

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

2. Vorbehalt kant., eidg. u. komm. Rechts; Verhältnis zum
Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt kant., eidg. und komm. Rechts

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

4. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid,

Art. 5 Baubewilligungspflicht / Baubeginn

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

5. Erschliessung

Art. 7 Hinreichende Erschliessung
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Art. 8 Gestaltung

Art. 9 Unterhalt / Unterhaltungspflicht

Art. 10 Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für
Detailerschliessungsanlagen

6. Umgebungsgestaltung

Art. 11 Umgebungsgestaltung

7. Flächen für die Parkierung.

Art. 12 Flächen für die Parkierung

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

8. Bauweise

Art. 13 Offene Bauweise

Art. 14 Geschlossene Bauweise

Art. 15 Gestaltungsfreiheit

9. Mass der Nutzung - Bestimmungsweise

Art. 16 Ausnützungsziffer

10. Bauabstände

Art. 17 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien

Art. 18 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

Art. 20 Bauabstand vom Wald

- Art. 21 Bauabstand gegenüber speziellen Zonen Art.
- 22 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund Art.
- 23 Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag Art. 24
- Bauabstände für An- und Nebenbauten Art. 25
- Bauabstände für unterirdische Bauten Art. 26
- Bauabstände für Tiefbauten und dgl.
- Art. 27 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber
nachbarlichem Grund durch Bauteile
- Art. 28 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 29 Gebäudeabstand

11. Bau / Baugestaltung / Allgemeiner Landschafts- u. Ortsbildschutz

- Art. 30 Baugestaltung, Grundsatz
- Art. 31 Gebäudelänge
- Art. 32 Gebäudehöhe
- Art. 33 Firsthöhe
- Art. 34 Gestaffelte Gebäude
- Art. 35 Geschosse
- Art. 36 Gebäudestellung / Firstrichtung
- Art. 37 Dachausbau
- Art. 38 Dachgestaltung
- Art. 39 Dachaufbauten

12. Gesundheit

- Art. 40 Besonnung, Belichtung
- Art. 41 Lärmschutz

D. ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

13. Bedeutung

- Art. 42 Bedeutung

14. Bauzonen

- Art. 43 Erstwohnungsanteil
- Art. 44 Wohnzonen
- Art. 45 Wohn- und Gewerbebezonen
- Art. 46 Gewerbezone
- Art. 47 Kernzone allgemein
 - a. Nutzung
 - b. Zweck der Vorschriften
 - c. Einteilung der Kernzone, Bauweise
 - d. Verfahren
 - e. Reklamen
 - f. Parkierung
- Art. 48 Kernzone mit Schutzperimeter
Altstadt und Städtchen
 - a. Gliederung
 - b. Baubewilligungserfordernis u. Baugesuchsunterlagen
 - c. Erhaltungsgrundsätze
 - d. Abbrüche, Wiederaufbau
 - e. Brandmauern
 - f. Fassaden, Fenster, Haustüren
 - g. Schaufenster, Reklamen
 - h. Vorkragende Bauteile
 - i. Rückwärtige Anbauten

- k. Dächer und Bedachung
- l. Nutzung der Dachräume, Dachaufbauten, Dachfenster
- m. Kamine
- n. Aussenantennen
- o. Vordächer
- p. Meldepflicht bei Umbauten
- q. Unterstützung
- Art. 49 Zonen mit Planungspflicht ZPP
- Art. 50 Zonen nach Art. 93/94 BauG.
- Nr. 1 Breitenweg
- Nr. 2 Rebenweg
- Art. 51 Zonen nach Art. 93/93 BauG.
- Nr. 3 Sunkort
- Art. 52 Zonen nach Art. 93/94 BauG.
- Nr. 4 Bafert / Gewerbe
- Art. 53A Zonen nach Art. 95 BauG.
- Nr. 5 Bafert / Wohnen
- Art. 53B Zonen nach Art. 95 BauG.
- Nr. 6 Seestrandweg
- Nr. 7 Seestrandweg
- Art. 54 Zonen nach Art. 95 BauG.
- Nr. 8 Hinterhäuser Böcklingsgasse
- Nr. 9 Hinterhäuser im Städtchen "Ost"
- Nr.10 Stadtzeile Amthausgasse
- Art. 55 Zonen für öffentliche Nutzungen
- A Friedhof
- B Kirche/Friedhof
- C Pfarrhaus/Pfrundscheune
- O Amthaus
- E Kindergarten
- F Schule
- G Autoparkplätze
- H Gemeindebetriebe/Wehrdienst/Feuerwehr
"hinter den Häusern"
- I Schützenhaus
- Art. 56 Grünzone
- Art. 57 Baupolizeiliche Masse

15. Landwirtschaftszone

- Art. 58 Landwirtschaftszone

16. Schutzgebiete

- Art. 59 Schutzperimeter Altstadt/Städtchen
- Art. 60 Rebenschutzzone
- Art. 61 Landschaftsschutzgebiete u. -objekte
- a. Allgemeines
- b. Halde
- c. Bühl
- d. Holenwege
- e. Hoggenberg
- f. Jolimont
- g. Obere Rübeweg
- h. Hasenlauf
- i. Fälmon
- k. Mülibach
- l. Einzelbäume
- m. Waldränder
- Art. 62 Archäologische Bodenfunde/Schutzgebiete
- Art. 63 Ausrichtung von Entschädigungen

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

17. Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

- Art. 64 Voranfrage
- Art. 65 Baueingabe
- Art. 66 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde
- Art. 67 Zuständigkeiten

18. Planerlassverfahren

- Art. 68 Information und Mitwirkung
- Art. 69 Zuständigkeiten
 - 1. Gemeinderat
 - 2. Planungskommission
 - 3. Stimmbürger

19. Baupolizei

- Art. 70 Zuständigkeiten

F. STRAF-, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Art. 71 widerhandlungen
- Art. 72 Inkrafttreten
- Art. 73 Aufhebung bestehender Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

- I. Graphische Darstellungen
- II. Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- III. Graphische Darstellung der Bau- und Pflanzabstände

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

¹Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten. *)

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

¹Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten. **)

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

*) vgl. Übersicht im Anhang **) insb. Art. 79 ff EGZZGB

3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

¹Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. *)

²Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte. **)

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

**) Kapitel D Abschnitt 15

B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

4. Baubewilligungs- pflicht / Bauentscheid

Art. 5 Baubewilligungspflicht / Baubeginn

¹Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9.6.1985, des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 10.7.1970, der kantonalen Bauverordnung vom 6.3.1985 sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn *) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis **).

³Als in Art. 6 Abs. 1 lit. g BewD genannte Bauvorhaben sind bewilligungsfrei:

- kleine Nebenanlagen, sofern sie bezüglich Baumaterial, Gestaltung (inkl. Farbgebung) sowie Standort der Umgebung angepasst sind.
- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, sofern mit ortsüblichen Materialien und dem natürlichen Geländeverlauf angepasst gebaut wird.

Art. 6 Baubewilligung: Voraussetzung der Erteilung

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

²Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);

*) Art. 39 BewD

**) Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD

- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff Bau, 49 ff BauV) und wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art.15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;

³Für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht massgebend ***).

***) Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG (Art.24 RPG), Art. 66 SBG, Art. 6 SFG etc.

5. Erschliessung

Art. 7 Hinreichende Erschliessung.

Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 8 Unterhalt / Grundsatz

¹ Oeffentliche Strassen und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

² Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglättebekämpfung).

³ Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder Schlittelwegen einzuschränken. Der Verkehrsfährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

Art. 9 Unterhalt / Unterhaltungspflicht

¹ Der Unterhalt der öffentlichen Strassen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.

² Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.

Art. 10 pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Ueberbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Ueberbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

6. Umgebungsgestaltung

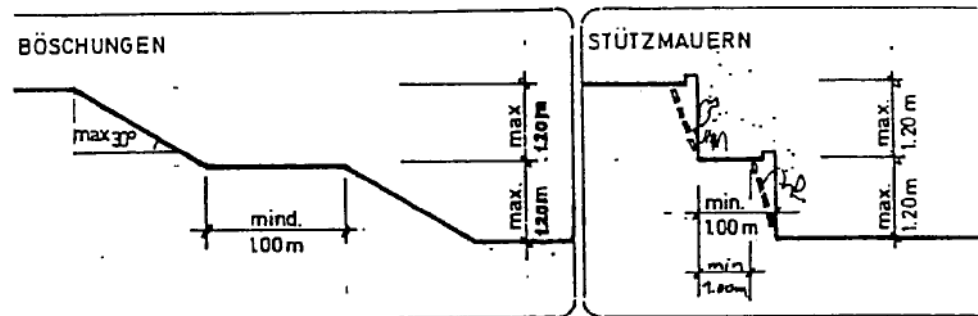
Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

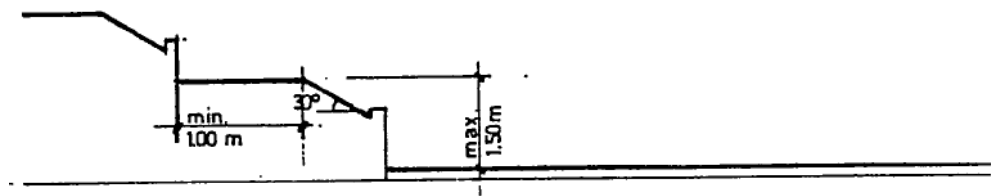
² Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen, und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Die Baupolizeibehörde kann Profilierungen von Böschungen und Mauern verlangen.

³ Stützmauern dürfen pro Stufe eine maximale Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Stützmauern sind, wenn mehr als eine Stufe erstellt wird, zu begrünen. Böschungen dürfen pro Stufe

eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen. Der Böschungswinkel darf maximal 30° a. T. betragen. Der Abstand einer Stufe zur andern muss mindestens 1.00 m betragen.



Bei Kombination von Böschung und Stützmauer darf eine Stufe eine maximale Höhe von 1.50 m nicht überschreiten.



⁴Die maximale Aufschüttung, respektive Abgrabung beträgt höchstens 1.00 m.

⁵Der Durchgrünung des Baugbietes und der Bepflanzung der Ortsränder ist Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind ortsübliche Bäume und Sträucher zu verwenden. Bestehende Bäume, Sträucher und Hecken auf Baugrundstücken sind nach Möglichkeit zu schonen oder zweckmässig zu ersetzen. Die Baupolizeibehörde kann entsprechende Auflagen machen.

* Merkblatt zur Gestaltung siehe Anhang.

7. Flächen für die Parkierung

Art. 12 Flächen für die Parkierung

¹Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung *.

²Für alle Autoparkplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Für die Bemessung der Ersatzabgabe gelten die Vorschriften des Parkplatzreglementes.

* Art. 50 BauV.

C. Baupolizeiliche Vorschriften

8. Bauweise

Art. 13 Offene Bauweise

¹ In Zonen offener Bauweise haben die Bauten . gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² In Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

³ Innerhalb der Häuserreihe gelten die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise sinngemäss.

Art. 14 Geschlossene Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise gilt in der Kernzone und in den hierfür vorgesehenen Ueberbauungsplangebieten.

Art. 15 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes. *)

9. Mass der Nutzung Bestimmungsweise

Art. 16 Ausnützungsziffer

¹ Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen Art. 57 BR.

² Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung. *)

10. Bauabstände

Art. 17 Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien

¹ Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht die Ueberbauungsordnungen spezielle Bauabstände festlegen oder mittels Baulinie bestimmen.

² Baulinien gehen den reglementarischen und den, in den Ueberbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 18 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Staatsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von den Gemeindestrassen Breitenweg, Stadtgraben, Böcklinggasse, Seestrandweg, Beundenweg ein Bauabstand von 5 m und von den übrigen Gemeindestrassen und dem Gemeindegebrauch gewidmeten Privatstrassen (Art. 10+15 SBG) ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen. **) Liegt die besonnte Längsseite gegen eine Strasse, ist gegenüber der Strasse der grosse Grenzabstand einzuhalten.

² Gemäss Art.69 SBG muss der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagentiefe- jedoch mindestens 5 m-aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

³Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes. Vorbehalten bleiben die besonderen Kernzonenvorschriften und Überbauungspläne.

*) Art. 93 BauV

**) s. graphische Darstellung im Anhang.

Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

¹ Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 40 Wasserbaugesetz.

³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 57) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Art. 20 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen FoG und beträgt mindestens 30 m.

² Sind in einer genehmigten Ueberbauungsordnung Waldabstandslinien auf einen abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Art. 21 Bauabstand gegenüber speziellen Zonen

Grünzonen

¹ Gegenüber Grünzonen, die mit Parzellengrenzen zusammenfallen, sind - vorbehaltlich Kernzonenvorschriften und Überbauungspläne - die für die Zone des Baugrundstücks geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 57) einzuhalten.

Gegenüber Grünflächen, die nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, gilt vorbehaltlich Überbauungsplänen die Begrenzung der Grünfläche gegenüber der anstossenden Zonen in jedem Falle als deren äusserste Baulinie.

Art. 22 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 57 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmal-
seite und die beschattete Längsseite eines Ge-
bäudes. Für Gebäude ohne wohn- und Arbeitsräume
gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte
Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längs-
seite nicht eindeutig ermittelt werden (keine
Seite mehr als 10% länger als die andern), be-
stimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des
grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuch-
stellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht
im Norden liegen.

⁴ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur
Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zu-
lässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fas-
sade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
Der Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade
gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern
von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie
Balkonen und dgl. ist zu messen, falls diese
Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.

Art. 23 Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag

¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbe-
zone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude,
die über 20 m lang oder über 15 m breit sind, auf
den betreffenden Längsseiten um 1/10 der
Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um
1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden recht-
winklig zur Fassade gemessen.

² Für den Zuschlag werden unbewohnte An- und
Nebenbauten nicht mitgerechnet.

Art. 24 Bauabstände für An- und Nebenbauten

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte
Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren mittlere
Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 20 m² nicht
übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von
3 m.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten, deren mittlere
Gebäudehöhe 3 m und deren Grundfläche 40 m² nicht
übersteigen, sowie bewilligungsfreie Bauten und
Nebenanlagen, dürfen bis 2 m an die Grenze ge-
stellt werden.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilli-
gungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt
werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein
nachbarliches, an der Grenze stehendes Neben-
gebäude angebaut werden kann.

Art. 25 Bauabstände für unterirdische Bauten

¹ Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 26 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

§ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmb Becken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

³ Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.

Art. 27 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber
nachbarlichem Grund durch Bauteile

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. *) Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand **) in der Regel nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ist möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung).

*) Art. 26 BauG

**) Art. 79 ff EGzZGB

Art. 28 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Für Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 29 Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 5 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 10 m.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 6 m.

⁴ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer bau-rechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Bau-polizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das alt-rechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau und die Gestaltungsfreiheit.

11. Baugestaltung
Allgemeiner
Landschafts- und
Ortsbildschutz

Art. 30 Baugestaltung, Grundsatz

¹ Alle Bauten und Anlagen sind befriedigend zu gestalten und dürfen Landschafts-, Orts- und Strassenbilder nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Es ist eine gute einheitliche Gesamtwirkung anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist einer vorgesehenen störenden Baugestaltung (ortsfremde Bau- und Dachform, nachteilige Material- und Farbwahl usw.) die Bewilligung zu versagen, sofern der Mangel nicht durch Bedingungen und Auflagen behoben werden kann. Näheres enthalten die Zonenvorschriften.

² Einem besonders strengen Beurteilungsmaßstab unterliegen Bauten und Anlagen, die mit den Aussenansichten von Altstadt und Städtchen in Beziehung stehen, an die Eingänge der Ortschaft zu liegen kommen oder von wichtigen Aussichtspunkten aus stark einsehbar sind.

³ Die Materialien sind der Umgebung anzupassen, und es sind zurückhaltende Farben zu wählen. Der Baupolizeibehörde sind rechtzeitig grossflächige (min. 1 m²) Farbmuster vorzulegen.

⁴ Aussenantennen sind nur gemäss GA-Reglement möglich.

Art. 31 Gebäudelänge

¹ Die Gesamtlänge der -Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 57 genannten Masse beschränkt.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 32 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden *) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 57) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Bei Bauten in geschlossener Bauweise längs Strassen wird die Gebäudehöhe aller Gebäudeseiten vom Strassen- bzw. Gehwegniveau aus gemessen. Der Zuschlag gemäss Abs. 2 entfällt.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 33 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren.

Art. 34 Gestaffelte Gebäude

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

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Art. 35 Geschosse

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a. die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als die Hälfte der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b. es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden, wie auch den gewachsenen Boden um mehr als 1 m überragt.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

Art. 36 Gebäudestellung / Firstrichtung

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

² An Hängen sind die Gebäude in der Regel mit Längsseite und First rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen. Gebäude mit Pultdächern sind parallel zum Hang zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung an die in der Umgebung vorhandenen Bauweise anzupassen.

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

Art. 37 Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden über der ganzen Grundrissfläche zulässig.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk (bei alten Firststuddächern über den Zwischenpfetten) dürfen keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

³ Die hauptsächlichlichen Tagesaufenthaltsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

⁴ Vorbehalten bleiben die Vorschriften für die Kernzone sowie Regelungen durch Ueberbauungsordnungen.

Art. 38 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Eindeckungsmaterialien sollen eine ruhige Wirkung aufweisen und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien wie z.B. naturgrauer Eternit sind untersagt.

² Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Mansard- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° (in der Zone WG/G 15°) bis höchstens 45° gestattet.

³ Flachdächer sind nur für An- und Nebenbauten in den Ausmassen nach Art. 24 Abs. 2 zulässig, sofern sich überdachte Lösungen als ungünstig oder unzumutbar erweisen. Vorbehalten bleiben Flachdachbauten im Rahmen von Überbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften.

⁴ Dachaufbauten aller Art sind in geeigneter Weise aufzuteilen und anzuordnen sowie farblich in die Dachfläche einzubinden.

Art. 39 Dachaufbauten

¹ Als Dachaufbauten sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden gestattet:

- a. Dachaufbauten bis zu insgesamt $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses;
- b. Dacheinschnitte bis maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses;
- c. Dachflächenfenster (max. 0.8 m^2 Lichtfläche/Fenster) Glasziegel, Eternit-Lichtplatten und dgl. bis zu einer Gesamtbreite von maximal $\frac{1}{10}$ des obersten Geschosses.

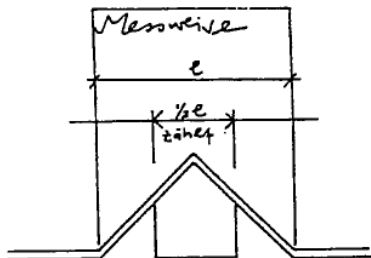
Auf einer Dachfläche können (a) und (b) nicht miteinander kombiniert werden; die Breite allfälliger Dachflächenfenster (c) ist bei den Breiten nach (a) und (b) anzurechnen.

² Die Aufbauten müssen im Minimum 1 m von der Firstlinie weg angeordnet werden und dürfen nicht über die Fassadenflucht hinausragen. Der seitliche Abstand muss mind. 1.5 m betragen.

³ Bei Dachflächenfenster kann die Baupolizeibehörde Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes anordnen.

⁴ Das Anbringen von Sonnenkollektoren richtet sich nach den Richtlinien des Gemeinderates.

⁵ Vorbehalten bleiben die Vorschriften für die Kernzone sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.



12. Gesundheit

Art. 40 Besonnung, Belichtung

¹ Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung, soweit nicht die nachstehenden Absätze strengere Vorschriften aufstellen.

² Wohn- und Kinderzimmer dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet werden. Mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche muss als senkrechttes Fenster ausgestaltet sein.

³ Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50 % zu jeder Zeit geöffnet werden können.

Art. 41 Lärmschutz

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes (Art.57) festgelegt.

D. Zonen und Gebietsvorschriften

13. Bedeutung

Art. 42 Bedeutung

¹ Die Zonen und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. der Nutzungsbeschränkungen. ² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen, baulichen Nutzungen fest.

14. Bauzonen

Art. 43 Erstwohnungsanteil

¹In Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, sind bei Neubauten minimale Wohnflächenanteile der Bruttogeschossfläche (vgl. Art. 93 BauV) als Erstwohnungen auszuweisen. Für bestehende Gebäude mit Zweitwohnungen gilt grundsätzlich Art. 3 BauG (Bestandesgarantie). Um- und Erweiterungsbauten, die darüber hinaus gehen, können nur zugunsten des Erstwohnungsanteils erfolgen, bis der vorgeschriebene Anteil erreicht ist.

² Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde, vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden.

³ Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen, in einer örtlich zusammenhängenden Überbauung, einer Umlagerung von einem Gebäude in ein anderes zustimmen.

⁴ Der Erstwohnungsanteil beträgt:

Kern 75 %, WG 75 %, W 75 %

⁵ Der Erstwohnungsanteil muss als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden.

Art. 44 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II. *)

³ Zugelassen sind gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.

⁴ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle Art. 57.

Art. 45 Wohn- und Gewerbezone

¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III. **)

³ Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an Quartierfremdem Verkehr verursachen.

⁴ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle Art. 57.

Art. 46 Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist Gewerbebauten vorbehalten.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III. **)

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle Art. 57.

⁴ Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

*) Art. 43 LSV
**) Art. 90 BauV

Art. 47 Kernzone allgemein

a. Nutzung

¹ Die Kernzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung. Sie ist Wohnungen, Läden, Werkstätten, Büros, Gasthöfen, Landwirtschaft- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Industrielle Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

b. Zweck der Vorschriften

² Altstadt und Städtchen von Erlach gelten als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS, Art. 4 ff Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966) und als kommunales Schutzgebiet gemäss kantonalen Vorschriften (Art. 86 BauG, Art. 12 f BauV).

³ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes von Altstadt und Städtchen in seiner Eigenart als kleinregionales Zentrum, den Schutz der vorhandenen bauhistorischen Substanz, die Sicherung der herkömmlichen Nutzungen und die Förderung des geschäftlichen und kulturellen Lebens.

⁴ Die Erhaltung, Erneuerung und Sanierung der Bauten soll unter Wahrung dieser Ziele angestrebt werden.

c. Einteilung der Kernzone, Bauweise

⁵ Nach der Bauweise erfährt die Kernzone folgende Einteilung.

⁶ Die Kernzone/geschlossene Bauweise mit den beiden Schutzperimetern Altstadt und Städtchen umfasst das Gebiet, in welchem die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist (Art. 48).

⁷ Die Kernzone / geschlossene Bauweise ausserhalb der beiden Schutzperimeter umfasst die für Überbauungsordnungen in geschlossener Bauweise vorgesehenen Flächen hinter den Häusern, nämlich

- östlich und südlich des Städtchens (ZPP Nr. 8, 9, 10).
- südöstlich des Gostel (Überbauungsplan Nr. 13).
genehmigt 28. November 1988

Art. 47

Hier sollen unter Grenzanbaupflicht moderne Reihenhäuser in Anlehnung an den alten Baubestand eine dichte Nutzung und einen guten architektonischen Übergang zwischen Städtchen und angrenzenden Neubaugebieten ermöglichen. Der Zonenplan und der technische Bericht sowie die speziellen Untersuchungen der Ortsplanung sind dabei wegleitend.

⁸ In der Kernzone/offene Bauweise ist heute die offene Bauweise vorhanden, die vorbehaltlich anderslautender Überbauungspläne mit Überbauungsvorschriften bestehen bleiben soll.

In der Kernzone/offene Bauweise mit Schutzperimeter gelten die Vorschriften von Art. 48 sinngemäss.

Die Kernzone/offene Bauweise ohne Schutzperimeter rundet das Städtchen an den ehemaligen Ortsrändern ab und gilt derselben Nutzung. Hier sind moderne Bauten in Anlehnung an traditionelle Grundformen anzustreben. Es gilt der Grundsatz von Art.30 Abs. 2.

d. Verfahren

⁹ Das kleine Baubewilligungsverfahren ist nur für unwesentliche Veränderungen möglich. Für Bauvorhaben, die mit Fassadenveränderungen verbunden sind oder grössere Veränderungen zur Folge haben, ist das ordentliche Bewilligungsverfahren notwendig (Art. 9, Abs. 1 b BewD)..

¹⁰ Der Gemeinderat zieht für Voranfragen, Baugesuche, Begehren um Überbauungsplandispens etc. eine Fachinstanz *) bei.

¹¹ Im Falle von Subventionierungen bleiben die Ausführungsbedingungen der entsprechenden Instanzen vorbehalten und sind mit dem Bewilligungsverfahren zu koordinieren.

*) Kant. Denkmalpflege, Ortsplaner, Bauberatung BHS, Bauberatung VBS, etc

e. Reklamen

¹² Bescheidene, beleuchtete Eigenreklamen für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Reklamen sind sorgfältig zu gestalten. Fassadenparallele Anschriften von mehr als 3 m Länge sind in Einzelbuchstaben auszuführen. Anschriften zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss sind nur bei Gasthöfen gestattet. Hinsichtlich der Höhe über Gehniveau (bei querstehenden Reklamen) kann der Gemeinderat der Reklamebewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen, wenn die Gestaltung der Fassade die Einhaltung der vorgeschriebenen Masse nicht erlaubt. Die Gemeinde kann Massnahmen zur Förderung von passenden Eigenreklamen, z.B. traditioneller Aushängeschilder, fördern. Im übrigen gilt die Reklameverordnung vom 23. April 1986.

f. Parkierung

¹³ Wo sich die Schaffung von Parkierungsflächen gemäss kant. BauG als technisch undurchführbar oder baulich nicht vertretbar erweist (Ortsbildschutz), kann der Gemeinderat Verfügungen im Sinne von Art. 55 BauV beantragen.

Art. 48 Kernzone mit Schutzperimeter
Altstadt und Städtchen

a. Gliederung

¹ Der Schutzperimeter Altstadt umfasst Schloss, Altstadt und Loch. Der Schutzperimeter Städtchen umfasst Markt, Städtchen, Kirchbezirk, Gostel, Matte und Grosse Büri. Es handelt sich dabei um zwei Beurteilungssperimeter, die einen in Bauart, Geschosshöhe usw. teilweise unterschiedlichen alten Baubestand aufweisen. In den nachfolgenden Vorschriften wird der Altstadtperimeter teilweise gesondert geregelt.

b. Baubewilligungserfordernis und Baugesuchsunterlagen

² Im Sinne von Art. 5 sind in diesen Perimetern sämtliche äusseren Veränderungen, Neuanstriche, Fassadenrenovierungen, Änderungen und Bedachungen, Fenster, Fensterläden, Haustüren, Vorplätzen und Einfriedungen sowie wesentliche innere Umgestaltung und Nutzungsänderungen bewilligungspflichtig.

³ Wenn nötig haben die Baugesuche Fassaden, eventuell Schnitte der Nachbarhäuser mitzuenthalten. Die Dächer betreffender Projektpläne müssen Ansichten und Schnitte mindestens des obersten Geschosses wiedergeben.

c. Erhaltungsgrundsätze

⁴ Bei allen baulichen Massnahmen ist den besonderen Gegebenheiten des einzelnen Gassenbildes, bzw. der Aussenansicht der betreffenden Häuserzeile sowie des einzelnen Gebäudes aussen und innen Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sind zu erhalten: die vorhandene geschlossene Bauweise, die Gebäudefluchten (rückseitig im Schutzperimeter Städtchen die ursprünglichen Gebäudefluchten), Geschosshöhe, Trauf- und Firsthöhen (unter geringfügigen Abweichungen), Dachformen, Dachbrüche und Dachvorsprünge, die traditionellen Kaminhüte, alte Aufzugs- und Quergiebel, die herkömmlichen Fassaden- und Fenstersysteme. Kelleranlagen, das Brandmauersystem, die Geschosshöhen (unter geringfügigen Abweichungen), ferner Einfriedungs- und Stützmauern, Pflasterungen, Brunnen, der Baum- und Heckenbestand, ausserdem im Schutzperimeter Städtchen die rückwärtigen Hofbildungen, im Schutzperimeter Altstadt die Lauben, Treppen, Vorplätze und die aussenräumlichen Niveauverhältnisse auf der Gassen- wie auf der Landseite. Bei Umbauten sind besonders wertvolle alte Innenräume nach Möglichkeit zu erhalten.

Art.48

⁵ Anlässlich von Neubauten, baulichen Veränderungen oder Renovationen kann die Baubewilligungsbehörde den Abbruch störender Gebäudeteile, Korrekturen an ortsbild- und baupflegerisch unbefriedigenden Einzelheiten oder die Rekonstruktion ursprünglicher Zustände verlangen, sofern das Bauvorhaben und die gewünschte Massnahme baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen.

⁶ Die Interessen der Erhaltung, der Wohnnutzung und der gewerblichen Bedürfnisse sind abzuwägen und in Übereinstimmung zu bringen. Die Erfordernisse der Einordnung baulicher Massnahmen gehen Nutzungsansprüchen vor.

⁷ Als Beurteilungsgrundlagen dienen die speziellen Untersuchungen und der technische Bericht der Ortsplanung, die gestalterischen Grundsätze im zeichnerischen Anhang *) dieses Reglementes sowie das Gemeindeheft "Kant. Bauinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Bern" (Art. 13 BauV), in dem auch die Gebäude und Gebäudeteile bezeichnet sind, die unter weitgehender Abweichung von den in Abs. 4 genannten Grundsätzen umgebaut werden können.

d. Abbrüche, Wiederaufbau

⁸ Mit Ausnahme der in den Unterlagen nach Abs. 7 besonders bezeichneten Bauten sind Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen wie Fassaden oder Dachkonstruktionen nur zulässig, wenn triftige Gründe (z.B. irreparable statische Schäden usw.) vorliegen.

⁹ Abbruchbewilligungen für Hauptgebäude werden erst erteilt, wenn ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt.

e. Brandmauern

¹⁰ Brandmauern sind in ihrer heutigen oder ursprünglichen Lage grundsätzlich zu erhalten. Brandmauerdurchbrüche können in begründeten Fällen (Verbesserung der Wohnverhältnisse, Erleichterung der gewerblichen Nutzung usw.) bewilligt werden, sofern es die ursprünglichen Höhenkoten der Geschosse erlauben.
Als Norm für Brandmauerdurchbrüche gilt:

Erdgeschoss : bis insgesamt 1/5 der Hauptbautiefe.
Obergeschosse: max. 2 Türen in normalen Türgrössen. Im übrigen gilt Art. 57 BauV.

Art.48

¹¹ Es dürfen nicht mehr als zwei Gebäude durch Brandmauerdurchbrüche miteinander verbunden werden.

¹² Im Altstadtperimeter gilt der Grundsatz der Brandmauererhaltung auch für die historischen Querbrandmauern im heutigen Gebäudeinnern.

¹³ Anlässlich von Umbauten kann die Baubewilligungsbehörde die Aufführung fehlender Brandmauern bis zum First verlangen.

f. Fassaden, Fenster, Haustüren

¹⁴ Die Fassaden sind in ihrer Gliederung sowie in ihren Einzelheiten profilgetreu zu erhalten, bzw. wo nötig zu rekonstruieren. Auch die existierenden historischen Ladenfenster (Rundbogenfenster), Gesimsbänder, blinde Fenstergerichte und dgl. sind zu belassen. Es sind leicht getönte Verputze (traditionelle Kalkputze oder entsprechende Verfahren) zu verwenden, deren Struktur und Farbe anhand ausreichender Muster Art. 30 Abs. 3 zusammen mit der Baubewilligungsbehörde festzulegen sind. Fassadenverkleidungen aller Art sind untersagt.

¹⁵ Masse und Proportionen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen und sind wo nötig zu rekonstruieren. Es sind von Fall zu Fall die in Erlach üblichen Natursteinarten zu verwenden. Bei spätgotischen Reihenfenstern ist die Entfernung der Mittelstützen nicht zulässig. Die Fensterflügel sind mit korrekter traditioneller Sprosseneinteilung zu versehen. Abweichende Ausführungsarten (geeignete Kunststeinarten an der Witterung besonders stark exponierten Stellen, verputzte Öffnungen auf den Hinterseiten oder in freistehenden Brandmauern, Holzverwendungen, andere Massnahmen zur Gliederung als traditionelle Sprossen u.dgl.) sind in besonderen Fällen auf Empfehlung der Fachinstanz (Art. 47 Abs. 10). möglich.

¹⁶ Wo Fensterläden zur Fassadestruktur gehören, sind sie zu erhalten, bzw. sind neue in traditioneller Art vorzusehen. Die Baubewilligungsbehörde kann Farbmuster verlangen.

¹⁷ Alte Haus- und Kellertüren sind nach Möglichkeit zu erhalten, bzw. passend zu ersetzen. Ganzglastüren sind einzig bei Ladengeschäften zugelassen.

Art. 48

g. Schaufenster, Reklamen

¹⁸ Schaufenster und ähnliche grössere Öffnungen sind nur im Erdgeschoss der Gassenseiten im Städtchen gestattet. Es ist auf die bestehende Fenstereinteilung der Obergeschosse Rücksicht zu nehmen, und es müssen genügend Mauerflächen bestehen bleiben. Zwischen Eingang und Schaufenster ist ein massiver Mauerteil vorzusehen. Die minimale Brüstungshöhe beträgt 60 cm. Verputz und Farbe müssen mit den Obergeschossen übereinstimmen. Die Verwendung glänzender oder sonst wie störender Materialien ist untersagt. Die Schaufensterscheiben sind in die Öffnungsleibung hineinzustellen. Schaukästen in Fassadenpfeilern (Stützpfeilern) sind nicht gestattet.

¹⁹ Anlässlich von Umbauten kann die Baubewilligungsbehörde bei Anlagen, die diesen Grundsätzen widersprechen, Korrekturen verlangen.

²⁰ Der Schutzperimeter Altstadt ist Reklameschutzgebiet im Sinne von Art. 44, Abs. 1 der Kantonalen Reklameverordnung vom 23. April 1986. Im Schutzperimeter Städtchen gilt Art. 47 Abs. 12.

²¹ Gerade, bewegliche Sonnenstoren mit farbiger Stoffbespannung sind gestattet. Storenanlagen mit Reklameaufschriften (ausgenommen Eigenreklame) sowie äussere Lamellenstoren an Schaufenstern sind nicht zulässig.

h. Vorkragende Bauteile

²² Neue Balkone, Lauben, Erker und Aussentreppen sind gassenseitig nicht gestattet. Sie sind rückwärtig zulässig und sollen dort auf bestehende alte Konstruktionen abgestimmt werden.

i. Rückwärtige Anbauten

²³ Im Altstadtperimeter sind rückwärtige Anbauten nicht zulässig.

²⁴ Im Städtchen dürfen bestehende rückwärtige Anbauten nur unterhalten werden. Erhaltenswerte Hinterhäuser sind in den Unterlagen nach Art. 48 Abs. 7 verzeichnet. Vorbehalten bleiben Bestimmungen im Zusammenhang mit den Ueberbauungsplangebieten 8, 9 + 10.

Art. 48

k. Dächer und Bedachung

²⁵ Die bestehende Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes von Altstadt und Städtchen und ist als solche zu erhalten, bzw. wo nötig zu rekonstruieren (Abs. 2, 4, 5).

²⁶ Die Eindeckung der Dächer, Dachaufbauten und Kaminhüte hat mit alten Biberschwanz-ziegeln zu erfolgen. Genau entsprechende Imitationsprodukte sind zulässig, ebenso auf, aus der Nähe von Strassen und Wegen nicht einsehbaren Dachflächen die unregelmässige Durchmischung mit max. 1/3 nicht engobierten, neuen (sog. roten) Biberschwanz-ziegeln.

1. Nutzung der Dachräume, Dachaufbauten, Dachfenster

²⁷ Der Ausbau der Dachräume ist gestattet, sofern die nötigen Vorkehrungen für den Brandschutz (Flucht- und Rettungswege usw.) getroffen werden und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der BauV eingehalten werden. Zur Erreichung von guten Lösungen am Aussenbau können Ausnahmen von Art. 64 Abs. 1 BauV beantragt werden. Wohn- und Arbeitsräume über dem Kehlgebälk (bei alten Firststuddächern über den Zwischenpfetten) dürfen nicht geschlossen werden, müssen genügend hoch sein und eine vorschriftsgemässe Treppe aufweisen.

²⁸ Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und Glasziegelgruppen können bewilligt werden, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Im Altstadtperimeter sind sie nicht zulässig, es sei denn, dass für geringfügige Massnahmen dieser Art oder für traditionelle Estrichloch und Quergiebelformen bei den hiezu in Betracht fallenden Fassaden eine Ausnahme beantragt werden kann. Im Städtchen unterliegen die von oben und von den Strassen und Wegen aus einsehbaren Dachflächen einem besonders strengen Beurteilungsmaßstab.

²⁹ Dachaufbauten, Glaseinsätze und liegende Dachfenster dürfen zusammen höchstens 1/3 der Länge des 1ten Dachgeschosses und 1/6 des 2ten Dachgeschosses ausmachen. Sie sind in geeigneter Weise zu plazieren und aufzuteilen sowie deutlich von den Dachrändern und vom First abzurücken.

Art. 48

Typen, Maximalmasse und Ausführungseinheiten:

Estrichlöcher (Aufzugstore) befenstert (gassenseits, mit Vordachunterbruch) Quergiebel	traditionelle Abmessungen und Ausführungsarten traditionelle Abmessungen und Ausführungsarten
Spitzlukarnen (ohne Vordachunterbruch) Liegende Dachfenster oder Glaseinsätze	Firsthöhe 1.90 m, Breite ausserkant 1.35 m. max. Glasfläche pro Einheit 0.5 m ² . Platzierung im Hoch- format max. 2 Stück pro Dachfläche, bei Häusern über 10 m Breite 3 Stück (Ein- rechnung in die Ge- samtlänge von 1/3)
Glasziegelgruppen	max. Grösse einer Gruppe (12 Ziegel)
Lichtschächte Altstadt	Bestandesgarantie

Alle Dachaufbauten u. dgl. sind materialmässig und farblich ins Dach einzubinden. Bei liegenden Dachfenstern und Glaseinsätzen kann die Baubewilligungsbehörde Massnahmen zur Behebung des Spiegelungseffektes verlangen.

m. Kamine

³⁰ Traditionelle Kaminhüte sind zu erhalten, bzw. zu rekonstruieren. Bestehende Kamine sind in der Regel zu belassen. Weisser Verputz von Kaminen ist nicht gestattet.

n. Aussenantennen

³¹ Individuelle Aussenantennen dürfen keine erstellt werden.

Art. 48

o. Vordächer

³² Die Dachvorsprünge sind zu erhalten, bzw. zu rekonstruieren. Bei den spätgotischen Fassaden bleiben die Dachuntersichten offen. Sonst sind gassenseits verschalte Dachuntersichten (Vogeldielen) vorgeschrieben; sie bestehen aus breiten Brettern mit Deckleisten. Neuerstellungen sind in Ausführungsart und Farbe auf die Nachbarbauten abzustimmen.

p. Meldepflicht bei Umbauten

³³ Bei Umbauten sind Aufdeckungen und Ereignisse, die Abänderungen des Bauvorhabens voraussehen lassen, sowie archäologische oder wichtige baugeschichtliche Entdeckungen der Baupolizeibehörde zu melden. Sie sorgt für die nötigen Massnahmen, wobei Bauverzögerungen zu vermeiden sind.

q. Unterstützung

³⁴ Die Gemeinde unterstützt und fördert die Bestrebungen zur Erhaltung des Ortsbildes und der wertvollen Einzelbauten. Sie eröffnet zu diesem Zweck einen Fonds, dessen Leistungen durch vom Gemeinderat erlassenen, jedermann zur Einsicht offenstehende Richtlinien geregelt werden. Ferner kann die Gemeinde Materialdepots (z.B. für alte Biberschwanzziegel etc.) anlegen.

Art. 49 Zonen mit Planungspflicht ZPP

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus.

Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen sowie Art. 95 Abs. 4 BauG.

² Die ZPP Nr. 1 bis 4 sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.

- Nr. 1 Breitenweg
- Nr. 2 Rebenweg
- Nr. 3 Sunkort
- Nr. 4 Bafert / Gewerbe

³ Die ZPP Nr. 5 bis 13 sind Zonen nach Art. 95 BauG.

- Nr. 5 Bafert / wohnen
- Nr. 6 Seestrandweg
- Nr. 7 Seestrandweg
- Nr. 8 Hinterhäuser Böcklingsgasse
- Nr. 9 Hinterhäuser im Städtchen "Ost"
- Nr. 10 Stadtzeile Amthausgasse
- Nr. 11
- und 12 Uferschutzplan gemäss SFG
Seezone Nr. 1 + 2
genehmigt
- Nr. 13 Gostel
genehmigt 28. November 1988.

Art. 50 Zonen nach Art. 93/94 BauG.
Nr. 1 Breitenweg Nr. 2
Rebenweg

¹ Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 + 2 wird die Erstellung von einfachen, modernen Bauten in Anlehnung an traditionelle Grundformen in den landschaftlich und ortsbildmässig empfindlichsten Bauzonenbereichen am Jolimonthang bezweckt.

² Die Nutzung ist dem wohnen Art. 44 vorbehalten.

³ Als feste baupolizeiliche Masse gelten:

Gebäudehöhe	talseitig	7.0 m
	bergseitig	4.5 m
Geschosse	talseitig	2
	bergseitig	1
Ausnützung		0.4

⁴ Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:

- a) Es soll eine einheitliche Überbauung entstehen, die der exponierten Lage gerecht wird.
- b) Der Gestaltung des Aussenraumes ist grossen Wert beizumessen.

Art. 51 Zonen nach Art. 93/94 BauG.
Nr. 3 Sunkort

¹ Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 wird die Erstellung einer dichten Überbauung (haushälterische Nutzung des Bodens) bezweckt, die sich optimal in die gegebene Situation einpasst. Die Überbauung soll etappenweise realisiert werden können.

² Die Nutzung ist dem wohnen Art. 44 vorbehalten.

³ Als baupolizeiliche Masse gelten:

Ausnützungsziffer	minimal	0.4
	maximal	0.6
Geschosse		2

Art. 51

⁴ Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze.

- a) Es soll eine einheitliche, vorzugsweise Reihenhauserbauung in moderner Bauform entstehen.
- b) Der Gestaltung des Aussenraumes ist grosser Wert beizumessen. Der Strassenraum ist als öffentlicher Raum attraktiv zu gestalten (Baumreihe, Belag etc.). Es ist ein kleiner gemeinsamer Platz vorgesehen.
- c) Bestehende Bäume und Hecken gelten als geschützt, solange keine bauliche Nutzung erfolgt. Das Fällen ist mit Ausnahme des normalen Unterhalts verboten. Die geschützten Bäume und Hecken unterstehen der Aufsicht des Gemeinderates.

Art. 52 Zonen nach Art. 93/94 BauG.
Nr. 4 Bafert / Gewerbe

¹ Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 4 wird die Sicherstellung einer Gewerbeüberbauung bezweckt, die sich optimal in die empfindliche Situation -Anschlussbereich Ortsbildschutzperimeter Städtchen- einpasst.

² Die Nutzung ist dem Gewerbe Art. 46 vorbehalten. ³

Als feste baupolizeiliche Masse gelten:
Gebäudehöhe 7.0 m
Ausnutzungsziffer maximal 0.6

⁴ Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze.

- a) Durch ein Gesamtkonzept und eine geeignete Wahl der Bauvolumen soll eine klare Überbauung entstehen.
- b) Der Gestaltung des Aussenraumes muss grosser Wert beigemessen werden. Mindestens 15 % der Landfläche muss als Grünbereich belassen werden. Die Grünbereiche sind als grössere Flächen zusammenzufassen und zu gestalten.

Art. 53 B Zonen nach Art. 95 BauG.
Nr. 6 Seestrandweg Nr. 7
Seestrandweg

¹ Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 6 + 7 wird die Erstellung einer dichten Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung / Einstellhalle bezweckt.

² Die Nutzung ist dem wohnen Art. 44 vorbehalten.

³ Als baupolizeiliche Masse gelten:

Ausnutzungsziffer	minimal 0.4
	maximal -

Geschosse	2
-----------	---

⁴ Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze:

- a) Es soll eine einheitliche, vorzugsweise Reihenhausüberbauung in moderner Bauform entstehen.
- b) Der Gestaltung des Aussenraumes ist grossen Wert beizumessen.

⁵ Im Falle der Ablehnung der Überbauungsordnung ist innert Jahresfrist eine neue Überbauungsordnung auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.

⁶ Im Falle einer endgültigen Ablehnung der Ueberbauungsordnung gelten die Vorschriften der Zone w2 wobei eine minimale Ausnutzungsziffer von 0,4 einzuhalten ist.

Art. 54 Zonen nach Art. 95 BauG.
Nr. 8 Hinterhäuser Böcklinggasse
Nr. 9 Hinterhäuser im Städtchen „Ost“
Nr.10 Stadtzeile Amthausgasse

¹ Die Zonen für Planungspflicht Nr. 8, 9 + 10 betreffen die für den unmittelbaren Umland des Städtchens empfindlichsten Bauzonenbereiche. Die Zielsetzungen der Zonen sind in Art. 47 Abs. 7 umschrieben.

² Für Nr. 8 + 9 gelten als feste Randbedingungen

Bauweise : geschlossen
Nutzung : Kernzone Art. 47 Abs. a
Geschosse : 2
Dach : Neigung wie Vorderzeile
Min. 30°
Max. 45° First-
richtung : Parallel zur Vorderzeile

³ Für Nr. 10 gelten als feste Randbedingungen

Bauweise : geschlossen
Nutzung : Kernzone Art. 47 Abs. a
Geschosse : 3

⁴ Im Falle der Ablehnung der Überbauungsordnung ist innert Jahresfrist eine neue Überbauungsordnung auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.

⁵ Für den Fall einer endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der im Zonenplan als Grundnutzung festgelegten Zone:

- Kernzone geschlossen
- Wohnzone
- Grünzone

Art. 55 Zonen für öffentliche Nutzungen

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

² Die öffentlichen Grünanlagen sind naturnah zu pflegen und zu gestalten.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A	Friedhof Bestehende Anlage
B	Kirche / Friedhof Bestehende Anlage
C	Pfarrhaus / Pfrundscheune Bestehende Anlage
D	Amthaus Bestehende Anlage. Erweiterungen gemäss Kernzone; offene Bauweise
E	Kindergarten Bestehende Anlage
F	Schule Bestehende Anlage
G	Autoparkplätze Die Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen einzugrünen. Regel: 2 Parkplätze, 1 Baum.
H	Gemeindebetriebe/Wehrdienst/Feuerwehr "hinter den Häusern" Grenzabstand : 3 m Gebäudehöhe : 7 m Gebäuelänge : 30 m Die Bauten haben sich optimal in die Situation einzupassen. (Nahbereich Ortsbildschutzgebiet Städtchen).
I	Schützenhaus Bestehende Anlage

Art. 56 Grünzone

¹ In der Grünzone gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79).

² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

³ Ist eine Parzelle teilweise mit Grünfläche belegt, kann die Grünfläche zur Berechnung der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

⁴ Für Beratungen betreffend Grüngestaltung, Wahl der Pflanzen etc. kann die Gemeinde einen Onkologen zur Verfügung stellen.

Art. 57 Baupolizeiliche Masse

	kGA	gGA	GH	GL	GZ	AZ	E
w1	3m	8m	Art.5 0	25m	Art.5 0	-	II
w2	3 m	8 m	7m	30 m	2	-	II
WG 2*	3 m	8 m	7 m	30 m	2	-	III
WG 2**	3 m	8 m	7 m	30 m	2	-	III
K offen geschl.	Gemäss bestehender Überbauung oder gemäss Überbauungsordnung oder wo obige Grundsätze nicht angewandt werden können						
	3 m	6 m	7 m	25 m	2	-	III
G	3 m	8 m	7m	30m	2	-	III

Kleiner Grenzabstand (kGA)
 Grosser Grenzabstand (gGA)
 Gebäudehöhe (GH)
 Gebäudelänge (GL)
 Geschosszahl (GZ)
 Ausnutzungsziffer (AZ)
 Empfindlichkeitsstufe (E)
 (Art. 43 Lärmschutz-
 verordnung)

* Masse für Wohnbauten

** Masse für Gewerbebauten

Bauten, deren Bruttogeschossfläche (BGF) zu mehr als 1/3 dem Gewerbe dienen, gelten als Gewerbebauten.

Bauten, deren BGF zu weniger als 1/3 dem Gewerbe dienen, gelten als Wohnbauten.

15. Landwirtschaftszonen

Art. 58 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

³ Neue Gärtnereien, Baumschulen, Mast- und Zuchtbetriebe, Hundezwinger und dgl. sind im übrigen Gemeindegebiet nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild und das gesunde und angenehme Wohnen in benachbarten Gebäuden und angrenzenden Bauzonen nicht beeinträchtigt wird (Windrichtungen beachten).

⁴ Ausserhalb von besonderen Schutzperimetern sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, die aus betrieblichen Gründen landschaftsfremde, moderne Formen erfordern (Silos und dgl.), gestattet. Sie sind unauffällig zu plazieren und in der Landschaft angepasstem dunklem und mattem Farbton, ohne Reklameschriften, zu erstellen.

⁵ Bauten und Anlagen, die nach BauG zugelassen sind, erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen möglichst in die empfindliche und weitgehend freizuhaltende Landschaft einzupassen *). Der Gemeinderat zieht von Fall zu Fall zur Begutachtung eine Fachinstanz (Art. 47 Abs. 10) bei.

⁶ Im übrigen Gemeindegebiet gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a. für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten wie Zone W 2.
- b. für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - gegenüber Bauzonen wie unter a., sonst ein Grenzabstand von 3m und ein Gebäudeabstand von 6 m.
 - für Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m², eine Höhe von 8 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

*) s. Landschaftsrichtplan

16. Schutzgebiete

Art. 59 Schutzperimeter Altstadt/Städtchen

Es gelten die Vorschriften Art. 47 und 48 .

Art. 60 Rebenschutzzone

¹ Die Rebenschutzzone untersteht den meliorationsrechtlichen, im Grundbuch eingetragenen Eigentumsbeschränkungen und muss als Rebland bewirtschaftet werden. Für Ausnahmen sind die Landwirtschafts- und die Baudirektion zuständig.

² Für die Erstellung von Kleinbauten zur Unterbringung von Rebenwerkzeugen und -maschinen (Rebhäuschen) ist das Bedürfnis nachzuweisen und ein ordentliches Baugesuch einzureichen (Art. 9 Abs. 3 Buchstabe d BewD). Pro Eigentümer wird nicht mehr als eine solche Baute bewilligt; die zu bewirtschaftende Minimalfläche beträgt 1350 m² (3 Mannwerk). Der Ausbau zu Gewerbe- und Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Die Standorte sind in der Regel am unteren Ende der Parzellen, auf der Höhe der jeweiligen Wege, zu wählen. Der Wegabstand soll ab Dachvorsprung mindestens 50 cm betragen, und zum Nachbargrundstück ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

³ Zulässig sind eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von höchstens 9 m², einer Höhe von höchstens 2.20 m und einem mit Ziegeln oder braunem Eternitschiefer eingedeckten Satteldach von 30° 45° Neigung, Firstrichtung rechtwinklig zur Falllinie des Hanges. Es sind demontierbare Leichtkonstruktionen aus Holz zu wählen. Für die äussere Gestaltung ist auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Grossflächige Befensterungen und grelle Farben sind nicht gestattet.

⁴ Gestützt auf diese Vorschriften erstellte Bauten sind ohne Entschädigungsansprüche zu entfernen, wenn Bedürfnis oder Benützungszweck entfallen. Bestehende Bauten in der Rebzone, die diesen Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, jedoch nicht ausgebaut oder vergrössert werden. Bei allfälligen Ausnahmen für die Erstellung grösserer rebwirtschaftlicher Gebäude ist die Landwirtschaftsdirektion beizuziehen.

⁵ Die bestehenden Einfriedungsmauern sind grundsätzlich zu erhalten (vgl. Art. 48 Abs. 4).

Art. 61 Landschaftschutzgebiete und -objekte a

Allgemeines

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes. Bestimmungen der Naturschutz- und Jagdgesetzgebung auch ausserhalb der Schutzgebiete bleiben vorbehalten.
- 2 Die bezeichneten Flächen und Objekte dienen als ökologischer und ästhetischer Ausgleich zum Siedlungsgebiet und zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebiet. Zweck der Schutzbestimmungen ist die Erhaltung von traditioneller Kulturlandschaft und deren Elemente sowie von ökologisch wertvollen Standorten und Flächen und die weitestmögliche Verbesserung der ökologischen und landschaftsgestalterischen Qualität.
- ³ Art. 61⁶ bis ²⁵ des Baureglementes legen für die verschiedenen Gebiete b bis n die näheren Schutzziele und die Nutzungsbeschränkungen fest. Die Beschreibung der einzelnen Gebiete und Objekte sowie Zielsetzung und Erläuterung der Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Realisierungsprogramm und in den Merkblättern aufgeführt. (Vgl. Anhang Teilbericht Natur und Landschaft).

Alle Bauten und Anlagen sind untersagt. Das Land darf nur landwirtschaftlich oder in Wohngebieten als Garten genutzt werden. Baumschulen, Aufforstungen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt werden. Mauern (Rebmauern, Trockensteinmauern u. dgl.) sind generell geschützt.

- 5 Die Gemeinde realisiert innert einer angemessenen Frist die weitergehenden Massnahmen (vgl. Realisierungsprogramm):
 - Ausarbeitung von Verträgen betreffend Festlegung der vorgesehenen Bewirtschaftungsvorschriften und deren Entschädigungen in Zusammenarbeit mit den Selbstbewirtschaftern (Grundeigentümer, Pächter, Nutzniesser).
 - Organisation und Ausführung von Gestaltungs- und Pflegemassnahmen zur ökologischen Aufwertung der Schutzgebiete.
 - Organisation von Pflegeeingriffen in Waldrändern, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und dem Forstdienst (Für private wälder über Vereinbarungen, für öffentliche wälder über Wirtschaftspläne).

b Halde

⁶ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet b ist halboffenes Wiesland zwischen unregelmässig gelapptem Waldrand und Strasse.

⁷ Die Gemeinde ist für die Offenhaltung nicht bewirtschafteter Flächen zuständig. Bestehende Gebäude sind mit standortheimischen Pflanzen in die Landschaft einzubinden.

c Bühl

⁸ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet c ist ein öffentlicher Spiel-, Erholungs- und Aussichtsplatz mit einer Baumgruppe.

⁹ Der Baumbestand ist in seiner Gesamtheit geschützt. Das Fällen ist mit Ausnahme des normalen Unterhalts verboten. Gefällte Bäume müssen durch gleichartige ersetzt werden. Die Gemeinde ist für eine fachgerechte Baumpflege zuständig.

d Holenwege

¹⁰ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Gebiete d sind Holenwege mit bestockten Böschungen und einer Trockensteinmauer oberhalb des "Fasnachtsfeuers".

¹¹ Verbreiterungen, Versiegelung des Bodenbelages, Abgrabungen, Auffüllungen, Deponien, Ausreutungen sowie das Einbringen standortfremder Pflanzen sind untersagt.

¹² Die Pflege der Gehölzbestockung ist Sache der Gemeinde, sofern der Grundeigentümer nicht auf die selbständigen Ausführung der Pflege besteht. Die Gemeinde sorgt für den Unterhalt der Trockensteinmauer.

e Hoggenberg

¹³ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet e ist eine Geländekammer mit einer traditionellen Siedlungsrandstruktur (Gärten, Obstbäume, Wiesen, Waldrand) und hat grosse Bedeutung für das Landschaftsbild.

¹⁴ Die Nutzung ist in Art und Intensität beizubehalten (Nutzgärten, Fahrnisbauten, Obstgärten, Wiesland, Weide). Der Gehölzbestand ist zu erhalten und wo nötig zu erneuern. Um die Ausdehnung der Waldfläche zu verhindern, sorgt die Gemeinde für die Offenhaltung nicht mehr bewirtschafteter Flächen.

f Jolimont

- ¹⁵ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet f ist ein gut strukturierter Waldrandbereich (Waldrand, Obstbäume, Wiesen, Baumreihe entlang Jolimontstrasse, Aussichtspunkt).
- ¹⁶ Die Baumreihe ist in ihrer Gesamtheit geschützt. Das Fällen ist mit Ausnahme des normalen Unterhalts verboten. Gefällte Bäume müssen durch gleichartige ersetzt werden. Die Gemeinde ist für eine fachgerechte Baumpflege zuständig. Sie sorgt für die Niederhaltung des Gehölzes vor dem Aussichtspunkt sowie für die Offenhaltung nicht mehr bewirtschafteter Flächen zur Verhinderung der Waldausdehnung.

g —Obere Räbeweg

- ¹⁷ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet g ist ein Waldrandbereich mit einer Baumreihe entlang der Jolimontstrasse und einer Trockensteinmauer.
- ¹⁸ Die Baumreihe ist in ihrer Gesamtheit geschützt. Das Fällen ist mit Ausnahme des normalen Unterhalts verboten. Gefällte Bäume müssen durch gleichartige ersetzt werden. Die Gemeinde ist für eine fachgerechte Baumpflege zuständig. Die Trockensteinmauer ist zu erhalten. Die Gemeinde sorgt für eine abschnittsweise Freihaltung der Mauer von Sträuchern. Das Versiegeln des Fahrweges ist verboten.

h Hasenlauf

- ¹⁹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet h ist eine trockene, teilweise wechselfeuchte Wiese mit Obstbäumen.
- ²⁰ Der Obstbaumbestand ist in seiner Gesamtheit geschützt. Das Fällen ist mit Ausnahme des normalen Unterhalts verboten. Gefällte Bäume müssen durch gleichartige ersetzt werden. Die Gemeinde ist für eine fachgerechte Baumpflege zuständig. Die Fläche h1 ist als Magerwiese dünger- und pestizidfrei zu halten. Sie ist entweder einmal jährlich ab Ende August oder zweimal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Sie darf nicht gedüngt, entwässert, bewässert und beweidet werden.

i Fälmon

- ²¹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet i ist eine trockene, teilweise wechselfeuchte Wiese mit einem offenen Bachlauf und einer Hecke.
- ²² Die Nutzung ist in Art und Intensität beizubehalten. Die Fläche il darf nicht gedüngt und bewässert werden. Eine Beweidung ist erlaubt. Das Anlegen von Drainageleitungen und die Veränderung des Bachlaufes ist unter Vorbehalt einer Quellfassung zur Trinkwasserversorgung untersagt. Die Hecke ist geschützt.

k Mülibach

- ²³ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet k ist ein unverbauter, abschnittsweise bestockter Bachlauf.
- ²⁴ Die Uferbestockung ist in ihrer Gesamtheit geschützt. Ufersicherungsmaßnahmen sind mit natürlichen Mitteln durchzuführen.
- ²⁵ Der Grundeigentümer ist für die Pflege und wo nötig für die Ergänzung der Ufergehölze und für die Ufersicherung zuständig. Unbestockte Uferböschungen sind periodisch bei Bedarf zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Im übrigen richtet sich der Unterhalt nach dem Wasserbaugesetz.
- ²⁶ Im Vorlandstreifen sind das Deponieren von Kompost, Mist o.ä., das Einbringen von standortfremden Gehölzen sowie das Versiegeln von ungeteerten Wegen verboten. Der Vorlandstreifen ist entweder mindestens 6 m breit ab der mittleren Bachmitte gemessen, oder er reicht bis zum äusseren Wegrand. Er darf nur als ungedüngte Mähwiese, resp. als Weg oder als Garten genutzt werden. Der Bauabstand ist in Art. 20 BR geregelt.

l Einzelbäume

²⁷ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bäume sind geschützt. Das Fällen ist mit Ausnahme des normalen Unterhalts verboten. Die geschützten Bäume unterstehen der Aufsicht des Gemeinderates. Gefällte Bäume müssen durch gleichartige ersetzt werden.

m waldränder

²⁸ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Gebiete m sind ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvolle waldränder. Mit einer regelmässigen Pflege soll ein genügender Strauchanteil und ein schräg abfallendes waldrandprofil entwickelt und erhalten werden. Vor dem waldrand stehende Einzelbäume sind genügend freizuhalten.

Art. 62 Archäologische Bodenfunde /Schutzgebiete

¹ Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutz-zonen ist im Bewilligungsverfahren der archäolo-gische Dienst beizuziehen.

Als archäologische Schutzzonen gelten

1. Totenweg, Hasenlauf
Frühmittelalterliches Gräberfeld
2. Spittelacher Römische
Siedlungsreste
3. Lummist Mittelalterliche
Siedlungsreste
4. Zälgli Neolitische und römische
Siedlungsreste
5. Insstrasse Römische
Siedlungsreste
6. Altstadt
7. Städtchen
8. Kirche

Art. 63 Ausrichtung von Entschädigungen

¹ Für land- und forstwirtschaftliche Ertragsausfälle infolge von Nutzungsbeschränkungen und für erbrachte Leistungen in Schutzgebieten werden pro Are und Jahr bis Fr. 40.-- (1988) an Entschädigungen ausbezahlt.

² Der Gemeinderat bestimmt die Höhe der Entschädigung und legt die genauen Bedingungen in einem Vertrag fest. Der Maximalbetrag wird jährlich indexiert.

³ Die Bestimmungen über die materielle Enteignung bleiben vorbehalten.

E. Verfahrensvorschriften

17. Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren

Art. 64 Voranfrage

Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Geschuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei den zuständigen Gemeindebehörden eingereicht werden und die Art sowie Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

Art. 65 Baueingabe

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend. *)

² Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

³ Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

⁴ Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁵ Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Maßstab 1:100 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

⁶ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen.
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.

⁷ Den Baugesuchsunterlagen ist nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung das ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen.

Art. 66 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen, bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde. *).

Art. 67 Zuständigkeiten

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

² Der Baukommission obliegen:

- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen; **)
- b die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche; ***)
- c die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren; ****)
- d die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichen-rechtlichen Vorschriften entspricht; *****)
- e die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren; *****)
- f die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid zuständig ist.
- g der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen.

*) Art. 59 und 71 SBG

**) Art. 17, 18 BewD

***) Art. 19 f BewD

****) Art. 8 Abs. 2 BewD; Art. 27 und 84
Art. 27 und 84 BauG;
Art. 102 und 193 BauV

***** Art. 28 BewD

*****) Art. 29 BewD

18. Planerlassverfahren

Art. 68 Information und Mitwirkung

Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend. *)

Art. 69 Zuständigkeiten

1. Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

² Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen
- die Erhebung von Planungseinsprachen
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen
- geringfügige Aenderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

2. Planungskommission

Der Planungskommission obliegen:

- a) die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
- b) die Ausführung, resp. die Begleitung der beschlossenen Planungen;
- c) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes;
- d) die Mitwirkung beim Vorprüfungsverfahren ;
- e) die Mitwirkung beim Auflageverfahren sowie bei den Einspracheverhandlungen;
- f) die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

3. Stimmbürger

Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Aenderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist;
- c über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen der Basiserschliessung bezeichnet oder Erschliessungsetappen festgelegt werden

*) Art. 58 und 59 BauG

19. Baupolizei

Art. 70 Zuständigkeiten

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 Anordnungen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b die Anordnungen der Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

F. Straf-, Schluss- und Uebergangsbestimmungen

Art. 71 Widerhandlungen

¹ 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. *)

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften
- Busse von max. Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 72 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Art. 73 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a. das Baureglement und der Zonenplan vom 8. Juli 1981.

*) Art. 50 BauG, 108 BauV,
56 BewD, 85 SBG

ANHANG

Anhang I. Graphische Darstellungen

Anhang II. Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Anhang III. Graphische Darstellung der Bau- und Pflanzabstände