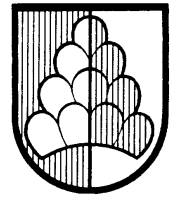


Gemeinde Gelterfingen



Baureglement

Bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

Teilrevision Baureglement

Fassung Genehmigung 2017

Inhaltsverzeichnis

| | Artikel | Seite |
|---|---------|-------|
| I. Abkürzungen gesetzlicher Erlasse | | 3 |
| II. Bauvorschriften | | 4 |
| 1. <u>Allgemeines</u> | | 4 |
| 1.1 Allgemeine Bestimmungen | | 4 |
| - Geltungsbereich | 1 | 4 |
| - Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts | 2 | 4 |
| - Verhältnis zum Privatrecht | 3 | 4 |
| - Besitzstandgarantie | 4 | 4 |
| 1.2 Allgemeine Voraussetzung der Überbauung | | 4 |
| - Baubewilligungspflicht | 5 | 4 |
| - Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung | 6 | 4 |
| 2. <u>Baupolizeiliche Vorschriften</u> | | 6 |
| 2.1 Bauweise | | 6 |
| - Offene Bauweise | 7 | 6 |
| - Gestaltungsfreiheit | 8 | 6 |
| 2.2 Mass der Nutzung | | 6 |
| - Mass der Nutzung | 9 | 6 |
| 2.3 Bauabstände | | 6 |
| - Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien | 10 | 6 |
| - Bauabstand von öffentlichen Strassen | 11 | 6 |
| - Gewässerraum Fließgewässer | 12 | 7 |
| - Bauabstand vom Wald | 13 | 7 |
| - Bauabstand gegenüber der Landwirtschaftszone | 14 | 7 |
| - Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund | | 8 |
| a) Allgemeines | 15 | 8 |
| b) Klein- und Anbauten | 16 | 8 |
| c) Unterniveaubauten | 17 | 8 |
| d) Tiefbauten und dergleichen | 18 | 8 |
| e) Unterschreitung | 19 | 8 |
| f) Anlagen und Bauten im Grenzabstand | 20 | 9 |
| - Gebäudeabstand | 21 | 9 |
| 2.4 Gebäudelänge und –tiefe, Gebäudehöhe, Geschosse | | 10 |
| - Gebäudelänge (GL) | 22 | 10 |
| - Traufseitige Fassadenhöhe | 23 | 10 |
| - Geschosse, Geschosszahl (GZ) | 24 | 10 |
| 2.5 Bau- und Umgebungsgestaltung | | 11 |
| - Grundsätze | 25 | 11 |
| - Gebäudestellung, Firstrichtung | 26 | 11 |
| - Dachausbau | 27 | 11 |
| - Dachgestaltung | 28 | 12 |
| - Umgebungsgestaltung | 29 | 13 |
| 2.6 Lärmschutz, Energie | | 13 |
| - Lärmschutz | 30 | 13 |
| - Energie | 31 | 13 |

| | | | |
|-------------|--|-----|----|
| 3. | <u>Zonen- und Gebietsvorschriften</u> | | 14 |
| 3.1 | Bedeutung | | 14 |
| | - Allgemeines | 32 | 14 |
| 3.2 | Bauzonen | | 14 |
| | - Wohnzone W2 „Houene“ | 33 | 14 |
| | - Dorfzone D2 | 34 | 14 |
| | - Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN | 35 | 14 |
| | - Baupolizeiliche Masse | 36 | 15 |
| 3.3 | Landwirtschaftszone | | 15 |
| | - Begriff, bauliche Nutzung | 37 | 15 |
| 3.4 | Schutzgebiete und Schutzobjekte | | 16 |
| | - Allgemeines | 38 | 16 |
| | - Landschaftsschutzgebiete | 39 | 16 |
| | - Naturobjekte | 40 | 17 |
| | - Ortsbildschutzgebiete | 41 | 18 |
| | - Baudenkmäler | 42 | 18 |
| | - Beizug der kantonalen Denkmalpflege, bzw. des archäologischen Dienstes | 43 | 18 |
| | - Bauen in Gefahrengebieten | 43a | 18 |
| 4. | <u>Verfahrensvorschriften</u> | | 19 |
| | - Baubewilligungs- und Planerlassverfahren | 44 | 19 |
| | - Baupolizei | 45 | 19 |
| 5. | <u>Straf- und Schlussbedingungen</u> | | 20 |
| | - Widerhandlungen | 46 | 20 |
| | - Inkrafttreten | 47 | 20 |
| | - Aufhebung bestehender Vorschriften | 48 | 20 |
| III. | Genehmigungsvermerke | | 21 |
| IV. | Anhang | | 23 |
| 1. | <u>Anhang 1: Definitionen und Messweisen</u> | | 23 |
| 2. | <u>Anhang 2: Erschliessungskategorien des Strassennetzes</u> | | 31 |
| 3. | <u>Anhang 3: Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c - n</u> | | 32 |

I. Abkürzungen gesetzlicher Erlasse

| Bund | |
|-----------------|---|
| LSV | Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 |
| NHG | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1989 |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979 |
| RPV | Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989 |
| StoV | Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9.6.1986 |
| ÖQV | Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4.4.2001 |
| Kanton | |
| BauG | Baugesetz vom 9.6.1985 |
| BauV | Bauverordnung vom 6.3.1985 |
| BewD | Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.3.1994 |
| DPG | Gesetz über die Denkmalpflege vom 8.9.1999 |
| EGzZGB | Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches |
| EnG | Energiegesetz vom 14.5.1981 |
| EnV | Allgemeine Energieverordnung vom 17.2.1982 |
| GG | Gemeindegesezt vom 16.3.1998 |
| LKV | Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5.11.1997 |
| NSG | Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 |
| NSchV | Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 |
| SG | Strassengesetz vom 4.6.2008 |
| WBG | Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989 |
| WBV | Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 |
| Gemeinde | |
| BauR | Baureglement |

II. Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement, einschliesslich Anhang 2, bildet zusammen mit den Zonenplänen¹ die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Waldgesetzes, des Baugesetzes und deren Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.²

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

Art. 4

Besitzstandsgarantie

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.³

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

1.2

Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

Art. 5

Baubewilligungspflicht

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

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn⁴ und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis.⁵

Art. 6

Baubewilligung;
Voraussetzung der Erteilung

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen der Baugesetzgebung entsprechen.⁶

¹ Zonenplan Nr. 1 (ganzes Gemeindegebiet) und Zonenplan Nr. 1a (Ausschnitt Baugebiet)

² Insbesondere Art. 79 EGzZGB; siehe auch Artikel 79 c-n im Anhang 4 dieses Reglementes

³ Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG; Art. 90 BauV

⁴ Art. 39 BewD

⁵ Art. 1 Abs. 3 BauG; Art. 5 BewD

⁶ Art. 2 BauG

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) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;⁷
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder⁸ und, wo dies vorgeschrieben ist, über einen Kinderspielplatz sowie über Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen⁹ verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Die Voraussetzungen für Ausnahmegenehmigungen bildet das kantonale Recht.¹⁰

⁷ Art. 9 BauG; Art. 12ff BauV

⁸ Art. 16ff BauG; Art. 49ff BauV

⁹ Art. 15 BauG; Art. 42 BauV

¹⁰ Art. 26ff BauG; Art. 81ff BauG (Art. 23f RPG); Art. 81 SG

2. Baupolizeiliche Vorschriften

2.1 Bauweise

Art. 7

Offene Bauweise

¹ Für das gesamte Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 8

Gestaltungsfreiheit

¹ Soweit die Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.¹¹

² Mit der Baueingabe sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

- a) Nachweis der Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone; für Überbauungen in Zonen ohne Ausnützungsziffer ist als Nachweis des Nutzungsmasses ein Vergleichsprojekt in Regelbauweise zu erstellen, das den Anforderungen eines Vorprojektes entspricht.
- b) Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätze für Fahrzeuge.
- c) Soweit dies notwendig ist, unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen, welche die Durchführung der Überbauung sicherstellen.

2.2 Mass der Nutzung

Art. 9

Mass der Nutzung

Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den in Art. 36 aufgeführten Bestimmungen.

2.3 Bauabstände

Art. 10

Allgemeines; Verhältnis zu Baulinien

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

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 11

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 m, von Strassen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Für die Einteilung der Strassen in solche der Basis- oder der Detailerschliessung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes¹² sowie Anhang 2 dieses Reglementes.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes¹³.

¹¹ Art. 75 BauG

¹² Art. 106f BauG

¹³ Art. 80 SG

Art. 12

Gewässerraum Fließgewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen¹⁴:

- a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung

² Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume mit Gewässerraumlinien festgelegt.

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist¹⁵.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen¹⁶.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung¹⁷. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Art. 13

Bauabstand vom Wald

Bauten und Anlagen auf und unter der Erdoberfläche, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung fallen, haben einen Waldabstand von 30 m einzuhalten, sofern der Waldabstand nicht durch eine Waldbaulinie festgelegt ist.

Art. 14

Bauabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

¹ Gegenüber der Grenze zur Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen in Bauzonen einen Bauabstand von mindestens 4 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Gebäude-, Strassen- und andere Abstände einen grösseren Bauabstand erfordern.

² Klein- und Anbauten müssen gegenüber der Landwirtschaftszone einen Bauabstand von 2.0 m einhalten.

¹⁴ Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

¹⁵ Vgl. Art. 39 WBG und Art. 48 WBG

¹⁶ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut im Planerlassverfahren das AGR im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

¹⁷ Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Art. 15

Bauabstand gegenüber
nachbarlichem Grund:

a) Allgemeines

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 36 festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

b) Kleiner Grenzabstand kA

² Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

c) Grosser Grenzabstand gA

⁴ 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 Parzellengrenze gemessen.

⁵ Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Art. 16

b) Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre traufseitige Fassadenhöhe 3.50 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche aGbF 60 m² nicht übersteigen.

² Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Klein- und Anbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 7.

Art. 17

c) Unterniveaubauten

¹ Unterniveaubauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Art. 18

d) Private Wege, Strassen,
Parkplätze, Schwimmbecken
und dergleichen

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

- Art. 19
- e) Unterschreitung
- ¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz¹⁸. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand¹⁹ in der Regel nicht unterschritten werden.
- ² Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist ohne Ausnahmebewilligung möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung). Der reglementarische Gebäudeabstand muss dabei gewahrt bleiben.
- Art. 20
- f) Vorspringende Gebäudeteile
- ¹ Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch Bauteile mit Seitenwänden und abgestützte Bauteile) dürfen höchstens 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 2 m zur Grenze einhalten.
- ² Vorspringende Gebäudeteile dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.
- ³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.²⁰
- Art. 21
- Gebäudeabstand
- ¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird der Abstand berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen den Gebäuden läge.
- ² 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 Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden²¹.
- ³ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Gestaltungsfreiheit²².

¹⁸ Art. 26 BauG

¹⁹ Art. 79ff EGzZGB

²⁰ siehe auch Anhang 4 dieses Reglementes

²¹ Art. 22 Abs. 3 BauV

²² Art. 75 BauG

2.4**Gebäuelänge- und tiefe, Gebäudehöhe, Geschosse**Art. 22

Gebäuelänge (GL) und Gebäudebreite (GB)

¹ Die Gebäuelänge und -Gebäudebreite der Gebäude ist auf die in Art. 36 genannte Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen oder gestaffelten Grundrissen ist die Gebäuelänge und -breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

Art. 23

traufseitige Fassadenhöhe

¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der geschlossenen bzw. offenen Brüstung gemessen. Liegt das massgebende Terrain nach Abgrabungen unter dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf so wird die traufseitige Fassadenhöhe vom massgebenden Terrain aus gemessen.

An die traufseitige Fassadenhöhe nicht angerechnet werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite beträgt.

² Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³ Die in Artikel 36 festgelegte traufseitige Fassadenhöhe darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen, überschritten werden.

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe versetzt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss um mindestens 1.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 24

Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.

2.5**Bau- und Umgebungsgestaltung**Art. 25

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen sind derart zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen und mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

² Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind vor allem die folgenden Kriterien zu beachten:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
- Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl
- Eingliederung in das bestehende Gelände und Gestaltung der Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern)
- Anlage und Gestaltung der Verkehrsflächen (Zufahrten, Eingänge, Treppen, Abstellplätze für Fahrzeuge)
- Versickerungsfähigkeit der Oberflächenbeläge
- Grünbereiche und raumbildende Bepflanzung

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, wie das Bauvorhaben die aufgeführten Kriterien umsetzt.

³ Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Umgebungsgestaltung die Bewilligung versagt werden.

Die Baupolizeibehörde ist befugt, zur besseren Beurteilung eines Bauvorhabens weitergehende Unterlagen zu verlangen (Modell, Fotomontage, Farbmuster, Materialmuster und dergleichen) und auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen²³.

Art. 26

Gebäudestellung, Firstrichtung

¹ Neubauten sind längs Strassen 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 nach Möglichkeit der überlieferten Bauweise anzupassen.

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

Art. 27

Dachausbau

Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene und über der gesamten Grundrissfläche zulässig. Der Einbau offener Galerien ist gestattet.

²³ Art. 15, 23 und 52f BewD

Art. 28

Dachgestaltung

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

Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Baugruppenbildes bei Neu- und Umbauten eine An-passung an bestehende Dachformen und Bedachungsmaterialien zu verlangen.

² Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichge-
neigten Hauptdachflächen gestattet.

Die Stirnseite ist an den kürzeren Gebäudeseiten vorzusehen.

Der Firstwinkel, der durch die beiden Hauptdachflächen gebildet wird, darf 90° nicht unterschreiten. Die minimale Dachneigung beträgt in den Wohnzonen 20°, in den übrigen Zonen 30°. ²⁴

Die Dächer haben einen angemessenen, allseitigen Dachvorsprung aufzuweisen, der mindestens 60 cm beträgt.

³ Bei eingeschossigen Klein- und Anbauten, deren anrechenbare Gebäudefläche aGbF 60m² nicht übersteigt, sind schwach geneigte Schrägdächer, wie auch Pult- und Flachdächer gestattet.

⁴ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Als Dachaufbauten sind Lukarnen (Gauben), Quergiebel, Firstoblichter (Dachreiter) und Dachflächenfenster gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Energiekollektoren (Wärmekollektoren, Fotovoltaik), Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen gelten nicht als Dachaufbauten.

Für Dachaufbauten gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- b) Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Als Länge gilt die horizontal auf der Dachfläche gemessene, grösste Ausdehnung der Dachaufbauten.
- c) Aus gestalterischen Gründen kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen.
- d) Neben Dachflächenfenstern ist pro Dachseite nur noch eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- e) Ausser bei Firstoberlichtern oder kleinen Dachflächenfenstern sind übereinander liegende Dachaufbauten nicht gestattet.
- f) Im Walm und im Krüppelwalm (Gehrschild) dürfen keine Dachaufbauten angebracht werden.
- g) Lukarnen, Dachschepper und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 60 cm an die First- oder Gratlinie heranreichen.
- h) Giebelaufbauten dürfen die First- und Gratlinie nicht überragen.
- i) Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen.
- j) Dachschepper haben eine Dachneigung von mindestens 10° aufzuweisen.

⁵ Die Anlage von Energiekollektoren ist in den Ortsbildschutzgebieten sowie an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten bewilligungspflichtig. Bei einer störenden Gestaltung kann die Bewilligungsbehörde eine andere Anordnung der Kollektoren verlangen oder den Bauabschlag erteilen.

Für die Anlage von Energiekollektoren, die keiner Baubewilligung bedürfen, gelten die Bestimmungen der Baugesetzgebung. ²⁵

²⁴ Angabe der Dachneigung in Graden alter Teilung (360° Kreisumfang)

²⁵ siehe Art. 6 BewD

| | |
|---------------------|---|
| Umgebungsgestaltung | <p><u>Art. 29</u></p> <p>¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist derart zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Umgebung ergibt. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind so anzulegen, dass sie sich in das vorgegebene Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p> <p>² Terrainveränderungen sind wenn immer möglich mit natürlichen und begrünten Böschungen zu gestalten.</p> <p>³ Bei Bauvorhaben, die den Umgebungsbereich betreffen, ist mit dem ordentlichen Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abmessungen und Art der Stützmauern und Böschungen - Grobabgrenzung und Art der Bodenbeläge - Lage der Hauszufahrt und Anordnung von Abstellplätzen im Umgebungsbereich - Lage der raumbildenden Bäume und Hecken - Anordnung allfälliger Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereiche und Kompostierplätze <p>Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.</p> |
|---------------------|---|

2.6

Lärmschutz, Energie

| | |
|------------|--|
| Lärmschutz | <p><u>Art. 30</u></p> <p>¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.</p> <p>² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ES ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.</p> |
| Energie | <p><u>Art. 31</u></p> <p>¹ Bei Neu- und Umbauten ist eine sparsame Energienutzung vorzusehen. Dabei ist der Einsatz regionseigener Energieträger zu prüfen (Holz, Erd- und Umweltwärme, Sonnenenergie).</p> <p>² Bei Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden und bei Überbauungen nach Art. 75 Baugesetz kann der Gemeinderat Versorgungskonzepte verlangen. In den Konzepten ist eine weitergehende Nutzung der erneuerbaren Energieträger zu prüfen.</p> |

3. Zonen- und Gebietsvorschriften

3.1 Bedeutung

Art. 32

Allgemeines

¹ Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung und der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

3.2 Bauzonen

Art. 33

Wohnzone

W 2 „Houene“

¹ Die Wohnzone ist eine Zone für Wohnnutzungen.

² Stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen etc.), noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

³ Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.²⁶

In dem durch den Schiessplatz mit Lärm vorbelasteten Bereich der Zone, der im Zonenplan schraffiert bezeichnet ist, gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.²⁷

Art. 34

Dorfzone

D 2

¹ Die Dorfzone ist eine Zone für gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen).

² Gewerbliche Nutzungen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.²⁸

³ Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.²⁹

Art. 35

Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

| Bezeichnung | Zweckbestimmung | Überbauung | Grundzüge der Gestaltung | ES |
|-------------|-----------------|------------|-------------------------------|-----|
| B | Wehrdienste | bestehend | gemäss bestehender Überbauung | III |

²⁶ Art. 43 LSV
²⁷ Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV
²⁸ Art. 89ff BauV
²⁹ Art. 43 LSV

Art. 36

Baupolizeiliche Masse

Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

| Bauzone | kA | gA | Fh | VG | GL | GB | ES |
|---------|------|------|----------------|----|------------------|------------------|-------------|
| W 2 | 4.00 | 8.00 | 7.00 | 2 | 24.00 | 12.00 | II III * |
| D 2 | 4.00 | 8.00 | 7.00 8.00** | 2 | 24.00 30.00** | 12.00 15.00** | III |

* Für lärmvorbelastete Teile der Wohnzone Houene

** Anteil der gewerblichen Nutzung grösser als 30%

Abkürzungen:

- kA: Kleiner Grenzabstand (Art. 15)
- gA: Grosser Grenzabstand (Art. 15)
- Fh: traufseitige Fassadenhöhe (Art. 23)
- VG: Vollgeschosse (Art. 24)
- GL: Gebäudelänge (Art. 22)
- GB: Gebäudebreite (Art. 22)
- ES: Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss Art. 43 LSV)

3.3

Landwirtschaftszone

Art. 37

Begriff, bauliche Nutzung

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet, zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse bewirtschaftet werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG³⁰ und des BauG³¹.

³ Neubauten sind an bestehende Bauten und Hofgruppen anzugliedern, sofern sie nicht einen andern Standort erfordern.³²

⁴ In der Landwirtschaftszone gelten die folgenden baupolizeilichen Vorschriften:

- a) Für reine Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2
- b) Für Bauten mit gemischter Nutzung (Wohnen/Arbeiten) die Bestimmungen der Dorfzone D2
- c) Für gewerbliche Bauten wie Lagerhallen, Bauten der inneren Aufstockung und dergleichen eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 8 m
- d) Für Silos eine maximale anrechenbare Gebäudefläche aGbF von 60 m2. Silos dürfen bis zu 13 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom massgebenden Terrain bis zum höchsten Dachpunkt.
- e) Für eingeschossige Klein- und Anbauten Art. 16

³⁰ Art. 16ff und 24ff RPG; Art. 34ff RPV

³¹ Art. 80ff BauG

³² Gründe für einen andern Standort sind: Landschafts- und Biotopschutz, Ortsbild- und Bautenschutz, funktionelle Anforderungen an das Gebäude, rationelle Bewirtschaftung

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.³³

3.4

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 38

Allgemeines

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne der Baugesetzgebung.³⁴

Die bezeichneten Naturobjekte sind zudem Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.³⁵

Art. 39

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete umfassen wertvolle und hochempfindliche Landschaftsteile.

Mit dem Landschaftsschutz soll das Landschaftsbild und die typische Landschaftsform erhalten werden.

² In den Landschaftsschutzgebieten gelten die folgenden Schutzziele und -massnahmen:

- a) Schlatt (I)
 - Schutzziele: Erhalten der für das Landschaftsbild wichtigen Waldschneise sowie des erweiterten Umgebungsbereichs der ins Dorf hinabreichenden Waldzunge als offene und unüberbaute Landschaft.
 - Schutzbestimmungen: Zugelassen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie Bauten der Landwirtschaft, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.
 - Nicht gestattet sind Terrainveränderungen und Aufforstungen.
- b) Eggehorn (II)
 - Schutzziel: Erhalten der für das Landschaftsbild wichtigen Waldschneise sowie des erweiterten Umgebungsbereichs der ins Dorf hinabreichenden Waldzunge als offene und unüberbaute Landschaft
 - Schutzbestimmungen: Zugelassen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie Bauten der Landwirtschaft, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.
- c) Gürbeebene (III)
 - Schutzziele: Erhalten der Gürbeebene als offener, unüberbauter und bodenabhängig genutzter Landschafts- und Landwirtschaftsraum.
 - Schutzbestimmungen: Zugelassen sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen sowie Bauten der Landwirtschaft, die standortgebunden der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.
 - Bauten, die der inneren Aufstockung dienen, sind nicht standortgebunden.

³³ Art. 43 LSV

³⁴ Art. 9ff BauG; Art. 86 BauG

³⁵ Art. 18 NHG; Art. 20 NSG

Art. 40

Naturobjekte

¹ Naturobjekte wie Gewässer, Trocken- und Feuchtstandorte, Waldränder, Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind wichtige Lebensräume der Pflanzen und Tiere und dienen dem ökologischen Ausgleich. Die Naturobjekte sollen erhalten, gepflegt und aufgewertet werden.

² Alle Tätigkeiten, die den Bestand der Naturobjekte gefährden oder beeinträchtigen würden, sind untersagt.

Beim Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und beim Ausbringen von Düngern aller Art gelten die Bestimmungen der StoV.³⁶

³ Hecken und Feldgehölze sind nach dem übergeordneten Recht in ihrem Bestand geschützt.³⁷

Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung von Hecken und Feldgehölzen, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet. Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren.³⁸ Das Abbrennen von Astmaterial in der Hecke ist untersagt.

⁴ Die Oberflächengewässer mit ihren natürlichen Ufern und Uferbestockungen sind wichtige Vernetzungselemente.

Die Ufervegetation darf weder gerodet oder überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.³⁹

Für die uferbegleitenden Gehölze gelten sinngemäss die Bestimmungen für Hecken und Feldgehölze.

Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.

Begradigungen und Eindolungen sind untersagt.⁴⁰

Wasserbauliche Eingriffe sowie Unterhaltsmassnahmen an Gewässern und deren Uferbereiche verlangen nach einer Wasserbaubewilligung oder Unterhaltsanzeige.

⁵ Die Gemeinde kann die Nutzung, Pflege und Aufwertung der Naturobjekte sowie den ökologischen Ausgleich in der Landwirtschaftszone fördern, indem sie mit Dritten (Bewirtschafter, Eigentümer, Interessierte, Vereinigungen) einen Vertrag abschliesst, der die Nutzung und die Pflege des Objektes regelt und eine Entschädigung für den mit der Pflege verbundenen Mehraufwand oder Minderertrag⁴¹ festlegt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Beiträge der Gemeinde.

⁶ Für den Vollzug der Massnahmen des Landschaftsschutzes und der Landschaftsentwicklung ist der Gemeinderat zuständig.

³⁶ Anhang 4.3 und 4.5 StoV

³⁷ Art. 18 JSG; Art. 27 NSG

³⁸ Art. 16 NSchV

³⁹ Art. 21 NHG

⁴⁰ Art. 12 NSchV

⁴¹ Art. 4 NSG

| | |
|---|--|
| | <u>Art. 41</u> |
| Ortsbildschutzgebiete | <p>¹ Das Dorf und der Weiler Eggehorn sollen in ihrem baulichen Charakter sowie mit den wichtigen Aussen- und Umgebungsräumen erhalten und weitergestaltet werden.</p> <p>² Die Aussenräume mit Vorplätzen, Vorgärten, markanten Einzelbäumen und den für das Ortsbild wichtigen hochstämmigen Obstbäumen sind möglichst zu erhalten.</p> <p>³ Neubauten sowie neue Klein- und Anbauten können nur bewilligt werden, wenn sie sich bezüglich ihrer Stellung, Volumetrie, Proportionen und architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen.</p> <p>⁴ Bauten sind möglichst natürlich in das vorgegebene Gelände einzupassen.</p> <p>⁵ Den Bauwilligen wird empfohlen, dem Gemeinderat vor dem Einreichen des Baugesuches einen Entwurf vorzulegen.</p> |
| | <u>Art. 42</u> |
| Baudenkmäler | Die schützens- und erhaltenswerten Objekte ⁴² sind im Bauinventar der Gemeinde ⁴³ aufgenommen. |
| | <u>Art. 43</u> |
| Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes | <p>¹ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Objekte,⁴⁴ schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, so ist der archäologische Dienst bzw. die Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p> <p>² Die Objekte nach Absatz 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.</p> <p>³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</p> |
| | <u>Art. 43a</u> |
| Bauen in Gefahrengebieten | <p>¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG⁴⁵</p> <p>² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>⁴ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht⁴⁶.</p> |

⁴² gemäss Art. 10a-10c BauG

⁴³ siehe: Denkmalpflege des Kantons Bern; Bauinventar der Gemeinde Gelterfingen; Bern 2002

⁴⁴ Gemäss Art. 10 lit. e BauG

⁴⁵ Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume eingetragen.

⁴⁶ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

4.**Verfahrensvorschriften**Art. 44

Baubewilligungs- und
Planerlassverfahren

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Er beschliesst insbesondere über:

- a) die Erteilung von Baubewilligungen mit geringem Koordinationsaufwand;⁴⁷
- b) die Erhebung von Einsprachen.
- c) über den Erlass von Planungszonen;⁴⁸
- d) über geringfügige Änderungen.⁴⁹

³ Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile;⁵⁰
- b) soweit die Gemeinde Bewilligungsbehörde ist,
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche,⁵¹
 - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht,
 - das Einholen von Amtsberichten, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen kantonaler Fachstellen.
- c) das Einreichen von Strafanzeigen und das Aussprechen von Bussen.⁵²

Art. 45

Baupolizei

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

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

³ Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung der Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen.
- b) Die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungs widrigen Bauten und Anlagen ausgehen.
- c) Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben.
- d) Die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen
- e) Das Einreichen von Strafanzeigen und das Aussprechen von Bussen.⁵³

⁴⁷ Art. 9 BewD

⁴⁸ Art. 62-63 BauG

⁴⁹ Art. 122 BauV

⁵⁰ Art. 17 BewD

⁵¹ Art. 26 BewD

⁵² Art. 59 GG

⁵³ Art. 59 GG

5. **Straf- und Schlussbestimmungen**

Art. 46

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.⁵⁴

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf das Gemeindegesetz mit Bussen bedroht.⁵⁵

Art. 47

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 48

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
a) Der Schutzzonenplan und das Baureglement vom 27.2.1980

⁵⁴ Art. 50 BauG; Art. 108 BauV; Art. 50 BewD; Art. 85 SBG

⁵⁵ gemäss Art. 58 GG

III. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 29. September 2016 bis am 28. Oktober 2016

Vorprüfung vom 21. März 2017

Publikation im Amtsanzeiger vom 18. August 2017

Öffentliche Auflage vom 17. August 2017 bis 15. September 2017

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Juli 2017

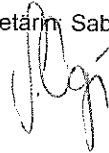
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 30. November 2017

Namens der Einwohnergemeinde Gelterfingen

Der Präsident: Daniel Hublard



Die Sekretärin: Sabrina Ogi



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Gelterfingen, 31. 12. 2017

Die Gemeindefschreiberin: Sabrina Ogi



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

19. April 2018



IV. Anhang

1. Anhang 1: Definitionen und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Art. 1 BMBV.

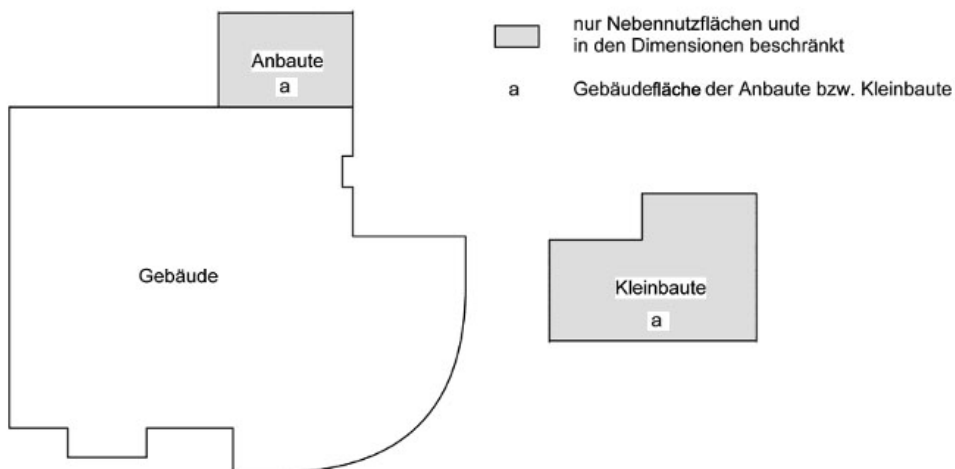
² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist das abgegrabene Terrain massgebend.

1.2 Klein- und Anbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Vgl. Art. 4 BMBV

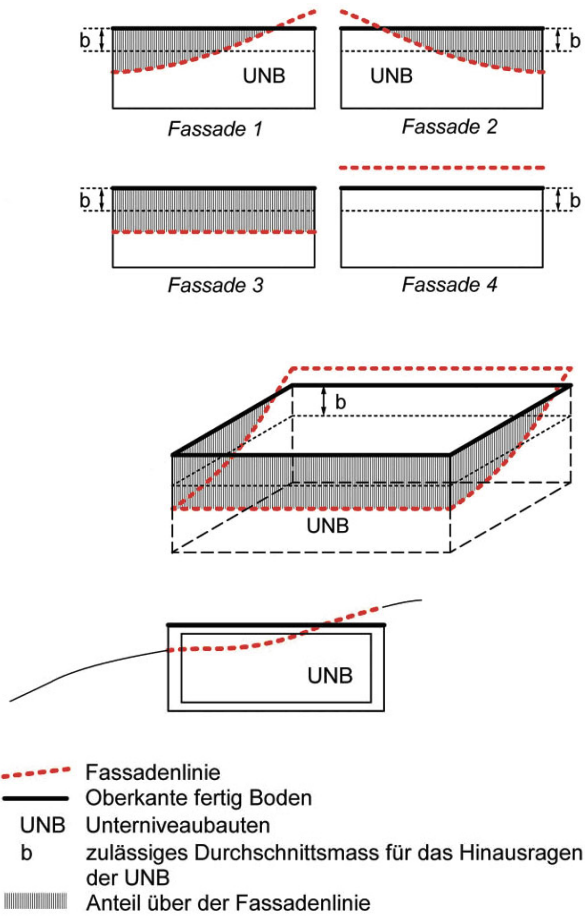
² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Massen nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



1.3 Unterniveaubauten

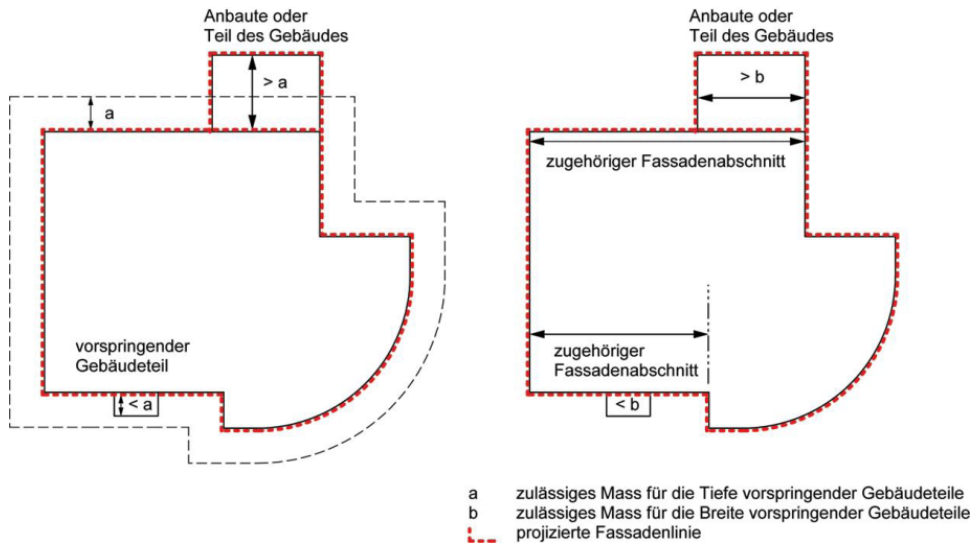
¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV.



1.4 Vorspringende Gebäudeteile

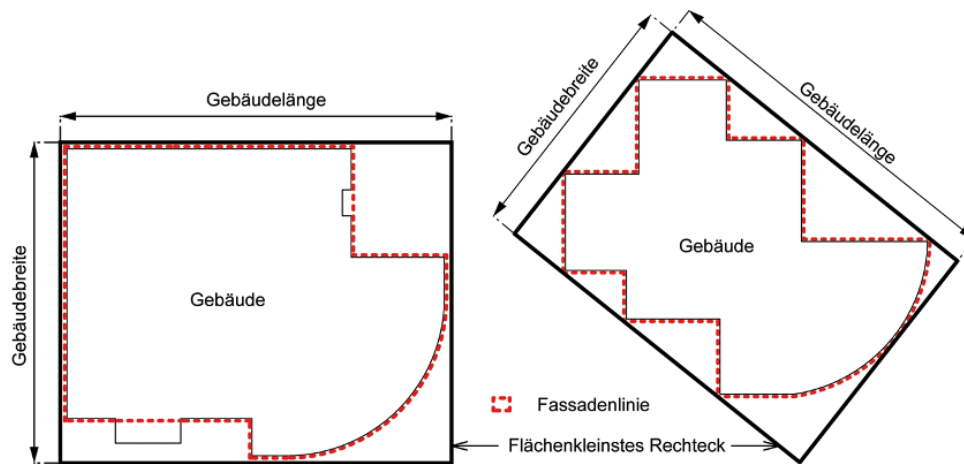
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen für die Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



1.5 Gebäudelänge GL / Gebäudebreite GB

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV.



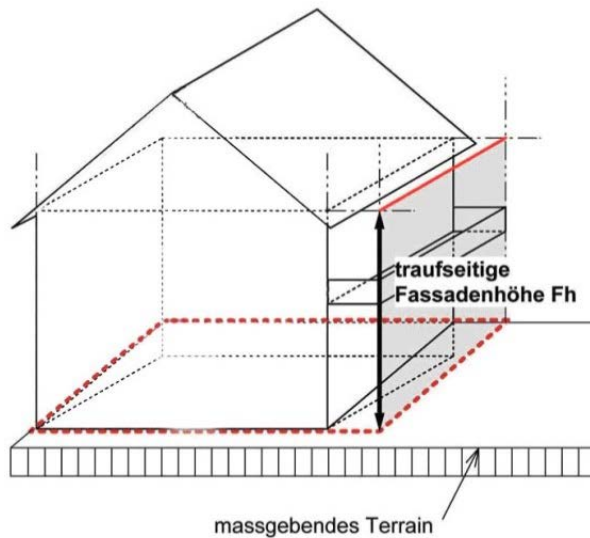
² Die Gebäudebreite GB ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 13 BMBV.

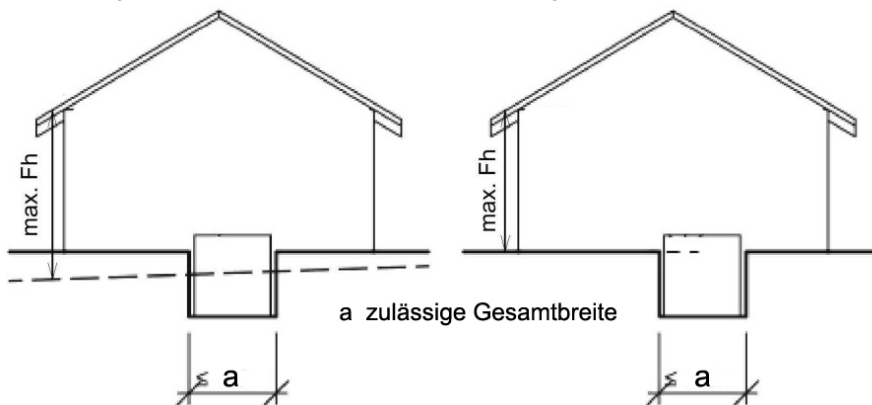
1.6 Fassadenhöhe

¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der geschlossenen bzw. offenen Brüstung gemessen.

Vgl. Art. 15 BMBV.



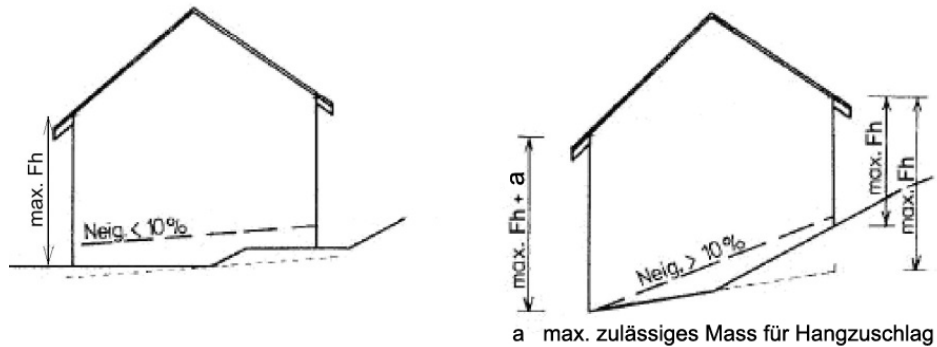
² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



³ Die traufseitige Fassadenhöhe F_h wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder am Hang gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

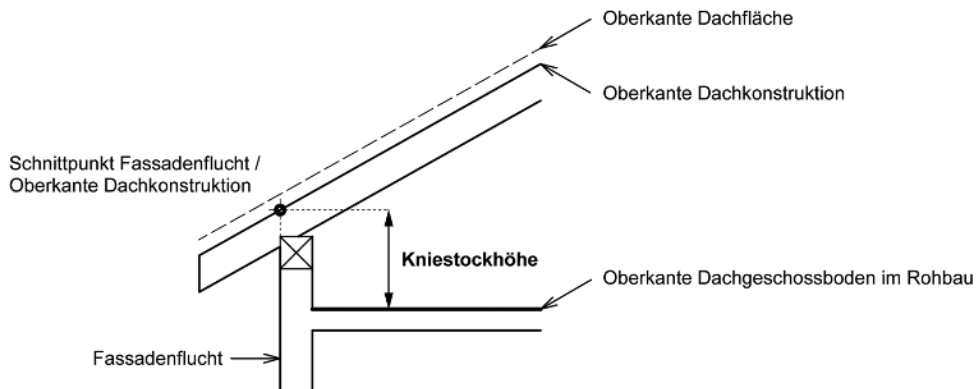
⁴ Traufseitige Fassadenhöhe F_h bei Bauten am Hang:

Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie grösser 10%



1.8 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



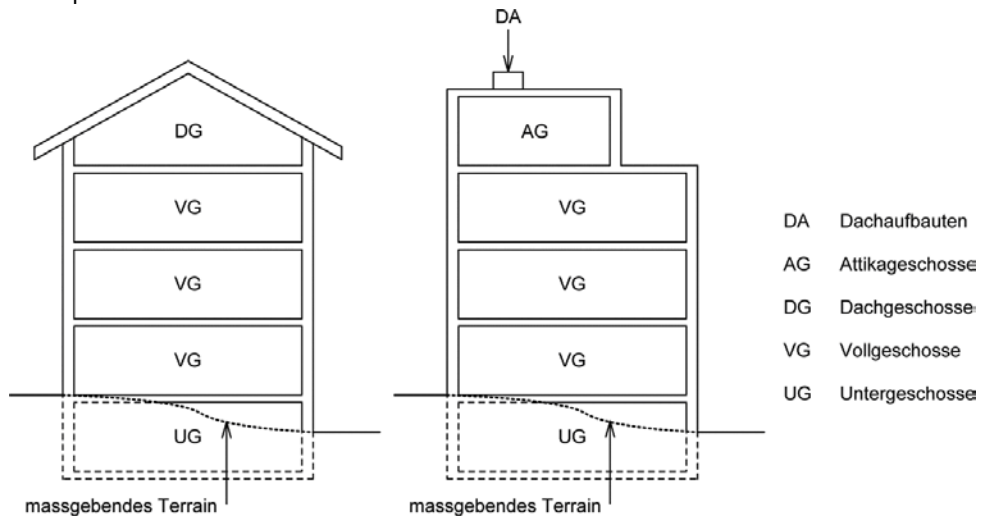
Die Kniestockhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und dem Dachgeschoss. Vgl. Anhang A135 und A136. Vgl. Art. 16 BMBV

1.9 Vollgeschosse

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

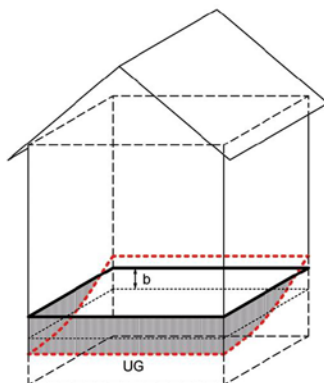
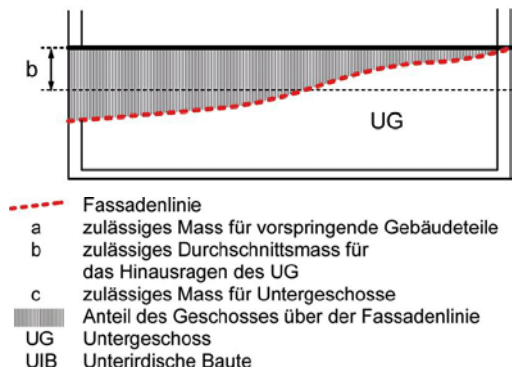
² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Vgl. Art. 18 BMBV



1.10 Untergeschosse

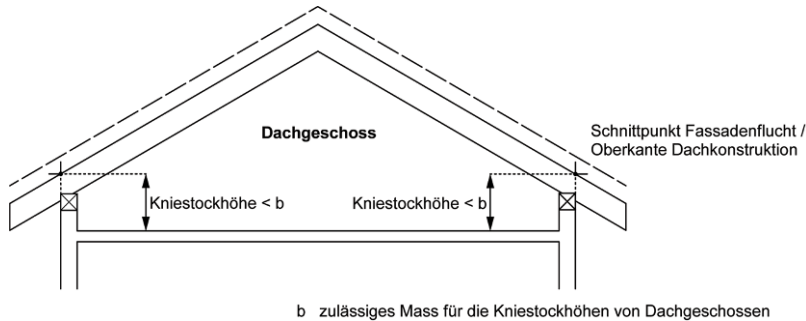
¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



1.11 Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV

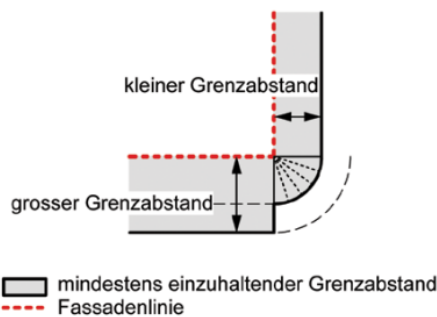


1.12 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand k_A bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

Kleiner und grosser Grenzabstand



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

1.13 Grosser Grenzabstand

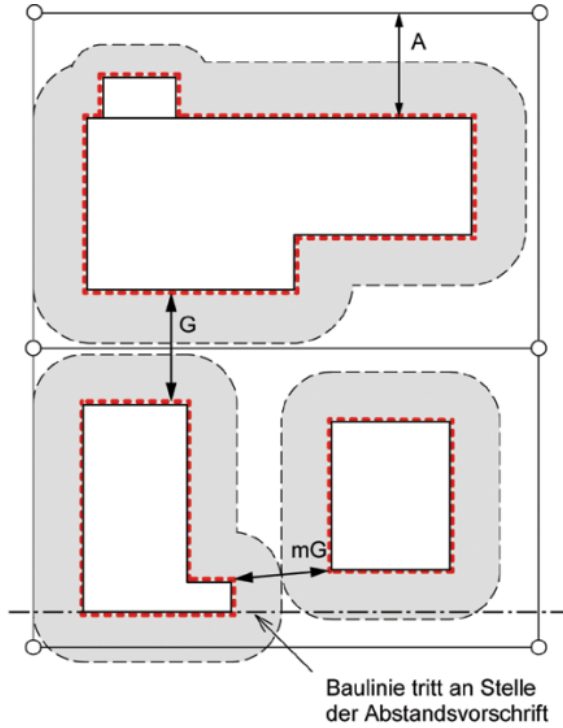
¹ Der grosse Grenzabstand g_A bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

² Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

1.14 Gebäudeabstand

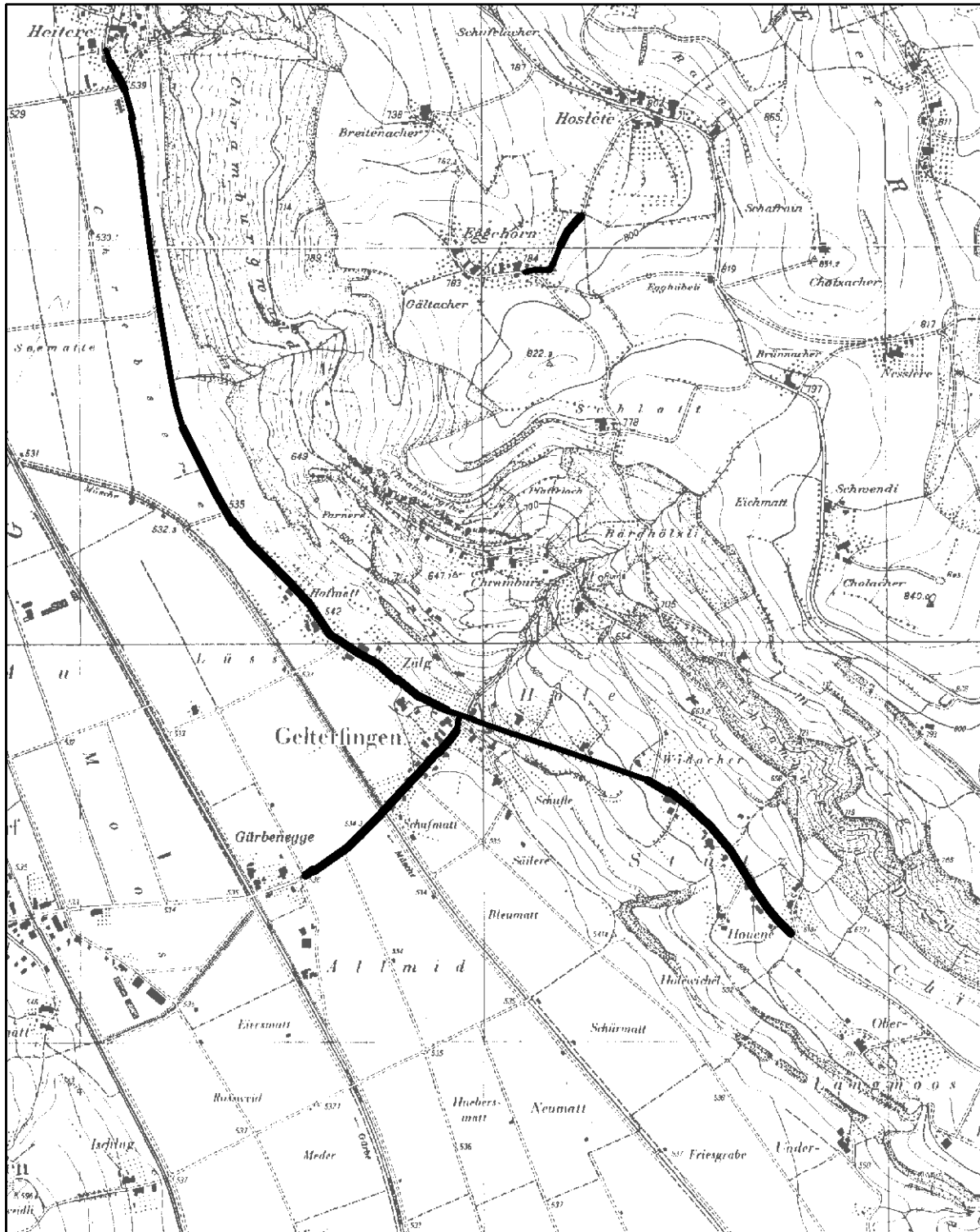
¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



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

2. Anhang 2: Erschliessungskategorien des Strassennetzes

Zur Unterteilung des Strassennetzes in Strassen der Basis- und der Detailerschliessung (im Sinne von Art. 106f BauG und gemäss Art. 11 BauR) werden in der folgenden Abbildung die Strassen der Basiserschliessung dargestellt.



— Strassen der Basiserschliessung

3. **Anhang 3: Einführungsgesetz zum ZGB, Artikel 79 c-n**

Auszug aus dem Gesetz vom 28.5.1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGzZGB).

Art. 79 c

4. Abort- und Düngergruben
- ¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- ² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79 d

5. Hofstattrecht
- ¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder erstellt werden.
- ² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79 e

6. Brandmauern
- a) Pflicht Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen

Art. 79 f

- b) Mitbenützung
- ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben. Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- ³ Eigentums- und Benützerrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79 g

- c) Erhöhung
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79 h

7. Stützmauern und Böschungen
- ¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- a) Pflicht zur Errichtung, Ausführung
- ² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- ³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79 i

b) Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

- Art. 79 k
8. Einfriedungen
- ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- ² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- ³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.
- Art. 79 l
9. Bäume und Sträucher
- ¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmung Sträucher gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - 3 m für hochstämmige Obstbäume;
 - 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
 - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- ² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- ³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.
- Art. 79 m
10. Entzug von Licht und Sonne
- ¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
- Art. 79 n
11. Benützung von Mauern an der Grenze
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.
-