab oberer Böschungskante).

Art. 19

Der Waldabstand richtet sich nach der Kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25,26,27 KWaG, Art. 34 KWaV) und beträgt mindestens 30 m.

Bauabstand vom Wald

Art. 20

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 35 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren (siehe grafische Darstellung im Anhang 4 und 5; vergleiche Art. 23 GBR).

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

Art. 21

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die Gebäudehöhe dieser Bauten 3.50 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Grenzabstand für An- und Nebenbauten

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 22

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Strassenabstand hineinragen. Die Gesamtlänge der vorspringenden Bauteile darf 1/3 der Fassadenlänge auf der Höhe des betreffenden Geschosses nicht überschreiten.

² Bei Kantonsstrassen dürfen keine Bauteile in den Strassenabstand hineinragen.

³ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die Höhe von 1.2m über Terrain an keiner Stelle überschritten wird, mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin/des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 23

Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn/der Nachbarin dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 20 GBR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 24

Gebäudeabstände

¹ Der 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 unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 21 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit nachbarlicher Zustimmung gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz gemäss Art. 22 BauV überschritten würde.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gem. Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG und Art. 40 GBR.

2. Messweise

Art. 25

¹ Die Gesamtlänge und -tiefe der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne An- und Nebenbauten gemäss Art. 21 GBR ist auf die in Art. 35 GBR genannten Masse beschränkt.

Gebäuelänge, Gebäudetiefe

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge und -tiefe gemäss Anhang zu bestimmen.

Art. 26

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Geschosse, Kniewandhöhe

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Bodenfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden, bis Oberkant Fussboden Erdgeschoss gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet (s. Anhang).

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

Art. 27

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet (s. Anhang).

Gebäudehöhe

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 35 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talwärts eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (s. Anhang).

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden (s. Anhang).

Art. 28

Die maximale Firsthöhe darf die Gebäudehöhe nicht um mehr als 3.50 m überschreiten.

maximale Firsthöhe

Art. 29

Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist (Staffelung ab 2.50 m) und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (s. Anhang).

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Allgemein

Art. 30

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen und der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzung bzw. vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen

Bedeutung und Geltung

² Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeschriebenen baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle von Art. 35 GBR.

2. Bauzonen

Art. 31

¹ Die Dorfzone ist eine gemischte Zone für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und für Wohnbauten. Bauten in der Dorfzone müssen sich in die traditionelle Bauweise einpassen.

Dorfzone D2

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 32

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

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

² Die Zone für öffentliche Nutzungen ist bestimmt für die Zivilschutz- und Wehrdienstanlage und zugehörige Parkplätze.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

3. Übrige Zonen

Art. 33

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen, welche die Siedlung gliedern.

*Grünzone A
GZ*

² Die Grünzone A trennt die beiden Gebäudereihen in der Dorfzone. Sie darf nur gartenbaulich genutzt werden. Allfällige unterirdische Bauten dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

Art. 34

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG) und den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 80 ff). Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Lage, Gesamterscheinung, Proportionen,

*Landwirtschaftszone
LWZ*

Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in bestehende Baugruppen und die Landschaft einzufügen.

² Neue freistehende Zwinger, Ställe, Treibhäuser, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten und dgl. sind nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen aus unauffälligen Materialien und Farben bestehen.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 35

Baupolizeiliche
Masse

In den festgelegten Zonen gelten folgende minimalen kleinen Grenzabstände (kGA), minimalen grossen Grenzabstände (gGA), maximalen Gebäudehöhen (GH, fixen Geschossezahlen (GZ), maximalen Gebäudelängen (GL), maximalen Ausnutzungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (ES):

| Zone | kGA | gGA | GH | GZ | GL | AZ | ES |
|------------------|-----|-----|-----|----|------|-----|-----|
| L* | | | | | | | III |
| - Wohnbauten | 4 m | 8 m | 7 m | 2 | 25 m | -- | |
| - Ökonomiebauten | 4 m | -- | 7 m | -- | 50 m | -- | |
| D2 | 4 m | 8 m | 7 m | 2 | 25 m | 0.5 | III |
| ZöN | 4 m | -- | 7 m | -- | -- | -- | III |

* Bei Umnutzungen bestehender Bauernhäuser kann von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

E GEBIETE UND OBJEKTE

1. Baudenkmäler, Archäologie und historische Verkehrswege

Art. 36

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

Baudenkmäler

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes (Art. 10a ff BauG und Art. 24d Abs. 2 RPG).

Art. 37

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren schützenswerte oder als Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe erhaltenswerte Baudenkmäler, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Beizug der kantonalen Denkmalpflege

² Die Objekte nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ bezeichnet.

³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 38

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 37 Abs. 1 GBR fallen, ist die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

Beizug des Berner Heimatschutzes

² Der frühzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 39

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.

Historische Verkehrswege

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

Art. 40

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).

Archäologie

| | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ortsbildschutz</i> | <p>Art. 41</p> <p>¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> |
| 3. Landschaft | |
| <i>Landschaftsschutz</i> | <p>Art. 42</p> <p>¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.</p> |
| <i>Abstände</i> | <p>² Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.</p> |
| <i>Schutzgebiet Rain</i> | <p>Art. 43</p> <p>¹ Das Schutzgebiet Rain bezweckt die Pflege und Erhaltung einer im Mittelland einzigartigen traditionellen Kulturlandschaft mit Ackerterrassen und teilweise bestockten Böschungen.</p> <p>² Terrainveränderungen, Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. Insbesondere sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Borde und Mauern zu unterhalten - Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen - das Wegnetz zu erhalten und nicht mit versiegelten Flächen zu versehen - trockene Standorte extensiv zu bewirtschaften, dass heisst sie nicht düngen, bewässern, entwässern oder beweiden. <p>⁴ Im Rahmen des teilregionalen ÖQV-Vernetzungsprojektes können die Bewirtschafter Beiträge an die Pflege und den Unterhalt von Landschaftselementen ausgerichtet werden. Allfällige Beiträge von weiteren Stellen bedingen ein Projekt „Ackerterrassen“.</p> |
| <i>Gewässer und Uferbereiche</i> | <p>Art. 44</p> <p>¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach Möglichkeit nach ingenieurbioologischen Methoden richten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind wenn möglich naturnah auszuführen</p> |

ren. Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie der Verbesserung der naturnahen Uferböschungen dienen.

² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sollen sachgemäss gepflegt und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurück geschnitten werden.

³ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV).

Art. 45

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

Naturgefahren

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen

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

⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 46

Der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene wird durch den Gemeinderat gewährleistet.

Vollzug

F ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDE- BEHÖRDEN UND POLIZEIORGANE

Art. 47

Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit für diese in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen des Baugesetzes (Art. 33 Abs. 2 BauG) und des Baubewilligungsdekretes (Art. 9 Abs. 1 BewD)
- b) über die Erteilung von Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 27 und 28 BauG
- c) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- d) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG
- e) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG);
- f) über Bauvorhaben, die neue Infrastrukturausgaben auslösen

³ Der Gemeinderat beschliesst jährlich insbesondere über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 86/140 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung.

⁴ Der Gemeinderat ist die Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde.

⁵ Kleine Baubewilligungen ohne Ausnahme werden von der Gemeindeverwaltung erteilt.

G WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen BauG (Art. 51 ff) richterlich geahndet.

Widerhandlungen

Art. 49

¹ Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung (Art. 1 GBR) der Einwohnergemeinde Oberösch am Tage nach seiner Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Inkrafttreten

Es ersetzt das Baureglement und den Zonenplan der Gemeinde Oberösch aus dem Jahre 1999.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision haben sich Baugesuche nach neuem Recht zu richten.

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. 50

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Aufhebung bestehender Vorschriften

- Das Baureglement, der Zonenplan,
der Landschaftsrichtplan und
der Schutzplan

vom 03.06.1999

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 12. September 2008 bis 08. Oktober 2008

Vorprüfungsbericht vom 24. April 2009

Öffentliche Auflage vom 08. Mai 2009 bis 08. Juni 2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 07. Mai 2009

Publikation im Amtsblatt vom 13. Mai 2009

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. April 2009

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 19. Juni 2009

Namens der Einwohnergemeinde

Lukas Luder, Präsident



Gisela Morgenthaler, Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Oberösch, den 14. Juli 2009

Gisela Morgenthaler, Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

3. Nov. 2009



- 1 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- 2 Fachstellen
- 3 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum
- 4 Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände
- 5 Grenz- und Gebäudeabstände bei gestaffelten Gebäuden
- 6 Grenz- und Gebäudeabstände von Fassaden mit Balkonen
- 7 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- 8 Gebäudehöhe
- 9 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
- 10 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
- 11 Geschosszahl

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 01.01.2009

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeoIG, SR 510.62)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)

- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLWG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindefusionsgesetzen (GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über Regionalpolitik (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

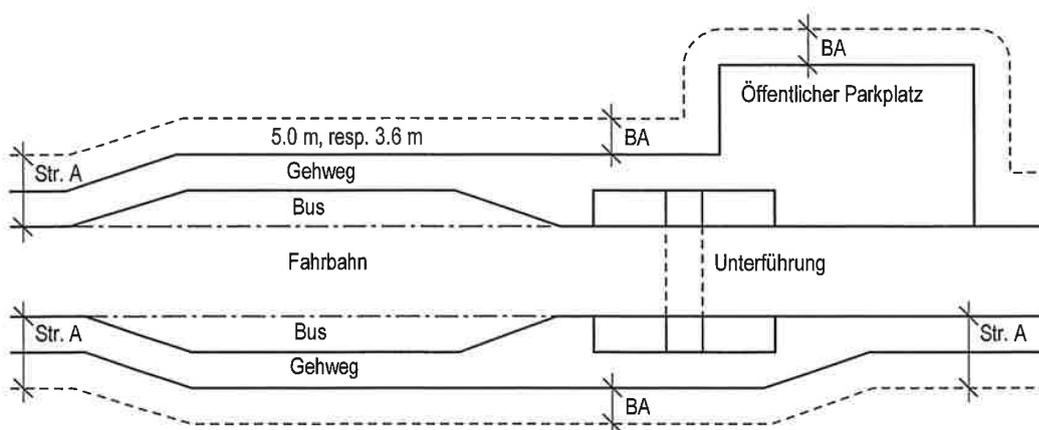
- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Einführungsverordnung vom 25. Oktober 2006 zum Bundesgesetz über das Bundesgericht (EV BGG, BSG 155.211)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz vom 27. November 2000 über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung vom 22. August über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

Fachstellen

- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)
- Berner Heimatschutz, Bauberatung
- Ortsplaner

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes |
|  | Bauabstandslinie |
| Str. A | Strassenabstand |
| BA | Bauabstand |

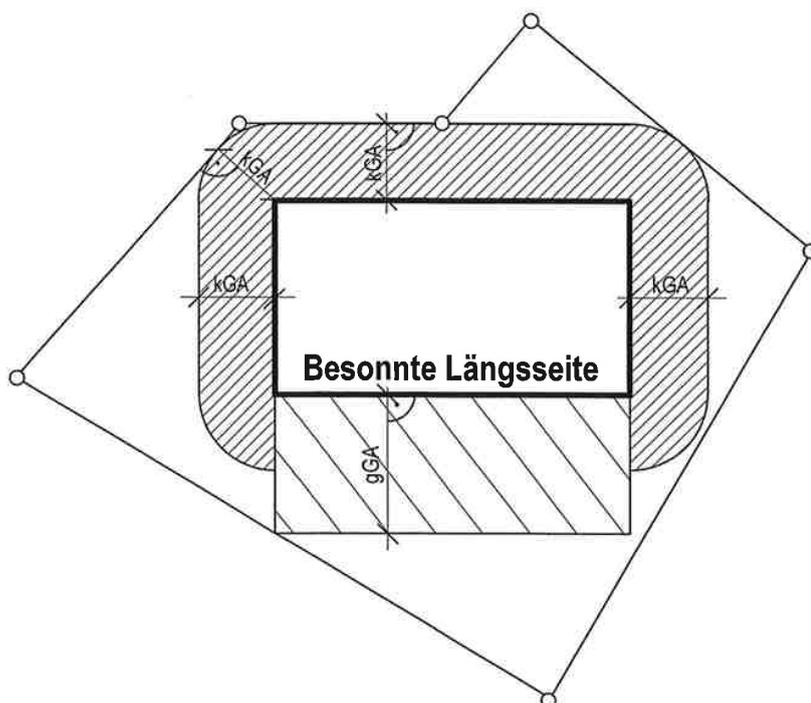
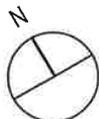


Regeln:

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

Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18 GBR)

Beispiel:
Einfacher Baukörper
kleiner Grenzabstand (kGA)
grosser Grenzabstand (gGA)



Regeln:

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

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

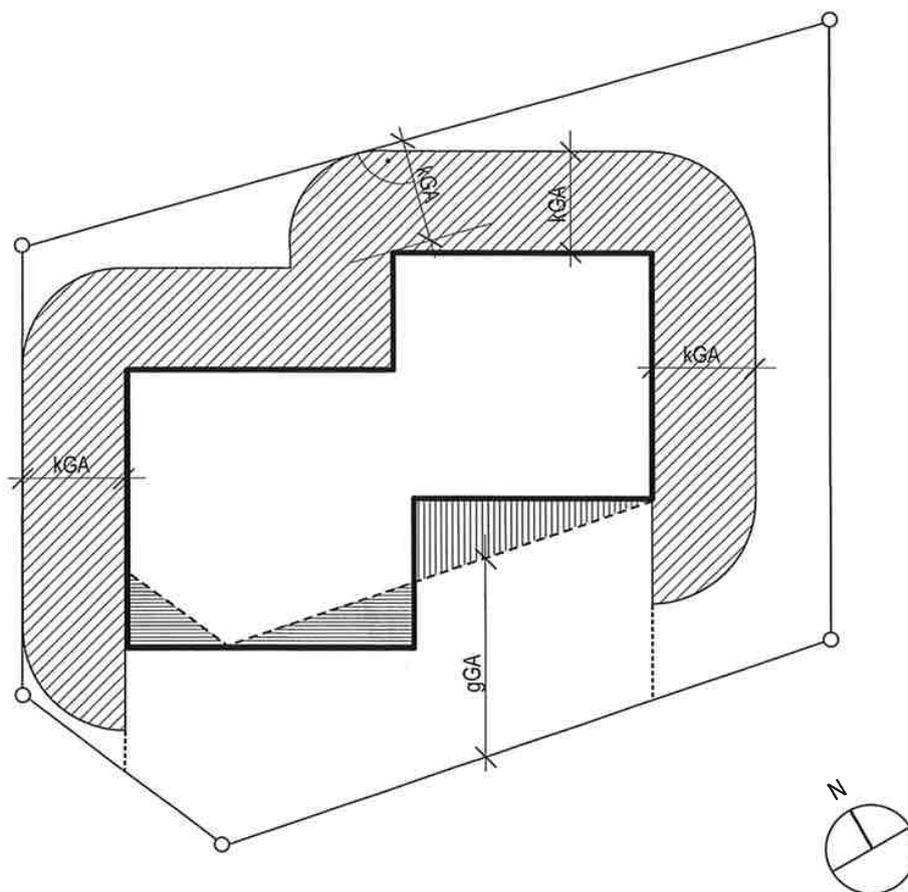
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

Grenz- und Gebäudeabstände bei gestaffelten Gebäuden

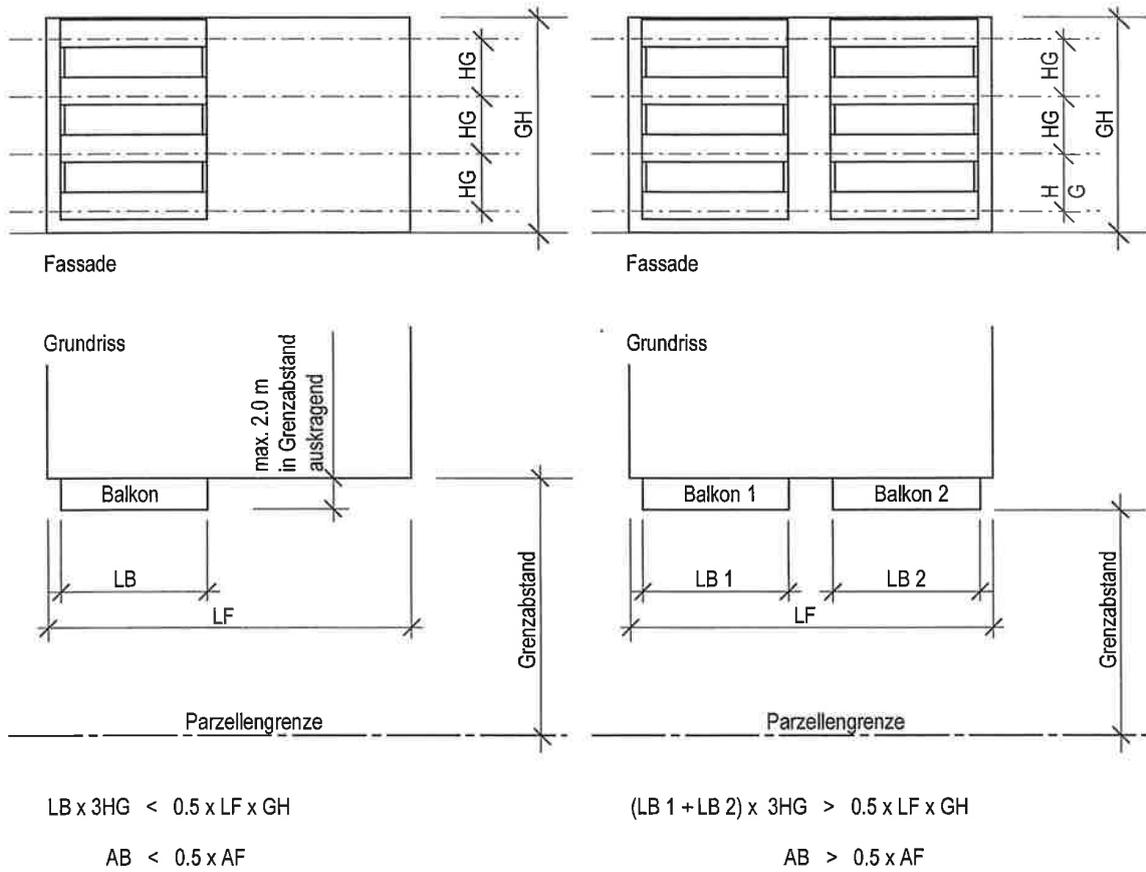
Beispiel:
Gestaffeltes Gebäude

Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)



Grenz- und Gebäudeabstände von Fassaden mit Balkonen



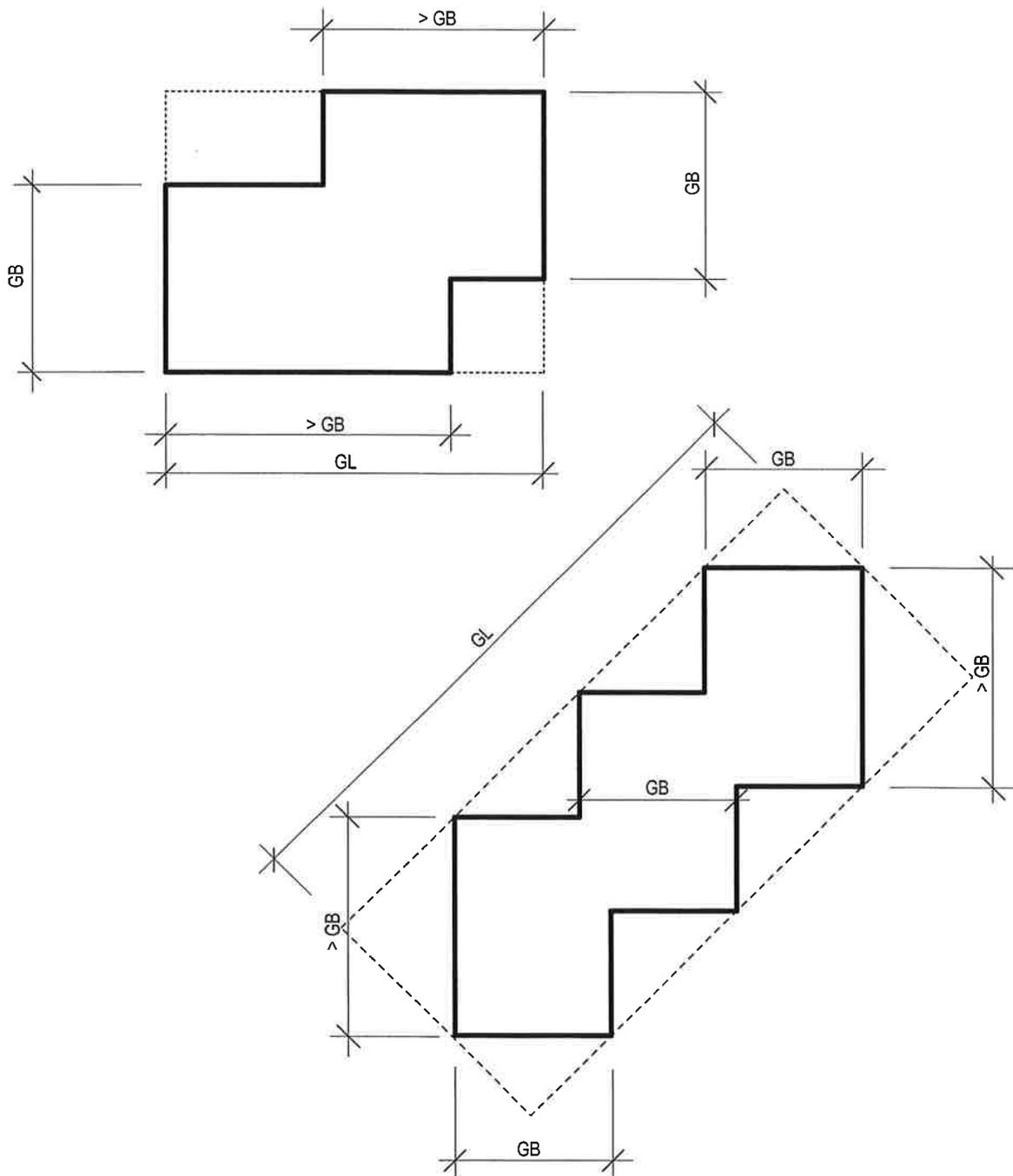
- LB = Balkonlänge
- HG = Geschosshöhe
- LF = Fassadenlänge
- GH = Gebäudehöhe
- AB = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge LB x Geschosshöhe HG
- AF = Fassadenfläche = Fassadenlänge LF x Gebäudehöhe GH

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

Gebäuelänge und Gebäudebreite

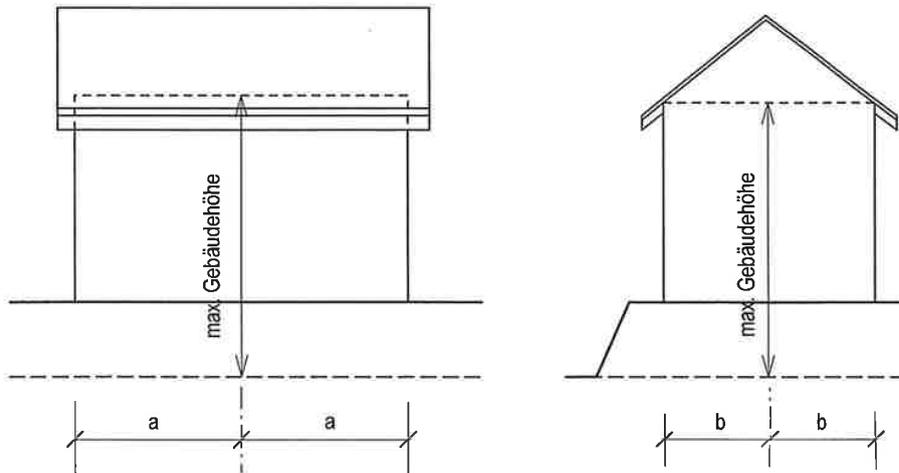
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäuelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

- GL Gebäuelänge
GB Gebäudebreite
⋯ Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

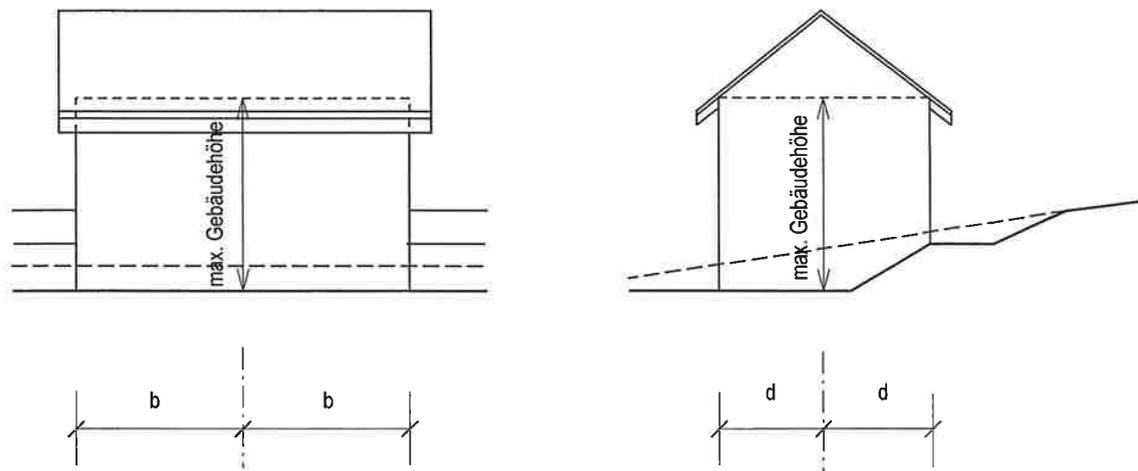


Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

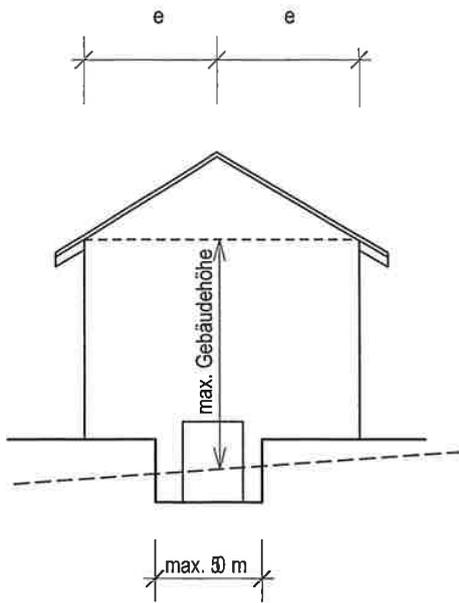


Gewachsenes Terrain

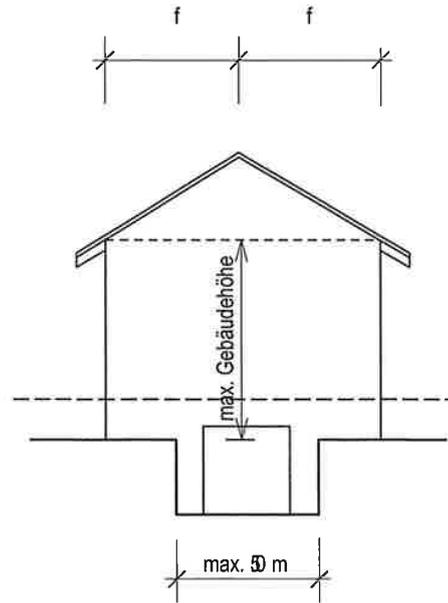
Fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingang



Abgrabung für Garageneinfahrt



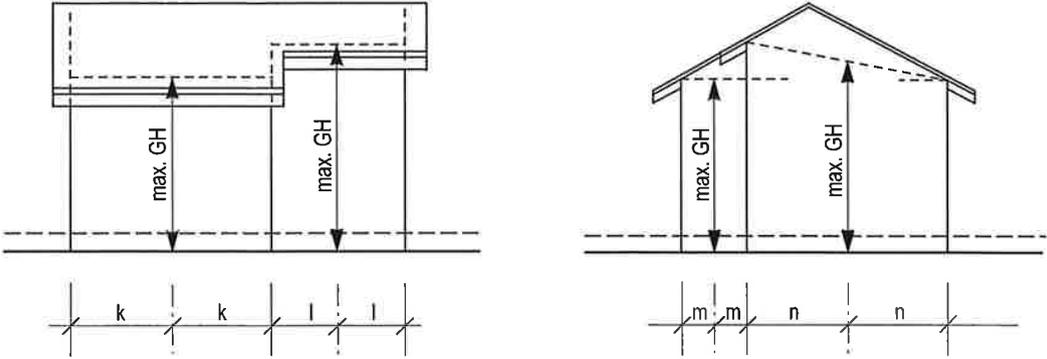
Gewachsenes Terrain

Fertiges Terrain

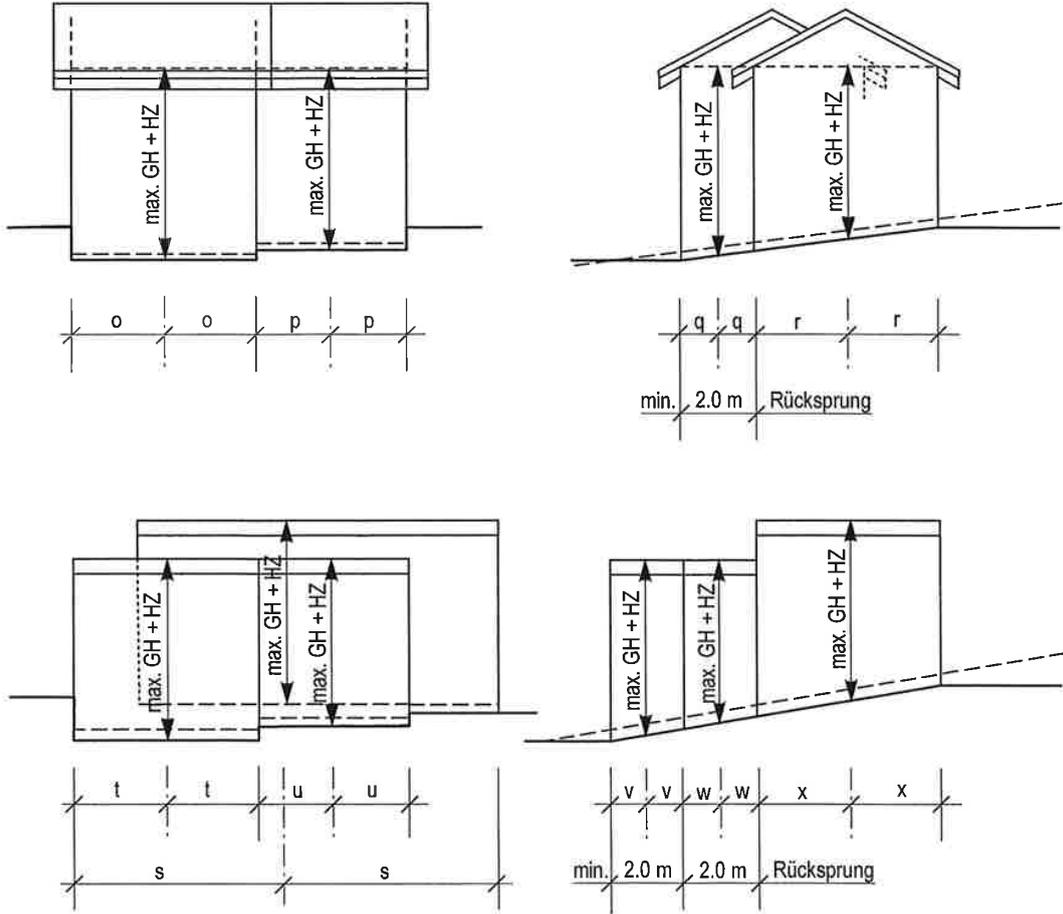
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

| | |
|---------------------|-------|
| Gewachsenes Terrain | ----- |
| Fertiges Terrain | ————— |
| Gebäudehöhe | GH |
| Hangzulage 1.0 m | HZ |

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

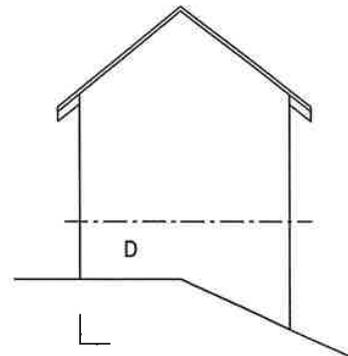
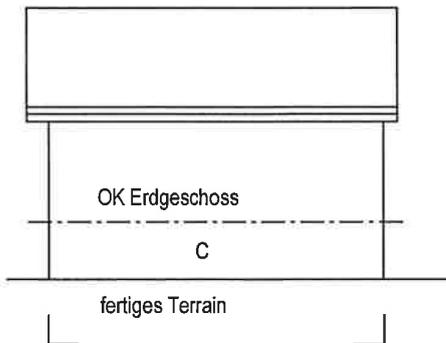
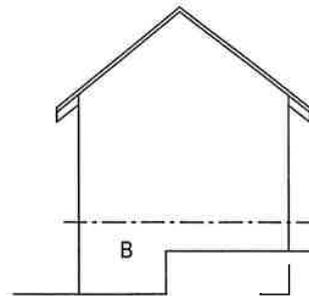
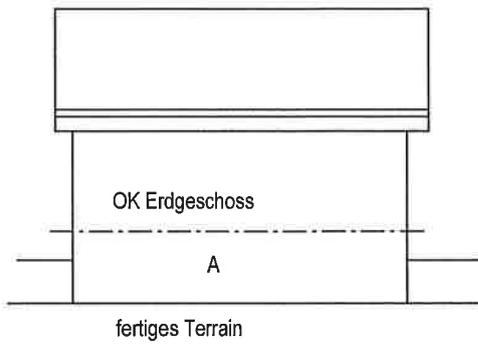


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis ok Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauszugänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



Mittlere Höhe zwischen Oberkante,
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

$$\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$