

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Gündlischwand

Ortsplanungsrevision 2023

Baureglement

26. Februar 2024

ecoptima

RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

T 031 310 50 80, F 031 311 67 60

e-Mail: info@ecoptima.ch

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen	3
Allgemeine Voraussetzung der Überbauung	4
Erschliessung	5
B Baupolizeiliche Vorschriften	6
Bauweise und Gestaltung.....	6
Bauabstände.....	7
Fassadenhöhen.....	10
Dachausbau und Dachgestaltung.....	11
Gesundheit und Energie	12
C Zonenvorschriften	13
Allgemeines	13
Bauzonen.....	13
Landwirtschaftszone, Tourismuszone, übriges Gemeindegebiet	15
Baupolizeiliche Masse	16
Schutzgebiete und -objekte, Wanderwege	17
D Zuständigkeiten Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane	21
E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	22
Anhang A	23
1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 37 BR	23
Genehmigungsvermerke	25
Anhang B	26
1. Grafische Darstellungen	26
2. Hinweis auf eidg. und kant. Erlasse sowie Richtlinien und wichtige Dokumente des Kantons Bern.....	29

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Bedeutung

Das Baureglement, der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft und der Zonenplan Naturgefahren ~~und Gewässerräume~~ bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Siehe Genehmigung AGR

Art. 2

Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

¹ Das Recht des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

² In Gebieten mit kommunalen Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht. Beim Erlass von Überbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu beachten.

³ Für den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen findet das kommunale Mehrwertabgabereglement Anwendung.

Art. 3

Privates Baurecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

² Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters.

³ Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind nur zulässig, soweit dies ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4

Besitzstandsgarantie

¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut und erweitert werden.

Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

Art. 5

Baubewilligung
Erfordernis,
Baubeginn

¹ Wer Bauten oder Anlagen erstellen, ändern oder abbrechen will, benötigt dafür eine Baubewilligung und die weiteren nach dem öffentlichen Recht des Bundes und des Kantons erforderlichen Bewilligungen.

² Bevor die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darf nicht gebaut werden.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über bewilligungsfreie Bauvorhaben (Art. 5 BewD) und den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD).

⁴ Eine rechtskräftige Überbauungsordnung ist zudem erforderlich für

- a) besondere Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (Art. 19 und 20 BauG)
- b) das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht.

Art. 6

Voraussetzungen

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

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 9 BR), die erforderlichen Fahrzeugabstellflächen und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz verfügen.
- d) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie an die Gestaltung der Bauten genügen.

Art. 7

Bauen im Gefahren-
gebiet

¹ Bei Bauvorhaben im Gefahrengebiet gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

Art. 8

Verfahren,
Ausnahmen und
Zuständigkeiten

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

² Für das Verfahren zum Erlass von Überbauungsordnungen gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

³ Für die Erteilung von Ausnahmen von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 ff RPG) und des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG) massgebend.

⁴ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach Abschnitt D dieses Reglements und ergänzend nach dem Organisationsreglement der Gemeinde.

Erschliessung

Art. 9

Erschliessung
Gestaltung

¹ Die Erschliessung richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes und der Bauverordnung. Wo die Mindestbreiten nach Art. 6 ff BauV nicht eingehalten werden können, sind Ausweichstellen zu erstellen.

² Die Strassengestaltung ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und hat auf die Landschaft, das Ortsbild und insbesondere auf schützenswerte Objekte Rücksicht zu nehmen.

Art. 10

Planpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Basis- und Detailerschliessungsanlagen erfordern eine Überbauungsordnung.

² Der Gemeinderat kann bei Detailerschliessungsanlagen auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und Art. 9 BR entsprechende Gestaltung der Erschliessung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Art. 11

Abstellplätze für Fahrzeuge

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 – 56 BauV) zu errichten.

B Baupolizeiliche Vorschriften

Bauweise und Gestaltung

Art. 12

Offene Bauweise

¹ In der ganzen Gemeinde gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG).

² Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen, einschliesslich der Anbauten, ist auf die in Art. 41 BR genannten Masse beschränkt.

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

Art. 13

Gebäudestellung
Firststellung

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

² An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 14

Ortsübliche
Baugestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Alle Bauten müssen sich durch Verwendung geeigneter Materialien und zurückhaltender Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 15

Umgebungsgestaltung
und Terrainveränderung

¹ Die Aussenräume und die Umgebung von Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und eine hohe Siedlungsqualität ergibt.

² Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind:

- a) Bäume und Strauchwerk zu erhalten,
- b) notwendige Abholzungen, soweit möglich, durch Neupflanzungen zu ersetzen;
- c) Neuanpflanzungen mit standortheimischen Bäumen anzulegen;
- d) Meteor- und Oberflächenwasser flächenmässig versickern zu lassen; vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

³ Betonmauern, welche das massgebende Terrain mehr als 1 m überragen, sind aus ästhetischen Gründen zu bepflanzen. Einfriedungen und Böschungen sind so zu gestalten, dass sie sich in Form und Bepflanzung in natürlicher Weise in die Umgebung einfügen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen, aus dem die Lage und Gestaltung von Hauszugängen, -zufahrten und Abstellplätzen, Stützbauwerken, Böschungen und Einfriedungen sowie die Bepflanzung etc. ersichtlich ist.

Bauabstände

Art. 16

Abstände von
öffentlichen Strassen,
Wegen und Bahnlinien

¹ Von der Kantonsstrasse ist ein Strassenabstand von 5 m, von Gemeindestrassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten.

² Der Strassenabstand von öffentlichen Fuss-, Wander- und Radwegen beträgt 2 m.

³ Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus gemessen.

⁴ Der Strassenabstand geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor.

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (SG).

⁶ Unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes ist gegenüber Grundstücken, die einer konzessionierten Bahnunternehmung gehören, der Grenzabstand der Bauzone einzuhalten. Der Bauabstand von Schienenwegen beträgt in jedem Fall mindestens 5.0 m, gemessen ab der äussersten Geleiseachse.

Art. 17 (von der Gemeindeversammlung vom 8.12.2023 abgelehnt)

...

Art. 18

Abstand von Wald und
Gehölzen

¹ Der gesetzliche Waldabstand richtet sich nach kantonalem Waldgesetz (kWaG).

² Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gemessen ab der Verbindungslinie der äusseren Stämme der Bäume und Sträucher, beträgt für Hochbauten mindestens 6 m und für Anlagen (Strassen, Wege, etc.) mindestens 3 m.

Art. 19

Abstandsvorschriften
gegenüber ZÖN / ZSF
und innerhalb dieser Zo-
nen

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzung sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden regulatorischen Grenzabstände einzuhalten.

² Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzung sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der ZÖN / ZSF richten sich, sofern nicht explizit in den Bestimmungen zu den ZÖN / ZSF anderweitig geregelt, nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

Art. 20

Grenzabstand gegen-
über nachbarlichem
Grund
a) im allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 41 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige Entfernung zwischen der projizierten Fassadelinie und der Grundstücksgrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes rechtwinklig zur Fassade gemessen.

³ Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (keine Seite mehr als 10% länger) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Art. 21

- b) An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude
- ¹ Für An- und Kleinbauten, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten 3.50 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 40 m² nicht übersteigen.
- ² Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn ein entsprechendes Recht im Grundbuch eingetragen ist oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ³ Für kleinere Gebäude genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten 3.50 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 40 m² nicht übersteigen.

Art. 22

- c) Anlagen und vorspringende Gebäudeteile im Grenzabstand
- ¹ Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen und maximal 3 m über die Fassadenlinie hinausragen sowie höchstens 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen.
- ² Vorspringende geschlossene Gebäudeteile (wie bspw. Wintergärten) dürfen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen und maximal 3 m über die Fassadenlinie hinausragen sowie höchstens 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen. Die Fassadenhöhe traufseitig von vorspringenden geschlossenen Gebäudeteilen beträgt max. 3.5 m.
- ³ Unter dem massgebenden Terrain dürfen Bauten und Gebäudeteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 23

- Näherbau
- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand nicht mehr als um 1/3 unterschritten wird. Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 12 und Art. 24 Abs. 2 BR.
- ² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Baubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 21 Abs. 2 BR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 24

a) Gebäudeabstand Allgemein

¹ Die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude muss, unter Vorbehalt von Art. 23 BR, wenigstens der Summe der zwei dazwischen liegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Anwendung von Art. 75 BauG und Art. 22 BR.

² Für An- und Kleinbauten sowie kleine Gebäude im Sinne von Art. 21 BR 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. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 21 Abs. 2 BR.

Art. 25

b) Abstände bei altrechtlichen Bauten

Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Der Gemeinderat kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Fassadenhöhen

Art. 26

Fassadenhöhe traufseitig a) im allgemeinen

¹ Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazu gehörenden Fassadenlinie (Art. 15 BMBV). Bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Fassadenseite bis max. 5 m werden nicht angerechnet.

² Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, das in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³ Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

b) gestaffelte Gebäude

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in

der Höhe (mind. 2 m) gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe traufseitig für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 27

Fassadenhöhe giebelseitig

¹ Die Fassadenhöhe giebelseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion giebelseitig und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art. 15 BMBV). Einzelne Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Fassadenseite bis max. 5 m werden nicht angerechnet.

² Bei Gebäuden am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, das in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³ Die Fassadenhöhe giebelseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Dachausbau und Dachgestaltung

Art. 28

Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt¹.

² Für die Gebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigung zwischen 16° und 27° liegen.

³ Für An- und Kleinbauten und kleinere Gebäude sowie zur passiven Sonnenenergienutzung kann die Baubewilligungsbehörde andere Dachformen gestatten.

⁴ Die Vordächer der Satteldächer müssen giebelseitig in der Vorderfront mindestens 15% der Fassadehöhe giebelseitig und traufseitig mindestens 20% der Fassadehöhe traufseitig betragen. Bei Gebäuden jedoch mindestens 1 m und höchstens 2 m.

¹ Siehe auch: Richtlinie baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

Art. 29

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten inkl. liegende Dachfenster sind unter Vorbehalt von Art. 48 BR auf allen Gebäuden gestattet; Dacheinschnitte sind verboten. Als Dachaufbauten sind nur Satteldächer oder Dachschlepper erlaubt, die in Farbe und Material dem Hauptdach angepasst sind. Dachaufbauten mit Satteldach dürfen höchstens 1/2, Dachschlepper höchstens 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen. Dachaufbauten mit Satteldach müssen in der Dachneigung den Vorschriften des Hauptdaches entsprechen; Dachschlepper müssen eine Mindestneigung von 5° aufweisen und dürfen höchstens 1 m hoch sein.

² In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

³ Die Trauflinie des Hauptdaches darf mit Dachaufbauten unterbrochen werden. Zwischen der obersten Abdeckung von Dachaufbauten und der obersten Abdeckung der First des Hauptdaches muss ein vertikaler Abstand von 50 cm eingehalten werden.

⁴ Sofern der Abstand des Dachrandes vom öffentlichen oder privaten Grund weniger als 3 m beträgt, sind genügend Schneefänge anzubringen.

⁵ Dachflächen sind – sofern nicht grundrissliche, technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen – so zu orientieren und zu gestalten, dass sie möglichst zur Nutzung der aktiven und passiven Sonnenenergie verwendet werden können.

Gesundheit und Energie

Art. 30

Besonnung / Beleuchtung

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62 ff. BauV).

Art. 31

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (KENG) und der Energieverordnung (KENV). Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

C Zonenvorschriften

Allgemeines

Art. 32

Nutzungszonen

¹ Der Zonenplan unterteilt die Bauzone in die Wohn- und Gewerbebezonen, die Gewerbezone, die Zonen mit Überbauungsordnung und die Zone für öffentliche Nutzungen. Der Zonenplan legt zudem das Militär- und Bahnareal sowie die Landwirtschaftszone fest.

² Die Zonenvorschriften bestimmen zusammen mit Art. 41, Art. 43 und 44 BR, Mass und Bedingungen der baulichen Nutzung.

³ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Revision der Ortsplanung überbaut wird. Die Massnahme wird auf die Parzelle gemäss Zonenplan Siedlung angewendet. Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Art. 33

Empfindlichkeitsstufen
gemäss LSV

¹ Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 41 BR zugeordnet.

² Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 LSV vorbehalten.

Bauzonen

Art. 34

Wohn- und Gewerbezone
WG A und WG B

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG A und WG B sind der Wohnnutzung sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

² Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, reine Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen oder an Verkehr verursachen.

Erweiterte Besitzstands-
garantie

³ Für den Wiederaufbau bestehender Bauten und Gebäude gelten in den Wohn- und Gewerbebezonen die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dasselbe Bauvolumen und dieselbe Gebäudefläche eingehalten werden, und gehen den Abstände nach Art. 41 BR vor.

Art. 35

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone dient ausschliesslich der Erhaltung und Erweiterung bestehender sowie der Realisierung neuer Gewerbebetriebe.

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 41 BR.

Art. 36

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden in besonderen Vorschriften im Anhang A umschrieben, der einen integrierenden Bestandteil des Baureglements bildet.

³ Bereits bestehende, der Zweckbestimmung nicht entsprechende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 37

Zonen mit Überbauungsordnung

¹ Zonen mit Überbauungsordnungen (UeO) sind Gebiete, für die beim Inkrafttreten dieses Reglementes eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder – nach altem Recht – ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht und nicht aufgehoben wird.

² Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung massgebend.

³ Bezüglich der Verfahren betr. Grundeigentümerbeiträge und Baulandumlegung gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

⁴ Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben in Kraft:

a.) Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 1 «Kienbach» vom Juni 1977 mit Ergänzungen vom November 1984 und Änderung vom August 2022 bleibt in Kraft. ~~Ihm wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV zugeordnet.~~

b.) Die Überbauungsordnung «Deponie Schmelzi» vom 19. Juli 2010.

c.) *Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Choufmaswalle, Deponieschmelzi“ vom 25. August 1983.*

Art. 38

Siehe Genehmigung AGR

Bahn- und Militärareal

Für betriebsfremde Bauten und Anlagen auf dem Bahn- und Militärareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG B.

Art. 39

Verkehrszone VZ

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr im Bereich der Bauzone.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, resp. der Eisenbahngesetzgebung.

Landwirtschaftszone, Tourismuszone, übriges Gemeindegebiet

Art. 40

Landwirtschaftszone
LWZ
und übriges
Gemeindegebiet

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG) sowie des kantonalen Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

² In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) für nichtlandwirtschaftliche Bauten jene der Wohn- und Gewerbezone WG 2;
- b) für landwirtschaftliche Bauten gelten:
- ein Grenzabstand von 6 m und ein Gebäudeabstand von 6 m, wobei der Gemeinderat für An- und Kleinbauten Abweichungen gestatten kann;
 - Silos, Zucht- und Mastbetriebe dürfen nur dort erstellt werden, wo diese die bestehenden, benachbarten Wohn- und Gewerbebauten nicht über das zuträgliche Mass an Emissionen beeinträchtigen.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Baupolizeiliche Masse

Art. 41

Masse
Ausnutzungsziffer

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	Zone	kA	gA	FH gi**	FH tr**	GL	ES
WG A	Masse für Wohnbauten***	4 m	8 m	10 m	7.0 m	20 m	III
	Masse für Gewerbebauten*	4 m	6 m	10 m	7.5 m	20 m	III
WG B	Masse für Wohnbauten	4 m	10 m	11 m	8.5 m	25 m	III
	Masse für Gewerbebauten *	4 m	6 m	12 m	9.0 m	30 m	III
G	Gewerbezone	4 m	–	15 m	10 m	40 m	III

WG A Wohn- und Gewerbezone A

WG B Wohn- und Gewerbezone B

G Gewerbezone

kA kleiner Grenzabstand

gA grosser Grenzabstand

FH gi Fassadenhöhe giebelseitig

FH tr Fassadenhöhe traufseitig

GL Gebäudelänge

ES Empfindlichkeitsstufe

* Eine Baute gilt dann als Gewerbebaute, wenn mehr als 25 % der oberirdischen Geschossflächen (nach Art. 11c Abs. 3 BauV) gewerblich genutzt wird. Alle übrigen Bauten gelten als Wohnbauten.

** In Gebieten mit hohem Grundwasserstand oder mit Überflutungsgefahr durch die Lutschine erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 1 m

² Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang.

Art. 42

Minimale Geschossfläche oberirdisch (GFZ[o]) bei Überbauung von Kulturland

¹ Bei der Beanspruchung von Kulturland durch die Überbauung von Grundstücken der Wohngewerbebezonen, die im Zonenplan Siedlung mit einem Stern bezeichnet sind, ist eine minimale Nutzung von 0.4 GFZ(o) nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11c Abs. 2 BauV.

² Die minimale GFZ(o) bestimmt sich nach Art. 11c Abs. 3 BauV.

Art. 43

Erstwohnungsanteil

¹ Bei Neu- und Erweiterungsbauten ist mindestens 70% des Flächenanteils der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen, welcher der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten. Dieser minimale Erstwohnungsanteil (EWA) ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Der EWA ist im Grundbuch einzutragen.

² Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist die Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes massgebend.

³ Für vor dem 7. September 1987 rechtmässig bestehende oder bewilligte Gebäude gilt grundsätzlich Art. 3 BauG. Die Hauptnutzfläche von rechtmässig als Zweitwohnungen bestehenden Wohnungen darf ab dem 7. September 1987 pro Wohnung um maximal 30 Prozent, höchstens aber um 30 m² erweitert werden. Die Übertragung der zulässigen Erweiterung pro Wohnung ist innerhalb desselben Gebäudes mit vorgängiger Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zulässig.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren werden sämtliche Wohnungen mit dem Verbot belegt, die Wohnung anders als EWAP-Wohnung (kommunale Erstwohnung) zu nutzen. Das Zweckentfremdungsverbot ist im Grundbuch anzumerken. Die Bauverwaltung stimmt auf Gesuch hin der Löschung des Zweckentfremdungsverbots so lange zu, als dass der kommunale Erstwohnungsanteil gemäss Abs. 1 erfüllt bleibt. Die Gemeinde führt ein öffentliches Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten EWA-Wohnungen («EWAP-Verzeichnis»).

⁵ Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle und der Steuerverwaltung im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 KDSG, Art. 153 StG) zuzugreifen. Die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der kommunalen Erstwohnungsanteile und der Erstwohnungen nach ZWG periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Polizeibehörde beauftragt.

Schutzgebiete und -objekte, Wanderwege

Art. 44

Landschaftsschutzgebiete

¹ Das Landschaftsschutzgebiet darf nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Neubauten und Neuanlagen sind nur für die Land- und Forstwirtschaft erlaubt. Diese Neubauten und Neuanlagen, sowie Erweiterungsbauten, Unterhalts- und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten und Anlagen, dürfen das Schutzziel dieses Gebietes nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Alle im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen geologischen Objekte, Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken, sind in ihrem Fortbestand zu schützen und dürfen nicht entfernt werden. Alle übrigen Vorkehren, die dem Schutzziel widersprechen, wie Abgrabungen und Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt und unnötiges Entfernen von Feuchtgebieten mit Schilf- und Sumpfg Grasbeständen sind untersagt.

³ Die im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen, jedoch im Zonenplan nicht explizit bezeichneten Bäume, welche nachweisbar das beste Nutzalter überschreiten würden, dürfen gefällt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen. Ortsübliche Massnahmen zur Verhinderung der Vergandung sind erlaubt. Der Gemeinderat kann das kantonale Naturschutzinspektorat und Organe der Waldabteilung zur Beratung beiziehen.

⁴ Bei der Erteilung von Bewilligungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild, ist ein Gutachten einer unabhängigen ökologisch ausgebildeten Fachperson einzuholen.

Art. 45

Landschaftsschongebiete

¹ Das Landschaftsschongebiet darf land- und forstwirtschaftlich, sowie für den naturnahen Tourismus genutzt werden. Standortgebundene Neubauten, Neuanlagen, Erweiterungsbauten, Unterhalts- und Renovationsarbeiten dürfen dem Schutzziel nicht widersprechen.

² Die Nutzung aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sowie aller im Landschaftsschutzgebiet enthaltenen Naturobjekte hat möglichst schonend zu erfolgen, damit das Schutzziel nicht beeinträchtigt wird.

³ Bei der Erteilung von Bewilligungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild, ist ein Gutachten einer unabhängigen ökologisch ausgebildeten Fachperson einzuholen.

Art. 46

Archäologische Bodenfunde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeindeverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 47

Historische Verkehrswege (IVS)

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche, -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation.

² Die kantonale Fachstelle (Tiefbauamt, Fachstelle Langsamverkehr) des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

Art. 48

Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete ¹ Die Ortsbildschutzgebiete und die als schützenswert oder als erhaltenswert bezeichneten Bauten, welche im Zonenplan eingetragen sind, gelten als Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte gemäss Art. 9 und 10 sowie Art. 86 BauG. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Gebäudeteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

Ortsbildschutzgebiete ² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.

Art. 49

Schützenswerte Bauten ¹ Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Gebäudeteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.

Erhaltenswerte Bauten ² Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

Beizug der Fachstelle ³ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle² in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

⁴ Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, genügt der Einbezug der Gemeinde.

Art. 50

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits beste-

² Fachstelle für Baudenkmäler ist die kantonale Denkmalpflege, vgl. dazu auch das Fachstellenverzeichnis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (Verzeichnis nach Art. 22 Baubewilligungsdekret.

hende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 51

Geschützte Naturobjekte ¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Steinmauern sind geschützt. Die struktur- und nischenreichen Mauern und Lesesteinwälle dürfen nicht entfernt oder überschüttet werden. Stark wurzelndes Gebüsch ist periodisch zu entfernen, um die Mauern und Steinwälle vor dem Zerfall zu bewahren. Soweit sie im Kulturland liegen, sollen Steinmauern und -wälle in den ökologischen Ausgleich einbezogen werden.

² Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume sind geschützt. Bei natürlichen Abgängen ist an der gleichen Stelle, ausnahmsweise an einem gleichartigen Standort in der näheren Umgebung eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Beseitigung von landschaftsprägenden Bäumen mit Ersatz bewilligen.

³ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 18 ff. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Die Pflege richtet sich nach Art. 16 der kantonalen Naturschutzverordnung.

⁴ In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 52

Wanderwege Die im Richtplan Fuss-, Rand- und Wanderwege aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

D Zuständigkeiten Gemeindebehörde und Baupolizeiorgane

Art. 53

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit dafür in den Vorschriften nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt wird.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- Über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindevorschriften im kleinen und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, soweit vorgeschrieben unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung.
- Über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren und über die Aufrechterhaltung derartiger, von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen.

Art. 54

Hoch- und Tiefbaukommission inkl. Forst

¹ Sie ist vorberatende Kommission in Bau- und Planungsfragen.

² Die Hoch- und Tiefbaukommission inkl. Forst hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungen nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 55

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

Art. 56

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 57

Aufhebung bestehender
Vorschriften

Das Baureglement und der Zonenplan vom 14. April 2003 sowie ~~der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Choufmasmatte, Detailerschliessung» vom 25. August 1983~~ werden aufgehoben.

*der „Schutzzoneplan 1:10'000“ vom 20. Juni 1985 und der
„Nutzungs- und Erschliessungsrichtplan 1:2'000“ vom 20. Juni 1985*

Siehe Genehmigung AGR

Anhang A

A Besondere Vorschriften zum Baureglement

1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 37 BR

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Weitere Bestimmungen
ZöN 1	Schulhaus ES III	<ol style="list-style-type: none">Schulanlagen mit Turn- und Mehrzweckhalle, Aussenanlagen, ParkplatzFür Neu- und Erweiterungsbauten gelten:<ul style="list-style-type: none">- Fassadenhöhe traufseitig max. 10 m- Gebäudelänge max. 40 m- Gebäudeabstand max. 1/2 der Fassadenhöhe traufseitig, mind. 4 mDie Lage von Neubauten ist in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege auszuarbeiten.
ZöN 2	Feuerwehrmagazin	<ol style="list-style-type: none">Feuerwehrmagazin mit den dazugehörenden EinrichtungenFür Neu- und Erweiterungsbauten gelten mit Ausnahme der Grenzabstände die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG 3.
ZöN 3	Reservoir	<ol style="list-style-type: none">Wasserreservoir mit den dazugehörenden EinrichtungenNeu- und Erweiterungsbauten haben sich im Gelände einzufügen.
ZöN 4	ARA-Pumpwerk	<ol style="list-style-type: none">Abwasserreinigungs-Anlage mit dazugehörenden Einrichtungen und Unterstände für GemeindefahrzeugeNeu- und Erweiterungsbauten sind auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken.

ZöN 5	Parkplatz ES III	<ol style="list-style-type: none">1. Parkplatz2. Neu- und Erweiterungsbauten eingeschossig mit max. 40 m² anrechenbare Gebäudefläche, Fassadenhöhe traufseitig max. 4 m.3. Bleibt Privateigentum. Das Enteignungsrecht der Gemeinde entfällt.
ZöN 6	Parkplatz	<ol style="list-style-type: none">1. Parkplatz / Fahrzeugunterstand2. Zulässig sind Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis 40 m² und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 3.0 m.3. Bleibt Privateigentum. Das Enteignungsrecht der Gemeinde entfällt.
ZöN 7	Werkhof ES III	<ol style="list-style-type: none">1. Werkhof mit zugehörigen Anlagen2. Bauten gemäss baupolizeilichen Massen WG 3. Interne Abstände frei.

Genehmigungsvermerke

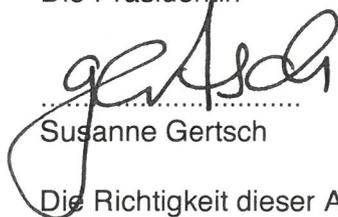
Mitwirkung vom	11. Oktober – 15. November 2019
Vorprüfung vom	3. März 2021 / 22. September 2022
Publikation im Amtsblatt vom	16. August 2023 / 10. Januar 2024
Publikation im amtl. Anzeiger vom	17. August 2023 / 11.+18. Januar 2024
Öffentliche Auflage vom	17. August – 18. September 2023
Nachträgliche Auflage vom	12. Januar – 12. Februar 2024
Einspracheverhandlungen am	22. September 2023
Erledigte Einsprachen	23
Unerledigte Einsprachen	10
Rechtsverwahrungen	0

Siehe Genehmigung AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Oktober 2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2023

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin


.....
Susanne Gertsch

Die Sekretärin


.....
Gabriele Niggli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gündlischwand, 7.3.24.....

Die Gemeindeschreiberin


.....
Gabriele Niggli

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



25. März 2025



Anhang B

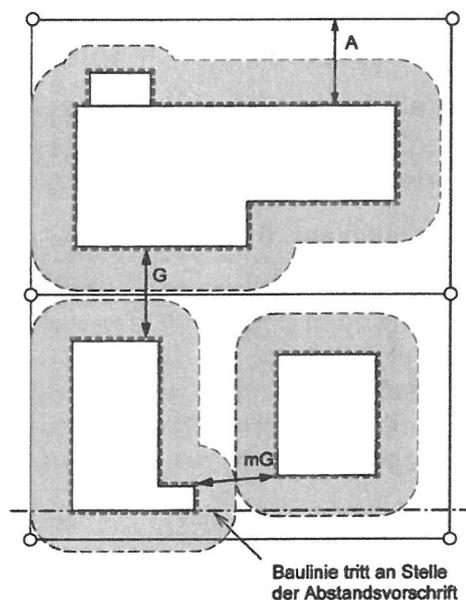
1. Grafische Darstellungen

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22 und 23 BMBV)

Kleiner Grenzabstand / grosser Grenzabstand

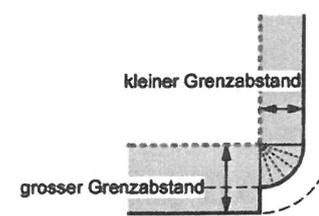
Der **kleine Grenzabstand** (kA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Der **grosse Grenzabstand** (gA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

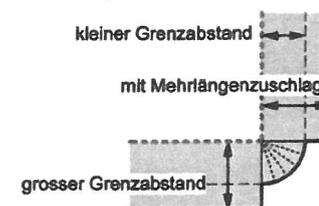


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▬▬▬ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand

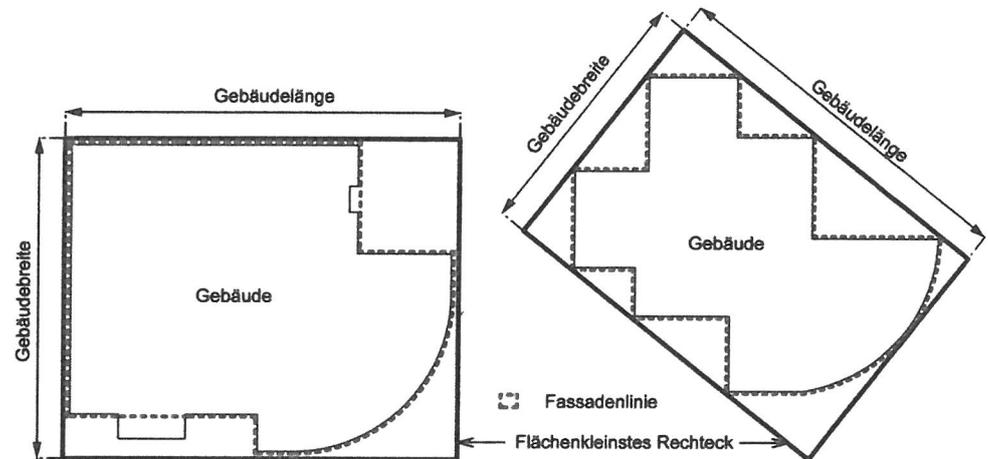


Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- ▬▬▬ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Massgebend um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, ist die projizierte Fassadenlinie.

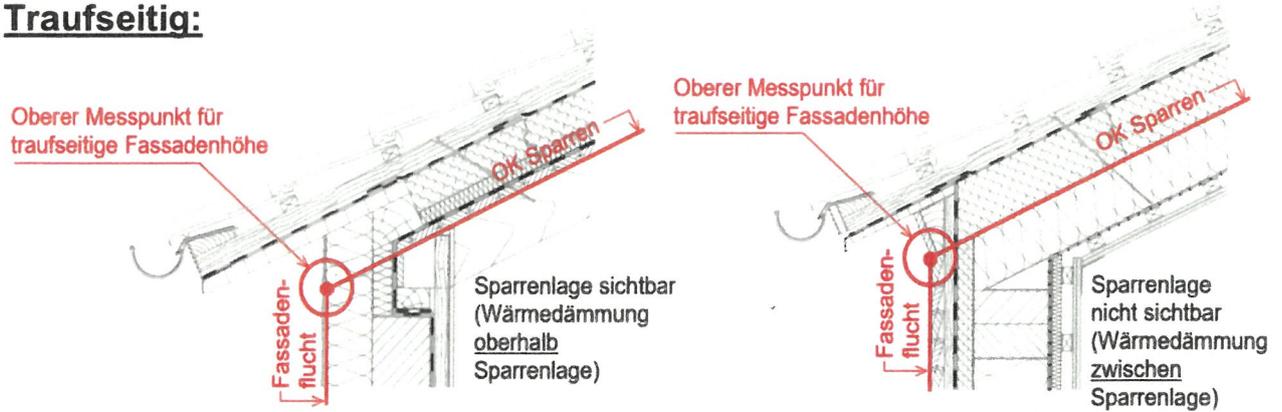


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Grenzabstände hinausgehen.

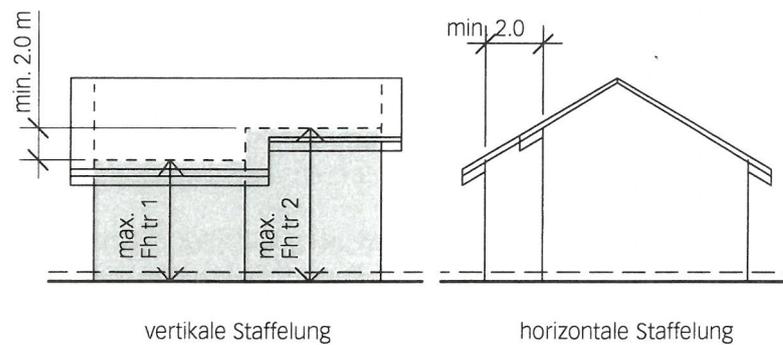
Fassadenhöhen (Art. 15 BMBV)

Fassadenhöhen traufseitig

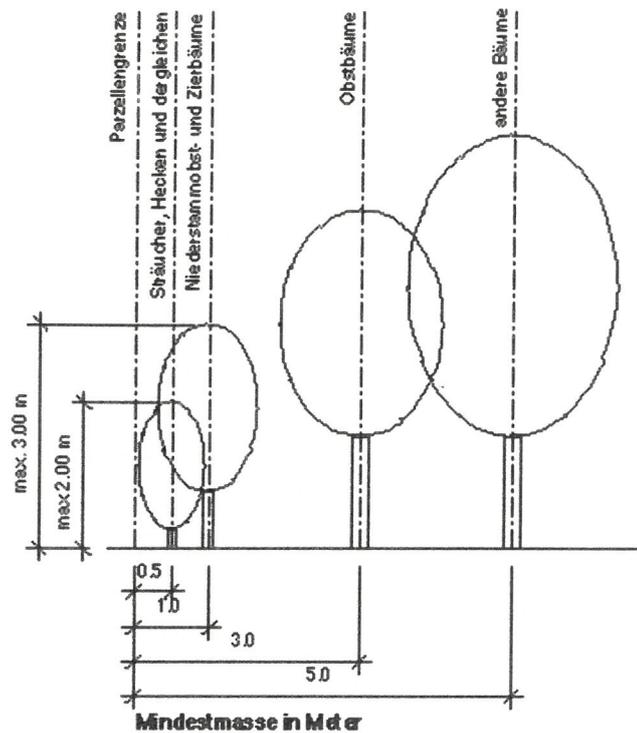
Traufseitig:



Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Bauten



Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EGzZGB)



2. Hinweis auf eidg. und kant. Erlasse sowie Richtlinien und wichtige Dokumente des Kantons Bern

Erlasse:

Kanton:

www.belex.sites.be.ch

Bund:

www.fedlex.admin.ch

Richtlinien und wichtige Dokumente:

www.weu.be.ch

und

www.jgk.be.ch