



Einwohnergemeinde **Krattigen**

Baureglement

Vom 22. April 2008

mit Änderungen bis 15. September 2022

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Verhältnis zum Privatrecht	5
Art. 3	Planungsmehrwert	5
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG	5
Art. 4	Baubewilligungspflicht / Baubeginn	5
Art. 5	Bauvoranfrage	5
Art. 6	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6
Art. 7	Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	6
Art. 8	Parkierung	6
Art. 9	Umgebungsgestaltung	7
C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	8
I	BAUWEISE	8
Art. 10	Offene Bauweise	8
Art. 11	Gestaltungsfreiheit	8
II	BAUABSTÄNDE	8
Art. 12	Bauabstand von öffentlichen Strassen	8
Art. 13	Gewässerraum Fließgewässer, stehende Gewässer	8
Art. 14	Bauabstand vom Wald	9
Art. 15	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund.....	9
Art. 16	Bauabstände für kleine Gebäude sowie An- und Kleinbauten	10
Art. 17	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	10
Art. 18	Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Gebäudeteile; Näherbaurecht.....	11
Art. 19	Gebäudeabstand	11
III	BAUGESTALTUNG	12
Art. 20	Grundsatz Baugestaltung	12
Art. 21	Fassadenhöhe.....	13
Art. 22	Geschosse	13
Art. 23	Dachgestaltung	14
IV	UMWELT	14
Art. 24	Lärmschutz	14
Art. 25	Energie	15
D	ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	15
I	BAUZONEN	15
Art. 26	Wohnzone WH Hang und W2	15
Art. 27	Dorfkernzone DK2	15
Art. 28	Wohn- und Gewerbezone WG2	15
Art. 29	Hotelzone HO	15
Art. 30	Heimzone HE	16

Art. 31	Gewerbezone G	16
Art. 32	Private Parkierungszone P	16
Art. 33	Rechtskräftige Überbauungsordnung UeO	16
Art. 34	Zone mit Planungspflicht ZPP	16
Art. 35	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	18
Art. 36	Skipisten	18
Art. 37	Grünzone GR	18
Art. 38	Baupolizeiliche Masse	19
II	LANDWIRTSCHAFTSZONE	19
Art. 39	Landwirtschaftszone LWZ	19
III	NATUR UND LANDSCHAFT	19
Art. 40	Allgemeines	19
Art. 41	Landschaftsschutzgebiete	20
Art. 42	Landschaftsschongebiete	20
Art. 43	Einzelbäume, Baumgruppen	20
Art. 44	Trocken- und Feuchtstandorte	21
Art. 45	Hecken und Feldgehölze	21
Art. 46	Uferbereiche	22
Art. 47	Geschützte Naturobjekte	22
Art. 48	Historische Verkehrswege	22
Art. 49	Archäologische Fundstellen	22
Art. 50	Gefahrengebiete	22
Art. 51	Schädliche Pflanzen (Neophyten)	23
IV	BESTIMMUNGEN ZUR ORTSBILDPFLEGE	23
Art. 52	Baudenkmäler	23
Art. 53	Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes	23
E	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	24
Art. 54	Gemeinderat	24
Art. 55	Baukommission	24
Art. 56	Gemeindeverwaltung / Bauverwaltung	24
F	STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
Art. 57	Widerhandlungen	25
Art. 58	Inkrafttreten	25
Art. 59	Aufhebung bestehender Vorschriften	25
G	GENEHMIGUNGSVERMERKE	26

Anhang **Graphische Darstellung der Messwerte**

Abkürzungen:

Abs.	Absatz	landw.	für landwirtschaftliche Bauten
Art.	Artikel	Lit.	Litera
BauG	Baugesetz des Kantons Bern	LWZ	Landwirtschaftszone
BauR	Baureglement der Gemeinde	OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern	OVR	Organisations- und Verwaltungsreglement
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern	P	private Parkierungszone
D	Dolinen, Dolinenlandschaft	RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
DK 2	Dorfkernzone 2-vollgeschossig	S	Skipiste
ES	Empfindlichkeitsstufe	SBV	Sonderbauvorschriften neu Überbauungsordnungsvorschriften
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	SG	Strassengesetz
F	Feuchtstandorte	sGh	sichtbare Giebelhöhe
FF	Freifläche nach altem Recht	T	Trockenstandorte
Fh tr/gi	Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig	TL	Trauflänge
G	Gewerbezone	UeO	Überbauungsordnung
GB	Gebäudebreite	UK	Unterkante
GFZ(o)	Geschossflächenziffer oberirdisch	VG	Vollgeschoss; Anzahl Vollgeschosse
GG	Gemeindegesezt	W	Niederwald und Waldweiden
gA	grosser Grenzabstand	W 2	Wohnzone 2-vollgeschossig
GL	Gebäudelänge	WH	Wohnzone Hang
Gr	Grünzone	WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
H	Hochstammkulturen	WG 2	Wohn- und Gewerbezone 2-vollgeschossig
Heim	Heimzone	ZGB	Zivilgesetzbuch
Hotel	Hotelzone	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
kA	kleiner Grenzabstand	ZP	Zonenplan
KsH	Kniestockhöhe	ZPP	Zone mit Planungspflicht

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2 Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB), insbesondere Art. 79 ff EGZGB, zu beachten.

Art. 3 Planungsmehrwert

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN ZUR ÜBERBAUUNG

Art. 4 Baubewilligungspflicht / Baubeginn

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

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

Art. 5 Bauvoranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage für Bauvorhaben einzureichen

- a) bei schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege
- b) in der Dorfkernzonen (Neubauten)
- c) in der Hotelzone und der Heimzone (Neubauten)
- d) in der Landwirtschaftszone, sofern eine Ausnahme (Art. 24 RPG) erforderlich ist

- e) bei neuen oder geänderten Anschlüssen an die Kantonsstrasse sowie bei wesentlichen Mehrbelastungen von bestehenden, zweifelhaften Anschlüssen

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

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

2 Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

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

Art. 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen (Strassen, Wasser und Abwasser) erfordern eine rechtskräftige Überbauungsordnung.

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

Art. 8 Parkierung

1 Für die Erstellung von Autoabstellplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV). Vorbehalten bleiben Abs. 2 bis 8.

2 Werden Abstellplätze anderswo als auf dem Baugrundstück erstellt, so ist ihr Bestand und ihre bestimmungsmässige Verwendung vor Baubeginn grundbuchlich sicherzustellen. Die Löschung bedarf der Einwilligung der Gemeinde, was im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich zu erwähnen ist.

3 Ist der Eigentümer einer Liegenschaft wegen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder örtlichen Verhältnissen nicht in der Lage, die notwendigen Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen, ist er verpflichtet, der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten.

4 Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt Fr. 12'000. Der Betrag wird angepasst, wenn sich der Landesindex für Konsumentenpreise gegenüber dem Indexstand beim Inkrafttreten dieses Reglementes oder der letzten Anpassung um zehn Prozent verändert hat.

5 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird zur Verbesserung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Sicherheit für Fussgänger und Radfahrer verwendet.

6 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

7 Die Entrichtung einer Ersatzabgabe garantiert nicht einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

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

2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

3 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

4 Die Höhe von Stütz- und Gartenmauern ab massgebendem Terrain bis Oberkante Stütz- und Gartenmauer darf nicht mehr als 2.00 m betragen. Erfordern spezielle örtliche Verhältnisse höhere Stützmauern, sind diese vertikal mind. 1 m tief zu staffeln. Stütz- und Gartenmauern sind zu begrünen und unauffällig in das Gelände einzufügen.

5 Ungesicherte Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen.

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

7 Bezüglich dem Verbot der Freisetzung bzw. der Entfernung von schädlichen Pflanzen gilt Art. 51 BauR.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I BAUWEISE

Art. 10 Offene Bauweise

Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber den angrenzenden Grundstücken allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 11 Gestaltungsfreiheit

1 Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG ist in den WH, W2, in den WG 2 und in den DK zugelassen. In den anderen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen.

2 Das maximale Mass der Nutzung (GFZ[o]) ist bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit wie folgt bestimmt:

- a) Dorfkernzone: max. 0.66
- b) Wohnzonen W2 max. 0.55
- c) Wohn- und Gewerbezone WG2 max. 0.66
- d) Wohnzonen WH Hang max. 0.44

II BAUABSTÄNDE

Art. 12 Bauabstand von öffentlichen Strassen

1 Von den Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von den übrigen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 3.60 m, und von Fuss- und selbstständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand ohne allfälliges Trottoir aus gemessen. Die Unterschreitung des Strassenabstandes erfordert eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG.

2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 13 Gewässerraum Fließgewässer, stehende Gewässer

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

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;

c. Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangaben festgelegt. Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen.

3 Der Gewässerraum für den Thunersee beträgt 15 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen.

4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Art. 14 Bauabstand vom Wald

1 Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung und beträgt 30 m. Ausnahmen erfordern eine forstliche Näherbaubewilligung.

2 Für Wälder, die laut Zonenplan direkt an eine Bauzone angrenzen, gelten verbindliche Begrenzungen gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 WaG. Alle übrigen Waldgebiete haben bezüglich Begrenzung nur hinweisende Bedeutung.

Art. 15 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 38 BauR festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge zu wahren.

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

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite oder bei der Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und Arbeitsräumen des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als

die anderen und bei West / Ost-Orientierungen der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

4 Der Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (projizierter Fassadenlinie) zur Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand. Nicht von der projizierten Fassadenlinie, sondern von der Vorderkante Fassadenflucht von vorspringenden Gebäudeteile wie Balkonen und dgl. ist zu messen, falls diese vorspringenden Gebäudeteile mehr als 50% eines Fassadenabschnitts pro Geschoss bedecken.

5 Für alle Gebäude, ausser in der DK Zone und Gewerbezone, die über 15,00 m lang oder über 12,00 m breit sind, erhöhen sich die Grenzabstände auf den betreffenden Gebäudelänge um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Gebäudebreite um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 16 Bauabstände für kleine Gebäude sowie An- und Kleinbauten

1 Für kleine Gebäude deren Fassadenhöhe traufseitig max. 4.0 m beträgt und ihre anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 40 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.

2 An- und Kleinbauten dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 60 m² nicht übersteigt.

3 An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende An- und Kleinbaute angebaut werden kann.

Art. 17 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

1 Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der projizierter Fassadenlinie aus gemessen höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, vorbehalten bleibt Art. 15 Abs. 4 BauR. Vorspringende offene Gebäudeteile sind max. auf 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt. Die Unterschreitung der minimalen Abstände gemäss EGZGB erfordern die Zustimmung des Nachbarn.

^{1bis} Vorspringende geschlossene Gebäudeteile, deren Fassadenhöhe traufseitig max. 4.0 m beträgt und deren anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 40 m² nicht übersteigt, dürfen von der projizierter Fassadenlinie aus gemessen höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.50 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, vorbehalten bleibt

Art. 15 Abs. 4 BauR. Vorspringende geschlossene Gebäudeteile sind max. auf 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt. Die Unterschreitung der minimalen Abstände gemäss EGZGB erfordert die Zustimmung des Nachbarn.

2 Unterniveaubauten und Gebäudeteile, die das massgebende Terrain im Mittel weniger als 1.20 m überragen dürfen bis 3.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

2^{bis} Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Sie dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

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

Art. 18 Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Gebäudeteile; Näherbaurecht

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand von 3.00 m (Art. 79 ff EG ZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegenehmigung ist erforderlich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht). In diesem Fall ist auch eine Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich.

Art. 19 Gebäudeabstand

1 Die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden, vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2 Mit Zustimmung des Nachbarn kann für kleine Gebäude im Sinne von Art. 16 BauR die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung gegenüber Nachbarbauten auf 4.0 m herabsetzen. Für An- und Kleinbauten kann der Zusammenbau bewilligt werden.

3 Gegenüber Bauten, die den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen 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 Bauverordnungen überschritten würden.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10 BauR.

III BAUGESTALTUNG

Art. 20 Grundsatz Baugestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Massstäblichkeit eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmt ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

3 Ausgenommen bei Bauten in der Gewerbezone müssen Fassaden ab 2.50 m über massgebendem Terrain mindestens 50 % in Holz verkleidet werden.

4 Wintergärten dürfen nur mit einem Vollgeschoss erstellt werden. Die Grösse beträgt je Fassade maximal 2/3 der Gebäudebreite, jedoch max. 6.00 m pro Fassade.

Art. 21 Fassadenhöhe

1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu max. 5 m auf max. einer Fassadenseite werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

2 Die zulässige Fassadenhöhe nach Art. 38 BauR darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

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

4 Das Verhältnis der giebelseitigen Fassadenhöhe eines Gebäudes zur Breite der Giebelfassade soll höchstens betragen:

- in der Dorfkernzone DK: 1 : 1
- in allen andern Zonen: 4 : 5

5 Die giebelseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Die Fassadenhöhe giebelseitig wird am Giebel, die Fassadenhöhe traufseitig an den Traufseiten des Gebäudes gemessen.

6 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen das zulässige Höhenmass um max. 2 m überragen.

Art. 22 Geschosse

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

2 Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Fussboden des darüberliegenden Vollgeschosses gemessen, das massgebende Terrain mehr als 1.20 m überragt. Die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 bis 69 BauV) bleiben vorbehalten.

3 Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe mehr als 1.80 m misst.

Art. 23

Dachgestaltung

1 Dachformen und auffällige Bedachungsmaterialien, welche das Orts- und Strassenbild beeinträchtigen, sind untersagt. Hauptdächer auf Wohnhäusern dürfen nicht mit Blech eingedeckt werden.

2 Für Gebäude sind nur Sattel- und Kreuzfirstdächer gestattet. Die minimale Dachneigung beträgt 18°, die maximale 30°. Für An- und Kleinbauten sowie kleine Gebäude sind andere Dachformen zugelassen, sofern zusammen mit der Umgebung keine wesentliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung entsteht.

3 Die Dachvorsprünge müssen der Gestaltung und den Proportionen des Gebäudes angepasst sein; sie müssen für Gebäude mindestens 100 cm betragen.

4 Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen mit Satteldächern zulässig, sofern sie in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte, bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude nicht mehr als ein Drittel des darunterliegenden Fassadenabschnittes ausmachen.

5 Je Dachfläche und Dachseite dürfen zusätzlich 5% der Fläche Dachflächenfenster angeordnet werden.

6 Bei einem Neubau dürfen die Dachaufbauten nicht näher als 0,60 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen.

7 Sonnenkollektoren müssen auf dem Hauptdach dieselbe Lage und Neigung wie das Dach selber aufweisen und dürfen die Firstlinie nicht überragen.

8 Wo es die Sicherheit gebietet, sind Schneefänge anzubringen. Solche sind insbesondere erforderlich dort, wo Dächer gegen Strassen, Wege und Plätze gerichtet sind.

IV UMWELT

Art. 24

Lärmschutz

1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend.

2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements Art. 34 und Art. 39 festgelegt und die aufgestuften Gebiete im Zonenplan bezeichnet.

Art. 25 Energie

1 Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der allgemeinen Energieverordnung (AEV). Das kommunale Energiekonzept ist wegleitend.

2 Es wird empfohlen, die Energieberatungsstelle der Gemeinde beizuziehen.

D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

I BAUZONEN

Art. 26 Wohnzone WH Hang und W2

1 Die Wohnzonen WH Hang und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. Stille gewerbliche Nutzung im Sinne von Art. 90 BauV sind zugelassen.

2 Parzellen Nr. 144, 607, 137 und 697: Die Schallpegeldifferenz zwischen der Strasse (Emissionspegel L_{re}) und den exponiertesten lärmempfindlichen Räumen muss > 16 dB(A) betragen.

Art. 27 Dorfkernzone DK2

In der Dorfkernzone DK2 ist Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung zugelassen.

Art. 28 Wohn- und Gewerbezone WG2

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient der Dienstleistungs-, Gewerbe-, und Wohnnutzung.

Art. 29 Hotelzone HO

1 In der Hotelzone HO dürfen nur Hotel- und Pensionsbauten, Restaurations- und betriebszugehörige Dienstleistungsbetriebe und Ähnliches (Kiosk, Souvenirladen, Boutique usw.) erstellt werden

2 Im Weiteren sind Wohnungen und Studios nur für das betriebsnotwendige Personal zugelassen

3 Hauptnutzfläche von Hotelzimmern in den Hotelzonen dürfen keine Küchen aufweisen. Kleine Kochnischen dürfen eingebaut werden.

Art. 30 Heimzone HE

In der Heimzone dürfen nur Heimbauten und Restaurationsbetriebe erstellt werden. Wohnungen und Studios für das betriebsnotwendige Personal sind zugelassen.

Art. 31 Gewerbezone G

In der Gewerbezone (G) dürfen Gewerbe- und Lagerbauten erstellt werden. Büro- und Wohnraum ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig. Durch geeignete Vorkehrungen ist für wohngygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen.

Art. 32 Private Parkierungszone P

In der Zone für private Parkierung dürfen Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden. Die Abstellflächen ohne Manövriertfläche sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Mergelsplitt etc.)

Art. 33 Rechtskräftige Überbauungsordnung UeO

Es gelten folgende rechtskräftige Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Überbauungsordnungen:

- Überbauungsordnung Nr. 5 mit Sonderbauvorschriften, "Ferienhauszone Stuelegg", (Camping) 14.3.2001, geändert 26.1.2007
- Überbauungsordnung Nr.2, "Detailerschliessung Kirchgasse", 16.2.2001
- Überbauungsordnung Nr.1, "Gewerbezone Stuelegg", 27.6.1995, geändert 3.3.2004
- Überbauungsordnung, "Tschuppen", 6.6.1995, geändert 7.6.2002
- Überbauungsordnung Rigips 24.10.2016
- Stuelegg / Musterboden (ZPP Nr. 1) 9.8.2010
- Uferschutzplan 6.11.1992, geändert 20.6.2011
- Hubelmatte (ZPP Nr. 2) 14.05.2018

Art. 34 Zone mit Planungspflicht ZPP

1 Das Bauen in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach Art. 92 ff BauG und setzt, unter Vorbehalt von Art. 93 Abs. 1 BauG, eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (UeO) voraus.

2 Es gelten folgende Randbedingungen:

	Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP Nr. 1 Stuehlegg/ Musterboden	Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild Sicherstellung einer rationalen Erschliessung Schaffung der Möglichkeit zur Sicherstellung des Erstwohnungsanteils	Art der Nutzung: Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe gemäss Wohnzone W2 Mass der Nutzung: maximale GFZo: 0.6 Der Erstwohnungsanteil beträgt mindestens 80%	Anzahl Vollgeschosse: 2 mit Dachausbau Die Überbauungsstudie „Musterboden“ vom August 2006 ist wegleitend Neubauten haben sich sorgfältig in die bestehende Siedlung zu integrieren Die Erschliessung der Überbauung erfolgt mit einer neuen Erschliessungsstrasse mit Anschluss an die Äschstrasse Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung Musterbodengasse muss erhalten bleiben	II
ZPP Nr. 2 Hubelmatte	Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild Realisierung einer Überbauung mit hohen gestalterischer Qualität Sicherstellung einer rationalen Erschliessung Sicherstellung des Lärmschutzes Schaffung der Möglichkeit zur Sicherstellung des Erstwohnungsanteils	Art der Nutzung: Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe gemäss Wohnzone W2 Mass der Nutzung: maximale GFZo: 0.6 Der Erstwohnungsanteil beträgt mindestens 80% Für energieeffizientes Bauen gilt ein Nutzungsbonus von max. 10 % des zulässigen Nutzungsmasses ¹ wenn die Gebäude hinsichtlich Gebäudehülle und Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören.	Anzahl Vollgeschosse: 2 mit Dachausbau Neubauten haben sich sorgfältig in die bestehende Siedlung zu integrieren Die Architektur der Neubauten muss dem regionalen Baustil entsprechen Für die best. Bauten soll ein angemessener Umschwung erhalten bleiben Der Aussenraum ist sorgfältig zu gestalten (Bepflanzung, Terraingestaltung, Stützmauern und Einfriedungen, Verkehrs- und Abstellflächen, Plätze, etc) Die Erschliessung erfolgt ab der bestehenden Zufahrt. Von der Kantonalstrasse zur „alten Gasse“ ist ein öffentlicher Fussweg zu realisieren Innerhalb des Abstandes von 18.0 m ab Strassenachse dürfen mit Ausnahme der lärmempfindlichen Räume unterhalb des Strassenniveaus die lärmempfindliche Räume nur auf der dem Lärm abgewandten Seite und nicht entlang der Dorfstrasse angeordnet werden.	II

¹ Die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume darf durch die Konsumation des Nutzungsbonus nicht beeinträchtigt werden.

Art. 35 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bereits bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Schulanlage mit Aus- senanlagen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Grenzabstände: min. 4.0 m Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig: gemäss WG2	II
B	Mehrzweckgebäude, Gemeindeverwaltung, Werkhof, Feuerwehr- magazin und Park- plätze	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Grenzabstände: min. 4.0 m Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig: gemäss WG2	III
C	Kinderspielplatz	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlagen.	III
D	Schützenhaus und Scheibenstand	Zweckgebundene Erneuerung	
E	Kirche mit zugehö- renden Anlagen, Zivil- schutzanlage, park- plätze	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und der Anlagen. Grenzabstände: min. 4.0 m	II
F	Parkierung	Anlagen für das öffentliche Parkieren.	

Art. 36 Skipisten

Innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Skipisten und Loipen sind keine Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet, welche die Präparierung und Benutzung beeinträchtigen oder gefährden würden. Saisonbedingte Kleinbauten und Anlagen können nur erstellt werden, wenn sie auf Saisonende wieder beseitigt werden. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und den Bahnen resp. der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 37 Grünzone GR

In der Grünzone GR gilt das kant. Baugesetz (Art. 79 BauG).

Art. 38**Baupolizeiliche Masse**

Zone	kA m	gA m	Fh tr m	Fh gi m	VG	GL m	ES
W Hang	4.0 ³⁾	6.0 ³⁾	5.5	8.3	1	15.0 ¹⁾	II ²⁾
W2	3.0 ³⁾	6.0 ³⁾	7.5	10.80	2	22.0	II ²⁾
WG2	3.0 ³⁾	6.0 ³⁾	7.5	10.80	2	25.0	III
DK 2	3.0	6.0	7.5	11.3	2	25.0	III
Hotel	3.0 ³⁾	8.0 ³⁾	10.0	13.3	3	35.0	III
Heim	4.0 ³⁾	8.0 ³⁾	10.0	13.3	3	35.0	II ²⁾
G	3.0	6.0	8.0	11.0	--	--	IV
LWZ	gemäss Zonenvorschriften Art. 39 BauR						III

Legende:

kA	kleiner Grenzabstand	W Hang	Wohnzone Hang
gA	grosser Grenzabstand	W 2	Wohnzone 2-vollgeschossig
FH tr	Fassadenhöhe traufseitig	DK 2	Dorfkernzone 2-vollgeschossig
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig	Hotel	Hotelzone
VG	Vollgeschoss	Heim	Heimzone
ES	Empfindlichkeitsstufe	G	Gewerbezone
GL	Gebäuelänge		

1) Bei Doppelhäusern kann die Gebäuelänge bis 18.0 m verbreitert werden.

2) In den aufgestuften Gebieten gemäss Bezeichnung im Zonenplan ES III.

3) Zusätzlicher Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 15 Abs. 5 BauR

II LANDWIRTSCHAFTSZONE**Art. 39****Landwirtschaftszone LWZ**

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

2 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 42 LSV).

III NATUR UND LANDSCHAFT**Art. 40****Allgemeines**

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 86 BauG. Die Art. 40 ff. BauR legen den Schutzzweck und die

Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest. Die Gemeinde kann für die in den Schutzgebieten aus Nutzungsvorschriften und Pflegeaufwand entstehenden Nutzungsverluste und Kosten Entschädigungen an die Bewirtschafter entrichten.

Art. 41 Landschaftsschutzgebiete

1 In den Landschaftsschutzgebieten soll das Gesamtbild der Landschaft mit seinen charakteristischen botanischen, wildbiologischen und ökologisch wertvollen Elementen erhalten bleiben. Die Landschaftsschutzgebiete sind schonend und den Ökologischen Ansprüchen gemäss zu bewirtschaften.

2 Alle Vorkehren, die das Gesamtbild der Landschaft oder die charakteristischen Landschaftselemente beeinträchtigen sind nicht zugelassen. Vorbehalten ist Abs. 3.

3 Bauten und Anlagen die der Landwirtschaft und dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes dienen oder die das Gesamtbild der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, sind gestattet. Insbesondere sind auch Terrainveränderungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Abholzungen, Intensivierung der Bewirtschaftung möglich, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich unterordnen.

Art. 42 Landschaftsschongebiete

1 In den Landschaftsschongebieten ist auf das Gesamtbild der Landschaft Rücksicht zu nehmen. Eingriffe, die das Landschaftsbild nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig. Die bisherige Bewirtschaftung ist in Art und Intensität weiterzuführen.

2 In den Landschaftsschongebieten sind die für das Gipsgebiet typischen Dolinen und die vielfältig gegliederte Geländestruktur zu erhalten. Jegliche Veränderung des natürlich gewachsenen Geländes, Ablagerungen und Materialentnahmen sind untersagt.

Art. 43 Einzelbäume, Baumgruppen

1 Die im Zonenplan enthaltene Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und von ökologischem Wert. Sie sind zu erhalten.

2 Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt, oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Sie bedürfen einer Bewilligung des Regierungsstatthalters.

3 Das Fällen der Bäume gemäss Abs. 2 erfordert eine Ersatzpflanzung eines Baumes der gleichen Bedeutung am gleichen Standort oder in der näheren Umgebung. An die Kosten der Ersatzpflanzungen können Beiträge entrichtet werden.

Art. 44

Trocken- und Feuchtstandorte

1 Als geschützte Naturgebiete werden die mit Nutzungsverträgen gesicherten Trocken- und Feuchtstandorte bezeichnet, die als wichtige Lebensräume für seltene Pflanzen und Tiere umfassend erhalten bleiben sollen. Alle Vorkehrungen, welche dem Schutzzweck widersprechen, namentlich Bauten und Anlagen aller Art, Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, Aufforstungen, Entfernen von Gehölzen, Hecken und Bäumen sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind aus Gründen des Unterhalts oder der Pflege im Sinne des Schutzzweckes unerlässlich.

2 Die im Zonenplan bezeichneten Trockenstandorte sind Gebiete mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenen und mageren Böden. Die Nutzung und Pflege der Trockenstandorte richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Kanton.

3 Die im Zonenplan bezeichneten Feuchtstandorte sind Gebiete mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf vernässten oder moorigen Böden. Sie sollen durch die Unterstützung der traditionellen Streuenutzung erhalten bleiben und vor der Gefahr der Verbuschung bewahrt werden. Verbuschte Gebiete sind nach Möglichkeit auszureuten. Die Nutzung und Pflege der Feuchtstandorte richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Kanton und der Gemeinde.

Art. 45

Hecken und Feldgehölze

1 Alle Hecken und Feldgehölze sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz und dem Kantonalen Naturschutzgesetz geschützt.

2 Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grosse Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (kantonale Naturschutzverordnung).

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

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

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

Art. 46 Uferbereiche

Die Ufervegetation ist durch übergeordnetes Recht geschützt (NHG, NSchG).-Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

Art. 47 Geschützte Naturobjekte

Die im Zonenplan speziell bezeichneten geschützten Naturobjekte sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsrats beseitigt werden. Naturobjekte von regionaler oder nationaler Bedeutung ist das NSI zuständig.

Art. 48 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Wegsubstanz geschützt. Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation sowie wegbegleitende Einrichtungen dürfen nicht zerstört oder zugeschüttet werden. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation. Massvolle Änderungen für die Erschliessung von Gebäuden sind unter Mitwirkung der Fachstelle IVS gemäss Abs. 2 möglich.

2 Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

Art. 49 Archäologische Fundstellen

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

1 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 50 Gefahrenggebiete

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

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

3 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

4 Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

5 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 4 sinngemäss.

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

Art. 51 Schädliche Pflanzen (Neophyten)

Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29 a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.

IV BESTIMMUNGEN ZUR ORTSBILDPFLEGE

Art. 52 Baudenkmäler

1 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10 a-c BauG sind im Bauinventar aufgenommen.

Art. 53 Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes

- 1 Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 lit. E BauG
 - Schützenswerte Baudenkmäler und Objekte mit der Bezeichnung „K“ gemäss Bauinventar der Kant. Denkmalpflege

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

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

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 54 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

2 Ihm obliegen insbesondere:

- a) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
- der Entscheid über die ordentlichen Baubewilligungen
 - die Durchführung der Einspracheverhandlungen.

b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

c) die Antragstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit er nicht für den Entscheid selber zuständig ist.

3 Der Gemeinderat ist zuständig für die Umsetzung des Verneztungsprojektes ÖQV.

Art. 55 Baukommission

1 Der Baukommission obliegen:

- a) der Entscheid zu kleinen Baubewilligungen;
- b) die Aufgaben der Gemeindebaupolizeibehörde (Art. 47 BewD);
- c) die Antragstellung an den Gemeinderat.

2 Die Baukommission kann unter Zustimmung des Gemeinderates Fachpersonen beiziehen, um die Aufgaben gesetzeskonform wahrnehmen zu können.

Art. 56 Gemeindeverwaltung / Bauverwaltung

1 Der Gemeindeverwaltung und der Bauverwaltung, oder Dritten von der Gemeinde mit deren Aufgaben Betrauten, obliegen:

- a) die vorläufige formelle Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 17 BewD
- b) soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
- die vorläufige Prüfung der Baugesuche gemäss Art. 18 BewD
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff BewD)
 - die Einholung von Amtsberichte, Stellungnahmen und weiteren Bewilligungen.
- c) die Durchführung der vorgeschriebenen Baukontrollen

2 Die Gemeindeverwaltung und die Bauverwaltung unterstützen den Gemeinderat bei der Umsetzung des Vernetzungsprojektes ÖQV.

F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 57 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 Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach der Gemeindegesetzgebung gem. Art.58 ff GG und Art. 50ff GV mit Bussen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Art. 58 Inkrafttreten

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

2 Die Änderung des Baureglements (BMBV) und der Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 59 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:

- Zonenplan, genehmigt am 25.9.1992
- Baureglement, genehmigt am 25.9.1992
- Schutzzonenplan 25.9.1992

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 05.02 – 28.02.07
Vorprüfung	vom 08.02.2008
Publikation im Amtsblatt	vom 20.03.2008 / 23.04.2008 (Änderung GV)
Publikation im Amtsanzeiger	vom 19.02.+ 19.03.2008 Vom 22.04. + 29.04.2008 (Änderung GV)
öffentliche Auflage	vom 19.02. – 19.03.2008 vom 22.04. – 22.05.2008
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 31.03.2008

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER KRATTIGEN AM 02.04.2008

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

W. Heim

I. Wittwer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 3. April 2008

Die Gemeindeschreiberin

I. Wittwer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Geringfügige Änderung Art. 41 Baureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsanzeiger	vom 30. März 2010
Öffentliche Auflage	vom 30. März bis 30. April 2010
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 3. MAI 2010

Gemeinderat Krattigen

Der Präsident Der Sekretär

Willi Heim Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 4. Mai 2010

Gemeindeverwalter

Philipp Schopfer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Geringfügige Änderung Art. 34 Baureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 03. August 2015 und 25. Mai 2016
Publikation im Amtsanzeiger	vom 29.12.2016, 05.01.2017 / 24.10.2017
Öffentliche Auflage	vom 03. Januar 2017 bis 01. Februar 2017 / vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017
Einspracheverhandlungen	am 14. März 2017 / -
Rechtsverwahrungen	1 / -
Erledigte Einsprachen	- / -
Unerledigte Einsprachen	1 / -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 28.03.2017 / 05.12.2017

Gemeinderat Krattigen

Der Präsident Der Sekretär

Christian Kummer Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 04. April 2017 / 25. Jan 2018

Gemeindeverwalter

Philipp Schopfer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

Umsetzung BMBV und Ausscheidung Gewässerräume

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 10. Januar 2019 bis 11. Februar 2019
Vorprüfung	vom 12. August 2019
Publikation im Amtsblatt	vom 15. Januar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 14. und 21. Januar 2020
öffentliche Auflage	vom 15. Januar 2020 bis 13. Februar 2020
Rechtsverwahrungen	–
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 20. APRIL 2020

BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER KRATTIGEN AM 24. JUNI 2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Stephan Luginbühl

Der Sekretär

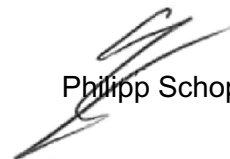


Philipp Schopfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen, 25. SEP. 2021

Der Gemeindeschreiber



Philipp Schopfer

GENEHMIGUNGSVERMERKE GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 15. und 22. Juni 2021
Publikation im Amtsblatt	vom 16. und 23. Juni 2021
öffentliche Auflage	vom 16. Juni 2021 bis 16. Juli 2021
Rechtsverwahrungen	–
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 22. Juli 2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Stephan Luginbühl

Der Sekretär



Philipp Schopfer

Öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 am ~~03. und 10. August 2021~~ 9. November 2021

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

siehe Genehmigung AGR

Krattigen, 25. SEP. 2021

Der Gemeindeschreiber



Philipp Schopfer

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)



23. Dez. 2021



GENEHMIGUNGSVERMERKE ÄNDERUNG 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. und 26. April 2022
Öffentliche Auflage vom	20. April – 20. Mai 2022
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT KRATTIGEN AM 24. Mai 2022

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Stephan Luginbühl

Der Sekretär



Philipp Schopfer

Öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 31.05.2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Krattigen,

Der Gemeindeschreiber



Philipp Schopfer

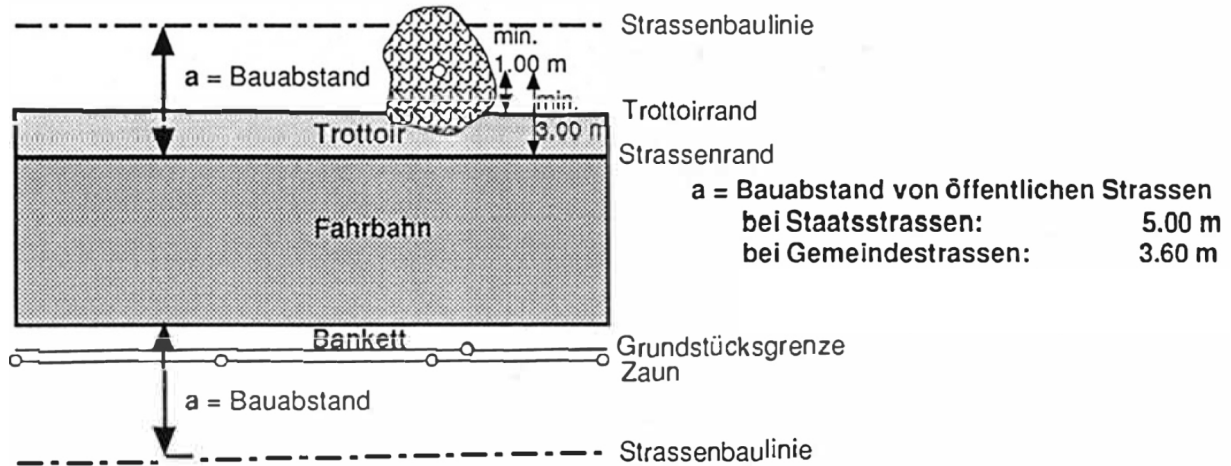
GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)

04. Aug. 2022



GRAPHISCHE DARSTELLUNG DER MESSWEISEN

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen

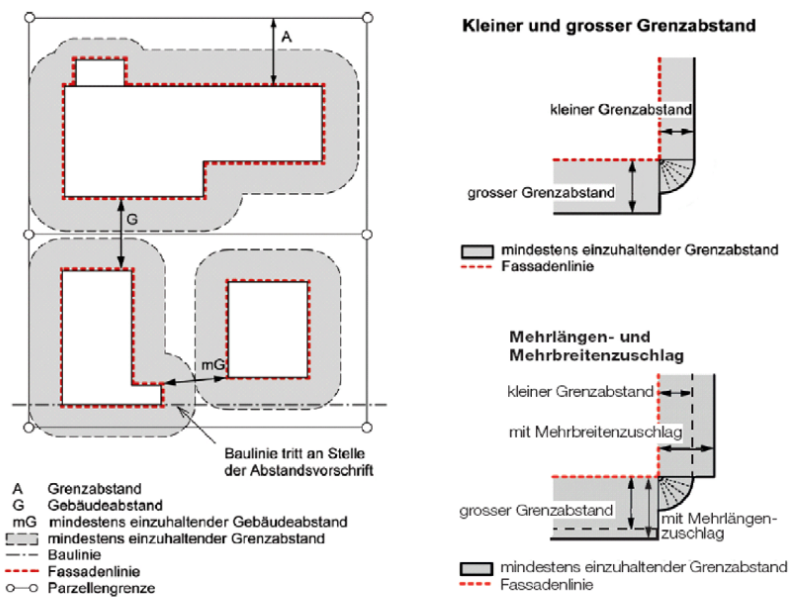


Anmerkung: Für Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1.2 m an Kantonsstrassen gilt ein Strassenabstand von 0.50 m ab Fahrbahnrand (Art. 56 SV). Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen bei öffentlichen Gemeindestrassen max. 0.30 m und bei allen übrigen Strassen und Wegen max. 0.30 m an den Strassenrand erstellt werden.

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Der grosse Grenzabstand (gA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

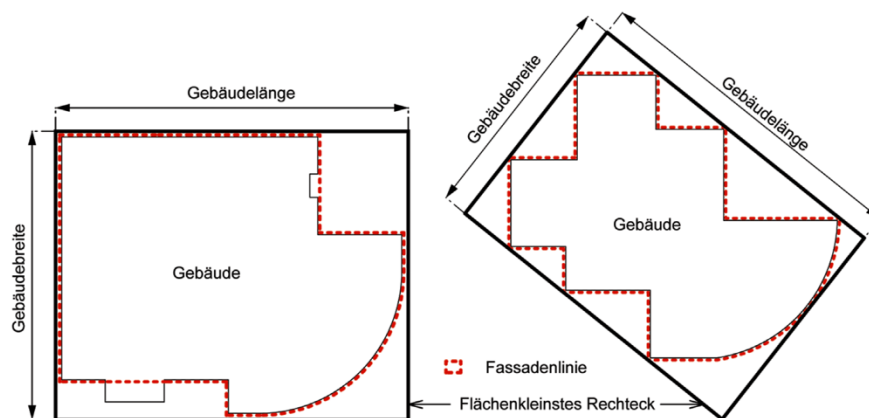
Der kleine Grenzabstand (kA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze.



3. Gebäudelänge und Gebäudebreite

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

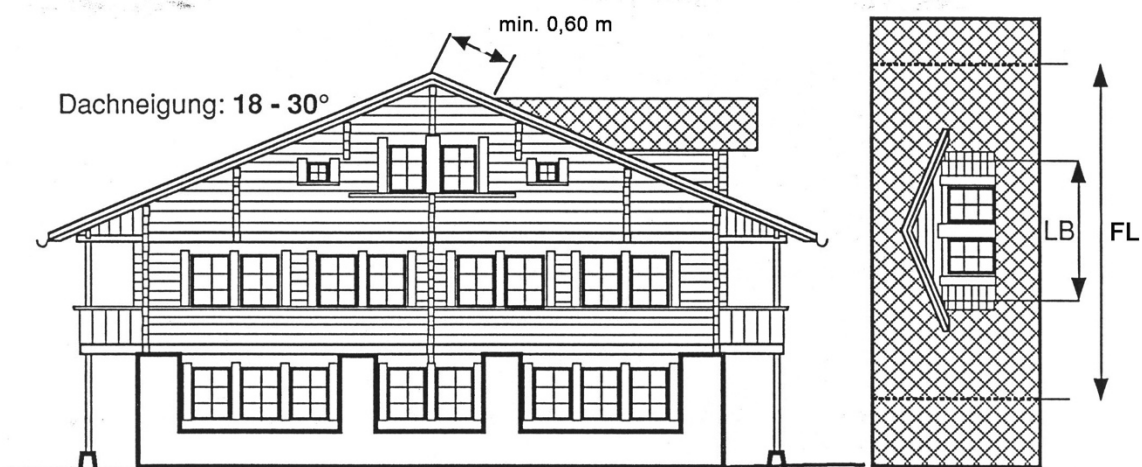
Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet.

Vorspringende Gebäudeteile, welche die Masse nach Art. 17 BauR nicht überschreiten, werden nicht an die Gebäudelänge und Gebäudebreite angerechnet.

4. Dachgestaltung gemäss Art. 23

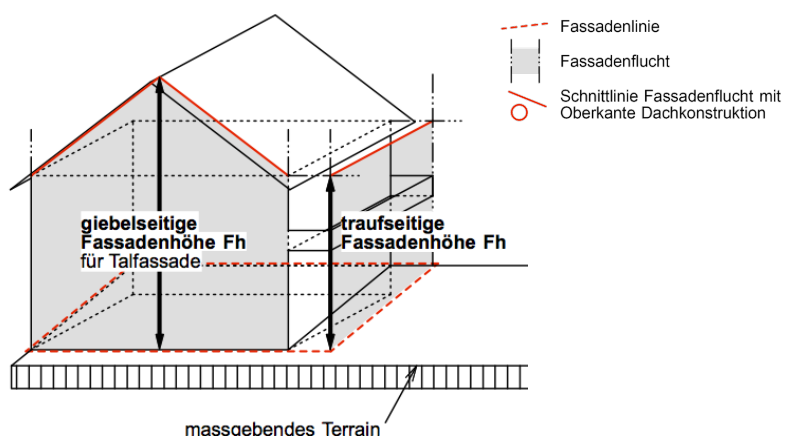


5. Fassadenhöhe und Gebäudeproportionen gemäss Art. 21

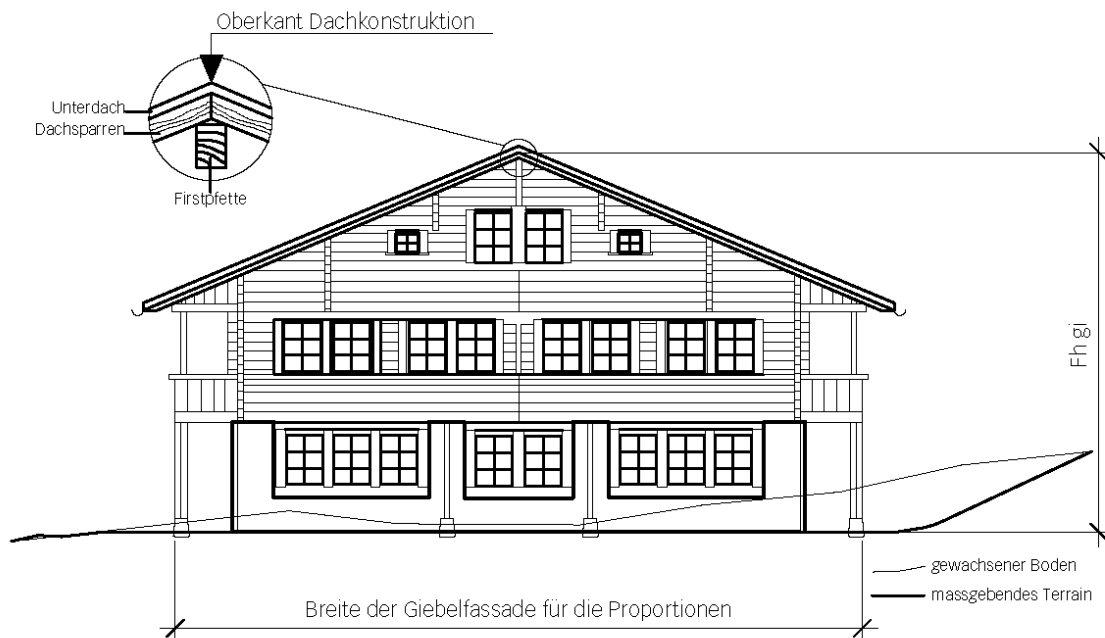
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Fassadenhöhe



Gebäudeproportionen

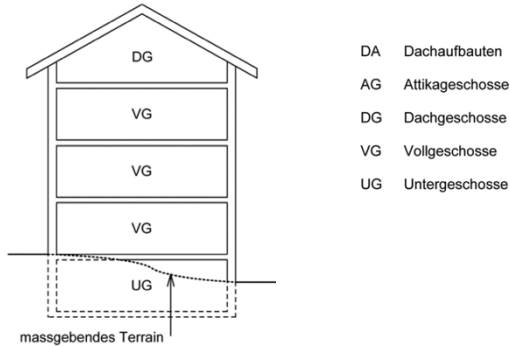


F_h gi Fassadenhöhe giebelseitig

Auf einer Fassadenseite werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5 m betragen nicht angerechnet.

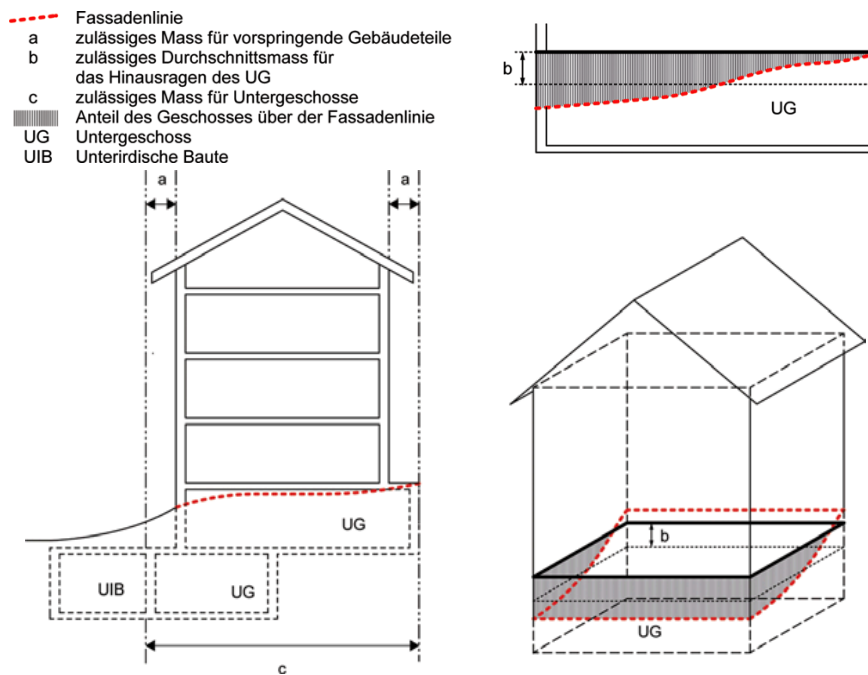
6. Vollgeschosszahl gemäss Art. 22

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

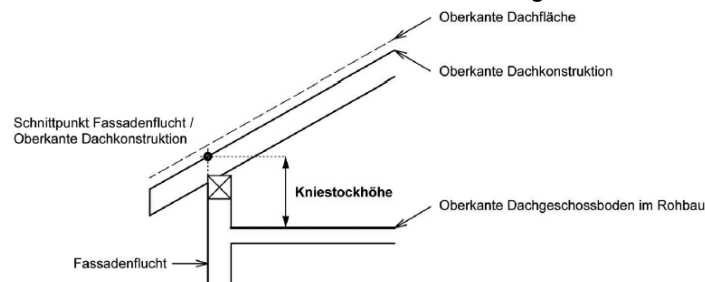


Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Gebäudeteil, bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant des ersten Vollgeschosses gemessen das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragt.



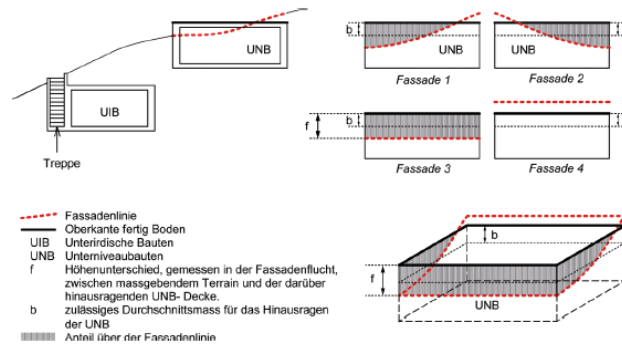
Dachgeschosse sind Geschosse deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.



7. Unterniveaubauten/Unterirdische Bauten gemäss Art. 17

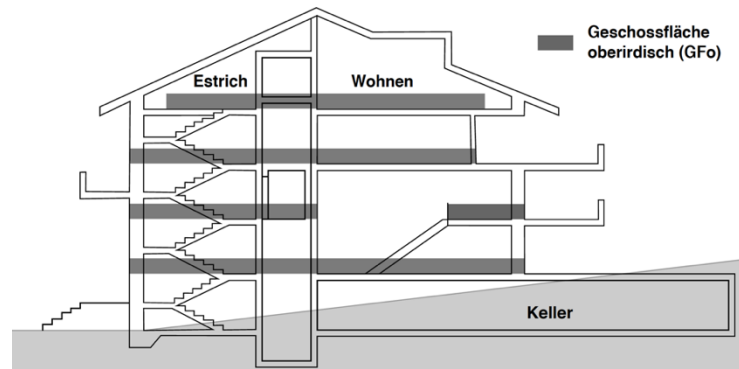
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass in Art. 17 über das massgebende Terrain hinausragen.



8. Geschossflächenziffer oberirdisch

Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 11c Abs. 3 BauV). Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie ragen.



9. Gewässerraum gemäss Art. 13

Die Gewässerräume von Fließgewässern werden wie folgt gemessen:

