



BAUREGLEMENT

2008

Genehmigt am 27. Juni 2008

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Artikel 1** Geltungsbereich
- Artikel 2** Vorbehalt anderer Vorschriften
- Artikel 3** Besitzstandsgarantie

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. Baubewilligungspflicht / Baubeginn
 - Artikel 4** Baubewilligungspflicht, Baubeginn
 - Artikel 5** Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung
2. Erschliessung
 - Artikel 6** Hinreichende Erschliessung
 - Artikel 7** Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen
3. Umgebungsgestaltung
 - Artikel 8** Grundsatz
 - Artikel 9** Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, Böschungen, Auffüllungen
 - Artikel 10** Versickerung
4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen
 - Artikel 11** Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauweise
 - Artikel 12** Offene Bauweise
 - Artikel 13** Gestaltungsfreiheit
2. Mass der Nutzung
 - Artikel 14** Ausnützungsziffer
 - Artikel 15** Grünflächenziffer
3. Bauabstände
 - Artikel 16** Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien
 - Artikel 17** Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen
 - Artikel 18** Bauabstand von Gewässern
 - Artikel 19** Bauabstand vom Wald
 - Artikel 20** Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszonen
 - Artikel 21** Bauabstände gegen nachbarlichen Grund
 - a) Allgemeines
 - b) Winkelbauten oder dergleichen

- Artikel 22** c) Bauabstände für gewerbliche, eingeschossige vorgelagerte Bauten
- Artikel 23** d) Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Artikel 24** e) Bauabstände für unterirdische Bauten
- Artikel 25** f) Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen
- Artikel 26** Unterschreiten der Bauabstände gegen nachbarlichen Grund
- Artikel 27** Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Artikel 28** Gebäudeabstände

4. Baugestaltung

- Artikel 29** Gestaltung
- Artikel 30** Gebäudelänge, Gebäudetiefe
- Artikel 31** Gebäudehöhe
- Artikel 32** Geschosse (ober- und unterirdisch)
- Artikel 33** Gebäudestellung; Firstrichtung
- Artikel 34** Dachausbau
- Artikel 35** Dachgestaltung
- Artikel 36** Dachaufbauten, Dacheinschnitte
- Artikel 37** Flachdachbauten
- Artikel 38** Reklamen

5. Gesundheit und Energie

- Artikel 39** Besonnung und Belichtung
- Artikel 40** Lärmschutz / Luftreinhaltung
- Artikel 41** Energie

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Bedeutung

- Artikel 42** Bedeutung

2. Bauzonen

- Artikel 43** Wohnzonen W / Hangbauzonen H
- Artikel 44** Wohn- und Gewerbezone WG
- Artikel 45** Dorfzone DZ
- Artikel 46** Kernzone K
- Artikel 47** Gewerbezone
- Artikel 48** Zonen mit Planungspflicht ZPP / Allgemein
- Artikel 49** Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
- Artikel 50** Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
- Artikel 51** Grünzone Gr
- Artikel 52** Baupolizeiliche Masse

3. Landwirtschaftszone

Artikel 53 Landwirtschaftszone LWZ

Artikel 54 Bauernhofzone BH

4. Schutzgebiete, Schutzobjekte

Artikel 55 Allgemeines

Artikel 56 Natur- und Landschaftsschutz

a) Landschaftsbild- und Waldrandgebiete

Artikel 57 b) Bäche

Artikel 58 c) Hecken und Feldgehölze

Artikel 59 d) Trockenstandorte

Artikel 60 e) Objektschutz, Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Artikel 61 Entschädigung und Pflege von Naturobjekten

Artikel 62 Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete

a) Ortsbildschutzgebiete (Baugruppen gemäss Bauinventar)

Artikel 63 b) Siedlungsschutzgebiet

Artikel 64 c) Baudenkmäler (Gebäudeschutz)

Artikel 65 d) Beizug von Fachstellen

Artikel 66 e) Archäologische Fundstellen

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / KOMPETENZORDNUNG

1. Verfahrensvorschriften

Artikel 67 Verfahren für Vorschriften und Pläne

Artikel 68 Baubewilligungsverfahren

Artikel 69 Baueingabe

Artikel 70 Zustimmung Strassenaufsichtsbehörde

Artikel 71 Baupolizei

2. Zuständigkeit

Artikel 72 Gemeinderat

Artikel 73 Hochbaukommission

Artikel 74 Bauinspektorin / Bauinspektor

Artikel 75 Funktionendiagramm

F ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 76 Widerhandlungen

Artikel 77 Inkrafttreten

Artikel 78 Aufhebung bisherigen Rechts

Artikel 79 Weitergeltung bisherigen Rechts

Anhang

I Zonen mit Planungspflicht ZPP

Genehmigungsvermerke

Anhang

II Eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen und deren
Abkürzungen

III Liste der aufzuhebenden Pläne

IV Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Artikel 79

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Artikel 1

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonen- und Richtplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Vorbehalt anderer Vorschriften

Artikel 2

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang II).

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten (insb. Art. 79ff EGzZGB, siehe Anhang IV).

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

Besitzstandesgarantie

Art. 3 BauG, Art. 63 SBG

Artikel 3

Wird ein schützens- oder ein erhaltenswertes Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so gilt für dessen Wiederaufbau innert fünf Jahren die Bestandesgarantie im gleichen Masse. Vorbehalten bleiben entgegenstehende, überwiegende Interessen wie Verkehrssicherheit, Raumbedarf von Fliessgewässern etc.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

1. Baubewilligungspflicht / Baubeginn

Baubewilligungspflicht; Baubeginn

Art. 1 BauG, Bewilligungserfordernis

*Art. 1 BauG, 2, 39, 40 BewD,
Baubeginn*

*Die Bewilligungspflicht wird immer
vorausgesetzt.*

*Die Bewilligungsfreiheit ist die
Ausnahme.*

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

*Art. 2 BauG, 1, 4 ff., 35 BewD,
Voraussetzung*

Artikel 4

¹ Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

² 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.

³ Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt Art. 5 BewD mit der erläuternden Weisung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern. Im Zweifelsfall wird empfohlen, die Baubewilligungspflicht mit der Bauverwaltung Heimberg abzuklären.

Artikel 5

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

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;

b) den Anforderungen der Energie- (EnG, KEnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG) entsprechen;

c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;

d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und - wo vorgeschrieben - über Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;

e) allfällige besondere Überbauungsvorschriften berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das eidgenössische und kantonale Recht massgebend.

2. Erschliessung

Hinreichende Erschliessung

Art. 7 BauG, hinreichende Erschliessung

Art. 18a, 24-24e SBG, Gestaltung

Art. 7 BauV, Fahrbahnbreite

Schweizer Normen der VSS

Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen

*Für Erschliessungsanlagen
Art. 88f BauG*

*Für Strassenbauten
Art. 14, 22, 38, 76 SBG*

*Erstellung durch Grundeigentümer
Art. 109 BauG*

3. Umgebungsgestaltung

Grundsatz

*Aussenräume
Art. 14 BauG, 42 ff. BauV, 14 BewD
Art. 15, Grünflächenziffer*

Artikel 6

¹ Die Erschliessung des Baugrundes umfasst hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung. Sie muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlagen, wenn nötig bereits bei Baubeginn erstellt sein.

² Für die Einteilung in Detail- und Basiserschliessungsanlagen gilt Art. 106 BauG, der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Artikel 7

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Erschliessungsanlagen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Erschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall genügt das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Dies gilt vor allem für Strassenbauvorhaben im Sinne von Art. 14 Abs. 2 SBG.

Artikel 8

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

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

³ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baupolizeibehörde kann die ganze oder teilweise Übergrünung von unterirdischen Bauteilen verlangen.

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, Böschungen, Auffüllungen

EGzZGB

Versickerung

Kantonale Richtlinie über das Versickern von Regen- und Reinabwasser

Richtlinie Regenwasserentsorgung des VSA

4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder

Art. 49ff. BauV, Motorfahrzeuge

Art. 54a BauV, Zweiräder

SN 640 603 + 640 605, Parkieren

Artikel 9

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

² Das Erstellen von Stütz-, Futtermauern, Böschungen und Auffüllungen hinter Stützmauern richtet sich nach dem EGzZGB und den Empfehlungen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern.

Artikel 10

Zur Anreicherung des Grundwassers sowie um der Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes entgegen zu wirken, sind prioritär Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen. Die GEP-Versickerungskarte gibt Hinweise über die örtliche Versickerungsmöglichkeit.

Artikel 11

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder nach Art. 16 und 17 BauG sind nach den Bestimmungen der BauV zu ermitteln. Soweit als möglich sind Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauweise

Offene Bauweise

Artikel 12

Im ganzen Gemeindegebiet gilt, mit Ausnahme der Kernzone K, nur die offene Bauweise. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gemäss Art. 52 gestattet.

Gestaltungsfreiheit

Arbeitshilfe des Amtes für Gemeinden und Raumordnung

Artikel 13

Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in der Hangbauzone H sowie im Siedlungsschutzgebiet ausgeschlossen.

2. Mass der Nutzung

Ausnützungsziffer

Art. 93 BauV, Begriff und Bruttogeschossfläche

Art. 94 BauV, Nutzungsübertragung

Grünflächenziffer

3. Bauabstände

Allgemeines; Verhältnis zu Baulinien

Art. 98 BauV, Messregeln

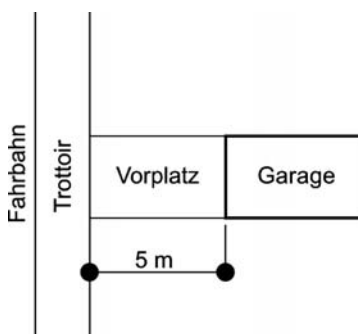
Abstand von öffentlichen Leitungen: 4 m gegenüber bestehenden und projektierten Leitungen

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 63 Abs. 3 SBG, Messweise

SN 640 273, Sichtverhältnisse Knoten

SN 640 050, Grundstückzufahrten



Artikel 14

Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach der betreffenden Zonenbestimmung gemäss Art. 52.

Artikel 15

¹ Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

² Das zulässige Mass richtet sich nach der betreffenden Zonenbestimmung gemäss Art. 52.

³ Für die Berechnung der Grünfläche werden begrünte Flachdächer und begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu 50 % angerechnet (z.B. Rasengittersteine, Schottergras und ähnliches).

Artikel 16

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

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

Artikel 17

¹ Gegenüber Strassen gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3, die folgenden Bauabstände:

- Längs Staatsstrassen 5.00 m
- Längs Basiserschliessungsstrassen ohne Trottoir 5.00 m
- Längs Basiserschliessungsstrassen mit Trottoir 3.60 m
- Längs Detailerschliessungsstrassen 3.60 m
- Längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.00 m
- Längs dem Aareuferweg 10.00 m

² Für Einstellgaragen (mit Tor) beträgt der Strassenabstand mindestens 5 m. Gemessen wird vom äussersten Rand des Verkehrsraumes.

³ Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt der Strassenabstand gemäss Abs. 1. Dieser kann von der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde auf 2 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

Bauabstand von Gewässern

Zuständig für die Beurteilung von Ausnahmen ist die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

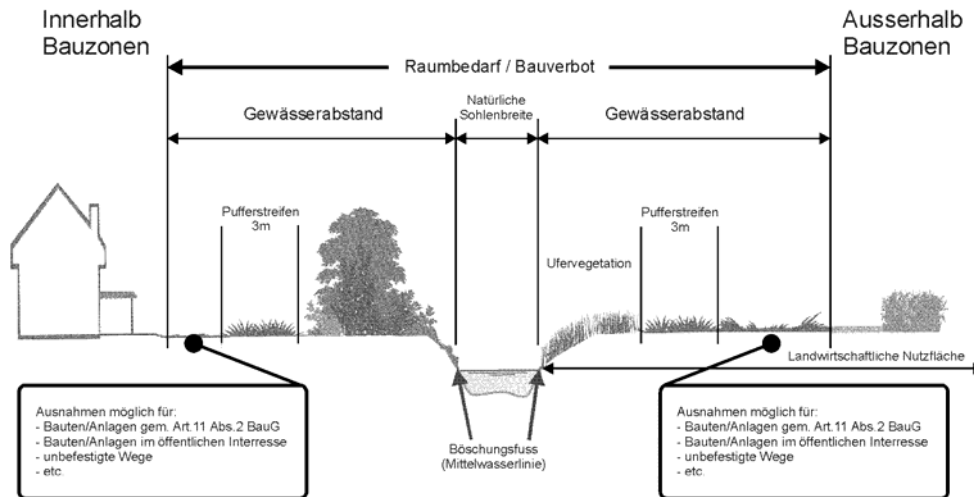
Artikel 18

¹ Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 m (Pufferstreifen) einzuhalten. Sie werden von der vegetationsfreien Mittelwasserlinie aus gemessen.

	Innerhalb Bauzonen	Ausserhalb Bauzonen
Aare	Gemäss Festlegung im Zonenplan	Gemäss Uferschutzplan
Zulg	10 m	Gemäss Uferschutzplan
Rotache Chrebsbach ab Eimündung Laueligraben	7 m	11 m
Alle anderen Bäche	5 m	7 m

² Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

³ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.



Bauabstand vom Wald

Zuständig für die Beurteilung von Ausnahmen ist die Waldabteilung 3 in Spiez

Bauabstand gegenüber Landwirtschaftszone

Bauabstände gegen nachbarlichen Grund a) Allgemeines

Artikel 19

Der Waldabstand richtet sich nach Art. 25 des kantonalen Waldgesetzes KWaG und beträgt 30 m.

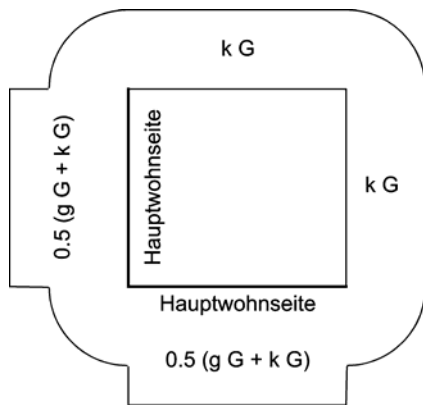
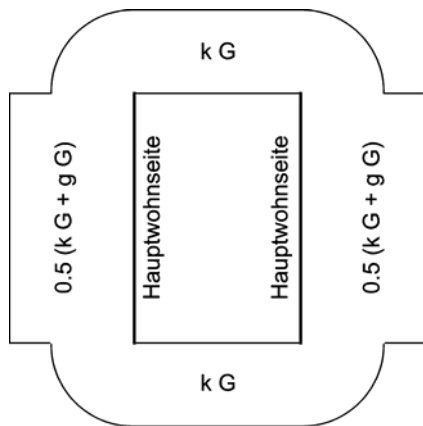
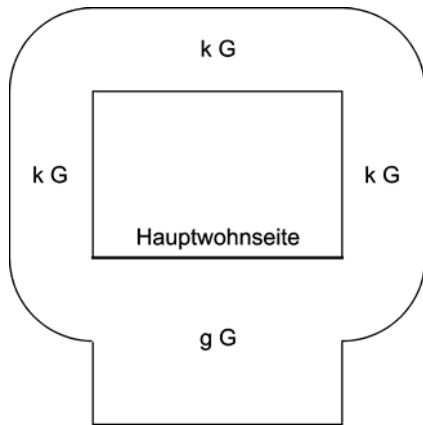
Artikel 20

¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.

² Anlagen der Umgebungsgestaltung sowie Erschliessungsanlagen können ohne Einhaltung eines Zonenabstandes erstellt werden. Es dürfen jedoch keine Bauteile über die Zonengrenze ragen.

Artikel 21

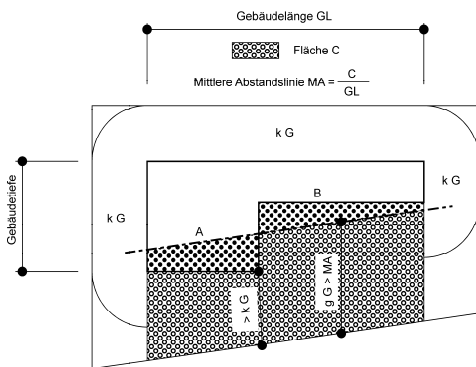
¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen oder nicht als unterirdische Bauten gelten, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 52 festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.



² Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite (grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen und dergleichen), der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Der grosse Grenzabstand darf jedoch nicht im Norden liegen.

³ Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Hochbaukommission die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf beide Hauptwohnseiten gestatten.

b) Winkelbauten o. dgl.

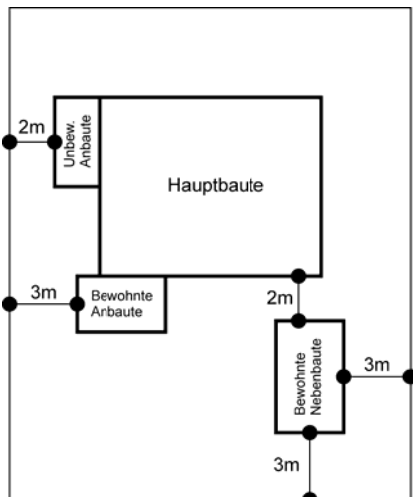


Die Fläche A und B müssen gleich gross sein.

--- mittlere Abstandslinie der Südfassade

c) Bauabstände für gewerbliche, eingeschossig vorgelagerte Bauten

d) Bauabstände für An- und Nebenbauten



⁴ Für Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen kann die Regelung der mittleren Abstandslinie angewendet werden.

Artikel 22

In der WG-Zone gilt für gewerbliche, eingeschossig vorgelagerte Bauten, die sich eindeutig vom Hauptgebäude abheben, ein allseitiger Grenzabstand von 3 m. Die Länge darf dabei $\frac{1}{2}$ der betroffenen Längsseite bzw. $\frac{1}{3}$ der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und die Höhe darf max. 4 m betragen.

Artikel 23

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 40 m^2 nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m. Bei den grenzseitigen Fassaden darf die Gebäudehöhe max. 4 m betragen.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 40 m^2 nicht übersteigt. Bei den grenzseitigen Fassaden darf die Gebäudehöhe max. 4 m betragen.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Die höchstzulässige Gebäudelänge darf dabei nicht überschritten werden.

e) Bauabstände für unterirdische Bauten

Artikel 24

¹ Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen, erdüberdeckt sind und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang versehen ist. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des entsprechenden Grenzabstandes gemäss Art. 20 – 23 liegen.

² Der Bauabstand für unterirdische Bauten beträgt 1 m. Mit Zustimmung des Nachbarn darf an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

f) Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

Artikel 25

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze, Lichtschächte und dgl. haben einen Grenzabstand von 0.4 m einzuhalten.

² Mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Unterschreiten der Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

*Art. 26-29, 34, 35 BauG,
Ausnahmen von Bauvorschriften*

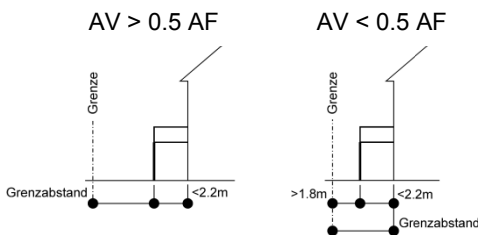
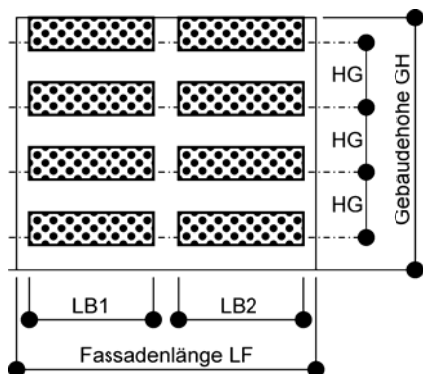
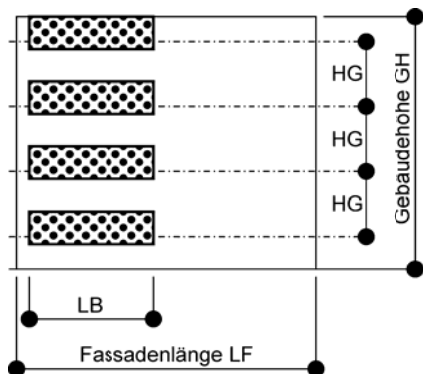
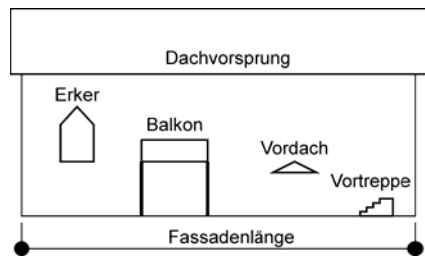
Artikel 26

¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung (gem. Abs. 2) unterschritten werden. Mittels Ausnahmebewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand von 3 m (für bewohnte Bauten) und 2 m (für unbewohnte An- und Nebenbauten) nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmebewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls die betroffene Nachbarin bzw. der betroffene Nachbar dem Näherbau unterschriftlich zustimmt.

³ Den Betroffenen wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch einzutragen.

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand



- LB Balkonlänge
- HG Geschosshöhe
- AB von Balkon bedeckte Fassadenfläche = LB x HG
- AV von Vorbauten bedeckte Fassadenfläche
- AF Fassadenfläche = LF x GH

Artikel 27

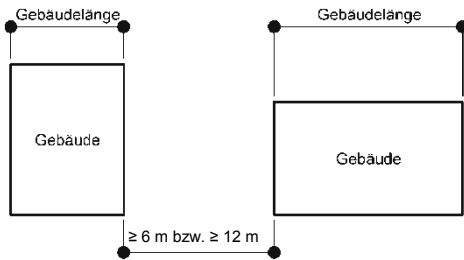
¹ Vorbauten sind Bauteile, welche über die Fassade vorspringen, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), Erker ab 1.OG, Dachvorsprünge und Sonnen- und Lärmschutzkonstruktionen und dergleichen. Sie dürfen gegenüber nachbarlichem Grund punktuell abgestützt werden. Vorbehalten bleiben die kantonalen Gesetzesbestimmungen.

² Bauteile nach Abs. 1 dürfen höchstens 2.20 m bzw. in der Kern- und Dorfzone 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen jedoch einen verbleibenden Grenzabstand von mindestens 1.80 m einhalten.

³ Der Grenzabstand ist nicht von der Fassade, sondern vom äusseren Bauteil von Vorbauten zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken. An die 50 %-Regel werden Vordächer, Vortreppen und Dachvorsprünge nicht angerechnet.

Gebäudeabstände

Art. 12 und 75 BauG



Artikel 28

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden, erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand von 6 m nicht unterschritten werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand mind. 12 m.

³ Für bewohnte Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand auf demselben Grundstück 2 m (Grafik siehe Art. 23). Ansonsten beträgt der Gebäudeabstand 4 m.

⁴ Für unbewohnte Nebenbauten im Sinne von Art. 23 Abs. 2 ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

⁵ 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 BauV überschritten würden.

⁶ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau auf die höchstzulässige Gebäuelänge gemäss Art. 52.

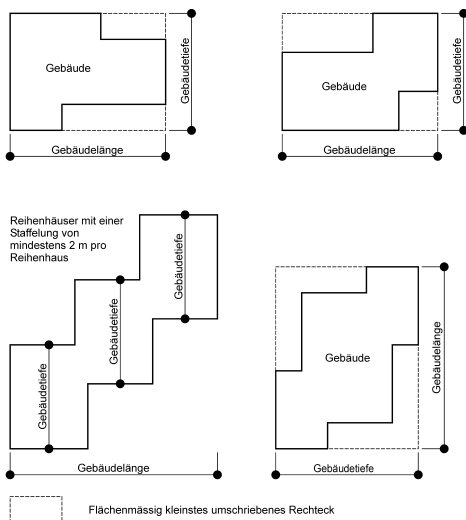
4. Baugestaltung

Gestaltung

Art. 9-20 BauG, 12ff. BauV

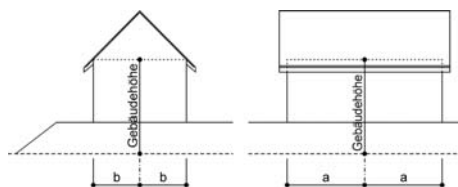
Gebäuelänge, Gebäudetiefe

Art. 75 BauG



Gebäudehöhe

Art.97 BauV, Bauhöhe, Messregeln



Artikel 29

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportion, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

² Die Baupolizeibehörde kann Baugesuche vorgängig der Behandlung zur Beurteilung an eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz überweisen.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über erhaltenswerte und schützenswerte Objekte und Baugruppen im Bauinventar.

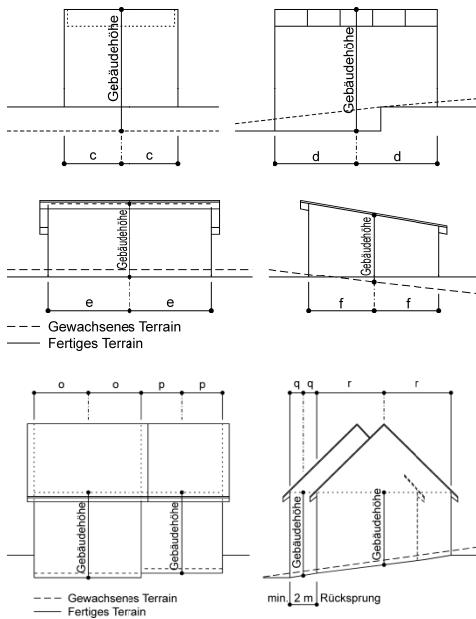
Artikel 30

Die Gesamtlänge der Gebäude ist auf die in Art. 52 genannten Masse beschränkt. Anbauten im Sinne von Art. 23 werden nicht angerechnet. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

Artikel 31

¹ Die Gebäudehöhe ist auf die in Art. 52 genannten Masse beschränkt.

² Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, der in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.



³ Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge in der erforderlichen Breite werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

⁴ Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung ab 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Geschosse

Artikel 32

Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Art. 52, ist die Geschosszahl frei.

Gebäudestellung; Firstrichtung

Artikel 33

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

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

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

⁴ Wo es architektonisch oder städtebaulich begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Dachausbau

Artikel 34

Art. 47 BauV, Abstellräume in MFH

Art. 62ff BauV,
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 47 BauV und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften gemäss Art. 62ff BauV.

Dachgestaltung

Art. 9 BauG, Art. 12 BauV

² Wird bei Bauten, die vor dem 31.12.1998 baubewilligt worden sind, nach Inkrafttreten dieses Reglementes bestehender Dachraum ausgebaut und dabei das zulässige Mass der Nutzung überschritten, erhöht sich dieses, um das Mass als dies für den vollständigen Dachraumausbau erforderlich ist.

Artikel 35

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Bei 2- und mehrgeschossigen Gebäuden, An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 sowie in der Gewerbezone kann die Baupolizeibehörde Flachdachbauten gestatten, sofern das Orts- und Strassenbild gewahrt bleibt.

³ In Gebieten, die eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen, kann die Baupolizeibehörde bei Neu- und Umbauten von Dächern eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform verlangen. Auf historische Baugruppen und die alten Dorfteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

⁴ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel geneigte Dächer zu erstellen. Andere Dachformen sind zugelassen, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. In Zweifelsfällen ist eine Fachinstanz beizuziehen. Andere Dachformen sind überdies in der Gewerbezone zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 37.

⁵ Die Dachneigung darf bei symmetrisch geneigten Dächern bei Hauptbauten maximal 35° alter Teilung aufweisen. Vorbehalten bleiben abweichende Neigungen bei bestehenden Bauten, Ersatzneubauten oder wenn es die bestehende Quartierstruktur erfordert. Innerhalb der mit 35° bestimmten maximalen Firsthöhe (oberkant Dachsparren) und innerhalb der Dachbegrenzungslinie (Halbkreis über Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten der Fassadenflucht und der Dachhaut) kann die Baupolizeibehörde auch andere Dachneigungen bewilligen, wenn eine gute Einordnung ins Orts- und Strassenbild gewährleistet ist.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

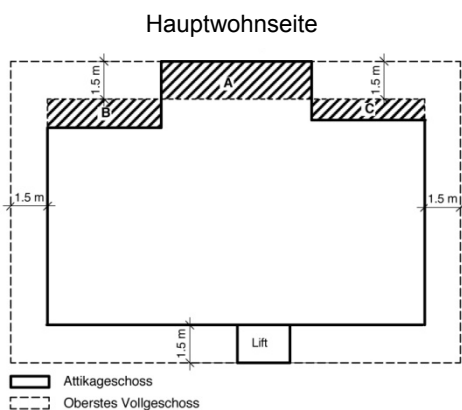
Artikel 36

- ¹ Dachaufbauten sind so auszubilden, dass sie zusammen mit der Dach- und Gebäudegestaltung eine ruhige Gesamtwirkung ergeben (Farbe, Form und Material).
- ² Als Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig:
 - Giebelaufbau (Quergiebel), Lukarnen, Gauben, Schlepper, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
- ³ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.
- ⁴ Dachflächenfenster und Energiekollektoren werden an die nach Abs. 3 begrenzte Länge nicht angerechnet.
- ⁵ Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster sind davon ausgenommen.
- ⁶ Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First-, Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

Flachdachbauten

Artikel 37

- ¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- ² Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen.
- ³ Ausgenommen davon sind das Treppenhaus und Liftanlagen sowie längsseitig angeordnete offene Vordachkonstruktionen (auch mit Seitenwänden und abgestützt). Offene Vordachkonstruktionen müssen jedoch einen minimalen Abstand von 0.50 m bis zum äusseren Rand der offenen oder geschlossenen Brüstung des Attikageschosses aufweisen.



Reklamen

*Art. 9 BauG, 72 SBG, 7 BewD
VASR*

*Bei Warenautomaten sind auch die
Anliegen der Ortspolizei abzuklären.*

5. Gesundheit und Energie

Besonnung und Belichtung

Art. 62ff BauV

Lärmschutz / Luftreinhaltung

*Art. 24 BauG, 89-91 BauV, 24 SBG
SIA-Norm 181*

*Mindesthöhen von Kaminen über
Dach*

⁴ Das Attika darf jedoch auf einer Hauptwohnseite auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinaus gebaut werden, jedoch nur auf der Hälfte dieser Längsseite. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die nach Abs. 2 mögliche Fläche nicht übersteigen

⁵ Die Fassade der Attika darf von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen nicht höher als 3.20 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.

⁶ Über das Attikageschoss dürfen nur technisch bedingte Aufbauten und Oberlichter um maximal 1.50 m hinausragen.

Artikel 38

Das Anbringen, Ändern, Ersetzen und Versetzen von Aussen- und Strassenreklamen, Warenautomaten, Schaukästen und ähnlicher Einrichtungen bedarf einer Bewilligung. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über Aussen- und Strassenreklame vom 17.11.1999 VASR und die Weisungen der Polizei- und Militärdirektion des Kantons Bern.

Artikel 39

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung.

Artikel 40

¹ Für den Lärmschutz und die Luftreinhaltung sind die Lärmschutz- (LSV) und die Luftreinhalteverordnung (LRV) des Bundes und die kantonalen Vorschriften massgebend.

² Der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie Treppen und haustechnische Anlagen hat den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen.

³ Die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete werden gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 43 der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Energie

Art. 25 BauG, 22 BauV

EnG, KEnV

*Energieordner des Wasser- und
Energiewirtschaftsamtes des
Kantons Bern*

Artikel 41

¹ Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung. Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energien wie Sonnenenergie, Holz sowie Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft) und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

² Wo es technisch, wirtschaftlich und ökologisch vertretbar ist, kann eine zentrale Wärmeversorgungsanlage vorgeschrieben werden.

³ In Überbauungsordnungen ist ein Konzept festzulegen, das die Energie im Gebäudebereich effizient einsetzt. Die Berücksichtigung erneuerbarer Energie ist anzustreben.

⁴ Energiekollektoren sind nach der Empfehlung des Amtes für Umweltkoordination und Energie des Kantons Bern (AUE) zu gestalten und anzuordnen.

D ZONENVORSCHRIFTEN

1. Bedeutung

Bedeutung

Art. 72 BauG

Artikel 42

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkung. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

² Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 52.

2. Bauzonen

Wohnzonen W / Hangbauzone H

Artikel 43

¹ Die Wohnzonen und die Hangbauzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

² In sämtlichen Wohnzonen sind stille gewerbliche Nutzungen (Coiffeure, Arztpraxen, kleine und ruhige Dienstleistungsbetriebe sowie für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner ausgerichtete Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche pro Gebäude bis zu 120 m²) im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen.

In der Wohnzone Wb sind stille gewerbliche Nutzungen bis zu 30 % der realisierbaren BGF gestattet.

Wohn- und Gewerbezone WG

Artikel 44

In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Gewerbebetriebe zugelassen. Gewerbe und Betriebe, die das gesunde Wohnen durch besonders nachteilige Emissionen wie Lärm, Russ, Geruch usw. wesentlich beeinträchtigen sowie ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen, sind nicht zugelassen.

Dorfzone DZ

Artikel 45

¹ In der Dorfzone DZ sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Gewerbebetriebe zugelassen.

² In der Dorfzone DZ haben sich Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten bezüglich Dachform, Proportionen, Baumaterialien und Farbgestaltung sowie Aussenraumgestaltung der Umgebung anzupassen. Vorbehalten bleiben Art. 62 bis 64.

Kernzone K

Artikel 46

¹ In der Kernzone K sind Wohnbauten sowie Bauten für mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

² Im Erdgeschoss sind ausschliesslich Läden und gewerbliche Nutzungen gestattet.

Gewerbezone Ga / Gb

³ Im Bereich des Erdgeschosses kann von der geschlossenen Bauweise Gebrauch gemacht werden.

⁴ In der Kernzone K sind die nach Art. 49ff BauV notwendigen Abstellplätze in Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

Artikel 47

¹ In der Gewerbezone Ga sind Gewerbe- und Industriebauten zugelassen.

² In der Gewerbezone Gb sind mässig störende Gewerbe- und Bürobauten zugelassen.

³ In den Gewerbebezonen sind keine verkehrsintensiven Nutzungen zugelassen.

⁴ In den Gewerbebezonen sind Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird (z.B. Schallschutz).

**Zonen mit Planungspflicht ZPP;
Allgemeines**

Art. 60a, 66, 73, 92 ff., 150a BauG

Artikel 48

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus- und Neubauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

² Die ZPP sind im Anhang I aufgeführt.

**Zone für öffentliche Nutzungen
ZöN**

Art. 72, 77, 102, 128, 130 BauG

Artikel 49

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen ausgebaut und unterhalten werden. An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 23 sind zulässig.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung		Zweckbestimmung, Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A	Schulanlage Untere Au	Primar-/Oberstufenschule, Sportplatz, Turnhalle, Singsaal, Nebenräume, Aula ES II	Gebäudehöhe für Neubauten: gemäss bestehenden Bauten Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 12 m
B	Schulanlage Obere Au	Primarschule, Turnhalle, Sportplatz, Kindergarten ES II	Erweiterungs- und Ersatzbauten erlaubt Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 6 m Gebäudehöhe: 9 m
C	Gemeinde- verwaltung	Gemeindeverwaltung. Wehrdienstmagazin ES III	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WGb gemäss Art. 52. Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 6 m
D	Kirche, Friedhof	Kirche, Pfarrhaus, Aufbahrungshalle, Friedhof ES II	Erweiterungs- und Ersatzbauten erlaubt Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 6 m Gebäudehöhe: gemäss bestehenden Bauten
E	Kirchgemeinde- haus Kaliforni	Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus ES II	Gebäudehöhe für Neubauten: gemäss bestehenden Bauten Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 6 m
F	Wohn- und Pflegeheim Riedacker	Wohn- und Pflegeheim ES II	Erweiterungs- und Ersatzbauten erlaubt Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 10 m Gebäudehöhe: 10 m
G	Kindergarten mit einer Wohnung im Obergeschoss	Kindergarten mit einer Wohnung im OG ES II	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Wa gemäss Art. 52.
H	Kindergarten	Kindergarten ES II	Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Wa gemäss Art. 52.

**Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZSF**

Art. 72, 78, 102 BauG

Artikel 50

In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des BauG. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen ausgebaut und unterhalten werden.

Bezeichnung		Zweckbestimmung, Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A	Sportzentrum	Hallenbad, Sauna, Restaurant, Tennis, Squash, Fitnesszentrum ES III	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone Gb gemäss Art. 52.
B	Fussballplatz	Fussballplatz ES III	Gemäss Art. 78 BauG
C	Schrebergärten	Schrebergärten ES II	Die Gartenhäuser dürfen maximal 12 m ² Grundrissfläche aufweisen. Die Firsthöhe darf maximal 3 m betragen
D	Spielplatz Obere Au	Spielplatz ES II	Es sind nur eingeschossige Kleinbauten gestattet
E	Buechwald	Spielplatz / Gärten	Es sind nur bewilligungsfreie Kleinbauten und Anlagen zu Spiel- und Gartenanlagen zugelassen.

Grünzone Gr

Artikel 51

In der Grünzone gilt Art. 79 des kantonalen Bau-
gesetzes.

Zone	kG [m]	gG [m]	GH [m]	GL [m]	AZ	GrZ	ES
H	4	8	4.8	20	0.7	—	II
Wa	5	10	7	25	0.7	—	II ¹⁾
Wb	6	12	10	40	0.8	—	II
WGa	5	10	8	25	0.7	50%	III
WGb	6	12	11	40	0.8	50%	III
DZ	3	10	11	40	—	30%	III
K	6	10	14	—	1.2	—	III
Ga	6	6	12	—	—	15%	IV
Gb	6	6	12	—	—	15%	III

¹⁾ Für die Parzelle Nr. 496 und die Teilparzelle Nr. 495 muss im Baugesuchsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass bei Räumen mit empfindlicher Nutzung in der Westfassade zwischen der Mittelachse Autobahn und dem Empfangspunkt eine Schallpegeldifferenz nachts von 39 dBA eingehalten werden kann.

kG kleiner Grenzabstand
 gG grosser Grenzabstand
 GH Gebäudehöhe
 GL Gebäudelänge
 AZ Ausnützungsziffer
 GrZ Grünflächenziffer
 ES Lärmempfindlichkeitsstufe

H Hangbauzone H
 Wa Wohnzone Wa
 Wb Wohnzone Wb
 WGa Wohn- und Gewerbezone WGa
 WGb Wohn- und Gewerbezone WGb
 DZ Dorfzone
 K Kernzone K
 Ga Gewerbezone Ga
 Gb Gewerbezone Gb

3. Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone LWZ

Zuständigkeit für die Beurteilung der Zonenkonformität und von Ausnahmen liegt beim Amt für Gemeinden und Raumordnung in Bern.

Voranfrage wird empfohlen.

Bauernhofzone BH

4. Schutzgebiete, Schutzobjekte

Allgemeines

Artikel 53

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird, oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.

Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu (ungezontes Gebiet gemäss Art. 5 BauG).

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes.

³ Es gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- a. Bauten haben sich bezüglich Dachform, Volumen, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild gut einzufügen;
- b. Die Firsthöhe ist auf 11 m beschränkt.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 54

¹ In der Bauernhofzone gilt Art. 85 BauG. Ergänzend dazu gelten die Bestimmungen nach Art. 53 Abs. 3.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 55

¹ Für das kantonale Naturschutzgebiet „Aarelandschaft Thun – Bern“ gelten die Vorschriften des kantonalen Schutzbeschlusses.

² Im Perimeter Uferschutz gelten die Vorschriften des See- und Flussufergesetzes (SFG) sowie der Uferschutzplanung der Gemeinde.

³ Die im Schutzzonen- und Richtplan und im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und –objekte richten sich nach Art. 9, 10 und 86 BauG, Art. 18 NHG und Art. 20 NSchG. Sie dienen der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen sowie der Erhaltung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

⁴ Es darf nichts unternommen werden, was dem Schutzzweck zuwiderläuft.

⁵ Der Gemeinderat (auf Antrag der Hoch- oder Tiefbaukommission) regelt für Schutzgebiete und –objekte sowie für ökologisch erforderliche Pufferstreifen die Nutzung, die Pflege, den Unterhalt und die Entschädigungen in einem Vertrag mit dem Bewirtschafter, sofern die Wahrung des Schutzzweckes nicht bereits durch Schutzbestimmungen ausreichend geregelt ist.

⁶ Der ökologische Ausgleich im Landwirtschaftsgebiet richtet sich nach dem Teilrichtplan „ökologische Vernetzung“ vom 27. Dezember 2004. Der Gemeinderat (auf Gesuch und Antrag der Hoch- oder Tiefbaukommission) kann weitere Massnahmen des ökologischen Ausgleichs im ganzen Gemeindegebiet finanziell unterstützen. Wiederkehrende Massnahmen setzen eine vertragliche Regelung voraus.

Natur- und Landschaftsschutz

a) Landschaftsbild- und Waldrandgebiete

Artikel 56

¹ Die Landschaftsbildgebiete Bümberg und Rothache-Aegelmoos dienen der Erhaltung der baulichen und ökologischen Eigenart der traditionell landwirtschaftlich genutzten, weit offenen Kulturlandschaft.

² Es dürfen nur landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nach Massgabe der Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung, unter Einschluss der Möglichkeiten zur inneren Aufstockung, erstellt werden. Die Festlegung von Intensivlandwirtschaftszonen ist nicht zulässig. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien) sind verboten.

³ Vorbehalten bleiben die Errichtung von im öffentlichen Interesse liegenden, standortgebundenen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, welche zur ökologischen Aufwertung der Landschaft beitragen. Bauten und Anlagen sind gut ins Landschaftsbild einzufügen, wobei neue Bauten und Anlagen an bestehende anzugliedern sind, um den offenen Landschaftscharakter bzw. den unverbauten Zustand zu erhalten.

⁴ Die Waldrandgebiete sind den Nutzungszonen überlagert und dienen der Freihaltung der bezeichneten Waldränder. Der 10 m-Bereich, gemessen ab dem Waldrand, ist als extensiv genutztes Wiesland zu erhalten. In diesem Bereich sind nur für die vorgesehene Nutzung erforderliche temporäre Weidezäune, öffentlich zugängliche Wege mit Sitzgelegenheiten gestattet. Ausserhalb des 10 m-Bereiches sind Einfriedungen, Spielwiesen mit unauffälligen Geräten und Pflanzgärten, jedoch keine Bauten zulässig.

b) Bäche

Artikel 57

¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt. Gewässerunterhalt und Wasserbau sind soweit als möglich ingenieurbologisch vorzunehmen. Der freizuhaltende Gewässerraum von Fliessgewässern richtet sich in Abhängigkeit von der Gewässersohlenbreite nach den geltenden Empfehlungen des Kantons.

² Die Ufervegetation ist geschützt und darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (NHG, NSchG).

³ In einem Streifen von mindestens 3 m entlang Gewässern (ab oberer Böschungskante gemessen) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

⁴ Ufergehölze und –böschungen sollen sachgemäss gepflegt werden und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

⁵ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetationen entscheidet das Naturschutzinspektorat (NHG).

c) Hecken und Feldgehölze

Artikel 58

¹ Hecken und Feldgehölze sind geschützt (NHG, NSchG).

² 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. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (NSchV).

³ In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (ChemRRV).

⁴ Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) beträgt für zivile Hochbauten mindestens 10 m und für zivile Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen, etc.) mindestens 3 m.

⁵ Teilweises oder ganzes Entfernen benötigt eine Bewilligung des Regierungsstatthalters (kantonale Naturschutzverordnung).

d) Trockenstandort

Artikel 59

¹ Die zulässige Nutzung des regional bedeutenden Trockenstandorts an der Bahnlinie richtet sich nach der kantonalen Verordnung vom 12. September 2001 über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete. Die Trockenstandorte sind extensiv genutztes Wies- und Weideland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten oder nach Möglichkeit ökologisch optimiert werden.

² Trockenstandorte dürfen nicht gedüngt, bewässert, mit Schafen beweidet oder durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

³ Vorbehalten bleiben jegliche Tätigkeiten der Eisenbahn, welche im Eisenbahnrecht, insbesondere dem Eisenbahngesetz (EBG/ SR 742.101), geregelt sind.

e) Inventar historischer Verkehrswege

*Fachstelle: Tiefbauamt,
Oberingenieurkreis I Thun*

Artikel 60

¹ Die im Schutzzonen- und Richtplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

**Entschädigung und Pflege von
Naturobjekten**

**a) Ortsbildschutzgebiete
(Baugruppen gemäss
Bauinventar)**

b) Siedlungsschutzgebiet

**c) Baudenkmäler
(Gebäudeschutz)**

Artikel 61

Der Gemeinderat kann eine Entschädigungsordnung über die Gewährung von Beiträgen an die von Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit Naturobjekten betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter sowie für einmalige Beiträge an spezielle Massnahmen der Landschaftsgestaltung und –aufwertung erlassen.

Bauliche Schutzobjekte und Schutzgebiete

Artikel 62

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete nach Art. 10 und 86 BauG.

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen gemäss Bauinventar der Gemeinde. Innerhalb dieser Baugruppen haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

Artikel 63

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG.

² Neubauten und bauliche Erweiterungen dürfen erstellt werden.

³ Für die Gestaltung von Neubauten gelten folgende Grundsätze:

- a. Die Massstäblichkeit der bestehenden Überbauung soll gewahrt werden. Die zulässigen Gebäudeabmessungen betragen: GL = 15 m / GH = 7 m / GT = 10 m. Anbauten im Sinne von Art. 23 werden nicht angerechnet.
- b. Die typischen Gartenareale sollen erhalten bleiben.
- c. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

Artikel 64

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a-10c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

d) Beizug von Fachstellen

Artikel 65

¹ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren

- Archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG;
- Schützenswerte Baudenkmäler oder;
- Erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

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

³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 1 fallen, kann die Hochbaukommission eine Fachstelle (z.B. Bauberatung des Berner Heimatschutzes) beiziehen.

⁴ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. einer Fachstelle sowie eine Bauvoranfrage werden empfohlen.

e) Archäologische Fundstellen

Artikel 66

¹ Im Perimeter der archäologischen Schutzzone dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Absprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern durchgeführt werden.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN / ZUSTÄNDIGKEITEN

1. Verfahrensvorschriften

Verfahren für Vorschriften und Pläne

Art. 58ff. BauG

Baubewilligungsverfahren

Art. 5 KoG, 32-44 BauG, 4ff. BewD

Baueingabe

Baugesuchsformulare sind auf der Webseite www.be.ch/agr in der Rubrik „Bauen“ verfügbar.

Zustimmung Strassenaufsichtsbehörde

Art. 59, 66, 71, 73, 75, 80 SBG

*Strassenaufsichtsbehörde:
Kantonsstrassen: Tiefbauamt
Gemeindestrassen: Bauverwaltung*

Baupolizei

*Art. 45-49 BauG, 107 BauV,
47-50 BewD*

Artikel 67

Für das Planerlassverfahren inklusive Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend.

Artikel 68

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Baubewilligungsdekretes.

Artikel 69

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend (Art. 10ff BewD).

² Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Artikel 70

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.

Artikel 71

Die Aufgaben und das Verfahren der Baupolizei richten sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung.

2. Zuständigkeiten

Gemeinderat

Art. 66 BauG, 122 BauV

Artikel 72

Dem Gemeinderat obliegen alle der Baupolizei und der Ortsplanung übertragenen Aufgaben und Befugnisse, die nach der Gemeindeordnung oder dem Funktionendiagramm nicht einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

- a) Der Gemeinderat beschliesst über den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen (Art. 7) oder eine Zone mit Planungspflicht betreffen (Anhang I)
- b) Überbauungsordnungen für Werkleitungen (Leitungspläne) beschliesst das nach der Gemeindeordnung für den Kredit zuständige Organ

Hochbaukommission

Artikel 73

Die Hochbaukommission nimmt alle nicht einem anderen Organ übertragenen Aufgaben und Befugnisse in bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten wahr, insbesondere

- a) betreut sie alle Bauvorhaben der Gemeinde im Hochbau, sofern der Gemeinderat dafür nicht eine besondere Kommission einsetzt;
- b) entscheidet sie über Gesuche für Ausnahmen von kommunalen Bauvorschriften oder stellt Antrag über Gesuche für Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften;
- c) entscheidet sie über Baugesuche für die nicht die Bauinspektorin oder der Bauinspektor Hochbau zuständig ist;
- d) erlässt sie die erforderlichen baupolizeilichen Verfügungen.

Bauinspektorin/Bauinspektor

Artikel 74

¹ Die Bauinspektorin oder der Bauinspektor bereitet alle Geschäfte der Hochbaukommission vor und stellt Antrag.

² Sie oder er entscheidet zudem über alle Baugesuche, die im kleinen Baubewilligungsverfahren nach Art. 27 BewD erteilt werden können.

Funktionendiagramm

³ Zudem nimmt sie oder er an Einspracheverhandlungen teil und stellt die Protokollführung sicher.

⁴ Die Bauinspektorin oder der Bauinspektor wacht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Baubewilligungen und leitet allenfalls notwendige Massnahmen ein.

Artikel 75

Im Übrigen legt der Gemeinderat die Zuständigkeiten in einem Funktionendiagramm fest.

F ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen

Artikel 76

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

Inkrafttreten

Artikel 77

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

Aufhebung bisherigen Rechts

Artikel 78

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- a) Das Baureglement vom 10. Februar 1992 mit Teilrevisionen;
- b) Der Zonenplan vom 10. Februar 1992 mit Teilrevisionen;
- c) Der Zonenplan Landschaft mit den dazugehörenden Vorschriften vom 10. Juni 1992;
- d) Sämtliche den Festlegungen dieses Reglements oder dem Zonenplan widersprechenden Strassen- und Baulinienpläne, Überbauungs- und Detailerschliessungspläne (*Anhang III*).

Weitergeltung bisherigen Rechts

Artikel 79

Die bisherigen Überbauungsordnungen sowie Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben als Überbauungsordnungen in Kraft.

ZPP Nr. 5 „Jumbo Süd“

¹ In der Zone mit Planungspflicht Nr. 5 „Jumbo Süd“ dürfen vor Erlass einer Überbauungsordnung keine neuen Hauptgebäude bewilligt werden.

² In der ZPP Nr. 5 soll eine gemischte Wohn-/Gewerbeüberbauung in verdichteter Bauweise realisiert werden. Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen. Die Erschliessung hat grundsätzlich von der Blümlisalpstrasse her sowie unter Berücksichtigung der neuen Erschliessungsstrasse Heimberg Süd zu erfolgen.

³ Die zulässige maximale Bruttogeschossfläche beträgt 18'000 m². Es sind Gebäudehöhen von 8 m (2 Geschosse) bis maximal 13 m (4 Geschosse) zulässig. Die Nutzungsart, die Bruttogeschossfläche und die Gebäudehöhe werden pro Baufeld festgelegt. Dabei gelten folgende gestalterische Vorgaben:

Die Gebäudehöhen sind entsprechend der umgebenden Bebauung zu wählen, 4-geschossige Bauten sind nur im nördlichen Bereich zugelassen. Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu versehen, leicht geneigte Dächer sind auf den Attikas gestattet.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

ZPP Nr. 6 „Obere Au Ost“

¹ Die ZPP Nr. 6 bezweckt die Sicherstellung der Direkterschliessung der Verkaufs- und Gewerbegebiete „Obere Au“ ab Autobahnzubringer (Umsetzung Erschliessungskonzept Heimberg Süd) und eine auf die Umgebung abgestimmte gewerbliche Nutzung.

² Die ZPP ist für eine gewerbliche Nutzung nach den Vorschriften der Gewerbezone Ga bestimmt. Das Mass der Nutzung richtet sich ebenfalls nach den Vorschriften der Gewerbezone Ga nach Art. 52 BauR.

³ Für Neubauvorhaben, die nicht nach Art. 93 Abs. 1 BauG vor dem Erlass einer Überbauungsordnung bewilligt werden können, ist in der Überbauungsordnung gegenüber bestehenden Wohnüberbauungen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Auf diesem Grünstreifen dürfen auch Autoabstellplätze auf Rasengittersteinen vorgesehen werden, wobei pro 6 Abstellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

⁴ Sofern die Voraussetzungen für einen Fernwärmebezug zu marktüblichen Bedingungen gegeben sind, ist nach Möglichkeit daran anzuschliessen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

ZPP Nr. 7 „Bir Underfüerig“

¹ Die ZPP Nr. 7 bezweckt eine auf die Umgebung abgestimmte qualitativ hochstehende Bebauung mit gemischter Nutzung und die Sicherstellung der Erschliessung.

² Gegenüber dem Bahnhof ist eine auf das Zentrum bezogene Nutzung mit Gebäuden von bis zu 14 m Gebäudehöhe gestattet, die auch für Zwecke der Allgemeinheit wie Alterswohnungen, Spiel- und Begegnungsplatz vorsehen kann. Der zentrale Bereich ist einer Wohnnutzung mit Gebäuden von 7 bis 10 m Gebäudehöhe vorbehalten. Die maximale AZ beträgt über den gesamten Perimeter 0.8.

³ Gegenüber der Gewerbezone ist eine mindestens 3000 m² grosse und 30 m breite Siedlungsspielfläche anzulegen.

⁴ Als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu erarbeiten, das die Bauernhofzone im Süden und Norden umfasst. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat ab der Schützenstrasse zu erfolgen. Am nördlichen Rand ist eine direkte Fuss- und Radwegverbindung zur Alpenstrasse vorzusehen.

⁵ Sofern die Voraussetzungen für den Fernwärme- oder Erdgasbezug gegeben sind, besteht unter marktüblichen Bedingungen die Anschlusspflicht.

⁶ Auf eine Tiefe von 30 m gemessen ab dem äusseren Geleise und auf eine Tiefe von 50 m nördlich der Gewerbezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, für den zentralen Bereich gilt die ES II. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung muss die lärmtechnische Sanierung des Brennraums der Rigips vertraglich sichergestellt und als Voraussetzung der Bauabnahme ausgeführt sein. Die Einhaltung der Planungswerte (Industrie- und Gewerbelärm sowie Bahnlärm) mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen ist im Verfahren der Überbauungsordnung nachzuweisen.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 5. April bis 5. Mai 2006

Vorprüfung vom 5./6. Dezember 2006

Publikation im Amtsanzeiger vom 1. + 8. Februar 2007 / 26. April + 3. Mai 2007 / 12. + 19. Juli 2007

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 31. Januar 2007 / 25. April 2007 / 11. Juli 2007

1. Öffentliche Auflage vom 1. Februar bis 2. März 2007

2. Öffentliche Auflage vom 26. April bis 25. Mai 2007

3. Öffentliche Auflage vom 12. Juli bis 10. August 2007

Einigungsverhandlung am 20. + 22. März 2007 / 16. April 2007

Erledigte Einsprachen: 6 Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. April 2007 / 4. Juli 2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Heimberg am 25. Juni 2007 / 10. Dezember 2007

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Sig. Chr. Wüthrich

Sig. U. Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Heimberg, den 3. September 2007

Der Gemeindeschreiber:

Sig. U. Müller

Genehmigt mit Änderungen gemäss Verfügung vom 27. Juni 2008 durch das

**Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung**

Der Vorsteher:

Sig. A. Stierli

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

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

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- SBG - Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- FWG - Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (SR 704)
- FWV - Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (SR 704.1)
- EV/
FWG - Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (BSG 705.111)
- EBG - Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)
- EBV - Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, SR 742.141.1)
- AnGG - Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (SR 742.141.5)
- AnGV - Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (SR 742.141.51)
- LFG - Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (SR 748.0)

C. WASSER

- GSchG - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
- GSchV - Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
- KSchG - Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (BSG 821.0)
- KGV - Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (BSG 821.1)
- WNG - Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (BSG 752.41)
- WVG - Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (BSG 752.32)

- WBG - Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, BSG 751.11)
- WBV - Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.111)
- SFG - Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)
- SFV - Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
 - RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- EnG - Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- KEnV - Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
 - Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- VPeA - Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (SR 734.25)
 - Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- USG - Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- UVPV - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)
- KUVPV - Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (BSG 820.111)
- StFV - Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (SR 814.012)
- EV StFV - Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (BSG 820.131)
- ChemV - Chemikalienverordnung vom 1. August 2005 (SR 813.11)
- ChemRRV - Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 1. August 2005 (SR 814.81)
- KStoV - Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 820.121)
- VVS - Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (SR 814.014)
- TVA - Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (SR 814.015)

- AbfG - Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)
- AbfV - Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (BSG 822.111)
- VBO - Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (SR 814.076)
- VBo - Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (SR 814.12)
- BSV - Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSG 825.111)
- LRV - Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
 - Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- LHV - Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (BSG 823.111)
- LSV - Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
- KLSV - Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)
 - Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- JSG - Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, SR 922.0)
 - Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2000 (BSG 922.11)
 - Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- NHG - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
- NHV - Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)
- VBLN - Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (SR 451.11)
- VISOS - Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (SR 451.12)
 - Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
 - Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- NSchG - Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
- NSchV - Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (BSG 426.111)

- LKV - Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

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

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

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

H. FEUERPOLIZEI

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

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

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

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- MG - Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (SR 510.10)
- MPV - Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (SR 510.51)
- VILB - Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (SR 172.010.21)
- BZG - Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (SR 520.1)
- ZSV - Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (SR 520.11)

L. GEMEINDEWESEN

- GG - Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
- GV - Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (BSG 170.111)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- OG - Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (SR 173.110)
 - Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- VwVG - Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (SR 172.021)
- VRPG - Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21)
 - Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- EntG - Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711.0)

LISTE DER AUFZUHEBENDEN PLÄNE

- Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften, Bäumberg – Hubel vom 08.03.1957
- Baulinienplan, Schützenstrasse Nr. 1 vom 26.05.1961
- Baulinienplan, Alpenstrasse Nr. 2 vom 26.05.1961
- Baulinienplan, Aarestrasse Nr. 3 vom 26.05.1961
- Baulinienplan, Blümlisalp- und Niesenstrasse Nr. 4 vom 26.05.1961
- Baulinienplan, Bäumberg – Hubel Nr. 6 vom 31.05.1966
- Überbauungsplan Nr. 1, Schützenstrasse vom 29.04.1977
- Überbauungsordnung, Detailerschliessung: Industriegebiet südlich Gurnigelstrasse vom 10.07.1986
- Detailerschliessungsplan Jägerweg vom 17.03.1975
- Detailerschliessungsplan Dornhalde vom 03.02.1975

C Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

Artikel 79

Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00m einzuhalten. Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

2. An- und Nebenbauten

Artikel 79 a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00m und ihre Grundfläche 60.00m² nicht übersteigt.

3. Vorspringende Bauteile

Artikel 79 b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20m in den Grenzabstand hineinragen.

4. Abort- und Düngergruben

Artikel 79 c

Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00m von der Grenze zu erstellen.

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 1.20m überragen.

5. Hofstattrecht

Artikel 79 d

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

6. Brandmauern

Artikel 79 e

a) Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen

b) Mitbenützung

Artikel 79 f

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. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

c) Erhöhung

Artikel 79 g

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

7. Stützmauern und Böschungen

Artikel 79 h

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

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

b) Eigentum

Artikel 79 i

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. Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Artikel 79 k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00m. Für Grünhecken gelten um 50cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Artikel 79 l

Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5.00m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.00m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.00m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spalierbäume, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00m zurückgeschnitten werden;
- 50cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und
Sonne

Artikel 79 m

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. Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

11. Benützung von Mauern
an der Grenze

Artikel 79 n

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich ungeschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

12. Betreten des nachbar-
lichen Grundes

Artikel 79 o

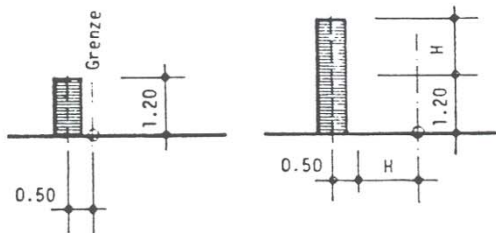
Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Gesetzliche Grenzabstände für:

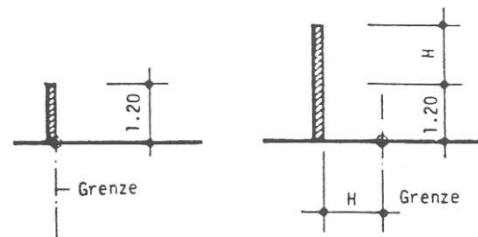
- Grunhecken, Einfriedungen
- Zierbaume, Ziersträucher
- Obstbäume

Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anriesses werden geregelt durch: ZGB Artikel 687 und 988, Kant. Baugesetz vom 7. Juni 1970 79k bis 79n.

Grunhecken
bis 1.20 m Höhe über 1.20 m Höhe



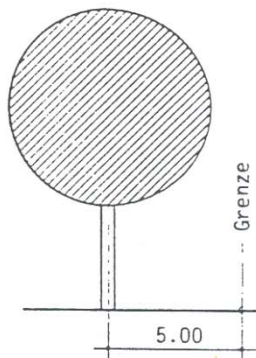
tote Einfriedungen
bis 1.20 m Höhe über 1.20 m Höhe



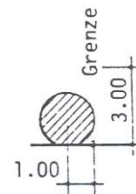
Zierbaume

hochstammig

Zierstraucher



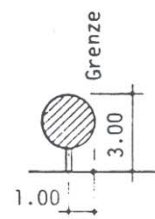
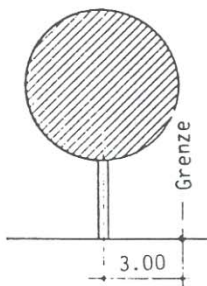
Kastanien
Pappeln
Nussbaume
Waldbaume
Linden
Birken
etc.



Obstbaume

hochstammig

niederstammig



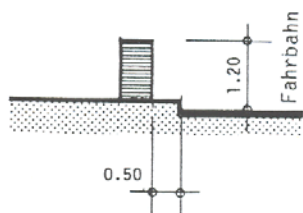
Gesetzliche Strassenabstande für:

- Bäume, Sträucher
- Einfriedungen

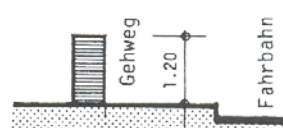
Die gesetzlichen Strassenabstande werden geregelt durch das Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 Artikel 73, 1 bis 8 und Artikel 75.

Einfriedungen (Grunhecken und tote Einfriedungen)

Fahrbahn ohne Gehweg



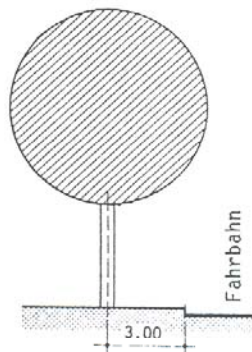
Fahrbahn mit Gehweg



Bäume

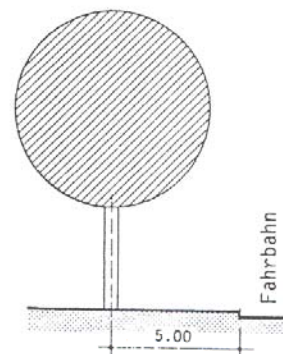
innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

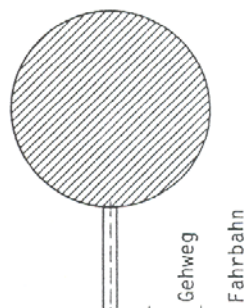


ausserorts

Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg

