



BAUREGLEMENT

(Teilrevision 2011)

VORPRÜFUNG

6. September 2011

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

Teilrevision Ortsplanung 2011

(Änderungen und Ergänzungen sind mit blauer Schrift gekennzeichnet)

	Artikel	Seite
O	INGREES	1
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	2
1.	Geltungsbereich	1 2
2.	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	2 2
3.	Vorbehalt und Verhältnis zum Privatrecht	3 2
4.	Besitzstandsgarantie	4 2
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	3
1.	Baubewilligungspflicht/Bauentscheid	3
1.1	Baubewilligungspflicht	5 3
1.2	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6 3
2.	Erschliessung	4
2.1	Hinreichende Erschliessung	7 4
2.2	Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	8 4
3.	Umgebungsgestaltung	4
3.1	Grundsatz	9 4
3.2	Stütz-, Futtermauern und Böschungen	10 5
4.	Neben- und Gemeinschaftsanlagen	11 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 von Gewässern	16	7
3.4 Bauabstand vom Wald	17	8
3.5 Bauabstand von Zonengrenzen	18	8
3.6 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	19	8
Bauabstände für An- und Nebenbauten	20	8
Bauabstände für unterirdische Bauten	21	9
Bauabstände für Tiefbauten	22	9
Näherbau	23	9
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	24	9
Gebäudeabstände	25	10
4. Baugestaltung		10
4.1 Gesamtwirkung	26	10
4.2 Gebäudelänge, Gebäudetiefe	27	10
4.3 Gebäudehöhe	28	11
4.4 Geschosse (ober- und unterirdisch)	29	11
4.5 Dachausbau	30	11
Dachgestaltung	31	12
Dachaufbauten	32	12

	Artikel	Seite
5. Gesundheit		13
5.1 Besonnung / Belichtung	33	13
5.2 Schallschutz in Gebäuden	34	13
D ZONENVORSCHRIFTEN		
1. Bedeutung	35	14
2. Bauzonen		14
2.1 Wohnzonen W2	36	14
2.2 Mischzone A	37	14
2.3 Mischzone B	38	14
2.4 Arbeitszone	39	14
2.5 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	40	15
2.6 Baupolizeiliche Masse	41	15
2.7 Zonen mit Planungspflicht ZPP	42	16
2.8 ZPP Nr. I 'Moos'	43	16
2.9 ZPP Nr. II 'Dorfrand'	44	16
2.10 ZPP Nr. III 'Bodenacher'	45	17
3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen	46	18
4. Landwirtschaftszone LWZ	47	18
5. Schutzgebiete, Schutzobjekte		18
5.1 Allgemein	48	19
5.2 Landschaftsschongebiet	49	19
5.3 Landschaftsschutzgebiet ‚Gutenbrünnen‘	50	20

5.4	Hecken, Waldränder, Feldgehölze sowie markante Baumgruppen und Einzelbäume	51	21
5.5	Bäche / Ufer	52	21
5.6	Historische Verkehrswege	53	21
5.7	Einzelobjekte	54	22
5.8	Beiträge	55	22
5.9	Massnahmen	56	22
5.10	Aufsicht	57	23
5.11	Bauinventar	58	23
5.12	Beizug der Fachstellen	59	23
5.13	Archäologische Bodenfunde	60	23
5.14	Bauen in Gefahrengebieten	61	24
E	KOMPETENZORDNUNG		25
	Gemeindeversammlung	61	25
	Gemeinderat	62	25
	Bau- und Wasserkommission	63	25
	Landschafts- und Naturschutzkommission	64	26
	Gemeindeverwaltung	65	26
F	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		26
1.	Widerhandlungen	66	26
2.	Inkrafttreten	67	26
3.	Aufhebung bestehender Vorschriften	68	26

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

I	Abkürzungen	2
II	Grafische Darstellungen (Artikel 19ff)	3
III	Erläuterungsplan zur Zone mit Planungspflicht 'Moos' (Artikel 42)	22
IV	Empfehlungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung für den Bau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Artikel 32)	23
V	Liste der Schutzgebiete und -objekte (Artikel 45)	28
VI	Bemerkungen bezüglich Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren	29
VII	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	31
VIII	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Artikel 79	37
IX	Sachregister	40

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 Artikel 63ff des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 / 12. Februar 1985 ihre baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- dem nachstehenden Gemeindebaureglement,
- dem Zonenplan,
- dem Plan der Schutzgebiete und -objekte.

- 1. Geltungsbereich** Artikel 1
- ¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Plan der Schutzgebiete und -objekte 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 vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang IX).
- 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 (insb. Artikel 79ff EGz ZGB, siehe Anhang X).
- 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, AEV) 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).⁽²⁾

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

Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Bestimmung der Bauverordnung (Artikel 93 BauV). Das Mass der Ausnützung richtet sich nach Artikel 40 Gemeindebaureglement.

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 äussersten Rand des Verkehrsraumes aus gemessen.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

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.

-
- 3.4 Bauabstand vom Wald Artikel 17
- Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung.
- 3.5 Bauabstand von Zonengrenzen Artikel 18
- Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.
- 3.6 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund Artikel 19
- 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 40 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 20
- 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 Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.⁽²⁾

Bauabstände für
unterirdische Bauten

Artikel 21

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 22

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 23

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 24

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.⁽²⁾

Gebäudeabstände

Artikel 25

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 26

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 27

¹ Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- oder Nebenbauten ist auf die in Artikel 40 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 28

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 40 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 29

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.⁽²⁾

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.⁽²⁾

4.5 Dachausbau

Artikel 30

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

Dachgestaltung

Artikel 31

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) gestattet. Die Dachneigungen 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 einen Viertel der Fassadenbreite von der Fassadenmitte weg liegen. Diese Bestimmung gilt für beide Giebelseiten.

³ Der Gemeinderat kann aus Gründen der Anpassung an bestehende Bauten die Dachneigung vorschreiben.

⁴ 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⁾

⁵ 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 32

¹ Als Dachaufbauten sind neben Kaminen und Lüftungsrohren auch Lukarnen und Dachflächenfenster gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als maximal 60 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 und von Anhang IV.

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

5. Gesundheit

5.1 Besonnung /
Belichtung

Artikel 33

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

5.2 Schallschutz in
Gebäuden

Artikel 34

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

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 40 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 Wohn- und
Gewerbezone WG2

Artikel 37

Die Wohn- und Gewerbezone 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 Gewerbezone G

Artikel 38

¹ In der Gewerbezone 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.

2.4 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

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/Schulhaus/Kinder garten/ Wohnung	Es gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2, naturnahe Aussenraumgestaltung
B Aussenplätze	Aussenplätze zur Schulanlage/Dorfplatz	nur eingeschossene Nebenbauten/Dorfplatz ist Treffpunkt und Parkplatz; von Dorfstrasse gestalterisch trennen

2.5 baupolizeilichen Masse

Artikel 40

1

Zone	kGA m	gGA m	GH m	G	GL m	AZ	ES
W2	5	10	7	2	25	0.4*	II
WG2	5	10	7	2	30	0.6*	III
G	5	5	7	2	40	0.7	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⁾

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.

2.6 Zonen mit
Planungspflicht (ZPP)

Artikel 41

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.

2.7 ZPP Nr. I 'Moos'

Artikel 42

- 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.

2.8 ZPP Nr. II 'Dorfrand'

Artikel 43

- a) Die Zone mit Planungspflicht 'Dorfrand' ist eine Wohnzone nach Art. 36. Die spezielle Lage am Dorfeingang (Ortsbildperimeter) 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. 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.⁽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.

2.9 ZPP Nr. III 'Bodenacher' Artikel 44

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
 - Ausnützungsziffer AZ: min. 0,5, max. 0,75
 - Die Dachform ist frei
 - Das ortsbaulich verträgliche Nutzungsmass wird mittels eines Bebauungskonzeptes 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 III

f) Erschliessungsgrundsätze:

Die Parkierung für Personenwagen, ausgenommen die Besucherparkplätze, erfolgen unterirdisch ab einer zentralen Einfahrt.

3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Artikel 45

In der Zonen 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.

4. Landwirtschaftszone LWZ

Artikel 46

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 grundeigentümerverbindlich.

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, sichtbehindernde Strukturen wie Hochhecken, Alleen und Hochstammobstgärten östlich der Bahnlinie (Talgrund).

5. Schutzgebiete, Schutzobjekte

5.1 Allgemein

Artikel 47

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 Dorf erhalten werden, eingebettet in eine stark von der Landwirtschaft geprägte, ökologisch ausgeglichene Umgebung.

³ Im Anhang VI werden Schutzgebiete und -objekte (gemäss Artikel 86 BauG) aufgelistet.

⁴ Bei sämtlichen Bauvorhaben im Bereich der im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten Schutzgebiete und -objekte sind im Baubewilligungsverfahren die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen.

⁵ Die Pflege der Schutzgebiete und Schutzobjekte ist Sache der Eigentümer oder Bewirtschafter.

⁶ 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.

⁷ Vorbehalten bleiben bahnbauliche und -betriebliche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie ein Ausbau der Bahnanlagen.

5.2 Landschaftsschongebiet

Artikel 48

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete sind besonders intakte Kulturlandschaften, welche geprägt sind durch traditionelle Bauten, Hecken, Einzelbäume, artenreiche Wiesen und Hochstammobstgärten. 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.

² 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.

³ Im Landschaftsschongebiet, Gürbetalebene sind schliessende

Hecken nicht zulässig.

⁴ Im Landschaftsschongebiet ‚Hang‘ sind standortfremde Gehölze, wie Fichten und weitere Immergrüne, nicht zulässig.

5.3 Landschaftsschutzgebiet Artikel 49

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen (*insbesondere wertvolle Waldgesellschaften und Altholzinseln*) für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

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

5.4 Gutenbrünnen

Artikel 50

¹ Die landschaftliche Schönheit und der Artenreichtum an Pflanzen und Tieren, die regional bedeutende Sandsteinfluh mit ihrer Umgebung, insbesondere dem Blockschuttwald sind zu erhalten.

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

³ Das Klettern in den Felswänden ist untersagt.

⁴ 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, kantonalem Naturschutzinspektorat und dem Kreisforstamt abzusprechen.

-
- 5.3 Hecken, Waldränder, Feldgehölze sowie markante Baumgruppen und Einzelbäume Artikel 49
- 1 Die im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten Hecken, Feldgehölze, markanten Baumgruppen, Waldränder und Einzelbäume sind generell geschützt (Art. 27 NSchG, Art. 18 JSG, Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz).
- 2 Die Pflege hat sich nach dem für die Erhaltung der Artenvielfalt und der Dichte notwendigen Mass zu richten. Das auf den Stock setzen einer ganzen Hecke ist nicht gestattet.
- 3 Landschaftsprägende Einzelbäume, welche 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.
- 5.4 Bäche / Ufer Artikel 50
- 1 Die Gewässer mit ihren Uferpartien (5.00 m links/rechts ab Bachmitte, [Ausnahme Gürbe 15.00 m links/rechts ab Bachmitte](#)) sind geschützt und im Rahmen der Wasserbaupflicht durch die Gemeinde ökologisch aufzuwerten. Bestehende Bauten, Strassen und Wege werden davon nicht betroffen.
- 2 An allen Gewässern sind naturnahe Ufer, insbesondere auch durch naturnahe Pufferstreifen zum Kulturland, zu fördern.
- 3 Die Gewässer, inklusive den eingedolten Gewässerabschnitten mit ihren Uferpartien, sind im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichnet.
- 4 Die Pflegemassnahmen haben sowohl auf die wasserbaulichen als auch auf die landschafts- und naturschützerischen Anliegen Rücksicht zu nehmen und dabei die Sicherung der Vorflut für einmündende Drainageleitungen der Flurgenossenschaft Kaufdorf mitzubersichtigen.
- 5 Weitergehende Schutz-, Pflege- und Förderungsmassnahmen werden im Landschaftsrichtplan geregelt.
- [6 Bei eingedolten Bächen beträgt der Freihaltebereich über der bestehenden Leitung total 10.00 m.](#)
- 5.5 [Historische Verkehrswege](#) Artikel 51
- 1 [Die im Plan der Schutzgebiete 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.

5.6 Einzelobjekte

Artikel 52

Die im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten Einzelobjekte sind geschützt. 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.

5.7 Beiträge

Artikel 53

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.

5.8 Massnahmen

Artikel 54

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.

5.9 Aufsicht

Artikel 55

¹ Der Gemeinde obliegt die Aufsicht über den Landschafts- und Naturschutz, soweit dieser im Plan der Schutzgebiete und -Objekte - und/oder im Landschaftsrichtplan festgelegt ist.

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

- die Aufsicht,
- die Aktualisierung des Landschaftsinventars,
- die Aktualisierung des Landschaftsrichtplanes,
- das Abschliessen von Verträgen,
- die Koordination von Beiträgen,
- die Betreuung der kommunalen Schutzgebiete und Schutzobjekte insbesondere die Einhaltung der Schutzziele.

5.10 Bauinventar

Artikel 56

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

5.11 Beizug der Fachstellen

Artikel 57

¹ Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzbereich (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.

5.12 Archäologische
Bodenfunde

Artikel 58

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.

5.13 Bauen in
Gefahrengebieten

Artikel 59

- 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 60
	Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.
Gemeinderat	Artikel 61
	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 62
	<p>¹ Im Planerlassverfahren ist die Bau- und Wasserkommission zuständig für</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>² Im Baubewilligungsverfahren ist sie zuständig für</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>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.</p>

Landschafts- und Naturschutzkommission	Artikel 63 Der Gemeinderat kann eine Landschafts- und Naturschutzkommission einsetzen. Die Kommission berät das zuständige Gemeinderatsmitglied in Fragen des Landschafts- und Naturschutzes.
Gemeindeverwaltung	Artikel 64 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 65 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 SBG), des Gemeindegesetzes (Artikel 58 GG) oder des Strafgesetzbuches (Artikel 292 StGB) vom Richter geahndet.
2. Inkrafttreten	Artikel 66 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den Kanton in Kraft.
3. Aufhebung bestehender Vorschriften	Artikel 67 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: a) das Baureglement vom 1.1.2005 ; b) sämtliche Zonenpläne und Zonenplanänderungen.