

GEMEINDE



KAUFDORF

BAUREGLEMENT

Teilrevision 2013

Beschlussfassung

12. August 2013

- **Reglement⁽¹⁾**
GR 22.03.2001
AGR 08.02.2002 **Änderung**
- **Reglement⁽²⁾**
GV 03.12.2004
AGR 08.03.2005 **Änderung**

Revision Ortsplanung 2013

(Änderungen und Ergänzungen sind mit blauer Schrift gekennzeichnet)

| | Artikel | Seite |
|-----|---|-------|
| O | INGRESS | 1 |
| A | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | 2 |
| 1. | Geltungsbereich | 2 |
| 2. | Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts | 2 |
| 3. | Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht | 2 |
| 4. | Besitzstandsgarantie | 2 |
| B | ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG | 3 |
| 1. | Baubewilligungspflicht/Bauentscheid | 3 |
| 1.1 | Baubewilligungspflicht | 3 |
| 1.2 | Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung | 3 |
| 2. | Erschliessung | 4 |
| 2.1 | Hinreichende Erschliessung | 4 |
| 2.2 | Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen | 4 |
| 3. | Umgebungsgestaltung | 4 |
| 3.1 | Grundsatz | 4 |
| 3.2 | Stütz-, Futtermauern und Böschungen | 5 |
| 4. | Neben- und Gemeinschaftsanlagen | 6 |

| | Artikel | Seite |
|-----|--|--|
| C | BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN | 7 |
| 1. | Bauweise | 7 |
| 1.1 | Offene Bauweise | 12 7 |
| 2. | Mass der Nutzung | |
| 2.1 | Ausnützungsziffer | 13 7 |
| 3. | Bauabstände (Festlegung und Messweise) | |
| 3.1 | Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien | 14 7 |
| 3.2 | Bauabstand von öffentlichen Strassen | 15 7 |
| 3.3 | Bauabstand vom Wald | 16 9 |
| 3.4 | Bauabstand von Zonengrenzen | 17 9 |
| 3.5 | Bauabstände gegen nachbarlichen Grund | 18 9 |
| | Bauabstände für An- und Nebenbauten | 19 9 |
| | Bauabstände für unterirdische Bauten | 20 10 |
| | Bauabstände für Tiefbauten | 21 10 |
| | Näherbau | 22 10 |
| | Anlagen und Bauteile im Grenzabstand | 23 10 |
| | Gebäudeabstände | 24 11 |
| 4. | Baugestaltung | 11 |
| 4.1 | Gesamtwirkung | 25 11 |
| 4.2 | Gebäudelänge, Gebäudetiefe | 26 11 |
| 4.3 | Gebäudehöhe | 27 12 |
| 4.4 | Geschosse (ober- und unterirdisch) | 28 12 |
| 4.5 | Dachausbau | 29 12 |
| | Dachgestaltung | 30 13 |
| | Dachaufbauten | 31 13 |

| | Artikel | Seite |
|---|---------|-------|
| 5. Gesundheit | | 14 |
| 5.1 Besonnung / Belichtung | 32 | 14 |
| 5.2 Schallschutz in Gebäuden | 33 | 14 |
| 5.3 Lärmbelastung | 34 | 14 |
| | | |
| D ZONENVORSCHRIFTEN | | |
| | | |
| 1. Bedeutung | 35 | 15 |
| | | |
| 2. Bauzonen | | 15 |
| 2.1 Wohnzonen W2 | 36 | 15 |
| 2.2 Mischzone A | 37 | 15 |
| 2.3 Mischzone B | 38 | 15 |
| 2.4 Arbeitszone | 39 | 15 |
| 2.5 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN | 40 | 16 |
| 2.6 Baupolizeiliche Masse | 41 | 16 |
| 2.7 Zonen mit Planungspflicht ZPP | 42 | 17 |
| 2.8 ZPP Nr. I 'Moos' | 43 | 17 |
| 2.9 ZPP Nr. II 'Dorfrand' | 44 | 17 |
| 3.0 ZPP Nr. III 'Bodenacher' | 45 | 18 |
| | | |
| 3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen | 46 | 19 |
| | | |
| 4. Landwirtschaftszone LWZ | 47 | 20 |
| | | |
| 5. Ortsschutzgebiet | 48 | 20 |

| | | | |
|------|---|----|----|
| 6. | Schutzgebiete, Schutzobjekte | | 21 |
| 6.1 | Allgemein | 49 | 21 |
| 6.2 | Landschaftsschongebiet | 50 | 21 |
| 6.3 | Landschaftsschutzgebiet ‚Gutenbrünnen‘ | 51 | 22 |
| 6.4 | Hecken, Waldränder, Feldgehölze sowie markante Baumgruppen und Einzelbäume | 52 | 23 |
| 6.5 | Gewässerräume | 53 | 23 |
| 6.6 | Historische Verkehrswege | 54 | 23 |
| 6.7 | Fuss- und Wanderwege | 55 | 24 |
| 6.8 | Geschützte Einzelobjekte und Biotope von lokaler Bedeutung | 56 | 24 |
| 6.9 | Beiträge | 57 | 24 |
| 6.10 | Massnahmen | 58 | 24 |
| 6.11 | Aufsicht | 59 | 25 |
| 6.12 | Bauinventar | 60 | 25 |
| 6.13 | Beizug der Fachstellen | 61 | 25 |
| 6.14 | Archäologische Schutzgebiete | 62 | 25 |
| 6.15 | Archäologische Bodenfunde | 63 | 26 |
| 6.16 | Bauen in Gefahrengebieten | 64 | 26 |
| E | KOMPETENZORDNUNG | | 27 |
| | Gemeindeversammlung | 65 | 27 |
| | Gemeinderat | 66 | 27 |
| | Bau- und Wasserkommission | 67 | 27 |
| | Landschafts- und Naturschutzkommission | 68 | 28 |
| | Fachberatung | 69 | 28 |
| | Gemeindeverwaltung | 70 | 28 |

| | | | |
|----|------------------------------------|----|----|
| F | STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN | | 29 |
| 1. | Widerhandlungen | 67 | 29 |
| 2. | Inkrafttreten | 68 | 29 |
| 3. | Aufhebung bestehender Vorschriften | 69 | 29 |
| G | GENEHMIGUNGSVERMERKE | | |

ANHANG

| | | |
|-----|---|----|
| I | Abkürzungen | 2 |
| II | Grafische Darstellungen (Artikel 19ff) | 3 |
| III | Erläuterungsplan zur Zone mit Planungspflicht 'Moos' (Artikel 43) | 22 |
| IV | Liste der Schutzgebiete und -objekte | 23 |
| V | Bemerkungen bezüglich Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren | 24 |

Die Einwohnergemeinde Kaufdorf erlässt, gestützt auf Artikel 69 und 71f des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 / 22. März 1994, Artikel 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 / 26. Oktober 1994, Artikel 3, 9 und 15 des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 sowie [des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008](#) ihre baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- dem nachstehenden Gemeindebaureglement,
- dem Zonenplan.

-
- 1. Geltungsbereich** Artikel 1
- ¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts** Artikel 2
- Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben.
- 3. Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht** Artikel 3
- ¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGz ZGB) zu beachten.
- ² Die Vorschriften des Gemeindebaureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.
- 4. Besitzstandsgarantie** Artikel 4
- ¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Artikel 3 BauG; Artikel 63 Absatz 4 SBG; Artikel 90 BauV).
- ² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften (Kapitel D) abweichend geregelten Sachverhalte.

1. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

1.1 Baubewilligungspflicht Artikel 5

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

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Artikel 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Artikel 1 Absatz 3 BauG, Artikel 5 BewD).

1.2 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung Artikel 6

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Artikel 2 Baugesetz entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, AEU) und Umweltschutzgesetzgebung (USG) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Artikel 9f BauG, Artikel 12ff BauV);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Artikel 16ff BauG, Artikel 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Artikel 15 BauG, Artikel 42 BauV) verfügen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das eidgenössische respektive kantonale Recht massgebend (Artikel 26ff BauG, Artikel 81ff BauG, Artikel 24 RPG, Artikel 66 SBG etc.).

⁴ Die Baupolizeibehörde ist befugt

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Artikel 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Artikel 47 BewD);
- c) zur Begutachtung von Bauvorhaben anerkannte Kantonale Fachstellen beizuziehen.

2. Erschliessung

2.1 Hinreichende Erschliessung

Artikel 7

¹ Die Erschliessung des Baugrundstückes umfasst hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung und die Ableitung des Abwassers. Sie muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein (Artikel 7 BauG).

² Zeitpunkt, Art und Weise sowie die zu erwartenden Kostenfolgen der Erschliessung werden im Erschliessungsprogramm der Gemeinde festgelegt (Artikel 108 f BauG).

2.2 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

Artikel 8

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

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall genügt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

3. Umgebungsgestaltung

3.1 Grundsatz

Artikel 9

¹ Die Aussenräume von Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat im ortsüblichen Rahmen zu erfolgen und soll dem ländlichen Charakter des Dorfes angepasst sein. Ausgefallene, aus dem Dorf- und Landschaftsbild herausstechende Gestaltungen sind zu vermeiden.

² Die Baupolizeibehörde kann ergänzend zu Artikel 14 BewD in besonderen Fällen einen Umgebungsgestaltungsplan (1/100; 1/200) verlangen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

³ Der Umgebungsgestaltungsplan (Artikel 15 BewD) gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung und über deren Gestaltung und Nutzung.

Er muss unter anderem enthalten:

- a) die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten sowie die notwendigen Höhenangaben;
- b) Terrainveränderungen über 1.20 m Höhe, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit notwendigen Höhenangaben;

Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen zusätzlich:

- c) die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen (Artikel 15 BauG, Artikel 42 - 48 BauV, Artikel 13 Gemeindebaureglement);
- d) einen behindertengerechten Zugang;
- e) Containerstandplätze und Kompostplätze;
- f) die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Büsche, Hecken) und Grünbereiche (Artikel 14 BauG);
- g) die vorgesehene Etappierung
- h) die vorgesehene Aussenbeleuchtung.

⁵ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Umgebungsarbeiten innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

3.2 Stütz-, Futtermauern
und Böschungen

Artikel 10

Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 c, h, k EGzZGB).

4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Artikel 11

¹ Die für Autos und Zweiräder erforderlichen Abstellplätze sind nach den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Artikel 16ff BauG und 49ff BauV) zu ermitteln. 60 Prozent der Abstellplätze für Fahrräder sind oberirdisch und für den Benutzer gut zugänglich anzulegen.

² Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern kann die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Parkplätze vorschreiben.

1. Bauweise

1.1 Offene Bauweise Artikel 12

Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern bei Hauptbauten ist nicht erlaubt.

2. Mass der Nutzung

2.1 Ausnützungsziffer Artikel 13

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Das Mass der Ausnutzung richtet sich nach Artikel 41 Gemeindebaureglement.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hiefür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

3. Bauabstände (Festlegung und Messweise, vgl. graphische Darstellungen im Anhang II)

3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien Artikel 14

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

² Baulinien gehen den reglementarischen, sich den durch die Einräumung von Näherbaurechten ergebenden und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen Artikel 15

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m und von öffentlichen Fusswegen von 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom **Fahrbahnrand** aus gemessen.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des **Strassengesetz (SG)**.

3.3 Bauabstand von Gewässern Artikel 16

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 Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.

-
- 3.3 Bauabstand vom Wald Artikel 16
- Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung.
- 3.4 Bauabstand von Zonengrenzen Artikel 17
- Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.
- 3.5 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund Artikel 18
- ¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 41 Gemeindebaureglement festgesetzten grossen, und kleinen Grenzabstände zu wahren.
- ² Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen auf den restlichen einen kleinen Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand darf nicht auf der Nordseite des Gebäudes liegen und ist nötigenfalls durch die Baupolizeibehörde festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.
- ³ Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze (vgl. Anhang II).
- ⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen, Wintergärten und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 Prozent einer Fassade bedecken (vgl. Skizze Anhang II).
- Bauabstände für An- und Nebenbauten Artikel 19
- Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m, ihre Firsthöhe 5.00 m, ihre Grundfläche 60 m² und die der Grenze zugekehrte Fassade nicht länger als 7.00 m ist. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Bauabstände für
unterirdische Bauten

Artikel 20

¹ Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen. Es gilt ein Grenzabstand von 2.00 m.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Es darf höchstens eine Fassade freigelegt und mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen werden. Weder freigelegte Fassade noch Zugang oder Zufahrt dürfen innerhalb des Grenzabstandes liegen. Mit Zustimmung des Nachbarn sind Abgrabungen bis an die Grenze erlaubt.

Bauabstände für
Tiefbauten

Artikel 21

¹ Den fertigen Boden nicht überragende Tiefbauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

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

Näherbau

Artikel 22

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Artikel 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Artikel 79ff EGz ZGB) nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich - es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich -, falls der betroffene Nachbar ein Näherbaurecht einräumt.

Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

Artikel 23

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) und Erker dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 3.00 m zur Grenze einhalten.

² Als Erker gelten geschlossene Bauteile, welche erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten. Sie dürfen nicht über die Trauflinie hinaus reichen. Ihre Maximalbreite beträgt 3.00 m

Gebäudeabstände

Artikel 24

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 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Gewächshäuser ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mindestens 6.00 m.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

4. Baugestaltung

4.1 Gesamtwirkung

Artikel 25

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Neu- und Umbauten haben sich dem Charakter der überlieferten Landschafts-, Orts- und Strassenbilder bezüglich Lage (Firstrichtung), Baukörper (Bauhöhe, Dachformen und Proportionen), Materialien sowie der baulichen Eigenart anzupassen. Die Farbgebung ist Teil des Baubewilligungsverfahrens.

4.2 Gebäudelänge

Artikel 26

¹ Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- oder Nebenbauten ist auf die in Artikel 41 Gemeindebaureglement genannten Masse beschränkt.

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

³ Bei gestaffelten Reihenhäusern ist die Gebäudelänge gemäss der graphischen Darstellung im Anhang II zu messen, vorausgesetzt, dass die minimale Staffelung pro Reihnhaus 2.00 m beträgt.

4.3 Gebäudehöhe

Artikel 27

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Artikel 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, und Giebfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet (vgl. Skizze im Anhang II).

² Die zulässige Gebäudehöhe (Artikel 41 Gemeindebaureglement) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.
Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15 Prozent (6°) beträgt.

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

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens 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. Die Messweise richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang II.

4.4 Geschosse (ober- und unterirdisch)

Artikel 28

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss bei Neubauten, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.50 m überschreitet.

4.5 Dachausbau

Artikel 29

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 67 Bauverordnung.

Dachgestaltung

Artikel 30

¹ Dachformen, die das Orts- und Strassenbild stören, sowie die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Für Hauptdächer sind nur Sattel-, Walm- und Gerschilddächer (Krüppelwalmdach), mit Ausnahme Art. 31, Abs. 3, gestattet. Die Dachneigung darf 100 % (gleich 45° alter Teilung) nicht übersteigen und 30 % nicht unterschreiten. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten muss sie zwischen 50 und 100 % betragen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Die First darf in der Projektion nicht mehr als ein Viertel der Fassadenbreite von der Fassadenmitte weg liegen. Diese Bestimmung gilt für beide Giebelseiten.

³ Beim Durchführen eines Wettbewerbs oder wettbewerbsähnlichen Verfahren im Sinne SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe ist die Dachform für Hauptdächer und Nebenbauten frei.

⁴ Der Gemeinderat kann aus Gründen der Anpassung an bestehende Bauten die Dachneigung vorschreiben.

⁵ Für An- und Nebenbauten bis 60 m² Dachfläche können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern die Dachfläche des Anbaues nicht mehr als 50 Prozent der Grundfläche des Hauptbaues beträgt. Flachdächer sind nach Möglichkeit natürlich zu begrünen. Als Dachfläche gilt die Fläche, die den gewachsenen Boden überragt. Die Dachfläche unterhalb des gewachsenen Bodens, welche nicht erdüberdeckt ist, wird als anrechenbare Dachfläche dazugerechnet.⁽²⁾

⁶ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt sowie im Bereich von Hauszugängen sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

Dachaufbauten

Artikel 31

¹ Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen und Dachflächenfenster gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 30 Prozent der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von höchstens 4.00 m aufweisen. Energiekollektoren, Kamine und Lüftungsrohre werden in die Berechnung nicht mit einbezogen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

² Dachaufbauten dürfen (mit Ausnahme von Kamin- und Lüftungsrohren) nicht näher als 60 cm an eine First- oder Gratlinie und an die Traufe sowie nicht näher als 80 cm an die seitliche Hausfassade heranreichen. Die Farbe der Dachaufbauten ist dem Dach anzupassen.

³ Für die Verwendung von Energiekollektoren gelten die Bestimmungen des Kantonalen Bewilligungsdekretes.

⁴ Diese Bestimmungen (Absatz 1 - 3) gelten auch dann, wenn die maximal zulässige Geschosshöhe nicht ausgenützt ist.

5. Gesundheit

5.1 Besonnung / Belichtung

Artikel 32

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

5.2 Schallschutz in Gebäuden

Artikel 33

Für den Schallschutz in Gebäuden gilt die SIA-Norm 181 als Richtlinie (Ausgabe 1988).

5.3 Lärmbelastung

Artikel 34

¹ Die Parzelle 162.01 liegt im Immissionsbereich der Kantonsstrasse Bern-Belp-Thun (KS Nr. 211). Bei einer Neuüberbauung mit Wohnnutzung muss zwischen der Kantonsstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 24 dBA eingehalten werden.

² Die Einhaltung dieser Vorschrift ist bei der Überbauung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.

1. Bedeutung

Artikel 35

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes vorgesehenen Nutzung.

² Die baupolizeilichen Masse sind in Artikel 41 definiert.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzone W2

Artikel 36

Die Wohnzone ist der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind zudem gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Artikel 90 BauV).

2.2 [Mischzone A](#)

Artikel 37

Die [Mischzone A](#) ist für Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach der Lärmschutzverordnung für gemischte Zonen zulässigen Lärmimmissionen führen würden, sind nicht zugelassen.

2.3 [Mischzone B](#)

Artikel 38

¹ Die [Mischzone B](#) ist für Wohnen und Arbeitsnutzung sowie Dienstleistungen vorgesehen.

² Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind nicht zugelassen.

³ Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone ist für eine hinreichende Begrünung zu sorgen.

2.4 [Arbeitszone](#)

Artikel 39

¹ In der [Arbeitszone](#) dürfen nur Gewerbebauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, soweit durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind nicht zugelassen.

³ Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone ist für eine hinreichende Begrünung zu sorgen.

2.5 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

Artikel 40

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 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

| Bezeichnung | Zweckbestimmung | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung |
|-------------------------------|--|--|
| A Gemeindehaus Schulanlage | Gemeindeverwaltung/ Saal/Schulanlage/ Turnhalle/Werkhof, Zivilschutzanlage/ Feuerwehrmagazin/ Heizzentrale/ Kindergarten/ Wohnung | Bestehend, Erweiterungen müssen sich gut in die bestehende Baustruktur einfügen. Flachdächer sind zugelassen. Naturnahe Aussenraumgestaltung. ES III |
| B Aussenplätze | Aussenplätze zur Schulanlage/Dorfplatz | nur eingeschossene Nebenbauten/Dorfplatz ist Treffpunkt und Parkplatz; von Dorfstrasse gestalterisch trennen |

2.6 Baupolizeiliche Masse

Artikel 41

1

| Zone | kGA m | gGA m | GH m | G | GL m | AZ | ES |
|------|----------|----------|---------|---|---------|------|-----|
| W2 | 5 | 10 | 7 | 2 | 25 | 0.4* | II |
| MA | 5 | 10 | 7 | 2 | 30 | 0.6* | III |
| MB | 5 | 10 | 7 | 2 | 30 | - | III |
| A | 5 | 6 | 7 | 2 | 40 | 0.7 | III |
| ZSF | - | - | 3.5 | 1 | 25 | - | III |

- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand
- GH Gebäudehöhe
- G Geschosszahl
- GL Gebäudelänge
- AZ Ausnützungsziffer
- ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV
- * gilt ab 300 m2 Bruttogeschossfläche, BGF

2 Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von maximal 60 m2 dürfen bis zu 13 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

³ In der Wohnzone und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den Schmalseiten um 1/3 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

2.7 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Artikel 42

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) gemäss Artikel 92ff BauG voraus. Vorbehalten bleibt Artikel 93 Abs. 1, lit. a-c BauG.

2.8 ZPP Nr. I 'Moos'

Artikel 43

- a) Die Zone mit Planungspflicht 'Moos' (siehe Anhang III) ist eine industrielle Zone, die insbesondere den Abbruch von Autos, Anlagen für den Rückbau und die Wiederverwertung von Konsumgütern und Anlagen der Umwelttechnologie vorsieht.
- b) Zugelassen sind zweigeschossige Hallenbauten. Die Gebäudehöhe beträgt max. 7m.
- c) Die Ausnutzungsziffer beträgt max. 0.7. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 46 LSV. Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone.
- c) Entlang der Parzellen 50,310, 319 und 355 (siehe Anhang III) ist eine 8m breite Grünzone als Pufferstreifen auszuscheiden. Der Streifen ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und einem jeweils südlich vorgelagerten Krautsaum zu bepflanzen. Einzelne Baumgruppen sind zur Verbesserung des Sichtschutzes zu belassen.
- e) Die Erschliessung erfolgt über die Gemeindestrasse, Parzelle Nr. 108 (Wiesenweg). Parkplätze und ein Wendepunkt für Lastenzüge sind auf dem Areal vorzusehen. Entlang der Gemeindestrasse ist im Abstand von 50cm vom Strassenrand entfernt eine Einfriedung von mindestens 2m Höhe zu realisieren.

2.9 ZPP Nr. II 'Dorfrand'

Artikel 44

- a) Die Zone mit Planungspflicht 'Dorfrand' ist eine Wohnzone nach Art. 36. Die spezielle Lage am Dorfeingang (Ortsbildschutzgebiet) erfordert eine besonders sorgfältig geplante Überbauung. Es gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.6 und die Empfindlichkeitsstufe II.
- b) Mit der Zone für Planungspflicht soll eine grosse Gestaltungsfreiheit geschaffen werden, um im Rahmen der Überbauungsordnung oder des Bauprojektes der speziellen Dorfeingangssituation Rechnung zu tragen.

Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- Neubauten haben sich sorgfältig ins bestehende Siedlungsmuster zu integrieren
 - Gestalterische Integration der bestehenden Bauten und ihrer Umgebung, ein angemessener Umschwung soll erhalten bleiben
 - Der Aussenraum ist sorgfältig zu gestalten und mit Hecken und Bäumen gut zu durchgrünen
 - Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen
- c) Im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Liegenschaft kann ein ähnliches Bauvolumen wiederaufgebaut werden. Daher darf der Ersatzbau abweichend von Art. 41 dreigeschossig sein, wenn damit der nördliche Dorfeingang klar akzentuiert wird, die gestalterische Einheit des Ortsbildschutzgebiets gewährleistet bleibt und das neue Bauvolumen den umliegenden landwirtschaftlichen Liegenschaften entspricht.⁽¹⁾
- d) Entsprechen die Bauten nicht lit.c, so ist entlang der Dorfstrasse ein 10m breiter Wiesenstreifen mit einer Obstbaumreihe vorzusehen. In diesem Streifen dürfen keine Einbauten wie Gärten, Mauern, Schöpfe, Zäune und dergleichen vorgesehen werden.
- e) Die Zufahrt erfolgt ab dem Kleemattweg.

3.0 ZPP Nr. III 'Bodenacher' Artikel 45

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP III ‚Bodenacher‘ gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Planungszweck:
- Gestaltung einer generationenübergreifenden Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Ortsbild;
 - Realisierung eines qualitätsvollen, landschaftlichen Übergangs zwischen dem Hubel und den Aussenräumen der neuen Bebauung;
 - Gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen;
 - Dorfräumliche Aufwertung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten des Ortes;
 - Zweckmässige Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr;
 - Eine umweltfreundliche Energieversorgung.
- b) Art der Nutzung:
Wohnen im Sinne der Wohnzonen W
- c) Mass der Nutzung als Planungswert:
- Vollgeschosse VG: 2
 - Gebäudehöhe GH: max. 7 m
 - Ausnützungsziffer AZ: min. 0,5, max. 0,75
 - Die Dachform ist frei

- Das ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass wird mittels eines Bauungskonzeptes bestimmt, das aus einem Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichen Verfahren im Sinne SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe resultiert;
- d) Gestaltungsgrundsätze:
 - Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln;
 - Die Gesamtanlage ist als ortsbauliche Einheit zu gestalten;
 - Aufbau eines Systems gestalteter öffentlicher, halböffentlicher und privater Aussenräume (Wege, Plätze, Grünbereiche und Gärten).
- e) Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II
- f) Erschliessungsgrundsätze:
Die Parkierung für Personenwagen, ausgenommen die Besucherparkplätze, erfolgen unterirdisch ab einer zentralen Einfahrt.

3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 46

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Sportanlage» gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Zweckbestimmung:
Sportanlage mit Rasenspielfeld.
- b) Grundzüge der Überbauung:
Garderoben-, Gerätebauten und Klubhaus im Rahmen der Zweckbestimmungen in eingeschossiger Bauweise, Parkplätze.
- c) Architektonische Gestaltung
Bauten und Anlagen sind sorgfältig und mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Gürbetalebene zu gestalten. Das Bedachungsmaterial und die Fassadengestaltung müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepasst sein.
- d) Umgebungsgestaltung
Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach der ortstypischen Landschaft. Wege und Plätze sind in der Regel wasserdurchlässig als Kiesbeläge auszuführen. Begrünte Flächen sind als Wiesen mit ortstypischer Artenzusammensetzung anzulegen. Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich sanft in den natürlichen Geländeverlauf einfügen. Mauerbefestigungen mit Formsteinen und dergleichen sind nicht erlaubt.
- e) Qualitätssicherung
Die Einhaltung der Bestimmungen in den Artikeln a – d sind durch ein anerkanntes Fachgremium zu beurteilen. Abweichungen zu den vorgängigen Gestaltungsartikeln sind möglich, wenn das Fachgremium diese Abweichungen im Hinblick auf eine positive Gesamtwirkung empfiehlt.
- f) Aufgabe des Betriebs
Bei dauernder Aufgabe des Betriebs wird die Nutzung der Zone wieder den Bestimmungen und Vorschriften der Landwirtschaftszone unterstellt.

4. Landwirtschaftszone LWZ

Artikel 47

¹ Für die Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich Artikel 80 des Kantonalen Baugesetzes.

² Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- für freistehende Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2
- für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des Dekretes über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 / 11. September 1985.

³ Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

⁴ Der Landschaftsrichtplan zeigt auf, wo die Schwerpunkte der Landschaftsentwicklung gesetzt werden sollen. Er ist nicht grundeigentümergebunden.

⁵ Die Landwirtschaftsbetriebe sollen weiterhin direkten, unverbauten Zugang zum Kulturland haben. Zusammenhängende, landwirtschaftliche Flächen sollen unverbaut erhalten bleiben.

⁶ Die Gemeinde kann den ökologischen Ausgleich im Sinne von Artikel 31 b LWG (Landwirtschaftsgesetz) und der Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft (LKV) auf der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche unterstützen. Ausgenommen davon sind hochwachsende, sichbehindernde Strukturen wie Hochhecken, Alleen und Hochstammobstgärten östlich der Bahnlinie (Talgrund).

5. Ortsbildschutzgebiet

Artikel 48

¹ Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Für das Ortsbild der Gemeinde Kaufdorf prägend sind insbesondere:

- die Orientierung der Bauten zur Strasse;
- die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachgestaltung;
- die ortsbildprägende Wirkung des alten Dorfkerns;
- Aussenräume wie Gärten und Vorplätze.

³ Im Ortsbildschutzgebiet kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

⁴ Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

6. Schutzgebiete, Schutzobjekte

6.1 Allgemein

Artikel 49

¹ Mit dem Schutz von Gebieten und Objekten sollen landschaftliche, ökologische, natürliche Schön- und Besonderheiten geschützt, erhalten und aufgewertet werden.

² Kaufdorf soll als möglichst kompaktes **und durchgrüntes** Dorf erhalten werden, eingebettet in eine stark von der Landwirtschaft geprägte, ökologisch ausgeglichene Umgebung.

³ Bei sämtlichen Bauvorhaben im Bereich von Schutzgebieten und -objekten sind im Baubewilligungsverfahren die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen.

⁴ Die Pflege der Schutzgebiete und Schutzobjekte ist Sache der Eigentümer oder Bewirtschafter.

⁵ Der Gemeinderat kann soweit übergeordnetes Recht dem nicht entgegen spricht, Ausnahmen von den Schutzbestimmungen gewähren, wenn Massnahmen zum Schutz von angrenzenden Flächen, sowie entsprechender Ersatz sichergestellt sind. Das Schutzziel darf dabei nicht in Frage gestellt werden.

⁶ Vorbehalten bleiben bahnbauliche und -betriebliche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie ein Ausbau der Bahnanlagen.

6.2 Landschaftsschongebiet

Artikel 50

¹ Die beiden im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete (LSG) zeichnen sich durch besonders intakte und typische Kulturlandschaften aus:

- LSG „Hang“: prägend sind traditionelle Bauten, Hecken, Einzelbäume, artenreiche Wiesen und Hochstammbstgärten.

- LSG „Gürbetalebene“: prägend sind die offene Schwemmebene mit einzeln eingestreuten traditionellen landwirtschaftlichen Bauten

² Die Eigenart dieser besonderen Landschaftsräume, die Offenhaltung und Freihaltung der Gebiete, die traditionelle Bausubstanz, die Schönheit und der Erholungswert sind durch geeignete Nutzungen zu erhalten.

³ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen.

⁴ Im Landschaftsschongebiet ‚Gürbetalebene‘ sind schliessende Hecken nicht zulässig.

⁵ Im Landschaftsschongebiet ‚Hang‘ sind standortfremde Gehölze, wie Fichten und weitere Immergrüne, nicht zulässig.

6.3 Landschaftsschutzgebiet Artikel 51
‚Gutenbrünnen‘

¹ Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung der naturnahen Lebensräume (wertvolle Waldgesellschaften und Altholzinseln [Blockschuttwald], regional bedeutende Sandsteinfluh mit ihrer Umgebung) für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich.

² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, soweit sie dem Schutzziel nicht zuwiderläuft.

³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

⁴ Das Klettern in den Felswänden ist untersagt.

⁵ Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

⁶ Weitergehende Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsrichtlinien regelt die Gemeinde mit den Bewirtschaftern, allenfalls mit den Eigentümern, in Form von Verträgen. Vorgehen und Massnahmen im Gebiet Gutenbrünnen sind zwischen Grundeigentümer, Gemeinde, Amt für Landwirtschaft & Natur, Abteilung Naturförderung (ANF) und der Waldabteilung abzusprechen.

6.4 Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie markante Baumgruppen und Einzelbäume

Artikel 52

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze, markanten Baumgruppen und Einzelbäume sind generell geschützt.

² Eingriffe und Pflegemassnahmen richten sich nach übergeordnetem Recht (insbesondere das kantonale Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 NHG; BSG 426.11 und die kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 NSchG, BSG 426.111. Das auf den Stock setzen einer ganzen Hecke ist nicht gestattet

³ Landschaftsprägende Einzelbäume, welche solitär stehen, Teil einer Hecke, eines Waldrandes oder Feldgehölzes sind oder Baumhecken mit besonders wertvollen Arten (Eichen, Ahorn, Linde, Kirsche), dürfen nur in Absprache mit der Gemeinde ersetzt oder verjüngt werden.

6.5 Gewässerräume

Artikel 53

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

| Gewässer | Bauzone | Landwirtschaftszone |
|---------------------|---------|-----------------------|
| Gürbe | 19.50 m | 19.50 m |
| Schlossbach | 6.00 m | 8.50 m |
| Übrige Gewässer | 5.00 m | 7.00 m |
| Eingedolte Gewässer | 5.50 m | 5.50 m (ab Rohrachse) |

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten 6 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

6.6 Historische Verkehrswege

Artikel 54

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

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

6.7 Fuss- und Wanderwege Artikel 55

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

6.8 Geschützte Einzelobjekte und Biotope von lokaler Bedeutung

Artikel 56

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Einzelobjekte (insbesondere Ufervegetation, stehende Kleingewässer und Weiher) und Biotope von lokaler Bedeutung sind geschützt:

- Nr. 1: Teich ARA
- Nr. 2: Feuchtgebiet Schürmatte

² Sie dürfen weder entfernt noch zerstört, überschüttet oder sonstwie geschädigt werden. Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eines Grundstückes mittels heutiger Infrastruktur (Maschinen) bleibt gewährleistet.

6.9 Beiträge

Artikel 57

¹ Die Gemeinde kann Beiträge für den Landschafts- und Naturschutz ausrichten. Grundlage für die Beiträge bilden die baurechtliche Grundordnung, der Landschaftsrichtplan und das Budget der Gemeinde.

² Es können einmalige und jährlich wiederkehrende Beiträge ausgerichtet werden.

6.10 Massnahmen

Artikel 58

Um die Schutzziele zu erreichen, kann die Gemeinde mit den Eigentümern oder Bewirtschaftern auf freiwilliger Basis Verträge abschliessen, welche die zulässige Nutzung, den erforderlichen Unterhalt, die landschaftlich und/oder ökologisch begründeten Aufwertungsmassnahmen und die Entschädigung festlegen. Das Vorgehen ist sowohl in materieller, zeitlicher und finanzieller Hinsicht mit dem Beteiligten und Betroffenen, sowie den zuständigen Stellen (Region, Kanton, Bund) zu koordinieren.

6.11 Aufsicht

Artikel 59

¹ Der Gemeinde obliegt die Aufsicht über den Landschafts- und Naturschutz, soweit dieser im Zonenplan festgelegt ist.

² Ein Mitglied des Gemeinderates betreut den Landschafts- und Naturschutz, dies beinhaltet:

- die Aufsicht,
- das Erfassen von Inhalten sowie Zusammentragen von Vorschlägen und Ideen zur Aktualisierung des Richtplanes,
- das Abschliessen von Verträgen,
- die Koordination von Beiträgen,
- die Betreuung der kommunalen Schutzgebiete und Schutzobjekte insbesondere die Einhaltung der Schutzziele.

6.12 Bauinventar

Artikel 60

Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 GBR sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

6.13 Bezug der Fachstellen

Artikel 61

¹ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzgebiet (Kernzonen mit Schutzvorschriften, Dorfzonen u.ä.) oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen bei.

² Die Objekte nach Absatz 1 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit ‚K‘ gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV).

³ Eine Voranfrage wird empfohlen.

6.14 Archäologische Schutzgebiete

Artikel 62

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

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

6.15 Archäologische
Bodenfunde

Artikel 63

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Im Bereich der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

6.16 Bauen in
Gefahrengebieten

Artikel 64

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

⁵ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Kompetenzordnung

Gemeindeversammlung

Artikel 65

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Gemeinderat

Artikel 66

Der Gemeinderat ist zuständig für alle bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, die nicht durch Vorschriften der Gemeinde, des Kantons oder des Bundes einem anderen Organ zugewiesen sind.

Bau- und Wasserkommission

Artikel 67

¹ Im Planerlassverfahren ist die Bau- und Wasserkommission zuständig für

- a) die Beratung des Gemeinderates in allen raumplanerischen und gestalterischen Angelegenheiten;
- b) die laufende Bearbeitung der Ortsplanung;
- c) die Vorberatung von geringfügigen Änderungen im Sinne von Bauverordnung Artikel 122;
- d) die Vorberatung von Planungszonen;
- e) die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen und weiteren Detailplanungen;
- f) die Ausführung und die Begleitung der beschlossenen Planungen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist sie zuständig für

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (BauG Art. 32);
- b) die Einholung der Amtsberichte zu Ausnahmegesuchen (BauG Artikel 27 Absatz 2 und BewD Artikel 9 Absatz 4);
- c) die Einholung von Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (BewD Artikel 22);
- d) den Entscheid über Baubewilligungen und Ausnahmen ⁽²⁾
- e) die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist.

³ Der Bau- und Wasserkommission obliegen die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften, der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben.

Landschafts- und
Naturschutzkommission

Artikel 68

Der Gemeinderat kann eine Landschafts- und Naturschutzkommission einsetzen. Die Kommission berät das zuständige Gemeinderatsmitglied in Fragen des Landschafts- und Naturschutzes.

Fachberatung

Artikel 69

¹ Die Baubewilligungsbehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden bei Bauvorhaben beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder gestalterische Fragen im Bau- und Aussenraum aufwerfen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Gemeindeverwaltung

Artikel 70

Die Gemeindeverwaltung ist zuständig für:

- a) die Aufgaben gemäss Baubewilligungsdekret;
- b) die Vorbereitung der Geschäfte zuhanden des Gemeinderates und der Bau- und Wasserkommission;
- c) die Auskunftserteilung an die Einwohnerschaft.

1. Widerhandlungen

Artikel 71

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Artikel 50 BauG, Artikel 108 BauV, Artikel 50 BewD, Artikel 85 SG), des Gemeindegesetzes (Artikel 58 GG) oder des Strafgesetzbuches (Artikel 292 StGB) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten

Artikel 72

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

3. Aufhebung bestehender Vorschriften

Artikel 73

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) sämtliche Zonenpläne und Zonenplanänderungen.

Genehmigungsvermerke

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------|
| Mitwirkungsverfahren | vom 27.11.1995 | bis 18.12.1995 |
| Vorprüfung | vom 15.07.1997 | bis 27.07.1998 |
| Publikation im Amtsblatt | vom 31.10.1998 | |
| im Amtsanzeiger | vom 15.10.1998, 22.10.1998 / 28.1.1999, 4.2.1999 | |
| 1. öffentliche Auflage | vom 15.10.1998 | bis 14.11.1998 |
| 2. öffentliche Auflage | vom 01.02.1999 | bis 02.03.1999 |
| Einspracheverhandlungen | vom 24.11.1998 | bis 25.11.1998 |
| Rechtsverwahrungen | 1 | |
| Erledigte Einsprachen | 1 | |
| Unerledigte Einsprachen | 3 | |
| Beschlossen durch den Gemeinderat | am 10.12.1998 | |

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG am 14.12.1998

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

sig. M. Borer sig. S. Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kaufdorf, den 31.03.1999

Die Gemeindeschreiberin .i.V

sig. A. Schürch

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

13.12.1999 sig. Chr. Miesch

Änderung⁽¹⁾

Der Gemeinderat von Kaufdorf beschliesst:

Die Bauordnung vom 18. März 1999 wird wie folgt geändert:

2.8 (ZPP Nr. II 'Dorfrand') **Artikel 43**

- a) unverändert
- b) unverändert
- c) Im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Liegenschaft kann ein ähnliches Bauvolumen wieder aufgebaut werden. Daher darf der Ersatzbau abweichend von Art. 40, dreigeschossig sein, wenn damit der nördliche Dorfeingang klar akzentuiert wird, die gestalterische Einheit des Ortsbildperimeters gewährleistet bleibt und das neue Bauvolumen den umliegenden landwirtschaftlichen Liegenschaften entspricht.
- d) unverändert
- e) unverändert

Genehmigungsvermerke

Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Publikation im Amtsanzeiger vom 27.09.2001 und vom 04.10.2001

Öffentliche Auflage vom 28.09.2001 bis 29.10.2001

Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22.03.2001

Die Änderung tritt mit der Genehmigung durch das AGR in Kraft.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

sig. M. Borer

Die Sekretärin:

sig. S. Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kaufdorf, den 18.12.2001

Die Gemeindeschreiberin

sig. S. Schneider

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR):

08. Februar 2002

sig. i.V. M. Schürch

Änderungen⁽²⁾

Die Versammlung der Einwohnergemeinde beschliesst:

Die Bauordnung vom 18. März 1999 wird wie folgt geändert:

- Art. 10 neu
Abs. 1; Abs. 2; Abs. 3; Abs. 4; Abs. 5 aufgehoben
- Art. 20
- Art. 24, Abs. 3 gestrichen, neu in Art. 10
- Art. 29 Abs. 2, Abs. 3
- Art. 31 Abs. 4
- Art. 40 Abs. 1
- Art. 60 Abs. 2 lit d)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung gemäss Art. 58 Abs. 2 und Abs. 3 lit c) BauG

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Publikation im Amtsanzeiger vom | 01. April 2004 |
| Mitwirkung vom | 02. April 2004 bis 03. Mai 2004 |
| Vorprüfung AGR vom | 02. Juni und 20. September 2004 |
| Auflage vom | 01. November bis 02. Dezember 2004 |
| Publikation im Amtsanzeiger | 28. Oktober / 25. November 2004 |
| Gemeindeversammlung | 03. Dezember 2004 |
| Beschwerden | keine |
| Inkrafttreten | 01. Januar 2005 |

So beschlossen von der Versammlung der Einwohnergemeinde am 03. Dezember 2004.

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Die Sekretärin:

M. Borer

S. Schneider

Auflagezeugnis

Die unterzeichnende Gemeindeschreiberin bescheinigt, dass die Änderungen des Gemeindebaureglementes nach Massgabe von Artikel 37 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung Kaufdorf öffentlich aufgelegt worden sind. Die Auflage wurde vorschriftsgemäss publiziert.

Die Gemeindeschreiberin:

S. Schneider

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR

Änderungen⁽³⁾

Die Versammlung der Einwohnergemeinde beschliesst:

Die Bauordnung vom 1. Januar 2005 wird wie folgt geändert:

- Art. 10 neu
Abs. 1; Abs. 2; Abs. 3; Abs. 4; Abs. 5 aufgehoben
- Art. 20
- Art. 24, Abs. 3 gestrichen, neu in Art. 10
- Art. 29 Abs. 2, Abs. 3
- Art. 31 Abs. 4
- Art. 40 Abs. 1
- Art. 60 Abs. 2 lit d)

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 10. Mai 2011 bis 04. Juni 2011

Vorprüfung AGR vom

Auflage vom

Publikation im Amtsanzeiger

Gemeindeversammlung

Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

So beschlossen von der Versammlung der Einwohnergemeinde am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Die Sekretärin:

M. Borer

S. Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kaufdorf, den

Die Gemeindeschreiber:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Änderungen⁽⁴⁾

Die Versammlung der Einwohnergemeinde beschliesst:

Die Bauordnung vom 1. Januar 2005 wird wie folgt geändert:

- Art. 13 neu
- Art. 15 ergänzt
- Abs. 16; Abaufgehoben
- Art. 30 ergänzt
- Art. 34, neu
- Art. 37 ergänzt
- Art. 38, neu
- Art. 39 ergänzt
- Art. 40 ergänzt
- Art. 41 ergänzt
- Art. 45, neu
- Art. 46, neu
- Art. 48, neu
- Art. 49 ergänzt
- Art. 50, neu
- Art. 51, neu
- Art. 52, neu
- Art. 53, neu
- Art. 54, neu
- Art. 55, neu
- Art. 56, ergänzt
- Art. 59, ergänzt
- Art. 64, neu
- Art. 69, neu

Genehmigungsvermerke

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Mitwirkung vom | 10. Mai 2010 bis 04. Juni 2010 |
| Vorprüfung AGR vom | 06. Oktober 2011 bis 23. Oktober 2012 |
| Auflage vom | 27. Mai 2013 bis 1. Juli 2013 |
| Publikation im Amtsblatt | 22. Mai 2013 und 29. Mai 2013 |
| Publikation im Amtsanzeiger | 30. Mai 2013 und 6. Juni 2013 |
| Gemeindeversammlung | 21. August 2013 |
| Einsprachen: | 1 |
| Rechtsverwahrungen: | 2 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. August 2013

So beschlossen von der Versammlung der Einwohnergemeinde am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Martin Meyer Urs Grünig

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kaufdorf, den

Die Gemeindeverwalter:

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

Abkürzungen

| | |
|--------|---|
| GBR | Gemeindebaureglement |
| BauG | Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 |
| BauV | Kant. Bauverordnung vom 6. März 1985 |
| BewD | Kant. Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 |
| BUD | Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 |
| BGGB | Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht |
| EGzZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 18. Mai 1911 |
| EnG | Kant. Energiegesetz vom 15. Mai 2011 |
| EnV | Kant. Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 |
| KWaG | Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 |
| GBD | Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 |
| GG | Kant. Gemeindegesezt vom 16. März 1998 |
| LSV | Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 |
| NBRD | Kant. Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Änderungen vom 11. September 1984 |
| PFV | Kant. Planungsfinanzierungsverordnung vom 10. Juni 1998 |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 |
| SG | Kant. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 |
| SFD | Kant. Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985 |
| StGB | Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 |
| USG | Eidg. Umweltschutzgesetz vom 17. Oktober 1983 |
| VVR | Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 |
| WBG | Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG) vom 14. Februar 1989 |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |

Grafische Darstellungen

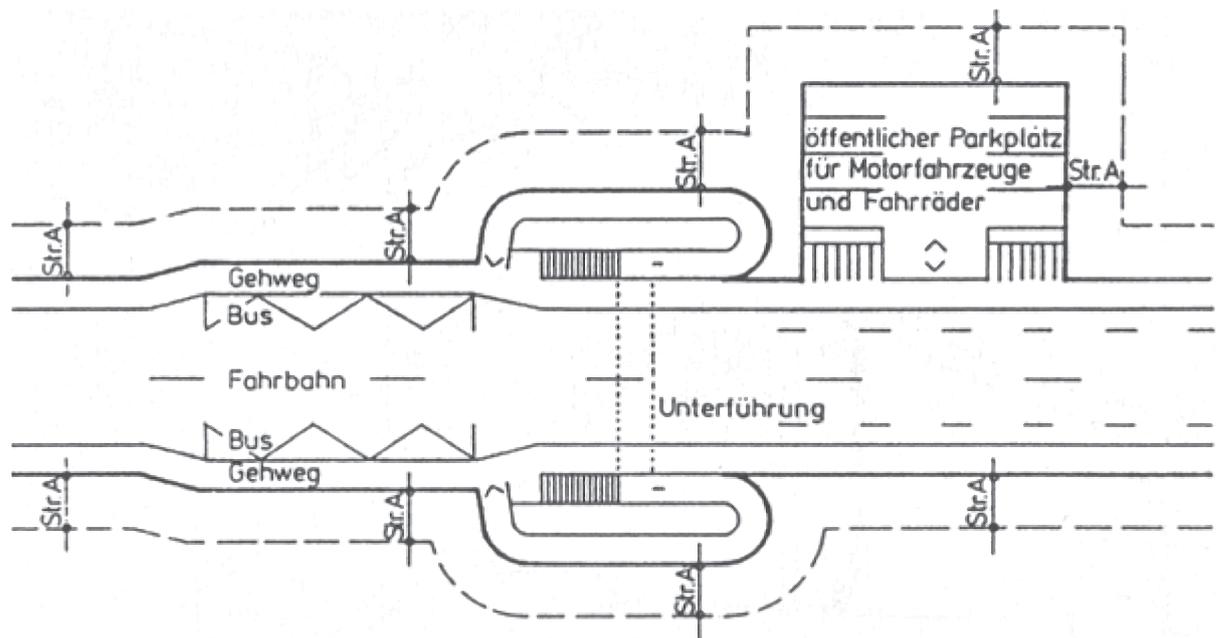
| Übersicht: | Seite |
|--|-------|
| 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum | 3 |
| 2. Gebäudelänge | 4 |
| 3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund | 5 |
| 3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen | 7 |
| Beispiel A: Winkelbau | 8 |
| Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss | 9 |
| Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss | 12 |
| 3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkon | 13 |
| 4. Gebäudeabstand | 14 |
| 5. Gebäudehöhe | |
| 5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang | 15 |
| 5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen | 16 |
| 5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach | 16 |
| 5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach | 17 |
| 5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden | 17 |
| 5.6 Gebäudehöhe bei Quergiebeln | 19 |
| 6. Geschosszahl | 20 |

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

— Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes

- - - Bauabstandslinie

Str.A = Strassenabstand

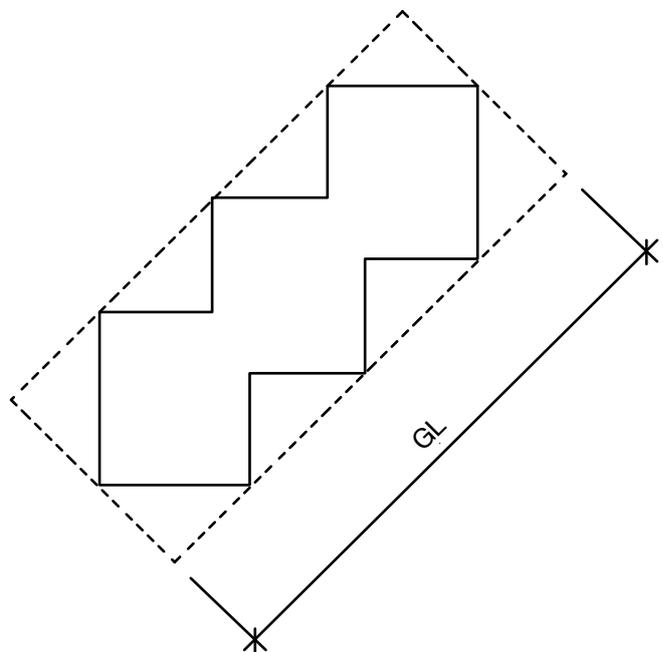
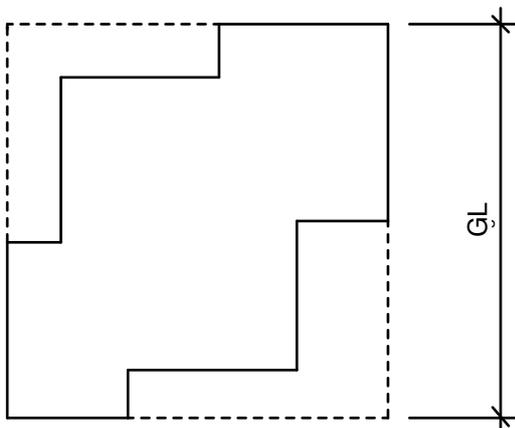
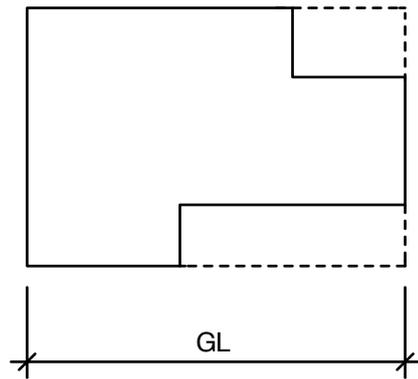
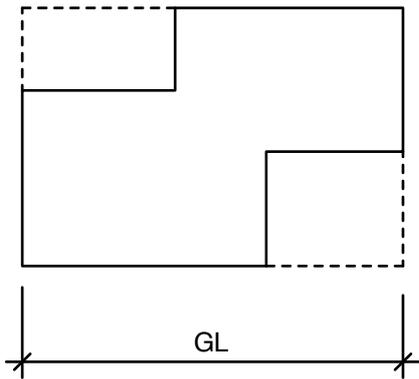


Regel:

Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

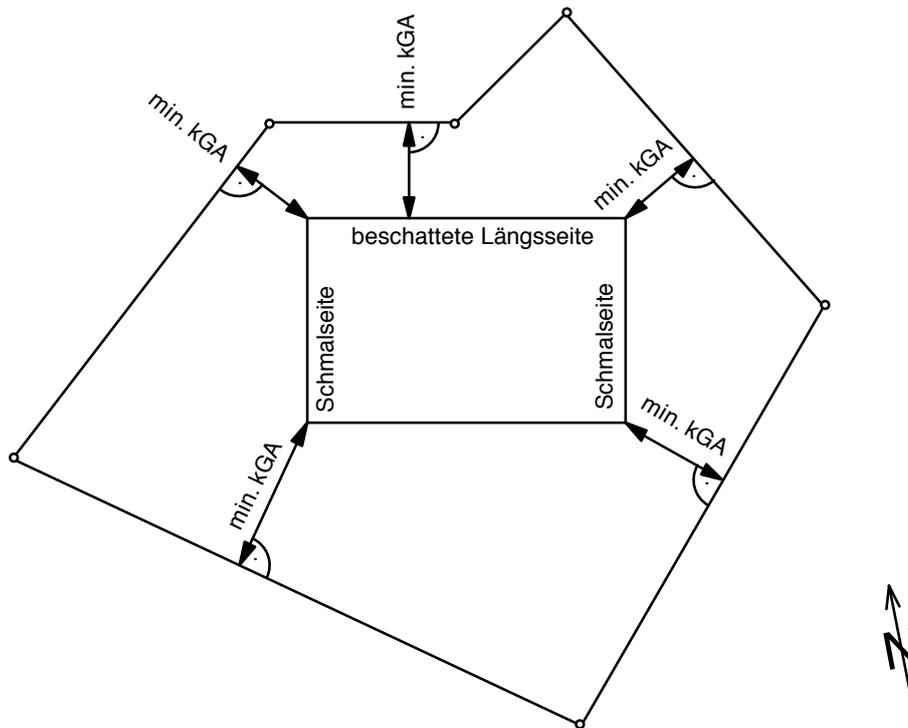


 flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

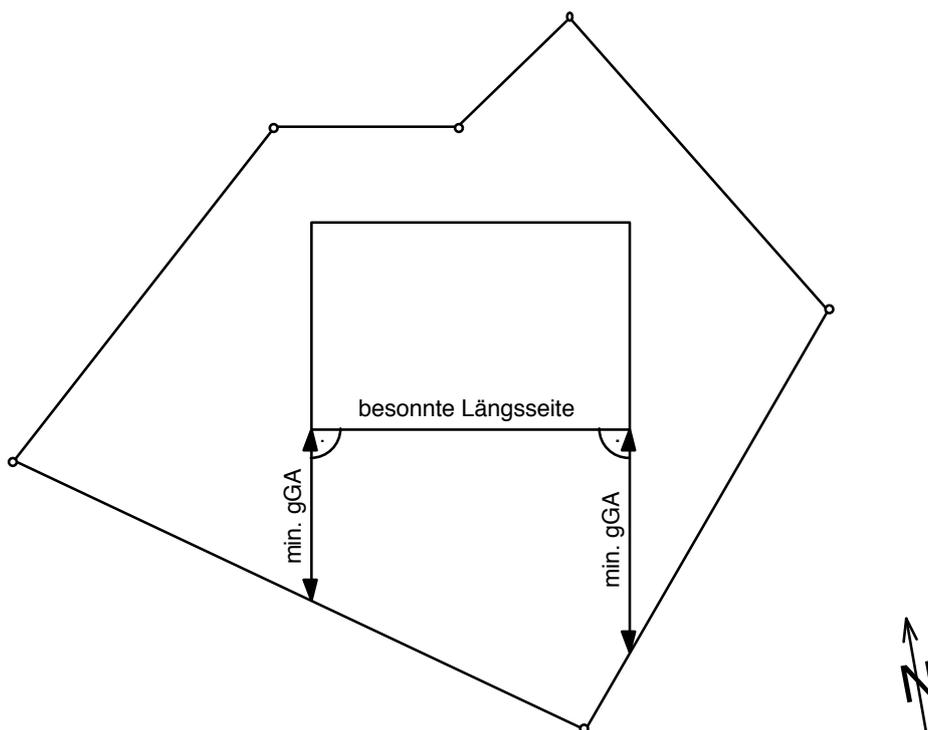
GL Gebäudelänge

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

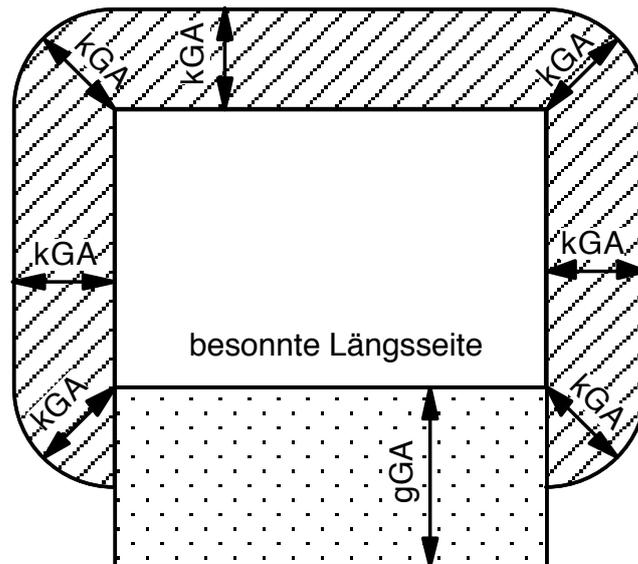
Der **Bauabstands**stand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungs- wand) von der Grundstücksgrenze.



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



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



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

3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

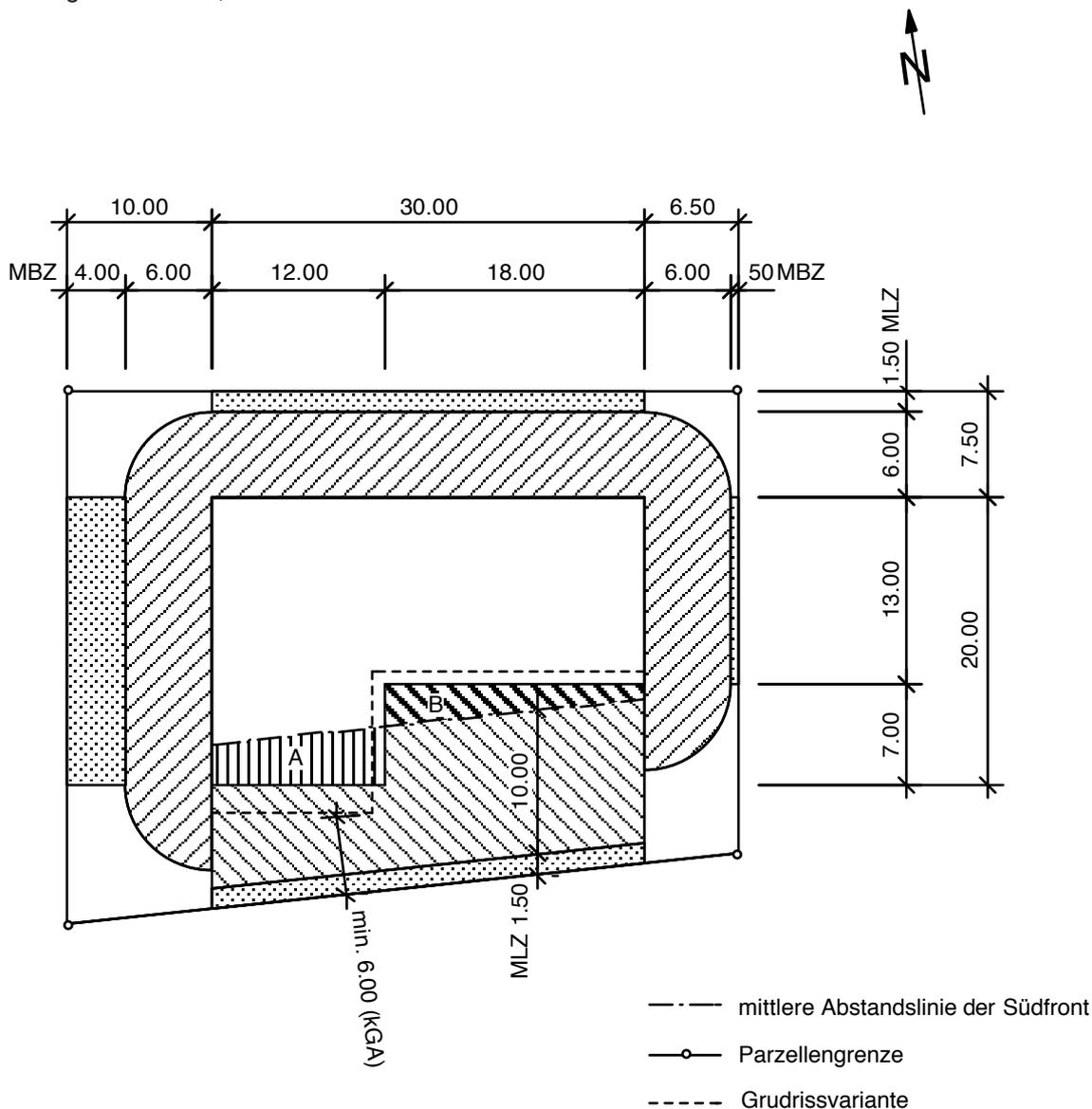
Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstückgrenze** aus gemessen;
- b) Die mittlere Abstandlinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- c) Die mittlere Abstandlinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

kGA = 5,0 m

gGA = 10,0 m



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (z.B. 30 m) errechnet.

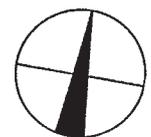
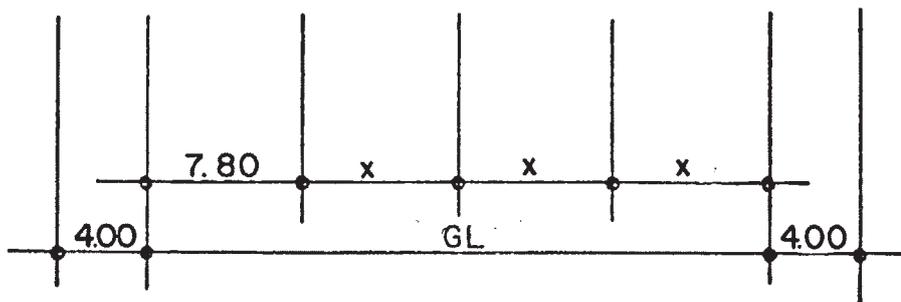
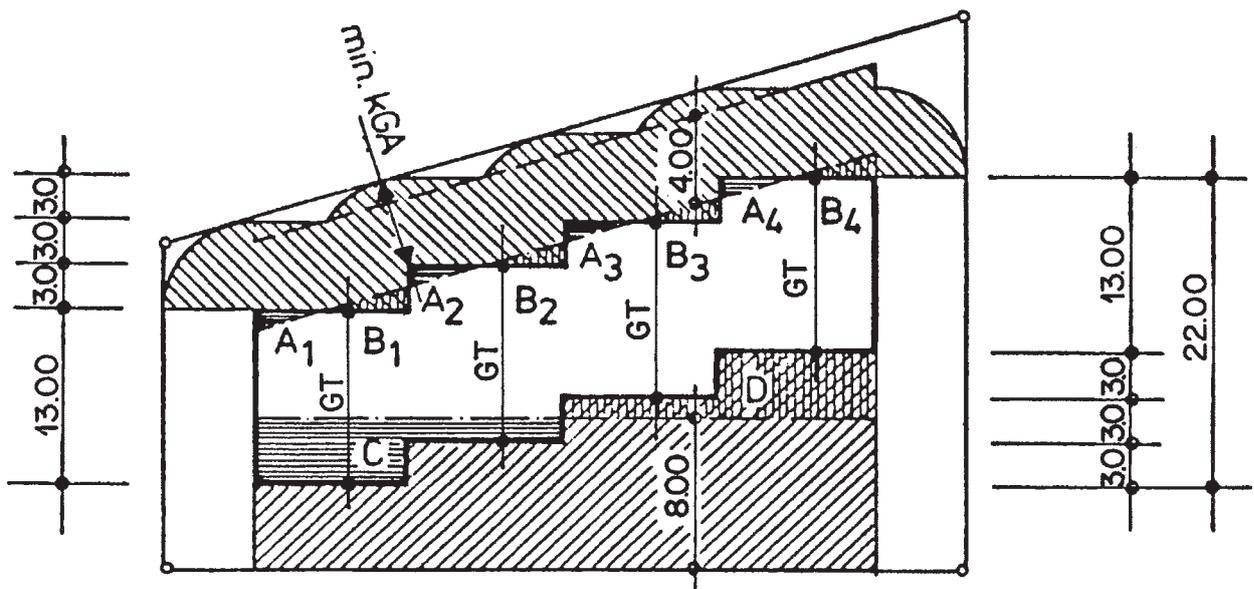
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

I. Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kGA = 5,0 m

gGA = 10,0 m



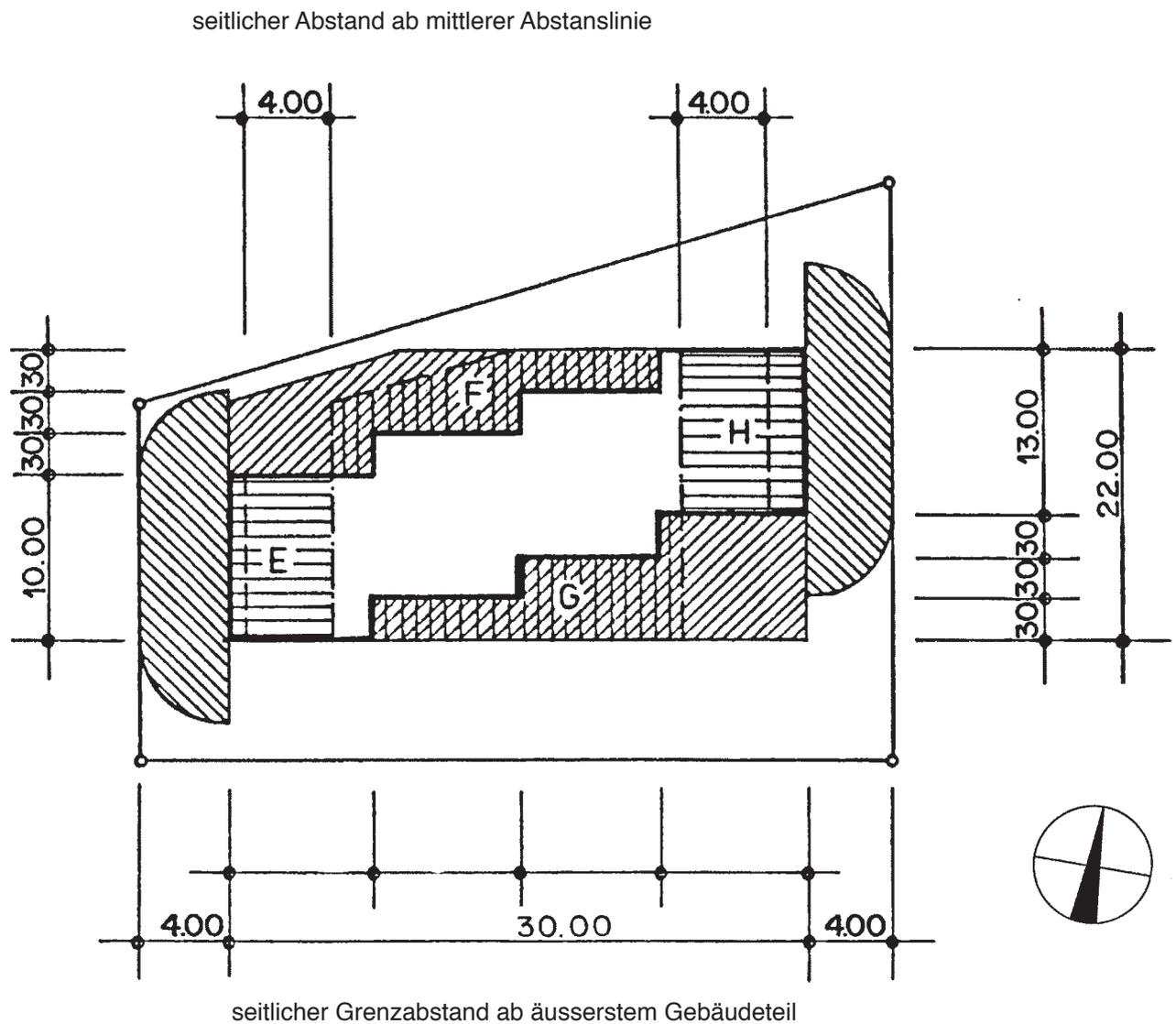
— — — — — mittlere Abstandslinie

—○— Parzellengrenze

$$\text{Flächen } A_1 + A_2 + A_3 + A_4 = \text{Flächen } B_1 + B_2 + B_3 + B_4$$

$$\text{Fläche } C = \text{Fläche } D$$

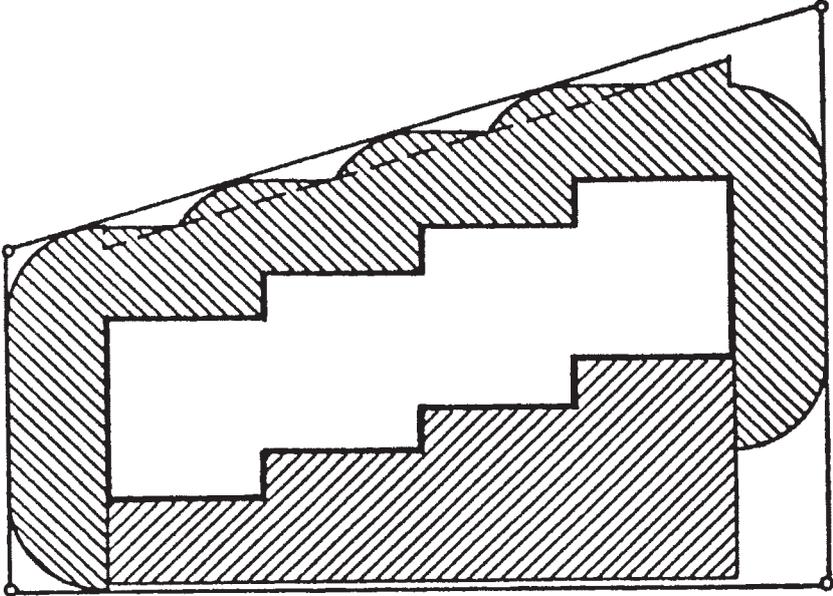
II. Seitlicher Grenzabstand



Bemerkungen:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

III. Zusammenzug



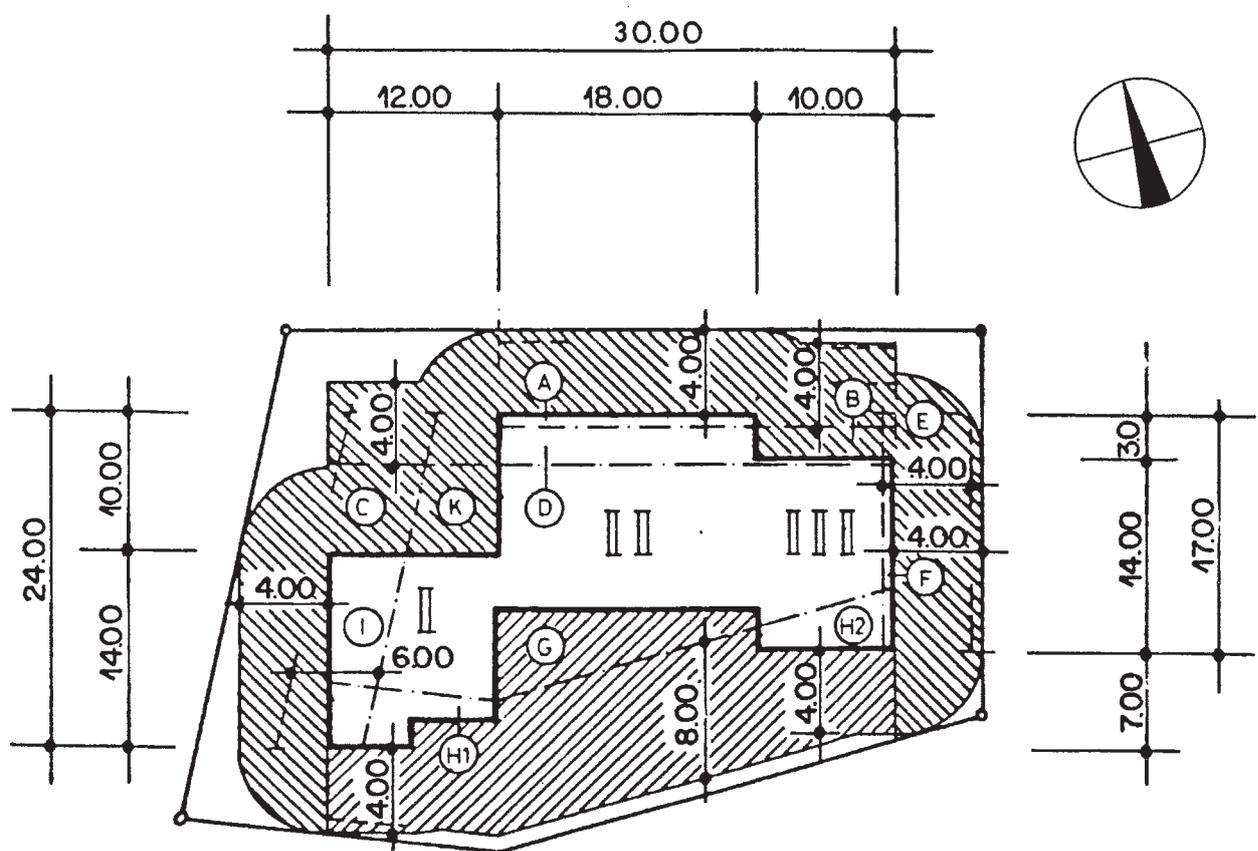
Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

kGA = 5,0m

gGA = 10,0m

--- mittlere Abstandslinie

—○— Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B

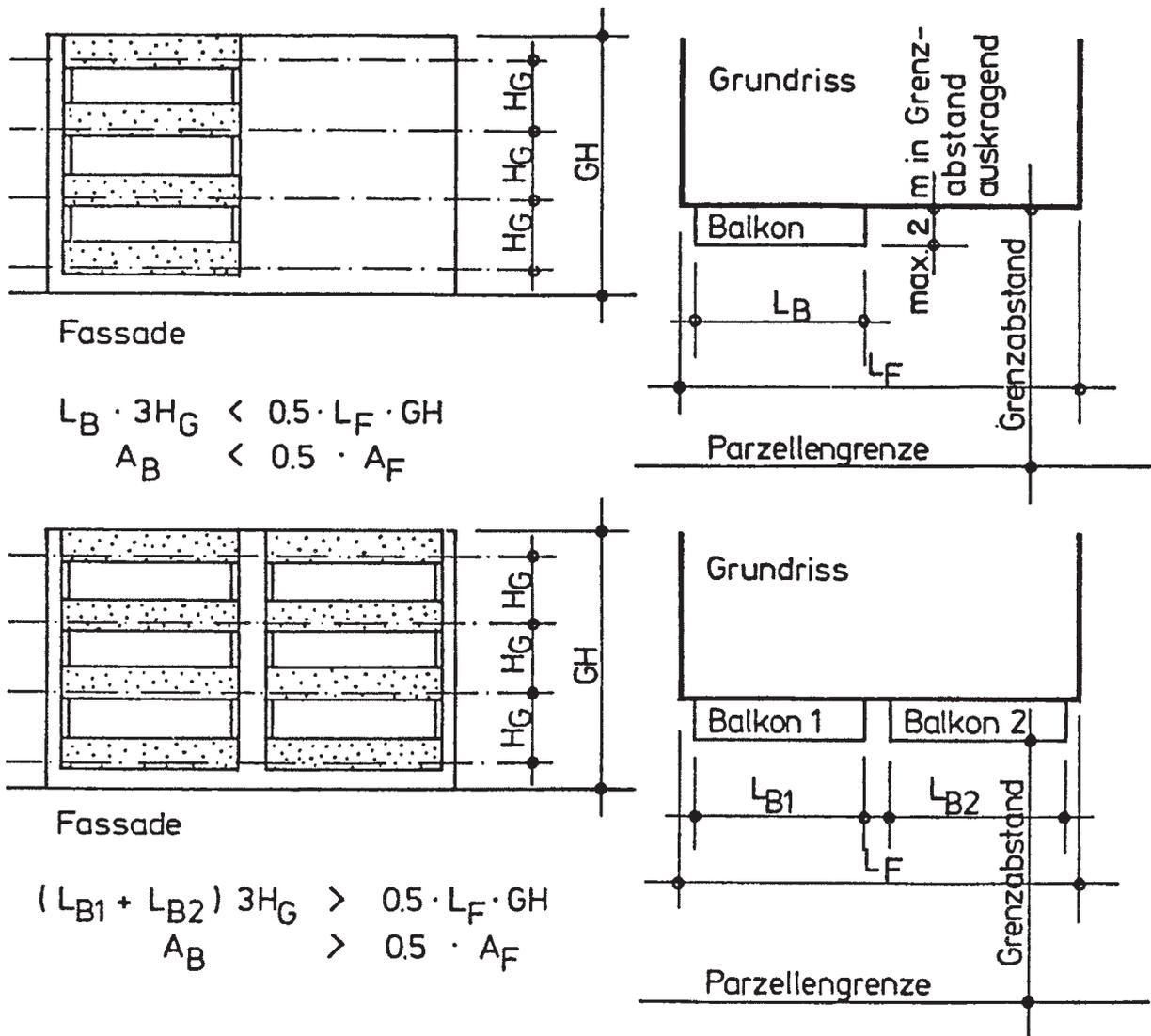
Fläche C = Fläche D

Fläche E = Fläche F

Fläche G = Flächen H1 + H2

Fläche I = Fläche K

3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkon



LB1 = Balkonlänge

HG = Geschosslänge

LF = Fassadenlänge

GH = Gebäudehöhe

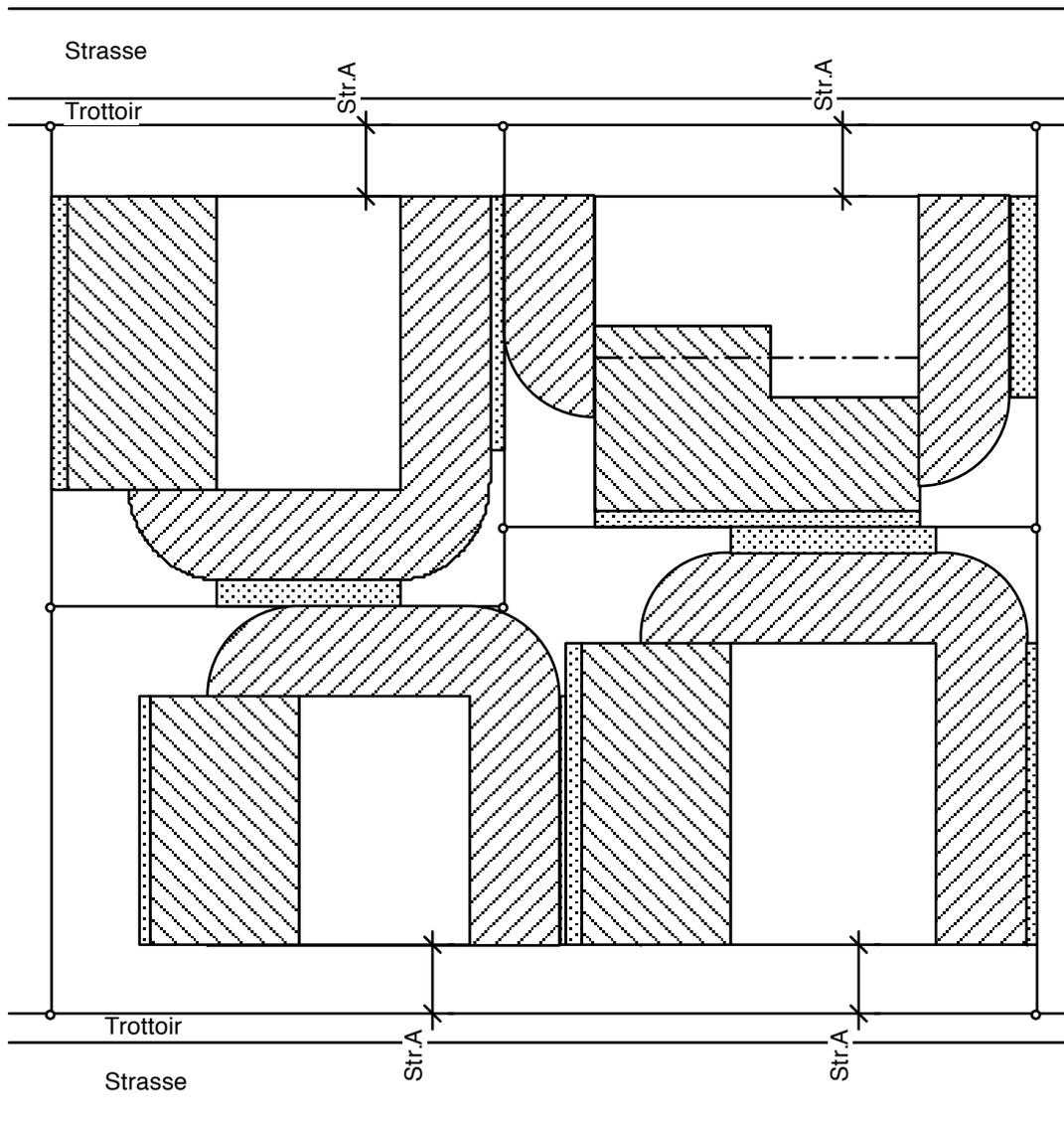
AB = von Balkon bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

AF = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

4. Gebäudeabstand

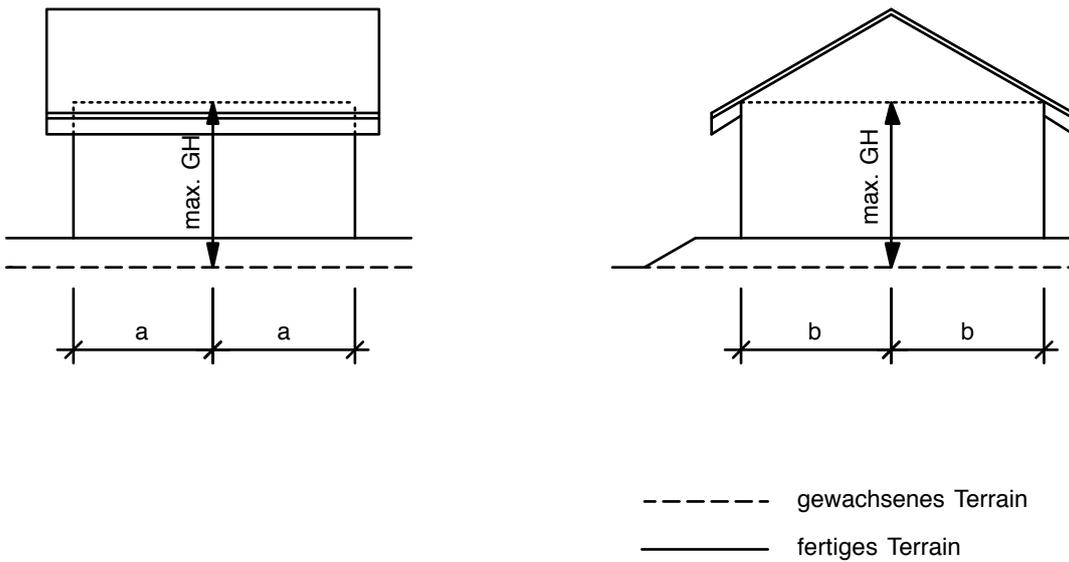
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.



-  Fläche kGA
-  Fläche gGa
-  Fläche MLZ oder MBZ
- Str.A Stassenabstand

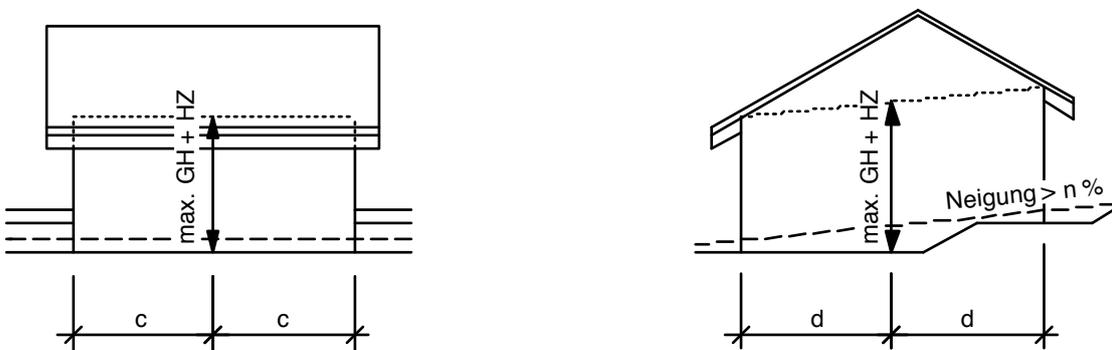


5. Gebäudehöhe



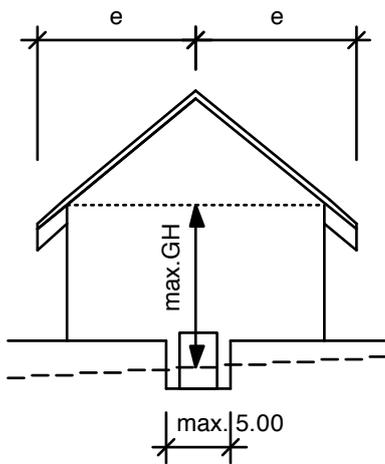
5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

$n = \text{min. Neigung für Hanglage}$

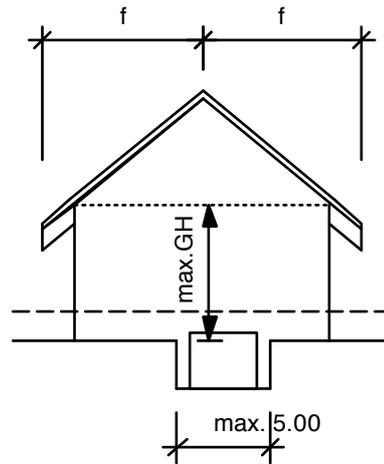


5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingang

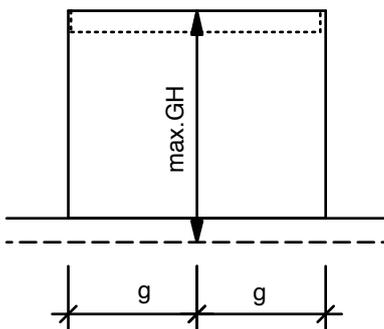


Abgrabung für Garageeinfahrt

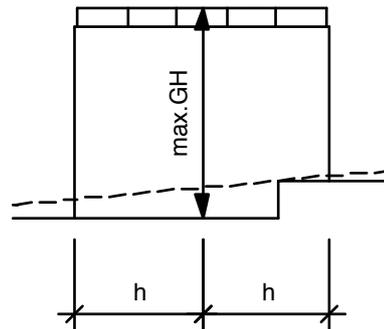


5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung

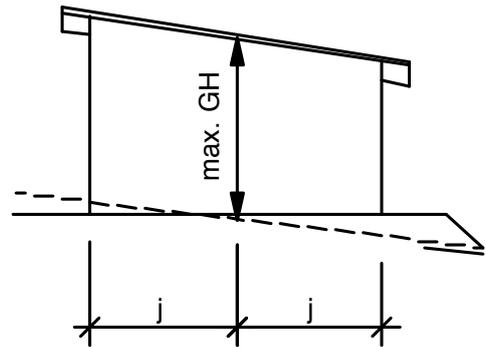
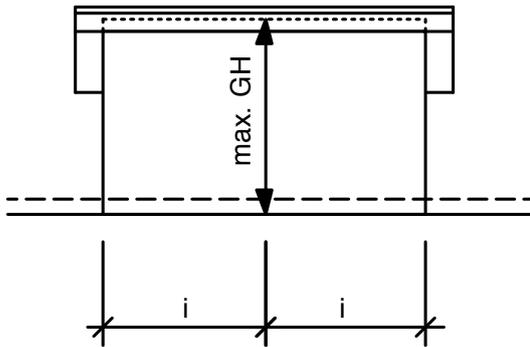


mit offener Brüstung (Geländer)



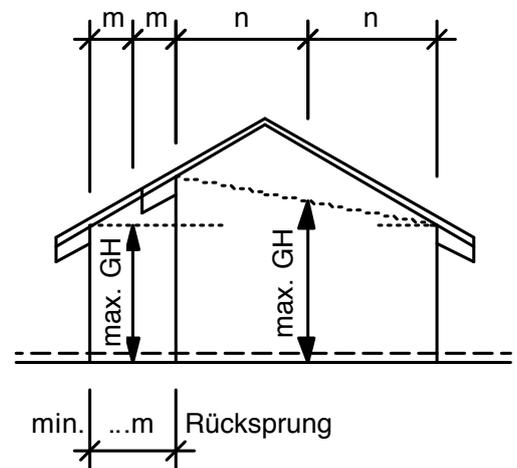
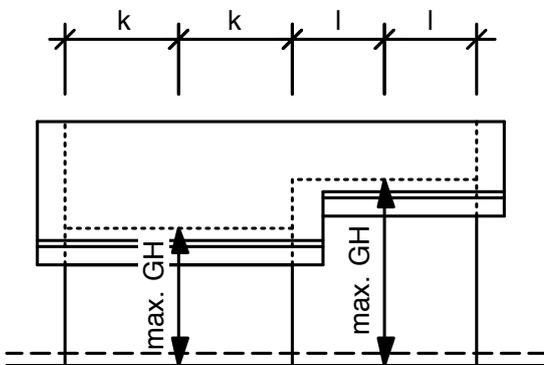
- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain

5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

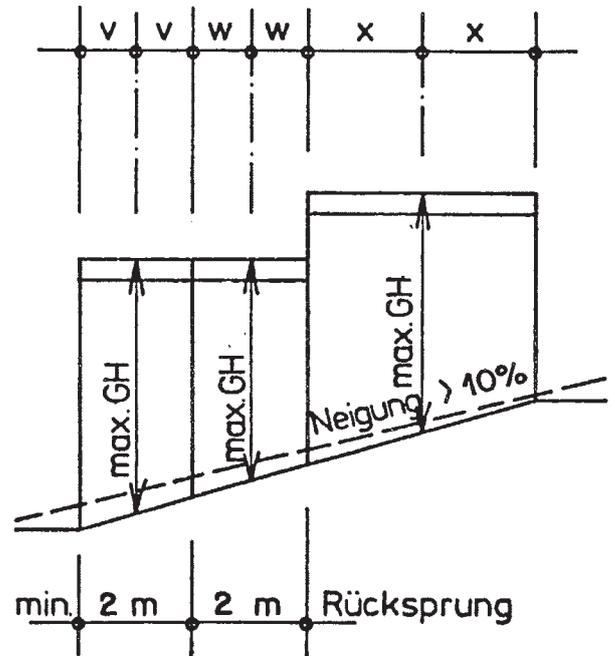
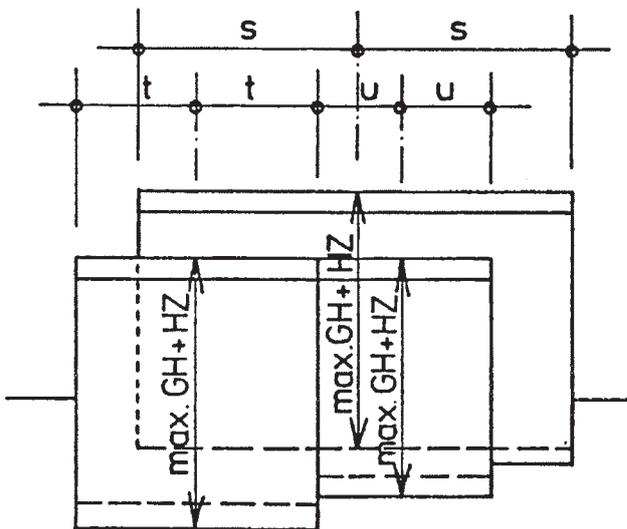
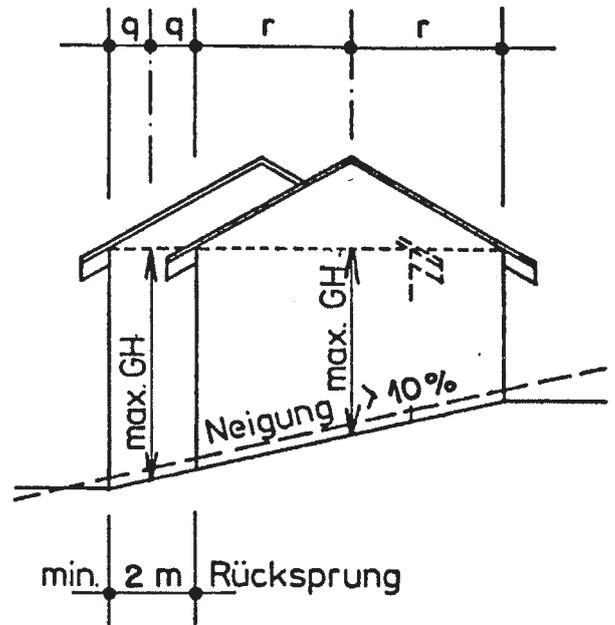
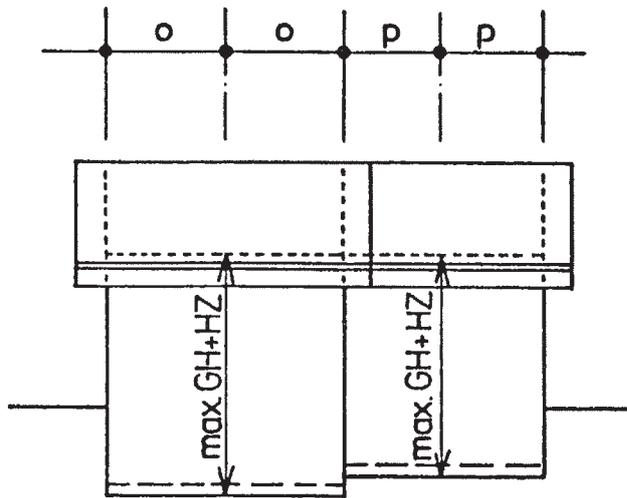


----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

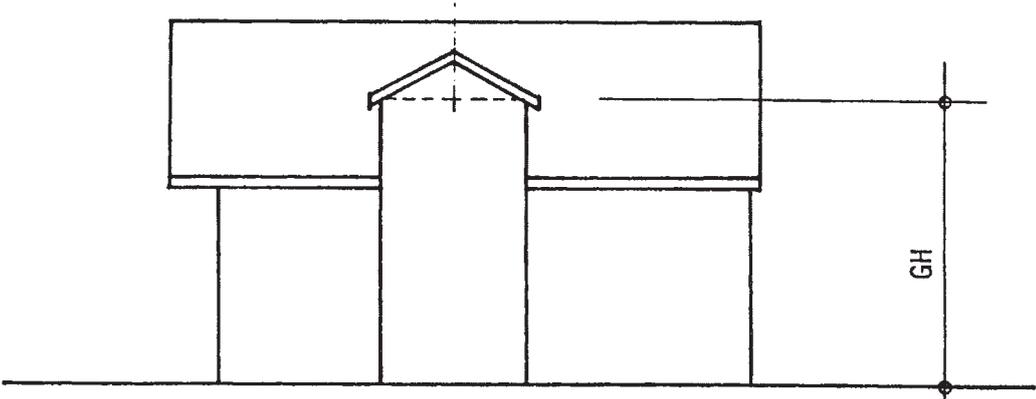
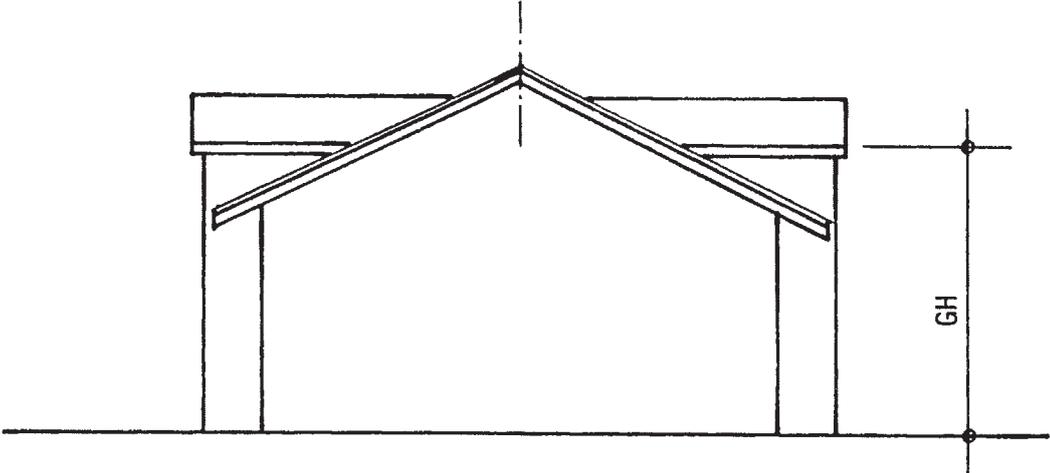


min. ...m Rücksprung



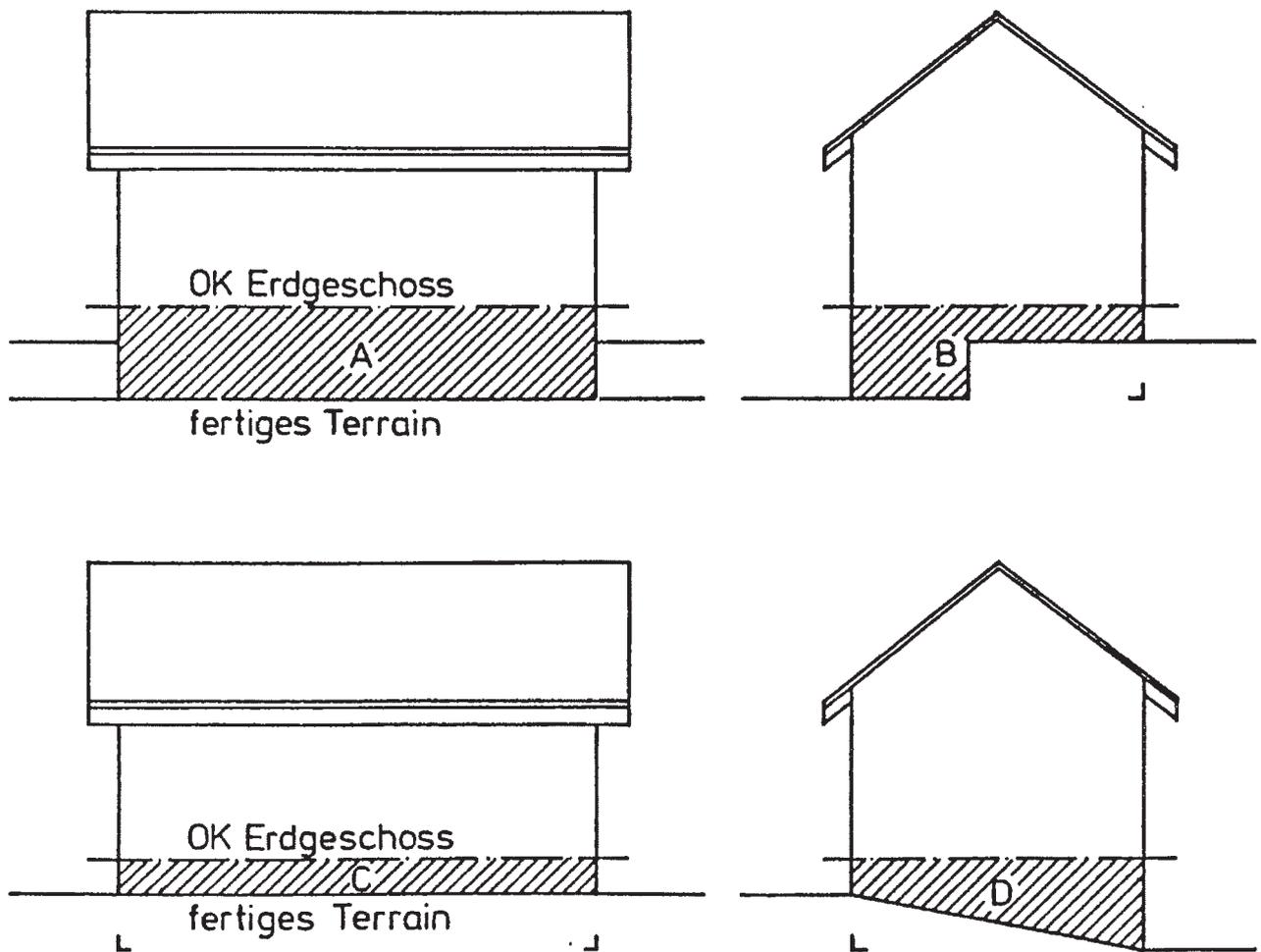
- - - - - gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

5.6 Gebäudehöhe bei Quergiebeln

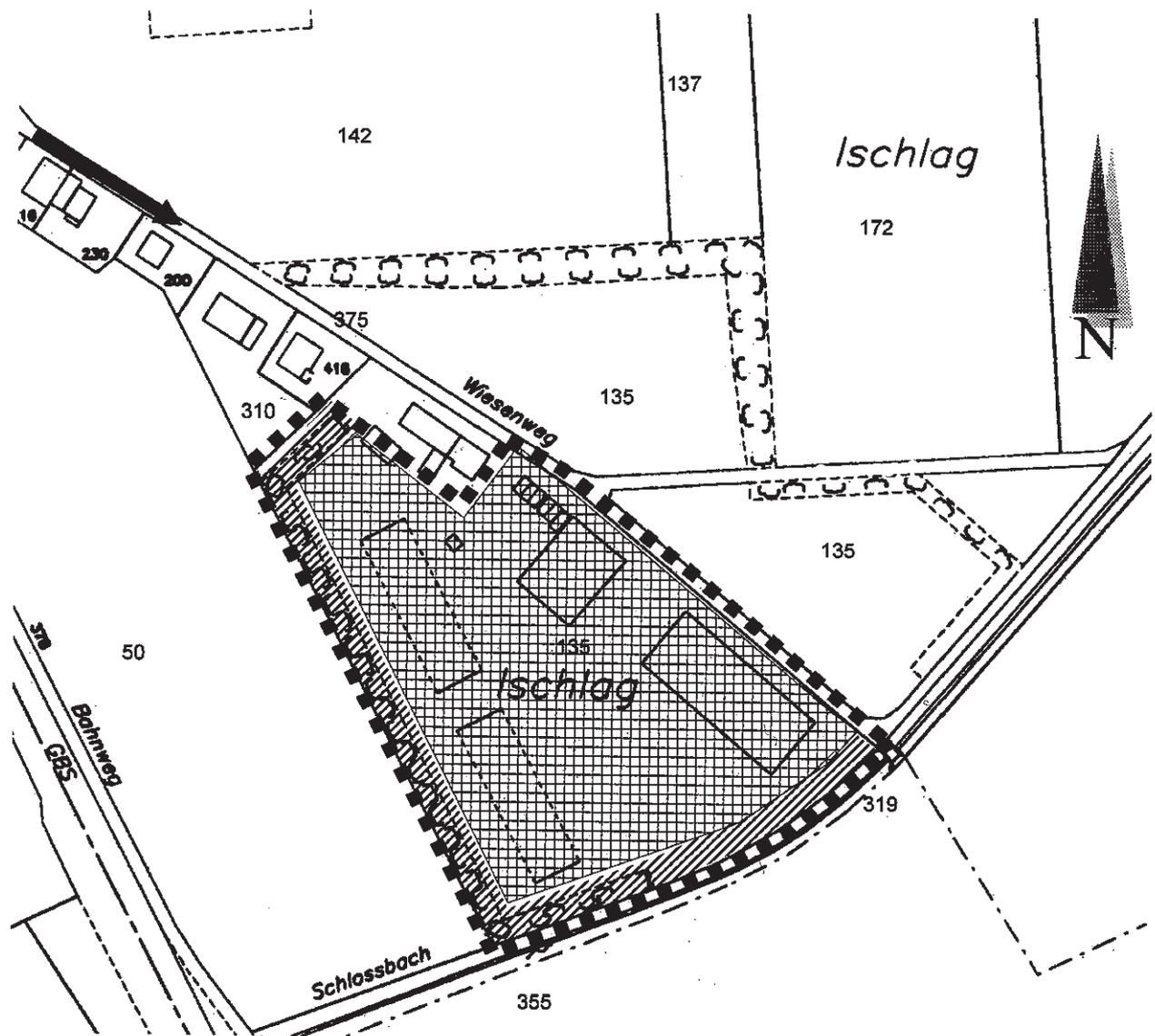


6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garage-einfahrten, welche nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.



$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$



Mst. 1 / 2000

LEGENDE



Geltungsbereich



Sektor für Bauten



Niederhecke mit Grünstreifen

Gutenbrünnen (Artikel 50)

)

Hecken(Artikel 51)

- K 01 Breitlohn
- K 02 Pfaffenloch
- K 03 Gutenbrünnen
- K 04 Utigergrube
- K 05 Utigergrube
- K 06 Grubenweg
- K 07 Grube-Weid
- K 08 Grubenweg
- K 09 Boden
- K 10 Nillenweg-Weid
- K 11 Schützenhaus
- K 12 Schützenhaus
- K 13 Schützenhaus
- K 14 Weid
- K 15 Zälggässli
- K 16 Hubelmatt
- K 17 Stutzstrasse
- K 18 Schulhaus
- K 19 Abbruch
- K 20 Abbruch

Historischer Verkehrswege (Artikel 53)

- HV 1 Stutzstrasse
- HV 2 Gutenbrünnen
- HV 3 Weid
- HV 4 Grossweid
- HV 5 Pfaffenlochweg
- HV 6 Kapelle St. Ursus

Einzelobjekte (Artikel 54)

- O 01 Teich Ara
- O 02 Schutzgebiet Moos
- O 03 Feuchtgebiet Schürmatt
- O 04 Sandsteinfels Nille
- O 05 Linde Zentrum

Bäche / Ufer (Artikel 52)

- G 01 Schlossbach
- G 02 Kaufdorfkanal
- G 03 Mättelibächli
- G 04 Trümlerebächli
- G 05 Gebelbächli
- G 06 Lättigraben
- G 07 Gutenbrünnenbach
- G 08 Hubelmattkanal
- G 09 Grossweidbächli
- G 10 Zälgbächli
- G 11 Gürbe
- G 12 Teich Schürmatt

Planerlassverfahren

Verfahren für Vorschriften
und Pläne

Für das Planerlassverfahren inklusive Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Artikel 56 und Artikel 58ff BauG, Artikel 109 bis 122 BauV).

Bau- und Ausnahme- bewilligungen

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Artikel 32ff BauG, BewD).

Baueingabe, allgemeine
Anforderungen

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

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

Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Ausnahme- und
Lastenausgleichsverfahren

Das Ausnahmegewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Bewilligungsdekretes (Artikel 27 BauG, Artikel 10 Absatz 4, Artikel 18 Absatz 2, Artikel 26 Absatz 3 Bst. e, Artikel 36 Absatz 3 Bst. b BewD).

Bei nicht zonenkonformen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind zudem die besonderen Vorschriften des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Bewilligungsdekretes zu beachten (Artikel 25 Absatz 2 RPG, Artikel 84 BauG, Artikel 100 Absatz 2).

Das Lastenausgleichsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes und des Bewilligungsdekretes (Artikel 30 und 31 BauG, Artikel 26 Absatz 3 Bst. g BewD).

Der Bauentscheid

Die Baugenehmigung ist auszustellen, wenn die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die nach den anderen Gesetzen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften eingehalten sind, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet wird und wenn keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 Baugesetz entgegenstehen.

Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung (Artikel 36 BewD).

Baupolizei

Die Aufgaben und das Verfahren der Baupolizei richten sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung (Artikel 45 bis 48 BauG, Artikel 47 bis 50 BewD).