



GENEHMIGUNG

Gemeindebaureglement GBR

21. August 1996

Der Zonenplan ZP, der Landschaftsplan LP (Teil Schutzzonenplan) und das Gemeindebaureglement GBR bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Der Erläuterungsbericht und das Realisierungsprogramm enthalten weitere Informationen zur baurechtlichen Grundordnung.



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderates Albligen**

Donnerstag, 8. April 2004

3. 4.0003 **Gemeindebaureglement; Grundsatzentscheid Art. 34 Abs. 2
auch unter Gewerbezone Art. 44 Abs. 3 anwendbar: Ge-
nehmigung.**

Beschluss:

1. Der Gemeinderat verzichtet auf das unter der Gewerbezone in Art. 44 Abs. 3 des Gemeindebaureglements postulierte Begrünungsgebot und will auch hier Art. 34 Abs. 2 desselben Reglements angewandt wissen.
2. Eröffnung an:
 - Regierungsstatthalteramt, mit besonderem Schreiben. ✓
 - Gemeindebaureglement.

Albligen, 13. April 2004

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: Der Sekretär:
Z. Reilein *P. Bühl*

	Artikel	Seite
O EINLEITUNG		1
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
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		
1. Baubewilligungspflicht/Bauentscheid		
1.1 Baubewilligungspflicht (Artikel 1 BauG, Artikel 4ff BewD, Artikel 5 Abs. 2 lit. g BewD)	5	3
1.2 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	6	3
2. Erschliessung		
2.1 Hinreichende Erschliessung (Artikel 7 BauG, Artikel 3ff BauV)	7	3
2.2 Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	8	4
2.3 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	9	4
3. Umgebungsgestaltung ⁴		
3.1 Grundsatz	10	4
3.2 Stütz-, Futtermauern und Böschungen (Artikel 14 Abs. 2 lit. c BauG)	11	5
4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen		
4.1 Grundsatz	12	5
4.2 Autoabstellplätze, Ersatzabgabe (Artikel 16ff BauG, Artikel 49ff BauV)	13	5

	Artikel	Seite
C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN		
1. Bauweise		
1.1 Offene Bauweise (Artikel 13 BauG)	14	6
1.2 Gestaltungsfreiheit (Artikel 75 BauG)	15	6
2. Mass der Nutzung		
2.1 Minimale Ausnützungsziffer (Artikel 92ff (BauV)	16	6
3. Bauabstände (Festlegung und Messweise)		
3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien	17	6
3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen (Artikel 63 SBG)	18	6
3.3 Bauabstand von Gewässern (Artikel 11 Abs. 2 und 12 BauG, Artikel 9 WPG, Artikel 16 BauV)	19	7
3.4 Bauabstand vom Wald (Artikel 15 ForstG)	20	8
3.5 Bauabstand von Zonengrenzen (Artikel 12 und 69 Abs. 1 BauG)	21	8
3.6 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund (Artikel 12 BauG, Artikel 98 BauV)	22	8
Bauabstände für An- und Nebenbauten (Artikel 12 BauG, Artikel 6 Abs. 3 BewD)	23	9
Bauabstände für unterirdische Bauten und Bauten unter dem gewachsenen Boden (Artikel 12 BauG)	24	9
Bauabstände für Tiefbauten (Artikel 12 BauG)	25	9
Näherbau (Artikel 12 BauG)	26	9
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand (Artikel 12 BauG)	27	9
Gebäudeabstände	28	10
4. Baugestaltung		
4.1 Gesamtwirkung (Artikel 13 BauG)	29	10
4.2 Gebäudelänge, Gebäudetiefe (Artikel 13 BauG)	30	11
4.3 Gebäudehöhe (Artikel 13 BauG, Artikel 97 BauV)	31	11
4.4 Geschosse (ober- und unterirdisch) (Artikel 13 BauG)	32	11
4.5 Dachausbau (Artikel 13 BauG)	33	12
Dachgestaltung (Artikel 13 BauG)	34	12
Dachaufbauten (Artikel 13 BauG)	35	12
4.6 Reklamen (Artikel 13 BauG)	36	12

	Artikel	Seite
5. Gesundheit		
5.1 Besonnung / Belichtung (Artikel 62 und 64 BauV)	37	13
5.2 Schallschutz in Gebäuden	38	13
5.3 Lärmschutz	39	13
6. Energie		
6.1 Energiesparmassnahmen	40	13
D ZONENVORSCHRIFTEN		
1. Bedeutung	41	14
2. Bauzonen		
2.1 Wohnzonen	42	14
2.2 Kernzone K	43	14
2.3 Gewerbezone G	44	14
2.4 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN (Artikel 77 BauG)	45	15
2.5 Baupolizeiliche Masse	46	15
3. Landwirtschaftszone LWZ (Artikel 16 RPG, Artikel 80ff BauG)	47	16
4. Landschaftsplan (LP)		
4.1 Schutzzonenplan	48	16
4.1.1 Landschaft	49	16
4.1.2 Objektschutz	50	16
4.1.3 Ausrichtung von Entschädigungen	51	17
4.2 Landschaftsrichtplan und Massnahmenkatalog	52	17
4.3 Vollzug	53	17
4.4 Ortsbildschutzgebiet	54	17
4.5 Bautenschutz	55	17
4.6 Archäologische Bodenfunde	56	18
4.7 Materialentnahmen, Deponien	57	18

	Artikel	Seite
E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN		
1. Verfahrensvorschriften		
1.1 Planerlassverfahren Verfahren für Vorschriften und Pläne	58	19
1.2 Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren Baubewilligungsverfahren	59	19
Baueingabe, allgemeine Anforderungen (Artikel 10 - 14 BeWD)	60	19
Ausnahme- und Lastenausgleichsverfahren	61	19
Der Bauentscheid	62	20
1.3 Baupolizei	63	20
2. Kompetenzordnung		
Gemeinderat	64	20
Bau- und Planungskommission	65	21
Umwelt- und Gesundheitskommission	66	21
Gemeindeverwaltung	67	22
Stimmbürger	68	22
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
1. Widerhandlungen	69	23
2. Inkrafttreten	70	23
3. Aufhebung bestehender Vorschriften	71	23

GENEHMIGUNGSVERMERKE

	Seite
ANHANG I Grafische Darstellungen	2
II Empfehlungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung für den Bau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie	21
III Auszug aus dem Energieordner des Kantons Bern	26
IV Richtplanung zur Überbauung 'Chueried'	27
V Schutzobjekte	28
VI Abkürzungen	30
VII Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	31
VIII Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Artikel 79	37
IX Sachregister	40

Die Einwohnergemeinde Albligen 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 64 und 66 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 Landschaftsplan (Teil Schutzzonenplan).

Die zitierten Gesetzesartikel (BauG, BauV, BewD usw.) entsprechen den gesetzlichen Verhältnissen Stand 1. Januar 1995.

1. Geltungsbereich

Artikel 1

¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan 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).

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).

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 Abs. 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 Vor Inangriffnahme der Planung von Bauvorhaben sowohl in einer Bauzone als auch in der Landwirtschaftszone ist vorteilhafterweise die Gemeindeverwaltung zu konsultieren.

² Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes, des Koordinationsgesetzes, des kantonalen Bewilligungsdekretes, der kantonalen Bauverordnung sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Artikel 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Artikel 1 Abs. 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 kantonale und eidgenössische Recht massgebend (Artikel 26ff BauG, Artikel 81ff BauG, Artikel 24 RPG, Artikel 66 SBG etc.).

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 Abgrenzung Basis- und
Detailerschliessung

Artikel 8

Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan (Artikel 111 BauV), das generelle Entwässerungsprojekt, das generelle Wasserversorgungsprojekt und die Überbauungsordnungen der Gemeinde sowie Artikel 106f Baugesetz.

2.3 Pflicht zum Erlass einer
Überbauungsordnung
für Detailerschliessungs-
anlagen

Artikel 9

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 10

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 Neue Hartbeläge auf bestehenden und neuen Strassen sowie Wegen bedürfen einer Bewilligung durch das zuständige Gemeindeorgan. Dieses hat bei der Umwelt- und Gesundheitskommission eine Stellungnahme einzuholen.

³ Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1/100, bei grösseren Bauvorhaben 1/200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

⁴ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung und über deren Gestaltung und Nutzung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baupolizeibehörde die Umwelt- und Gesundheitskommission zum Umgebungsgestaltungsplan Stellung beziehen lassen.

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 15 GBR);
- d) Containerstandplätze und Kompostplätze;
- e) die vorgesehene Bepflanzung (Bäume, Büsche, Hecken) und Grünbereiche (Artikel 14 BauG);
- f) die vorgesehene Etappierung
- g) die vorgesehene Aussenbeleuchtung.

⁵ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

3.2 Stütz-, Futtermauern und Böschungen

Artikel 11

Betonmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.20 m, bepflanzte Stützmauern nicht mehr als 2.00 m überragen. Ihre Länge darf 30.00 m nicht überschreiten. Eine Fortsetzung ist nach einem Unterbruch von 5.00 m gestattet.

4. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

4.1 Grundsatz

Artikel 12

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und bei Gesamtüberbauungen ist ein funktionsfähiger Kompostplatz anzulegen. Er ist bewilligungsfrei, sofern er 2 m³ Inhalt nicht überschreitet (Artikel 5p BewD); bei verlangtem Umgebungsgestaltungsplan ist er in denselben einzutragen.

² 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 Benützer gut zugänglich anzulegen.

³ Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern kann die Baupolizeibehörde zusätzliche Parkplätze vorschreiben.

4.2 Autoabstellplätze, Ersatzabgabe

Artikel 13

¹ Für alle Autoabstellplätze, die zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Artikel 56 Abs. 2 Bauverordnung zu verwenden.

² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 118,9 Punkte, 1. Oktober 1994; April 1987 = 100 Punkte). Die Abgabe ist zweckgebunden. Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Wohnbaukostenindex von mindestens 10 Punkten vorliegt.

³ Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu leisten.

1. Bauweise

1.1 Offene Bauweise Artikel 14

Im ganzen Gemeindegebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

1.2 Gestaltungsfreiheit Artikel 15

Die Gestaltungsfreiheit nach Artikel 75 Baugesetz ist mit Ausnahme der zweigeschossigen Wohnzone ausgeschlossen.

2. Mass der Nutzung

2.1 Minimale Ausnützungsziffer Artikel 16

Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Artikel 93 BauV). Das Mass der minimalen Ausnützung richtet sich nach Artikel 46 Gemeindebaureglement.

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

3.1 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien Artikel 17

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

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

3.2 Bauabstand von öffentlichen Strassen Artikel 18

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m und von selbständigen Fuss- und Radwegen von 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des Verkehrsraumes aus gemessen (vgl. Anhang I).

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Artikel 63 Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen).

3.3 Bauabstand von
Gewässern

Artikel 19

¹ Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und Landschaft im Baugebiet ein Abstand von 10 m und ausserhalb ein Abstand von 20 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 Artikel 48 Wasserbaugesetz.

3.4 Bauabstand vom Wald

Artikel 20

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz.

3.5 Bauabstand von
Zonengrenzen

Artikel 21

Von den Zonengrenzen sind die gleichen Bauabstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücksgrenzen.

3.6 Bauabstände gegen
nachbarlichen Grund

Artikel 22

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 46 Gemeindebaureglement festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände zu wahren.

² Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser 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).

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.

Bauabstände für An-
und Nebenbauten

Artikel 23

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie unbewohnte Gebäudeteile, 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 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

² Bewilligungsfreie Bauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gesamthöhe 3.00 m nicht übersteigt. Diese Höhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

Bauabstände für
unterirdische Bauten
und Bauten unter dem
gewachsenen Boden

Artikel 24

¹ Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdbreich 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 Abgrabungen für Zufahrten und dergleichen sind gestattet, dürfen aber nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes angelegt werden. Mit Zustimmung des Nachbarn sind Abgrabungen bis an die Grenze erlaubt.

Bauabstände für
Tiefbauten

Artikel 25

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 Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

³ Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Tiefbauten und Anlagen.

Näherbau

Artikel 26

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 eine Näherbaugewilligung erteilt. Diese erfordert zu ihrer Gültigkeit den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit Eintrag im Grundbuch.

Anlagen und Bauteile
im Grenzabstand

Artikel 27

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. Die Breite der Erker darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenbreite betragen.

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.

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

Gebäudeabstände

Artikel 28

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, vorbehalten bleibt Artikel 14.

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 29

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

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist unter anderem auf folgende Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes;
- Gestaltung von Fassade und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Fahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

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

³ Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

4.2 Gebäudelänge,
Gebäudetiefe

Artikel 30

¹ Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- oder Nebenbauten ist auf die in Artikel 46 Gemeindebaureglement genannten Masse beschränkt.

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

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

4.3 Gebäudehöhe

Artikel 31

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. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Artikel 46 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 Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 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 I.

4.4 Geschosse (ober- und
unterirdisch)

Artikel 32

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) dessen Bruttogeschossfläche mehr als 60 Prozent der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) 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 Kriewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.

4.5 Dachausbau

Artikel 33

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Artikel 47 Bauverordnung.

Dachgestaltung

Artikel 34

¹ Für Hauptdächer sind nur Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer gestattet. Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 20 ° und nicht mehr als 45 ° alte Teilung betragen, vorbehalten bleibt Artikel 44.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche können auch andere Dachformen gestattet werden, sofern die Grundfläche des Anbaues nicht mehr als 30 Prozent der Grundfläche des Hauptbaues beträgt. Flachdächer sind bei einer Grundfläche von über 40 m² natürlich zu begrünen.

³ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder nachbarlichen Grund weniger als 3.00 m beträgt sowie im Bereich von Hauszügen, sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

Dachaufbauten

Artikel 35

¹ Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, Gauben, Schleppgauben und dergleichen. Diese dürfen zusammen nicht mehr als maximal 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Das maximale Ausmass für Dachaufbauten, inklusive Dachflächenfenster, Dachreiter und Glasziegel, beträgt 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen - unter Ausnahme von Kamin und Lüftungsrohren - mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

³ Für die Verwendung von Energiekollektoren gelten die Bestimmungen von Anhang II und das Kantonale Bewilligungsdekret.

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

4.6 Reklamen

Artikel 36

Für das Anbringen, Ändern, Ersetzen und Versetzen von Aussen- und Strassenreklamen, Warenautomaten, Schaukästen und ähnlicher Einrichtungen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Aussen- und Strassenreklame vom 3. April 1986.

5. Gesundheit

5.1 Besonnung / Belichtung Artikel 37

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

5.2 Schallschutz in Gebäuden Artikel 38

Für den Schallschutz in Gebäuden gilt die SIA-Norm 181.

5.3 Lärmschutz Artikel 39

Im gesamten Gemeindegebiet gilt die Eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

6. Energie

6.1 Energiesparmassnahmen Artikel 40

Im Anhang III sind die wichtigsten Vorschriften zur Energiegesetzgebung zusammengestellt.

1. Bedeutung

Artikel 41

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

² Die baupolizeilichen Masse werden in Artikel 46 Gemeindebaureglement zugewiesen.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzone

Artikel 42

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 Kernzone K

Artikel 43

¹ Die Kernzone ist in erster Linie für die Aufnahme von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt.

² Die Erdgeschosse der Bauten sind strassenseitig so weit als möglich für Ladengeschäfte, öffentlichkeitsbezogene Dienstleistungsbetriebe zu nutzen.

2.3 Gewerbezone G

Artikel 44

¹ Die Gewerbezone sind für Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe) bestimmt. Pro Gebäude dürfen maximal drei Wohnungen errichtet werden. Dies, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse gesorgt wird. Das Erdgeschoss ist ausschliesslich gewerblichen Zwecken vorbehalten.

² Die Erschliessung der Gewerbezone 'Churied' erfolgt als Einbahnstrasse (Richtung Ueberstorf) parallel zur Staatsstrasse (vgl. Anhang IV). Sie gilt als Detailerschliessungsanlage.

³ Die Bauten sind feinmassstäblich zu gestalten. Es sind nur begrünte Flachdächer zugelassen.

2.4 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

Artikel 45

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	ES
Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung	Es gelten die Vorschriften der Kernzone	II
Dorfplatz	öffentlicher Platzbereich	Der Bereich ist seiner Nutzung entsprechend zweckmässig zu gestalten.	II
Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof	bestehend, Friedhoferweiterung	II
Schulanlagen	Schulhaus, Turn- und Sportanlagen, Spielplatz	Für neue Hauptbauten soll ein Wettbewerb durchgeführt werden.	II

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV

2.5 Baupolizeiliche Masse

Artikel 46

¹

Zone	kGA m	gGA m	GH m	GL m	GT m	G	AZ min.	ES
W2	6	12	7.5	18	13	2	0.2	II
K	4	8	8	25	13	2	0.3	III
G	5	5	8	30	–	2	–	III

kGA kleiner Grenzabstand
 gGa grosser Grenzabstand
 GH Gebäudehöhe
 GL Gebäudelänge
 GT Gebäudetiefe
 G Geschosszahl
 AZ Ausnützungsziffer
 ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV

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. Landwirtschaftszone LWZ

Artikel 47

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu (ungezontes Gebiet gemäss Artikel 5 BauG).

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes (Artikel 16 RPG, Artikel 80ff BauG).

³ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

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

⁴ Das flächenhafte Abbrennen (mit Chemikalien oder Feuer) von Böschungen und Waldrändern ist verboten (Artikel 15 Kantonale Naturschutzverordnung).

⁵ Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

4. Landschaftsplan (LP)

4.1 Schutzzonenplan

Artikel 48

Die im Landschaftsplan (Schutzzonenplan) bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte nach übergeordnetem Recht (vgl. Anhang V).

4.1.1 Landschaft

Artikel 49

Der Abschnitt des Sensegrabens der Gemeinde Albligen liegt im Auenobjekt Nr. 55 des Bundesinventars der Auengebiete von nationaler Bedeutung. Es gilt die Eidgenössische Auenverordnung vom 28. Oktober 1992.

4.1.2 Objektschutz

Artikel 50

¹ Bäche, Uferbereiche und deren Bestockungen sind gemäss Artikel 20 des kantonalen Naturschutzgesetzes geschützt.

² Gemäss Stoffverordnung ist entlang von Waldrändern und Bachläufen (beidseits) ein 3 m breiter Grünlandstreifen anzulegen, der nicht gedüngt werden darf.

4.1.3 Ausrichtung von
Entschädigungen

Artikel 51

¹ Die Gemeinde kann BewirtschafterInnen zum Ausgleich von Ertrags- einbussen und Pflegeaufwand für die im Schutzzonenplan und Land- schaftsrichtplan bezeichneten Schutzobjekte und Schutzgebiete Entschädigungen ausrichten.

² Massgebend sind in jedem Fall, die mit der Gemeinde abgeschlos- senen Verträge.

³ Werden für die gleiche Leistungen auf derselben landwirtschaftlichen Nutzfläche Beiträge Dritter (Bund, Kanton, Private, Institutionen) gelei- stet, so reduziert die Gemeinde ihre Entschädigungen um das Mass dieser Leistungen. Beiträge von Bund und Kanton gehen der Leistungspflicht der Gemeinde vor. Die Gemeinde koordiniert die Entschädigungen.

4.2 Landschaftsrichtplan
und Massnahmen-
katalog

Artikel 52

Der Gemeinderat setzt gleichzeitig mit dem Schutzzonenplan den Land- schaftsrichtplan mit dem Realisierungsprogramm in Kraft.

4.3 Vollzug

Artikel 53

Für die Beratung, die Kontrolle und den Vollzug der Massnahmen auf Schutz- und Richtplanstufe wird der Gemeinderat von der Umwelt- und Gesundheitskommission unterstützt.

4.4 Ortsbildschutzgebiet

Artikel 54

¹ Der kulturhistorisch und gestalterisch wertvolle Dorfbereich soll in seinem baulichen Charakter sowie mit seinen Aussen- und Umgebungs- räumen erhalten und weitergestaltet werden.

² Die Aussenräume mit den Vorplätzen, markanten Einzelbäumen und den für das Ortsbild besonders wichtigen hochstämmigen Obstgärten sind möglichst zu erhalten.

³ Bei Umbauten und bei der Erneuerung bestehenden Bauten ist eine dem Gebäude entsprechende Bauweise vorzusehen. Neubauten sowie neue An- und Nebenbauten können nur bewilligt werden, wenn sie sich in ihrer architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen sowie die wichtigen Aussen- und Umgebungsbereiche beachten.

⁴ Den Bauwilligen wird empfohlen, dem Gemeinderat vor dem Einrei- chen des Baugesuches einen Entwurf vorzulegen.

4.5 Bautenschutz

Artikel 55

¹ Die schützenswerten und die erhaltenswerten Bauten sind im Bau- inventar der Denkmalpflege des Kantons Bern lokalisiert und be- schrieben. Das Inventar ist öffentlich und kann von jedermann eingesehen werden.

² Bauvorhaben an oder im direkten Umgebungsbereich von Bauten, die im Bauinventar als schützenswert bezeichnet sind, werden der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet.

³ Bauvorhaben, die erhaltenswerte Bauten betreffen, können einer Fachinstanz (Kantonale Denkmalpflege, Facharchitekt etc.) zur Beurteilung unterbreitet werden.

⁴ Die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen können in Baubewilligungsverfahren nachweisen, dass das Inventar nicht richtig ist (Artikel 10 Abs. 2 BauG).

4.6 Archäologische
Bodenfunde

Artikel 56

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen. Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

4.7 Materialentnahmen,
Deponien

Artikel 57

Die Bewilligung von Materialentnahme und Deponiestellen richtet sich nach dem Raumplanungs-, dem Umweltschutz- und dem Kantonalen Baugesetz.

1. Verfahrensvorschriften

1.1 Planerlassverfahren

Verfahren für
Vorschriften und Pläne

Artikel 58

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

1.2 Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren

Baubewilligungs-
verfahren

Artikel 59

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

Baueingabe, allgemeine
Anforderungen

Artikel 60

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

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

³ Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Ausnahme- und Lasten-
ausgleichsverfahren

Artikel 61

¹ Das Ausnahmbewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Bewilligungsdekretes (Artikel 27 BauG, Artikel 10 Abs. 4, Artikel 18 Abs. 2, Artikel 26 Abs. 3 Bst. e, Artikel 36 Abs. 3 Bst. b BewD).

² 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 Abs. 2 RPG, Artikel 84 BauG).

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

Der Bauentscheid

Artikel 62

¹ Die Baubewilligung ist auszustellen, wenn die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die nach den anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren 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.

² Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung (Artikel 36 BewD).

1.3 Baupolizei

Artikel 63

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

2. Kompetenzordnung

Gemeinderat

Artikel 64

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- Richtpläne;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Artikel 122 Bauverordnung;
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;
- b) die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;
- c) die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen.

³ Im Baubewilligungsverfahren obliegt dem Gemeinderat:

- a) der Entscheid über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist (Artikel 27 BauG);
- b) die Antragstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde bei ordentlichen Baugesuchen, soweit diese Ausnahmen erfordern und/oder zu beurteilende Einsprachen vorliegen.

⁴ Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

Dem Gemeinderat obliegt insbesondere Beschlüsse betreffend:

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

⁵ Der Gemeinderat kann ihm obliegende Kompetenzen an die Bau- und Planungskommission delegieren.

Bau- und
Planungskommission

Artikel 65

¹ Der Gemeinderat kann zu seiner Beratung in bau- und planerischen Angelegenheiten eine Kommission einsetzen.

² Im Planerlassverfahren obliegen ihr:

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

³ Im Baubewilligungsverfahren obliegt ihr:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Artikel 19f BewD);
- b) die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist;
- c) die Durchführung von Einspracheverhandlungen (Artikel 34 BewD);
- d) die Einholung der Amtsberichte zu Ausnahmeentscheiden (Artikel 21, Artikel 27 BauG);
- e) die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren (Artikel 22 BewD);
- f) der Entscheid über Baubewilligungen in der Kompetenz der Gemeinde gemäss Artikel 9 BauG.

Umwelt- und Gesund-
heitskommission

Artikel 66

¹ Die Interessen der Landschaftspflege werden durch die Umwelt- und Gesundheitskommission wahrgenommen. Um die nachfolgend zusammengestellten Aufgaben lösen zu können, müssen in dieser Kommission im Minimum die Interessen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und des Naturschutzes vertreten sein.

² Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben bezüglich der Landschaftspflege bereitet die Umwelt- und Gesundheitskommission jährlich eine Eingabe fürs ordentliche Gemeindebudget vor.

³ Der Umwelt- und Gesundheitskommission obliegen bezüglich der Landschaftspflege:

- a) die Beratung von Gemeinderat und Privaten in Natur- und Landschaftsfragen;
- b) die Aufsicht über die im Schutzzonenplan verzeichneten Landschaftselemente gemäss Artikel 48 - 54 Gemeindebaureglement;
- c) die Stellungnahme zum Umgebungsgestaltungsplan gemäss Artikel 10 Gemeindebaureglement und die Antragstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde;
- d) die Stellungnahme zur Bewilligung von Hartbelägen (Artikel 10 Gemeindebaureglement) und die Antragstellung zuhanden der Baubewilligungsbehörde;
- e) die Ausarbeitung und Überwachung von Verträgen gemäss Artikel 52 Gemeindebaureglement und die Antragstellung zuhanden des Gemeinderates;
- f) die Verfassung eines jährlichen Berichts zuhanden der Gemeindeversammlung.
Dieser umfasst:
 - durchgeführte Massnahmen im vergangenen Jahr
 - Vorhaben für das folgende Jahr
- g) den Vorschlag für die Verleihung des Landschaftspflegepreises;
- h) die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit im Natur- und Landschaftsschutz;
- i) die Organisation und Durchführung aller weiteren, im Richtplan und den zugehörigen Massnahmenblättern im Realisierungsprogramm.

Gemeindeverwaltung

Artikel 67

Im Baubewilligungsverfahren obliegen der Gemeindeverwaltung die Aufgaben gemäss dem Kantonalen Koordinationsgesetz und dem Kantonalen Baubewilligungsdekret. Insbesondere ist die Gemeindeverwaltung Auskunftsstelle betreffend den bestehenden Vorschriften.

Stimmbürger

Artikel 68

Im Planerlassverfahren obliegt den Stimmbürgern die Beschlussfassung über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und der Überbauungsordnungen mit Ausnahme derjenigen, welche nur Detailerschliessungsstrassen festlegen.

1. Widerhandlungen

Artikel 69

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 6 GG) oder des Strafgesetzbuches (Artikel 292 StGB) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten

Artikel 70

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

3. Aufhebung bestehender Vorschriften

Artikel 71

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) das Baureglement vom 9. November 1977;
- b) sämtliche Zonenpläne und Zonenplanänderungen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren

vom 12.5.1995 bis 26.5.1995

Vorprüfung

vom 8.9.1995 bis 19.2.1996

Publikation im Amtsblatt

vom 15.6.1996

im Amtsanzeiger

vom 13.6.1996/20.6.1996

öffentliche Auflage

vom 17.6.1996 bis 16.7.1996

Einspracheverhandlungen

vom 19.7.1996 bis 6.8.1996

Rechtsverwahrungen

.....1.....

Erledigte Einsprachen

.....1.....

Unerledigte Einsprachen

.....1.....

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 4.6.1996

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

am 21.8.1996

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

R. Kirschi

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Abiligen, den 19. Nov. 1996

Die Gemeindeschreiberin

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

h.h.h

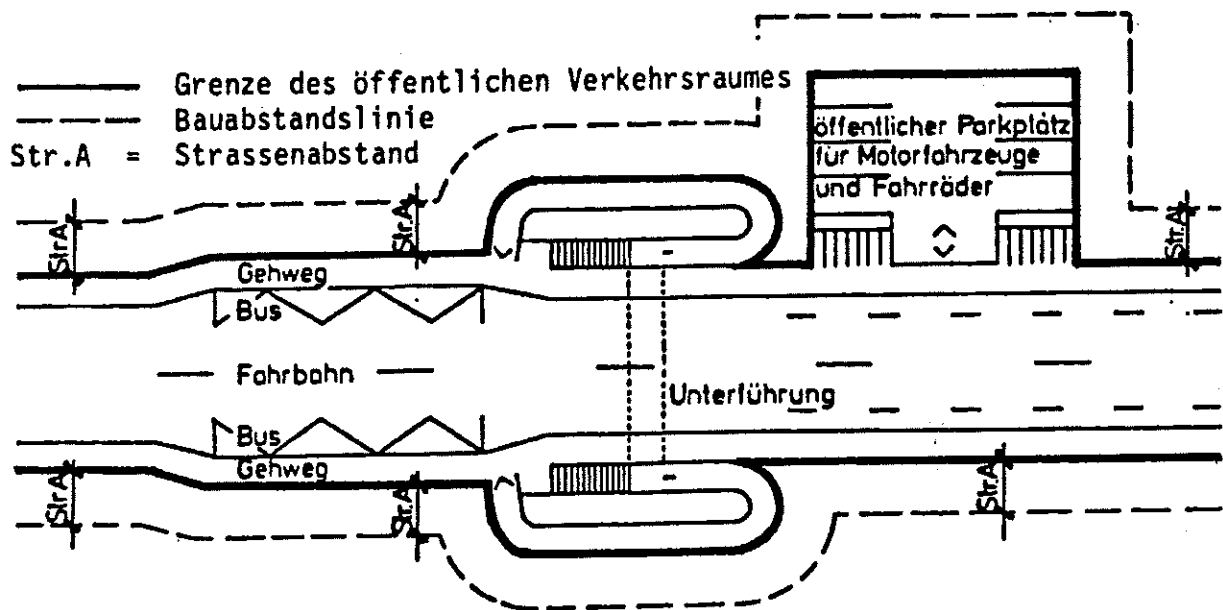
4. Juli 1997

Anhang

	Seite
I Grafische Darstellungen	2
II Empfehlungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung für den Bau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie	21
III Auszug aus dem Energieordner des Kantons Bern	26
IV Richtplan zur Überbauungsidee 'Churied'	27
V Abkürzungen	28
VI Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	29
VII Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	35
VIII Sachregister	38

Grafische Darstellungen	Seite
Übersicht:	2
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	15
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

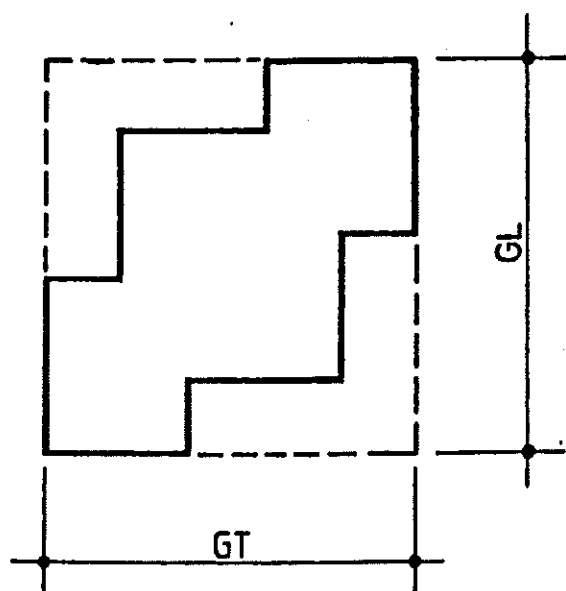
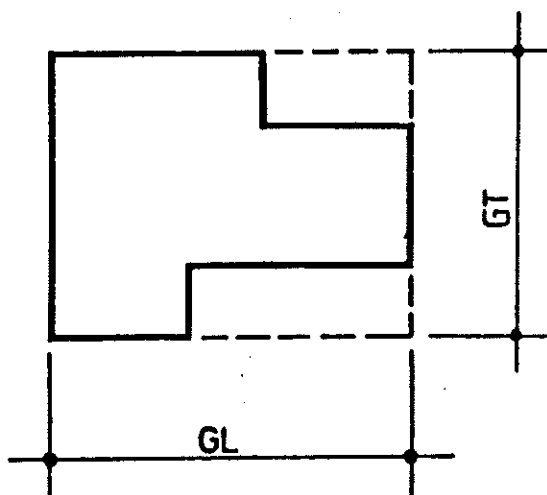
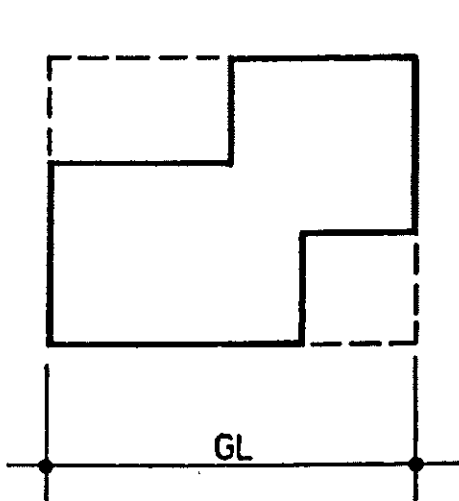


Regel:

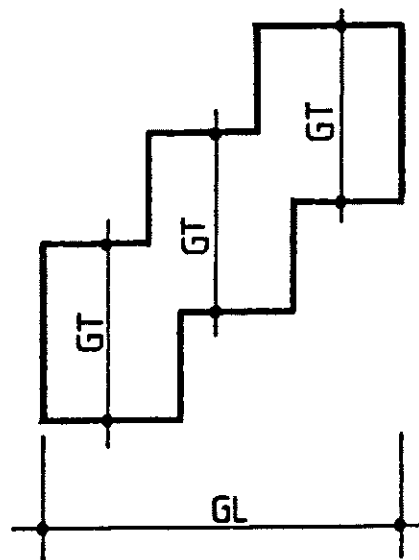
Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Gebäudelänge

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



Reihenhäuser



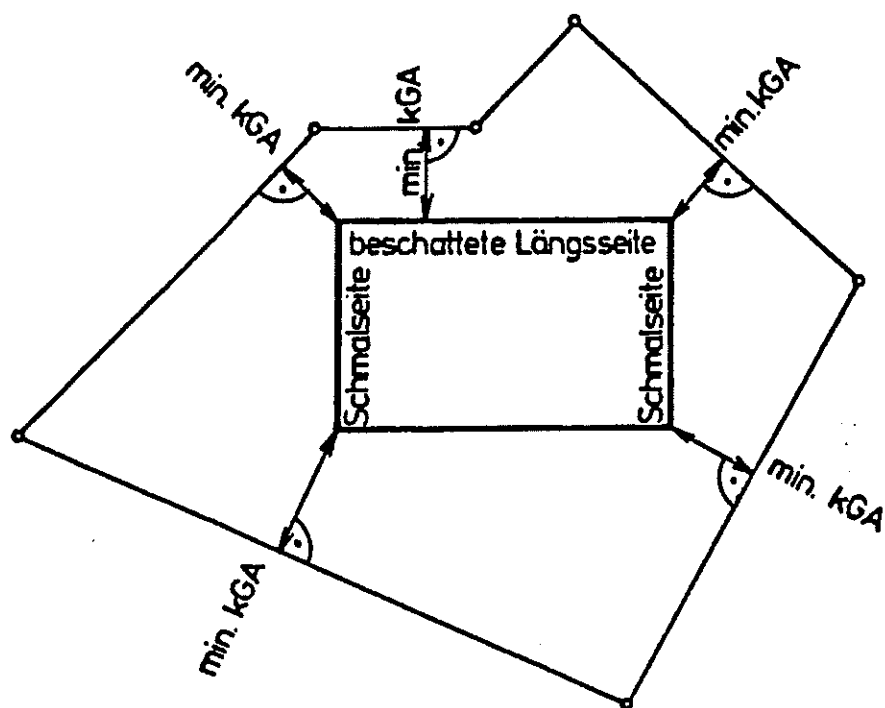
GL = Gebäudelänge

GT = Gebäudetiefe

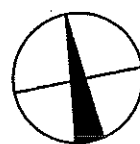
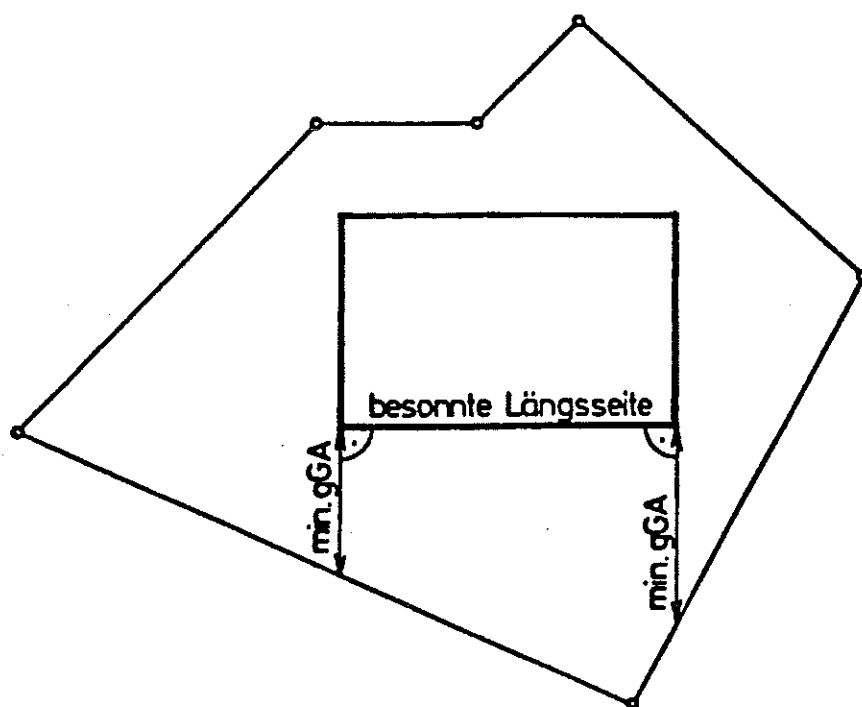
□ □ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

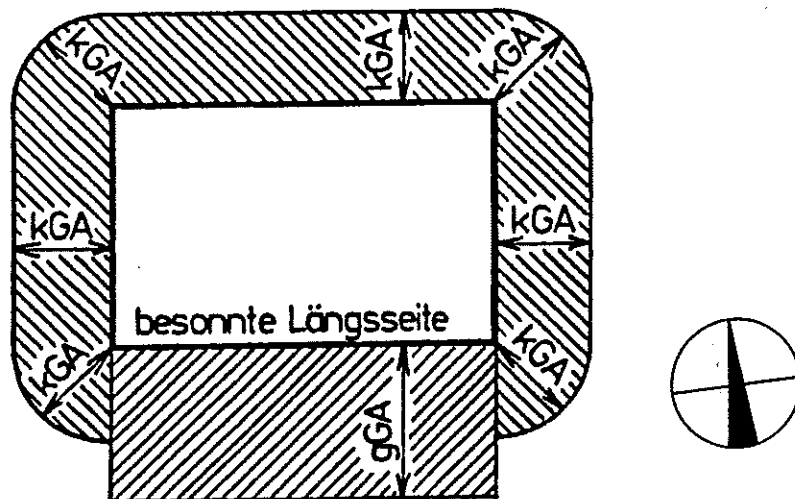
Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungs-
wand) von der Grundstücksgrenze.



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

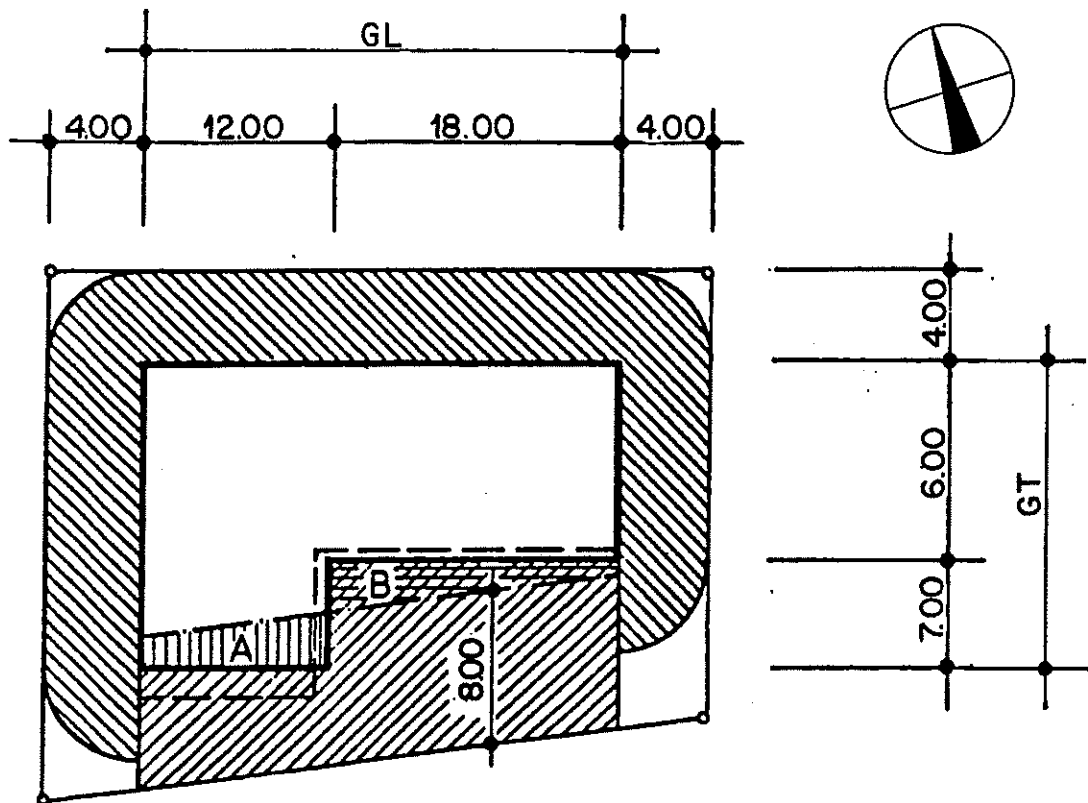
Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** 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 = 4,0 m

gGA = 8,0 m



- mittlere Abstandslinie der Südfront
- Parzellengrenze
- Grundrissvariante

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.

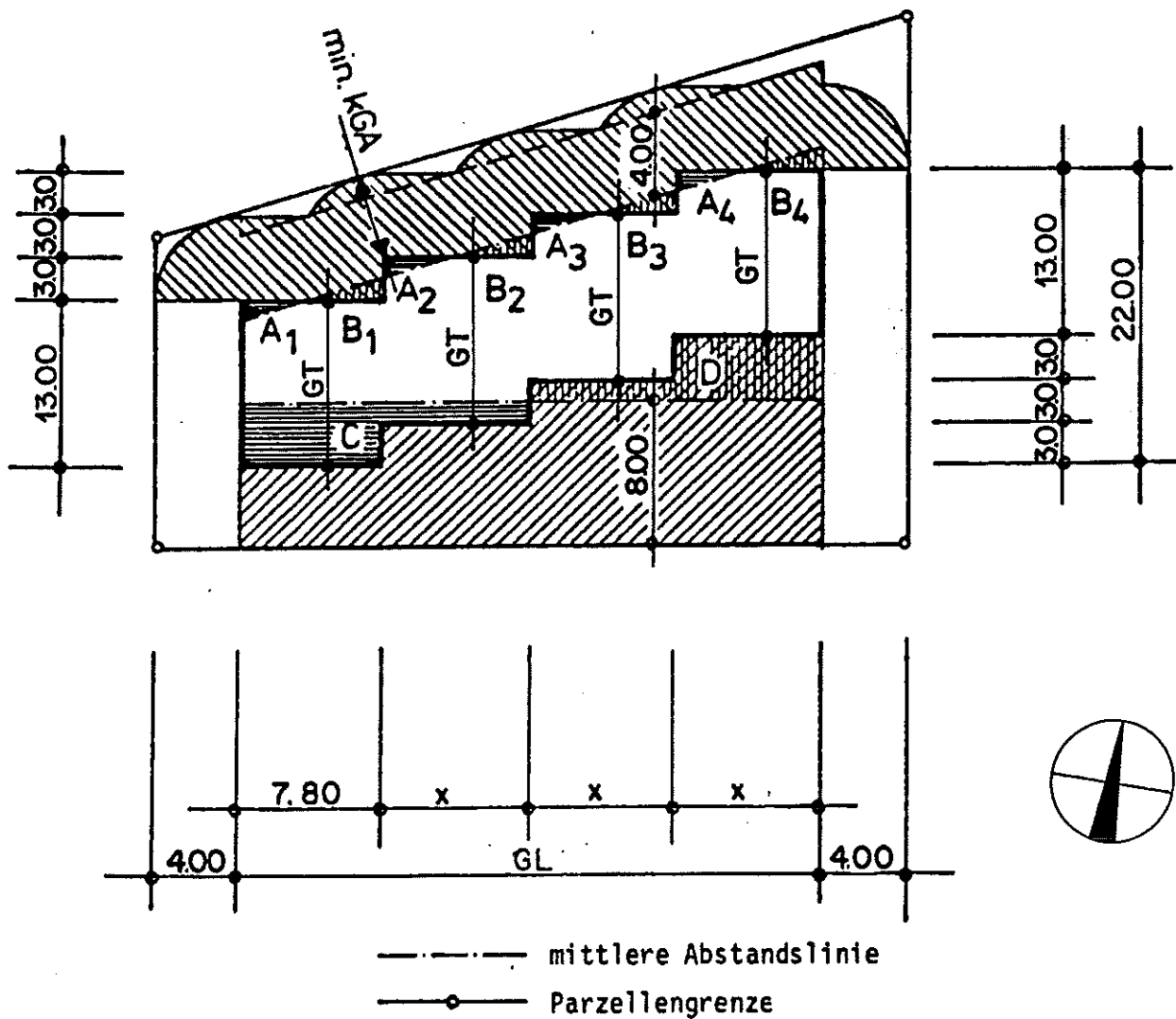
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

I. Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kGA = 4,0 m

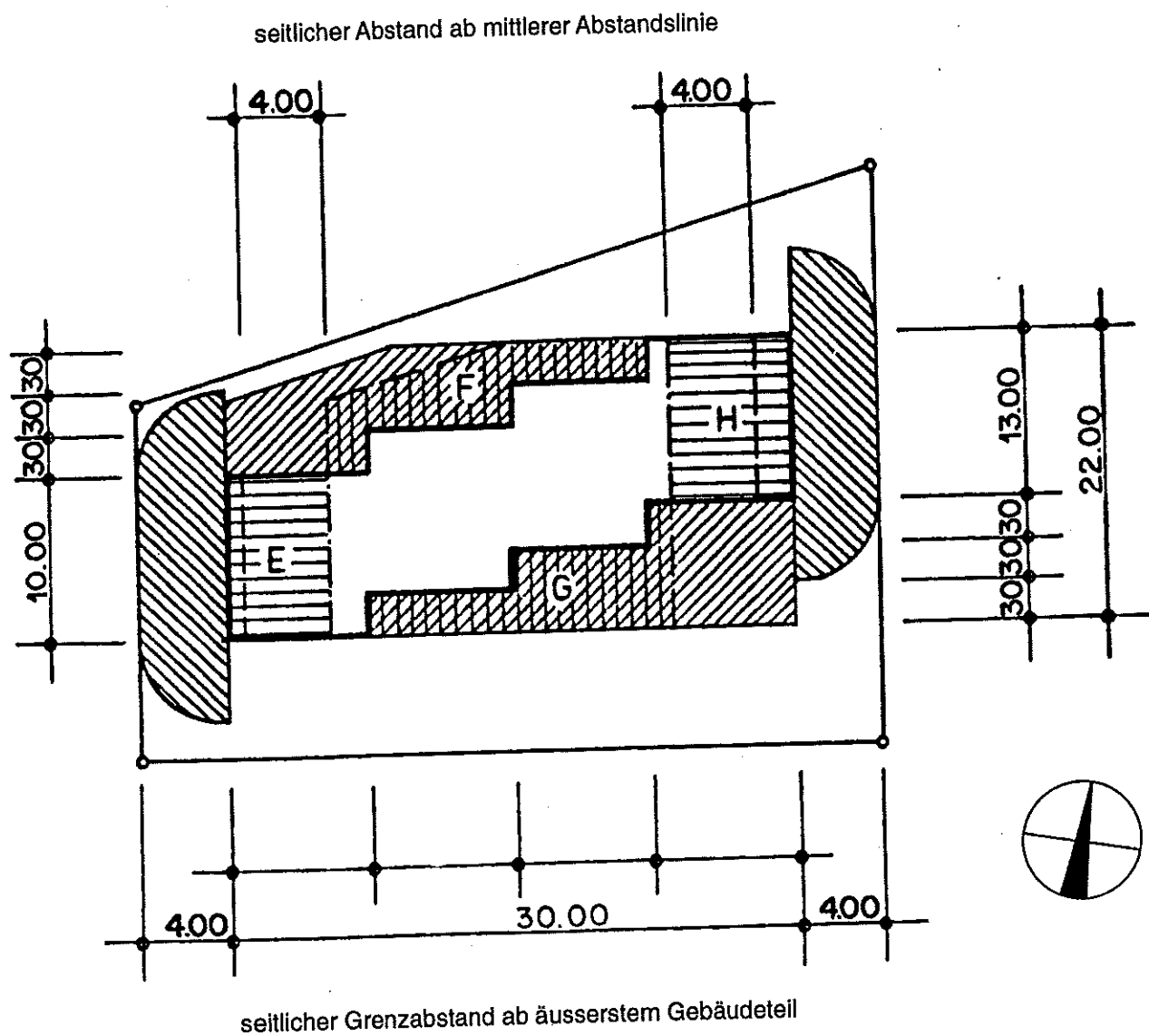
gGA = 8,0 m



$$\text{Flächen } A1 + A2 + A3 + A4 = \text{Flächen } B1 + B2 + B3 + B4$$

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

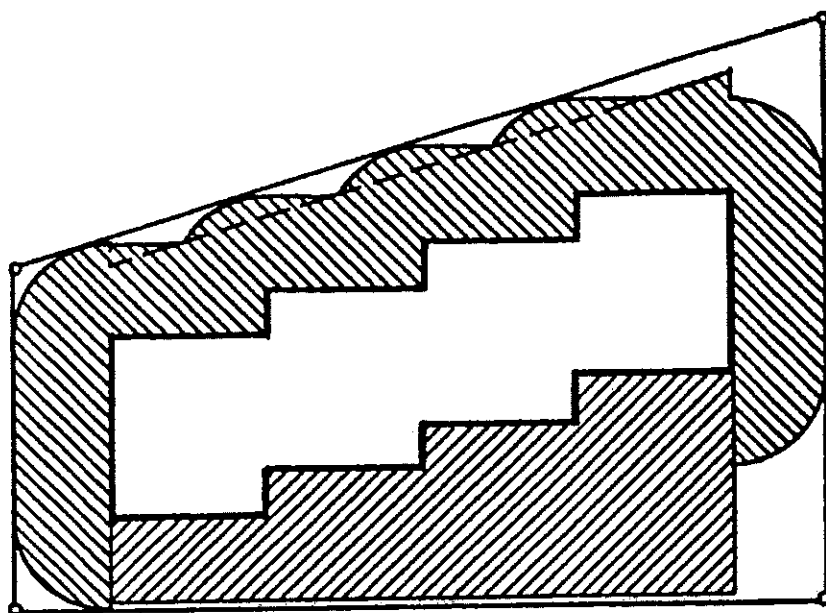
II. Seitlicher Grenzabstand



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



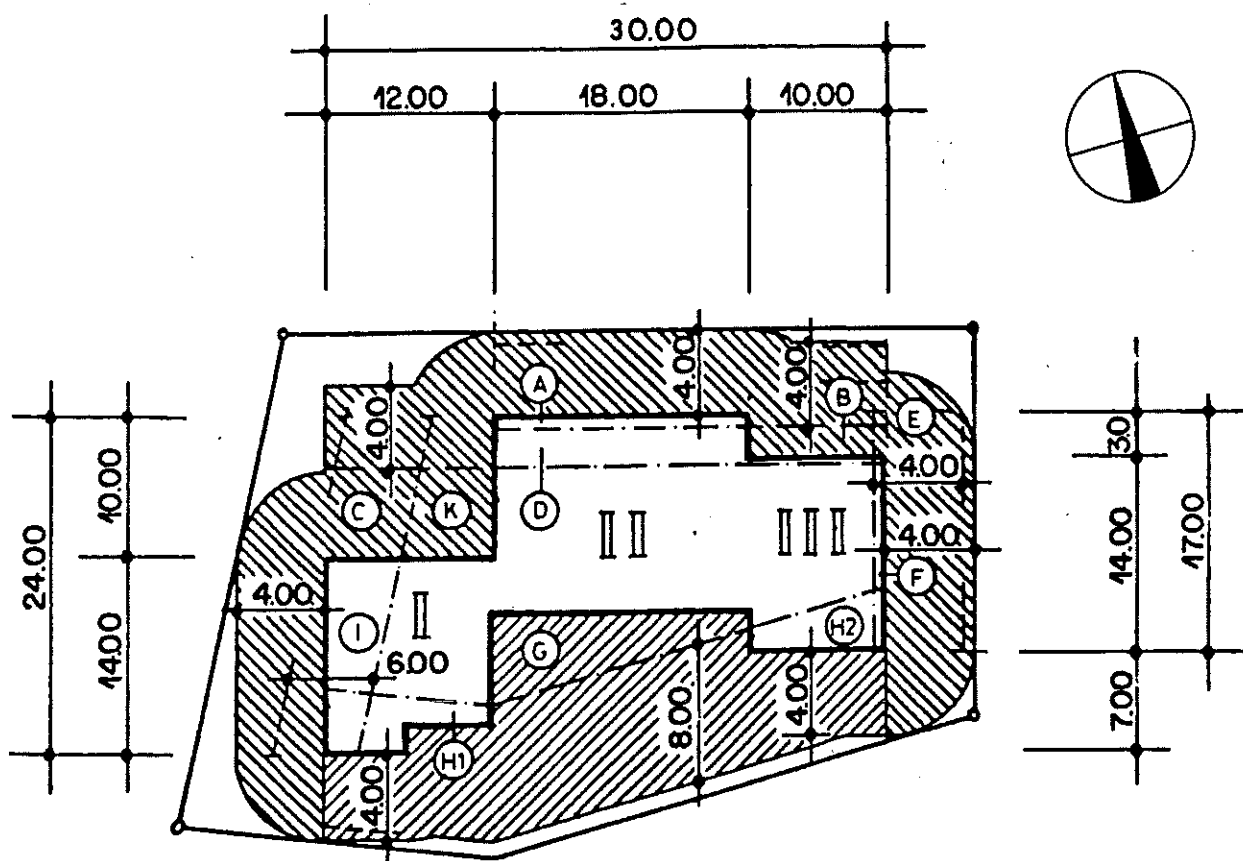
Beispiel C: Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

kGA = 4,0m

gGA = 8,0m

--- mittlere Abstandslinie

—○— Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B

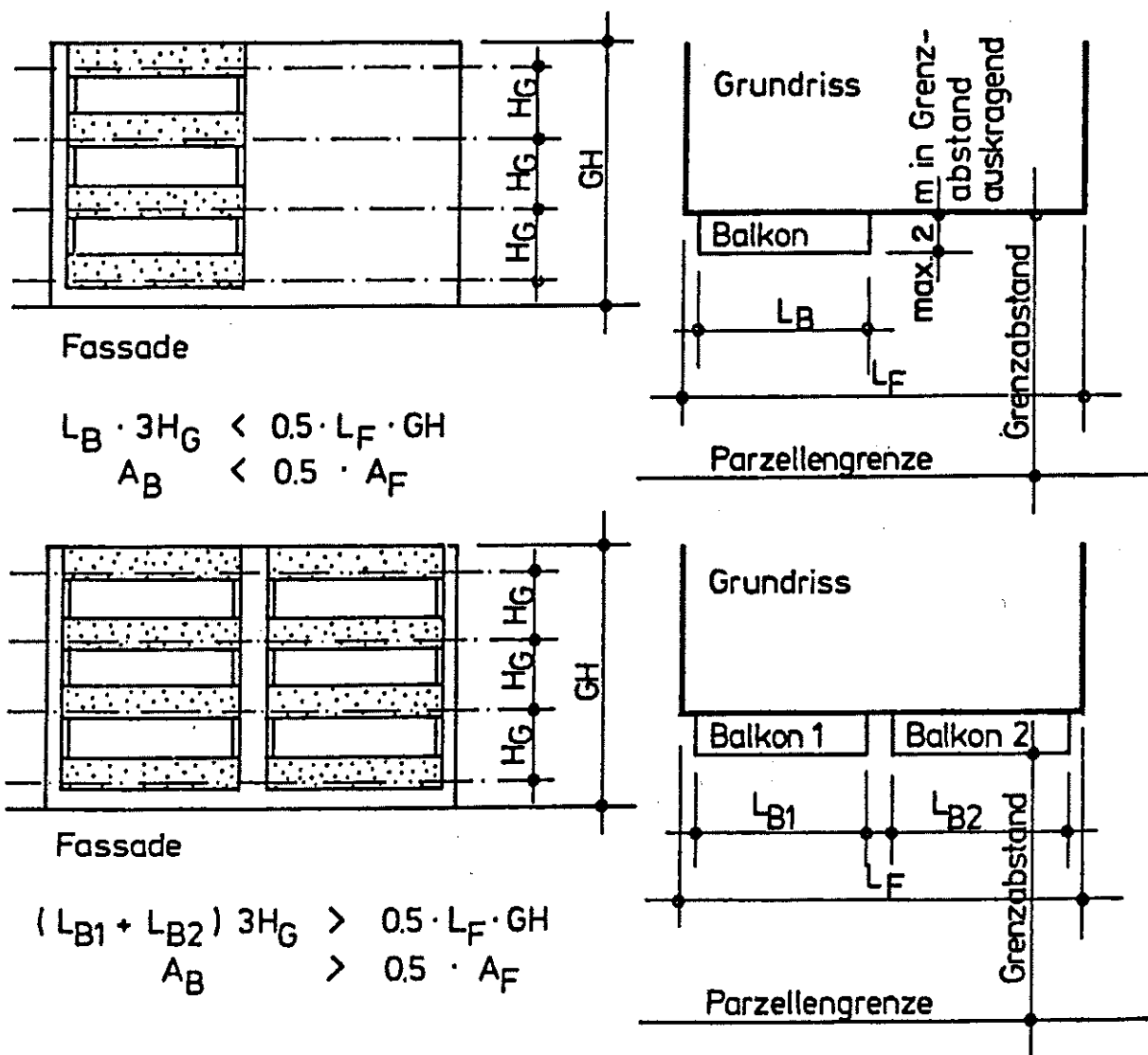
Fläche C = Fläche D

Fläche E = Fläche F

Fläche G = Flächen H1 + H2

Fläche I = Fläche K

3.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkon



L_{B1} = Balkonlänge

H_G = Geschosslänge

L_F = Fassadenlänge

G_H = Gebäudehöhe

A_B = von Balkon bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

A_F = 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.

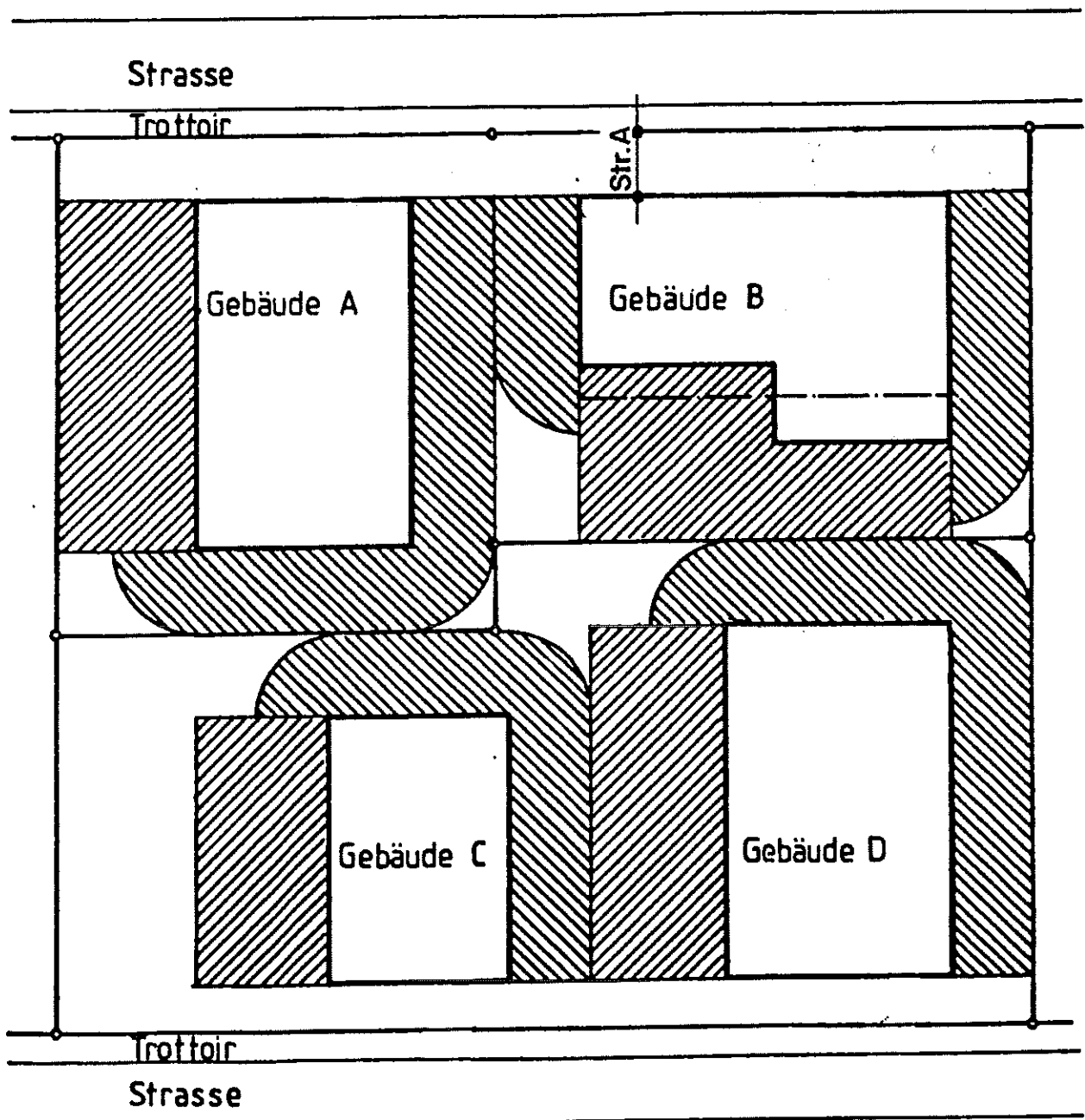


= Fläche kGA

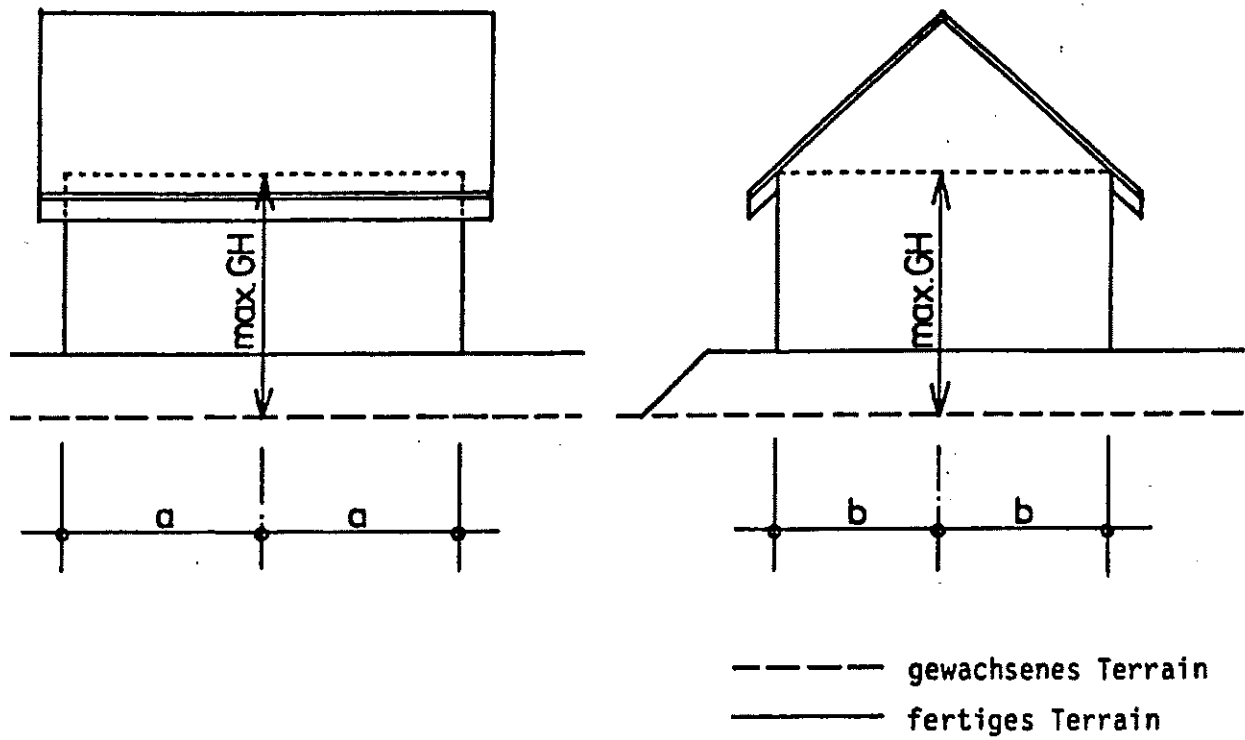


= Fläche gGA

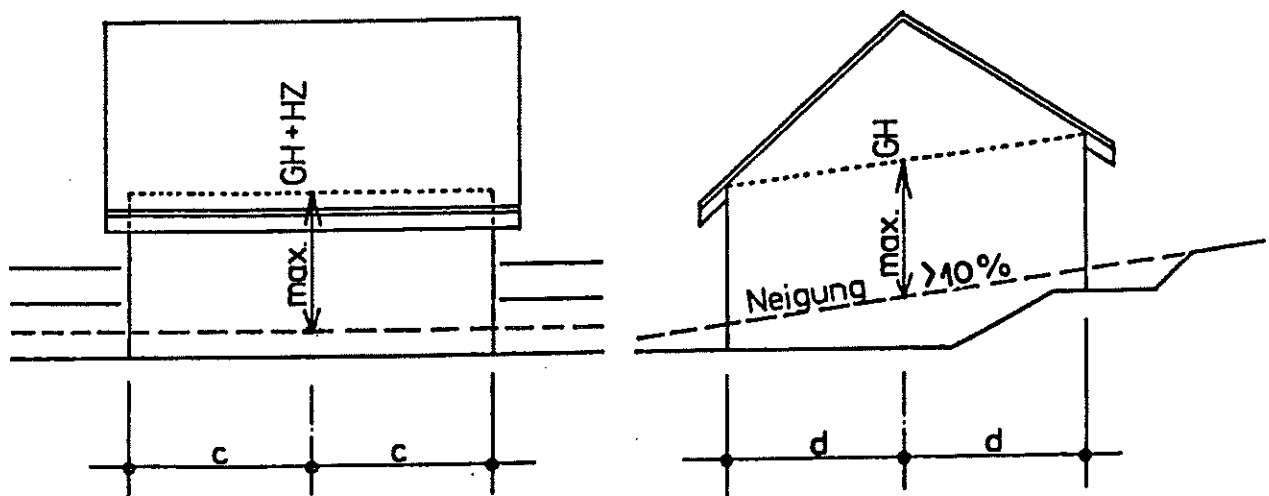
Str. A = Strassenabstand Art. 18 GBR



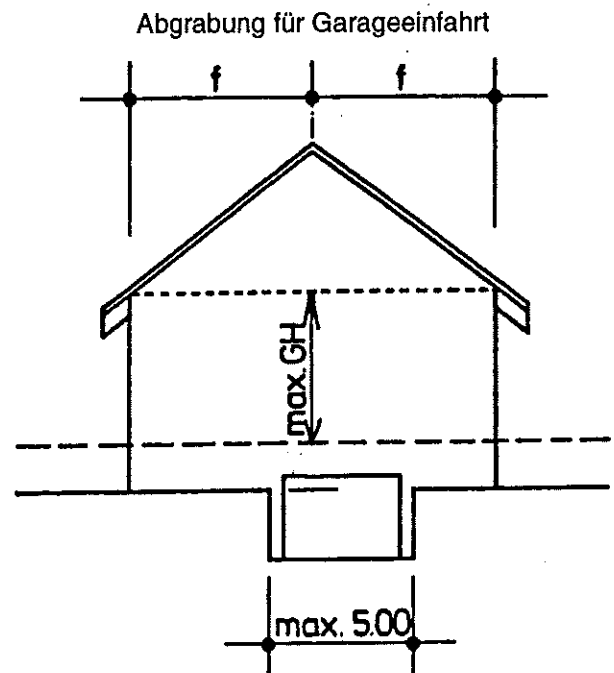
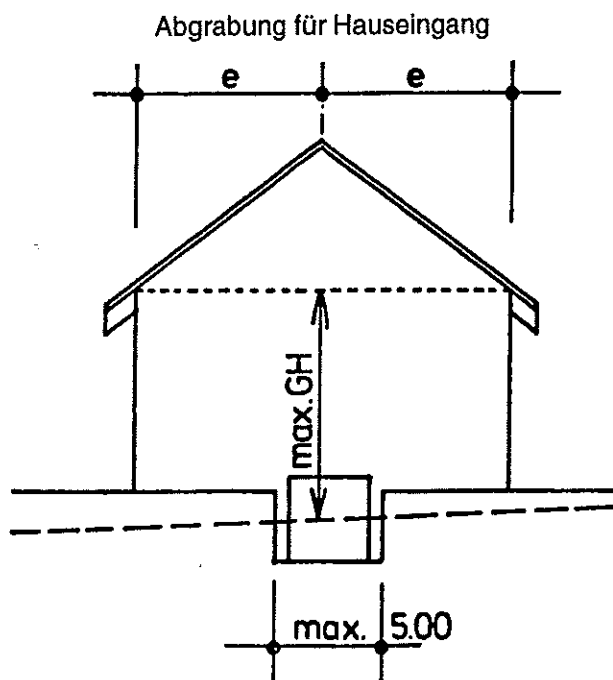
5. Gebäudehöhe



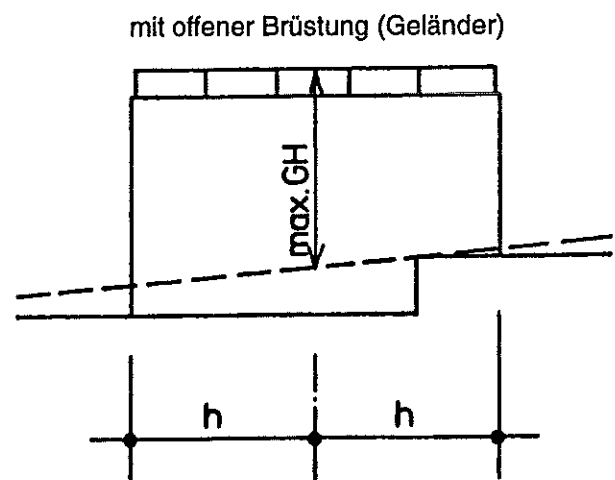
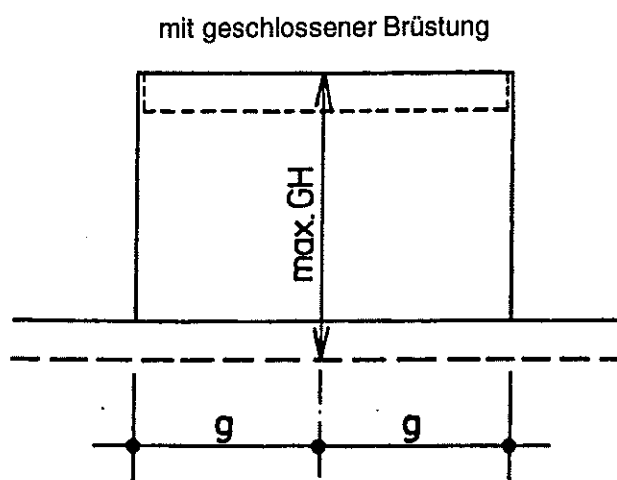
5.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



5.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

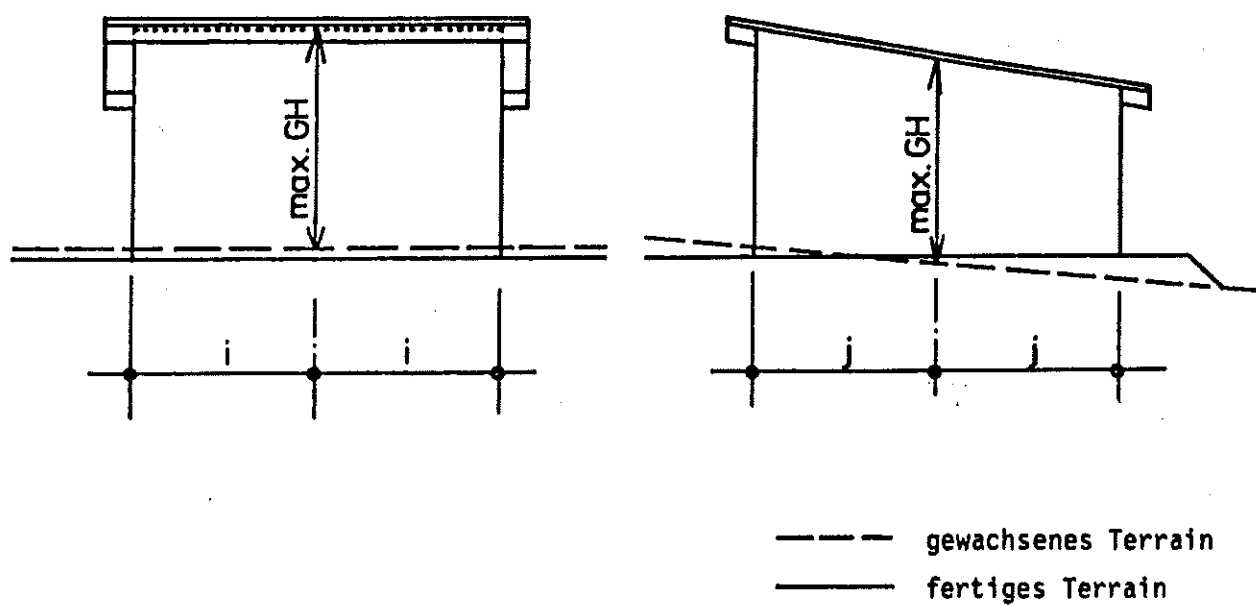


5.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

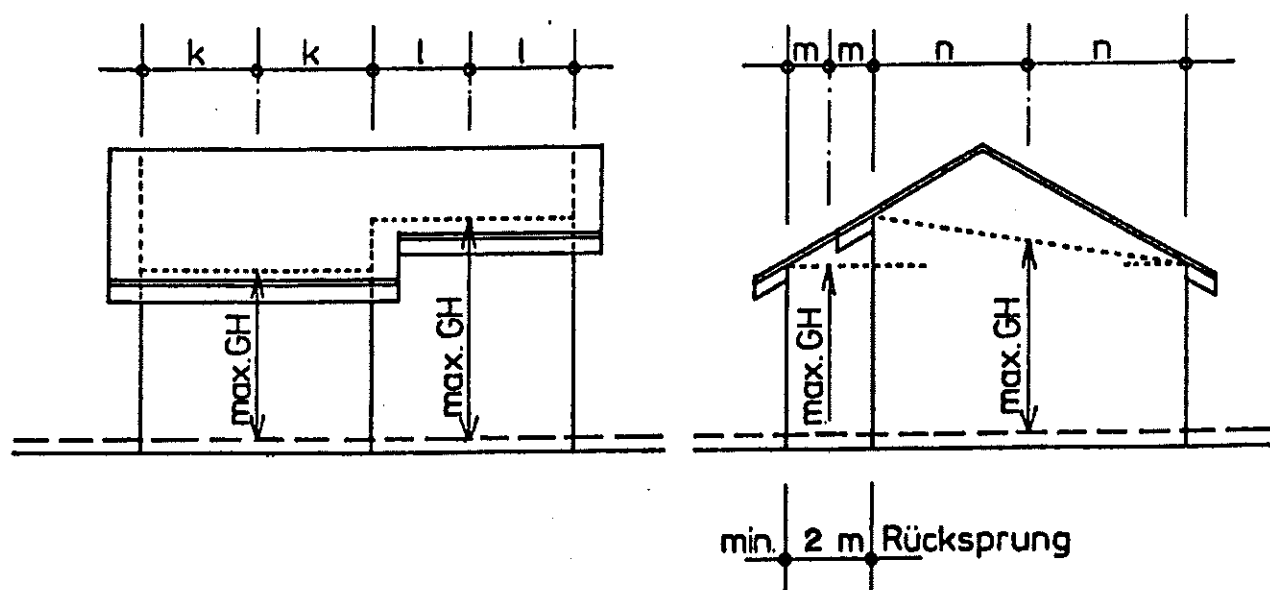


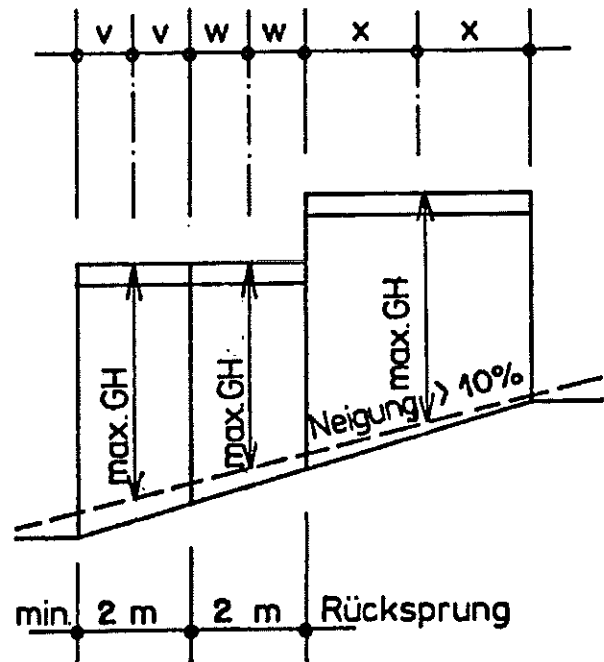
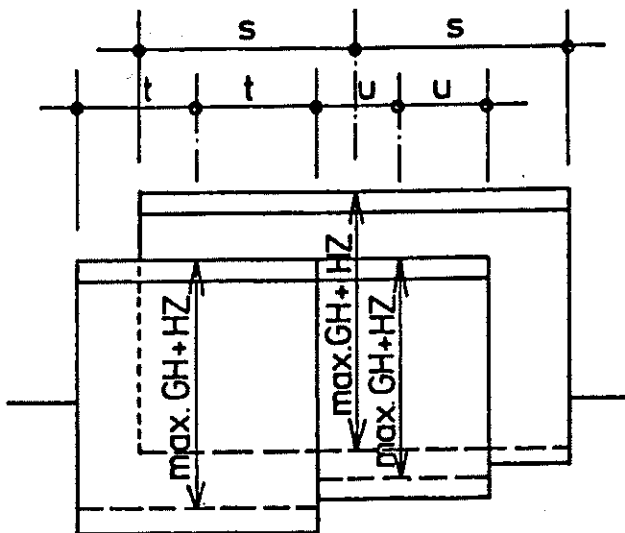
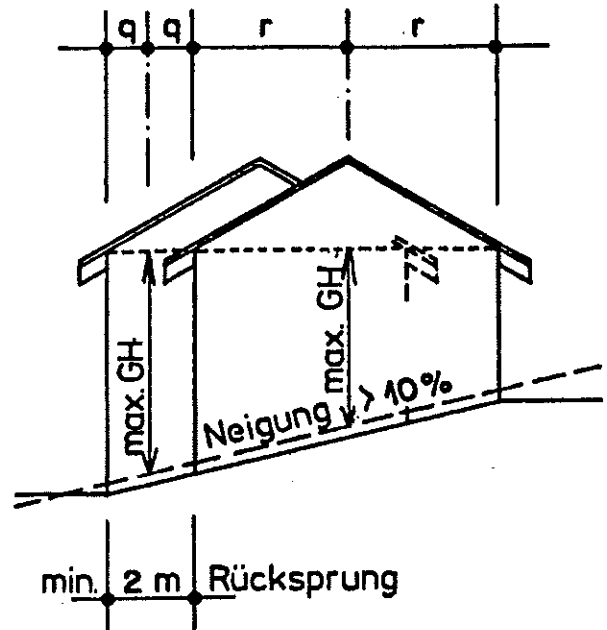
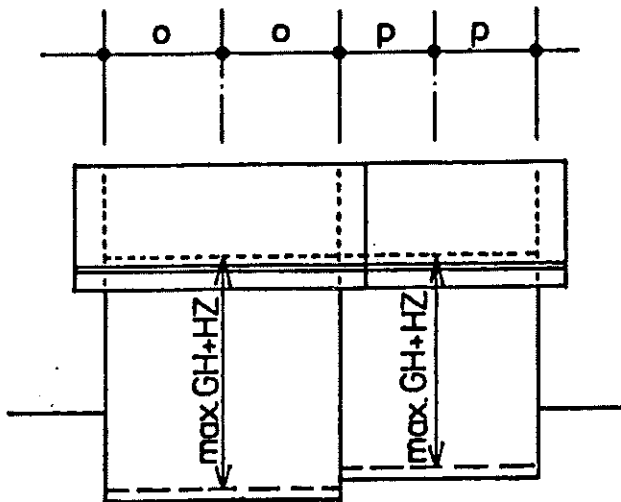
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

5.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



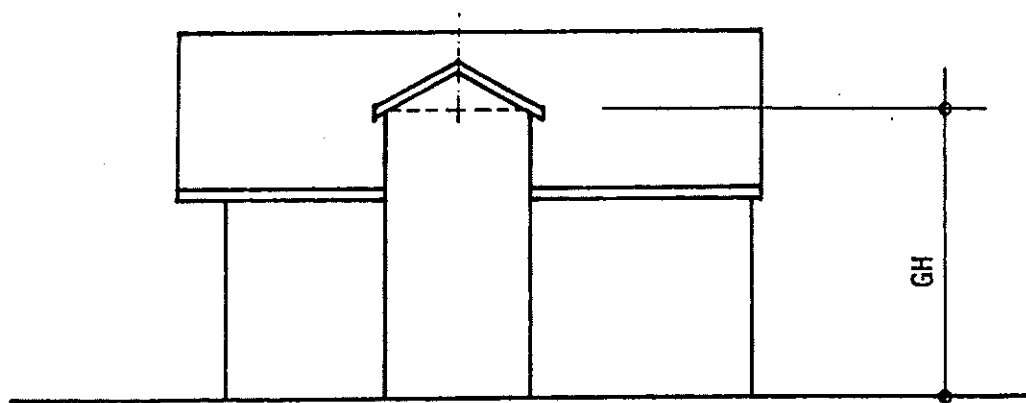
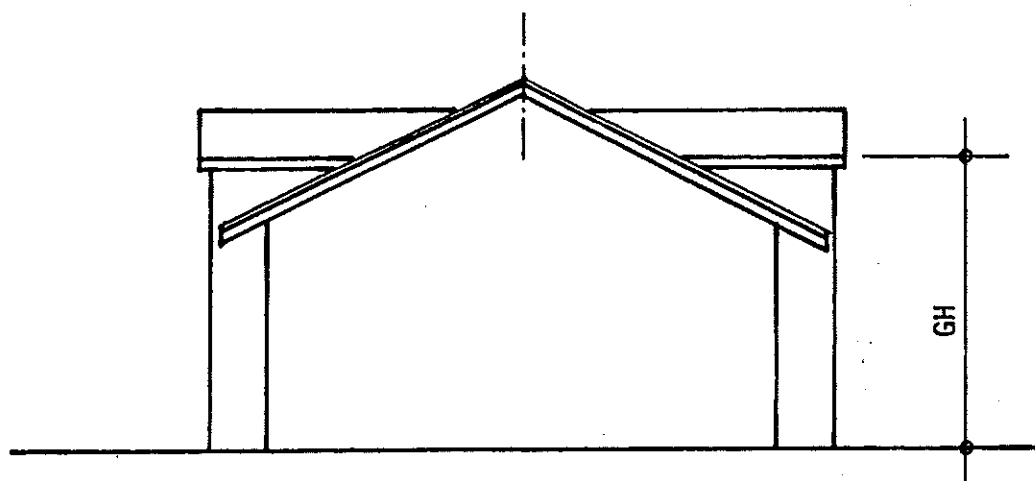
5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden





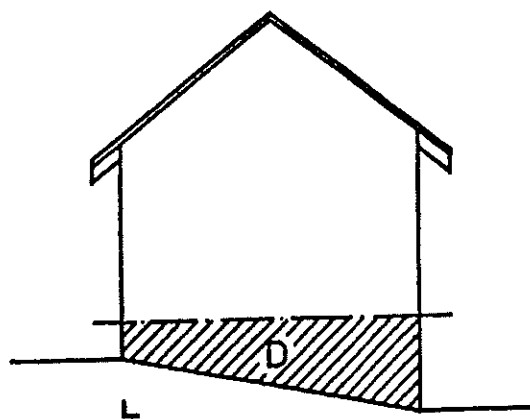
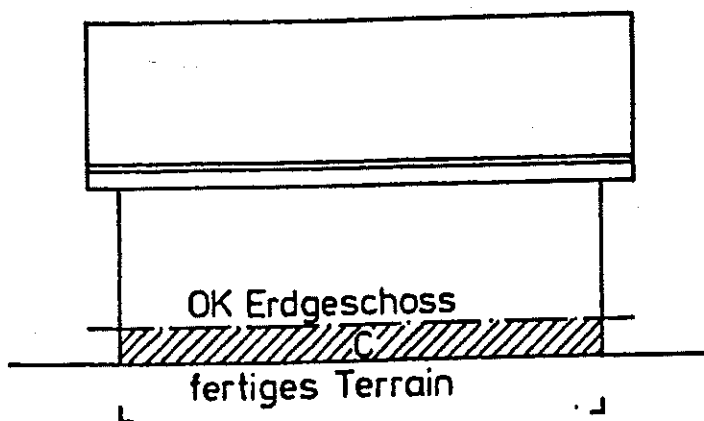
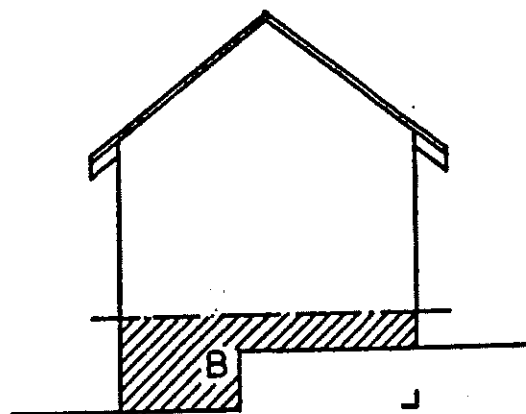
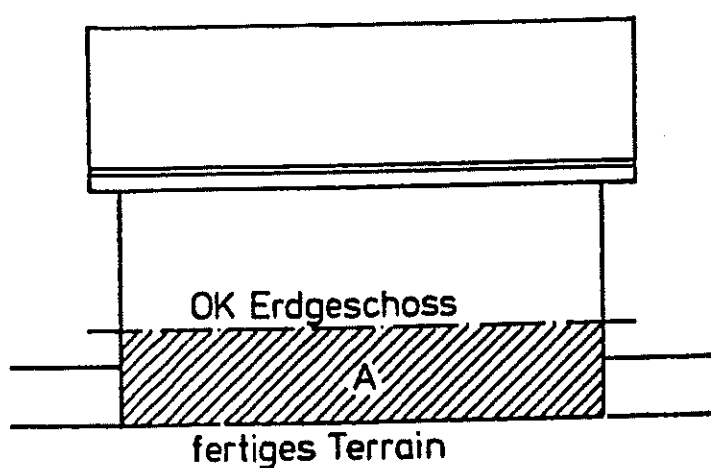
--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

5.6 Gebäudehöhe bei Querglebeln



6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garage-einfahrten, welche nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



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

Auszug aus der Broschüre



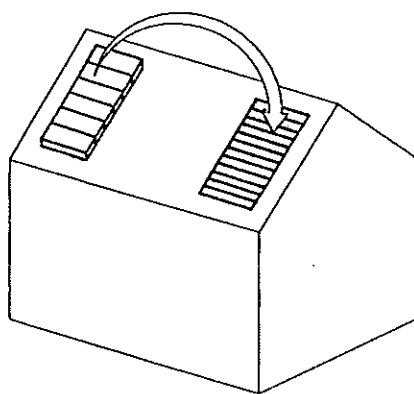
**Der vereinfachte
Weg zur Solaranlage**

Energiekollektoren

Empfehlungen zur Auswahl und zur Anordnung

EMPFEHLUNG 1**Kollektoren zum Dach bündig**

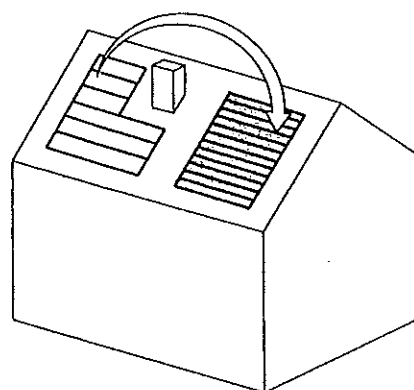
Dachbündigkeit oder niedrige Bauhöhe von Kollektoren wirken integrierend: Der Energiekollektor ist Teil der Gebäudehülle.



Der Anspruch, dass Energiekollektoren Teile des Gebäudes sind, wird durch den dachbündigen Einbau des Kollektorfeldes in visueller und baulicher Hinsicht weitgehend erfüllt. Mit keiner anderen Massnahme kann eine derart hohe Integrationswirkung erzielt werden. Dachbündige Kollektoren können auch ohne Beeinträchtigung der Horizontlinie bis zum First oder zum seitlichen Dachrand reichen. Falls der dachbündige Einbau nicht möglich oder mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand verbunden ist, sind Kollektoren und Befestigungselemente mit geringer Bauhöhe zu wählen. Der gesamte Kollektoraufbau darf das Dach um höchstens 20 cm überragen.

EMPFEHLUNG 2**Kollektorfelder rechteckig gestalten**

Durch Wiederholung vorhandener, vor allem rechteckiger Formen kann der Kollektor optisch eingebunden werden.

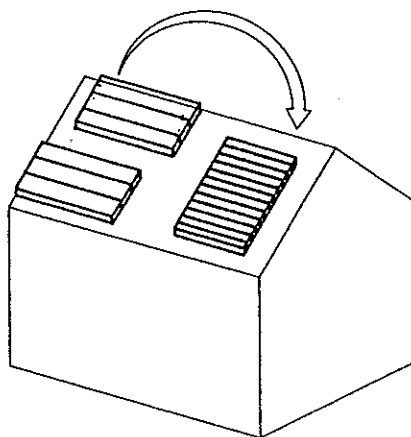


Unsere Bauten sind, von Ausnahmen abgesehen, durch rechteckige Formen geprägt. Diese Prägung gilt es bei der Planung von Kollektorfeldern zu beachten: Die Gemeinsamkeit der Formen schafft eine starke optische Einbindung, die das Kollektorfeld nicht als einen Fremdkörper erscheinen lässt. L- und U-förmige Kollektorfelder – mit oder ohne benachbarte Dachaufbauten wie Kamin oder Dachgaube mit stehendem Fenster – können das Ortsbild beeinträchtigen. Kollektorfelder, die von der Rechteckform abweichen, entsprechen nicht diesen Empfehlungen. Ausnahmen bilden Kollektorfelder, die einen Dachabschnitt vollflächig – oder annähernd vollflächig – bedecken.

EMPFEHLUNG 3

Horizontlinien nicht überschreiten

Hauskonturen sind besondere Merkmale der Identität; ihre Beachtung als visuelle Begrenzung ist wichtig.

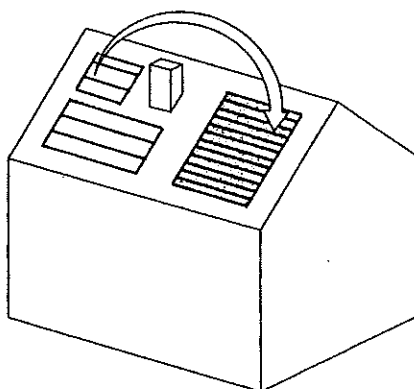


Horizontlinien und seitliche Begrenzungen von Bauten gehören – gemeinsam mit Fenstern und Türen – zu den stärksten Symbolen unserer gebauten Umwelt. Die Linien des Firstes und des Walms, aber auch vertikale Hauskanten, die seitlichen Dachränder und die Traufe sind unverzichtbare Mittel der Identifikation: Charakter und Form eines Hauses werden durch diese Konturen wahrgenommen. Die vorbildliche Integration von Energiekollektoren in die Bausubstanz verlangt eine strenge Beachtung der Konturen eines Hauses – ganz besonders der Horizontlinie – als äußerster Begrenzung. Aufgesetzte, nicht dachbündige Kollektorfelder dürfen sich deshalb nicht bis zum First oder zum seitlichen Dachrand erstrecken: Der Abstand zum Dachrand muss mindestens das Vierfache des Dachüberstandes betragen. Bei dachbündigen Kollektoren kann der Dachrand als Begrenzung des Feldes dienen.

EMPFEHLUNG 4

Kollektoren in einem Feld zusammenfassen

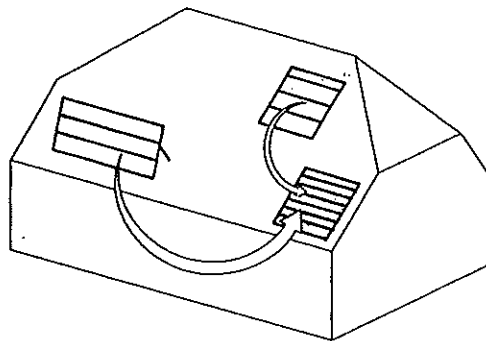
Energiekollektoren sollten, wenn möglich, nicht auf mehrere Flächen aufgeteilt sein, um keine «unruhige» Wirkung zu erzeugen.



Die Aufteilung von Energiekollektoren auf mehrere Felder hat erhebliche ästhetische Nachteile: Statt grossflächiger Dachabschnitte entstehen «optische» Löcher und eine unnötige und unerwünschte Segmentierung des Daches. Die Separierung der Kollektoren in mehrere Felder ist selbst bei Anwendung verschiedener Technologien nicht notwendig, weil der Markt genügend Lösungen für die Zusammenfassung der Felder anbietet. Die Installation von zwei gleich grossen und symmetrisch angeordneten Feldern ist zulässig, falls bestehende Dachaufbauten eine ausreichende Fläche in nur einem Feld verhindern. Auf Flachdächern ist die Aufteilung von aufgeständerten Kollektoren in mehrere Felder gleicher Neigung und Orientierung eine empfehlenswerte Lösung.

EMPFEHLUNG 5**Parallele Flächen und parallele Linien**

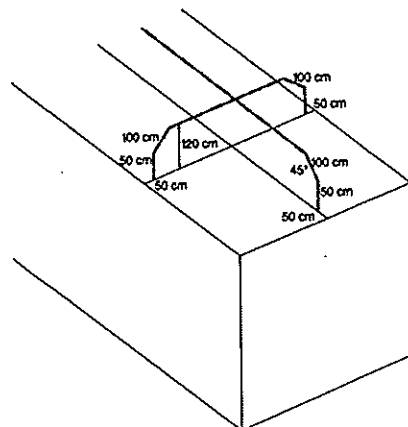
Kollektoren sollten die gleiche Orientierung und Neigung aufweisen wie Dachkanten und Dachflächen, Hauskanten und Fassaden.



Parallele Flächen und Linien von Energiekollektoren erzeugen eine starke Integrationswirkung, weil sie die Konturen und den Rhythmus des Gebäudes aufnehmen und wiederholen. Diese Wiederholung ist ein Mittel der visuellen «Unterordnung»: Das Haus dominiert – nicht der Kollektor! Falls Parallelität aufgrund spezieller Dachformen – Stichwort: Walmdach – nicht möglich ist, mildert eine gebührende Distanz zwischen nicht parallelen Linien den visuellen Konflikt zwischen Kollektorfeld und Dach. Gleiches gilt für Flächen: Energiekollektoren sind – ob aufgesetzt oder integriert – parallel zur Dachfläche zu montieren, das heisst, der Anstellwinkel entspricht der Dachneigung. Die Montage von Kollektoren im Gehrschild eines Krüppelwalmdaches entspricht nicht den Empfehlungen.

EMPFEHLUNG 6**Flachdächer: seitlich einrücken und maximal 120 cm hoch**

Kollektoranlagen auf Flachdächern müssen innerhalb einer definierten Niveaulinie installiert werden.

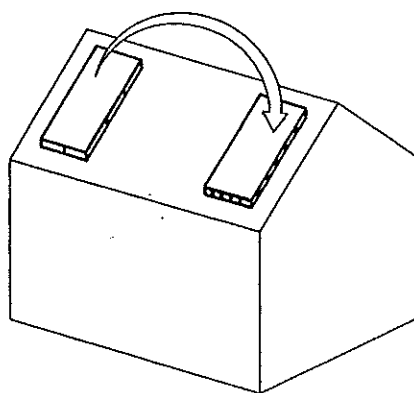


Für grössere Kollektoranlagen auf Flachdächern wird die Aufteilung in mehrere Felder gleicher Neigung und Orientierung empfohlen. Die in der Regel aufgeständerten Kollektorfelder müssen zudem zu einer Dachkante parallel montiert sein. Die gesamte Kollektoranlage muss innerhalb einer allseitig geltenden Niveaulinie liegen. Diese Niveaulinie verläuft mit einem Abstand zur Dachkante von 50 cm, einer grössten Höhe von 120 cm über der Oberkante des Dachrandes und längs einer um 45° geneigten, rund 1 m langen Schnitlinie zwischen der Seiten- und der Höhenbegrenzung. Bei Gebäuden mit geschlossenen Brüstungen beziehen sich die Masse auf die Oberkante der Brüstung.

EMPFEHLUNG 7

Farben der Energiekollektoren abstimmen

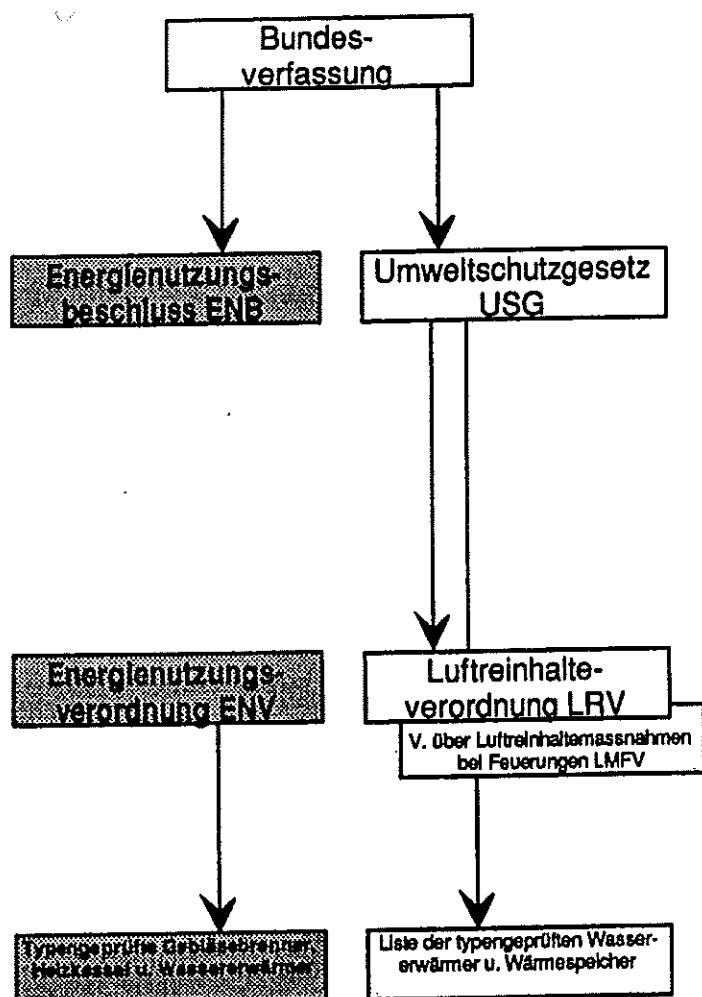
Farblich auf das Haus abgestimmte Kollektorrahmen wirken nicht als Fremdkörper.



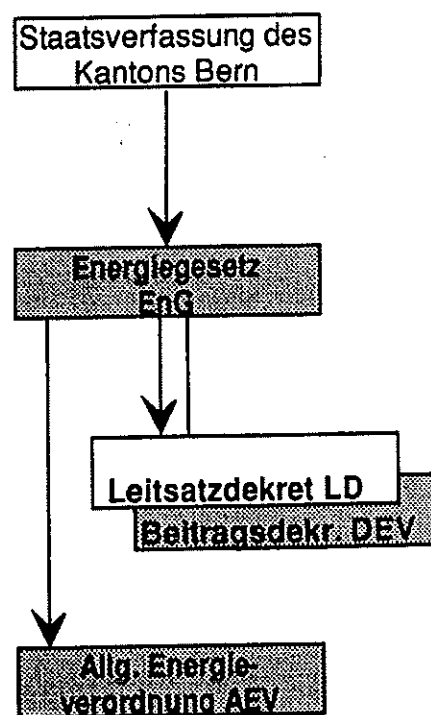
Farben sind Ausdruck der Funktionen und des Materials eines Bauteils, auch der Energiekollektoren. Allein schon deshalb ist eine einheitliche Farbgebung keineswegs eine Voraussetzung für eine gute Lösung, wohl aber die farbliche Abstimmung der betroffenen Bauteile, insbesondere der Kollektorrahmen auf die Bausubstanz. Diese Abstimmung kann mit zurückhaltenden matten und eher dunklen, an die bauliche Umgebung angepassten Farbtönen der Kollektoren erreicht werden. Armaturen und Leitungen sind ebenfalls farblich abzustimmen.

Übersicht über die Energiegesetzgebung

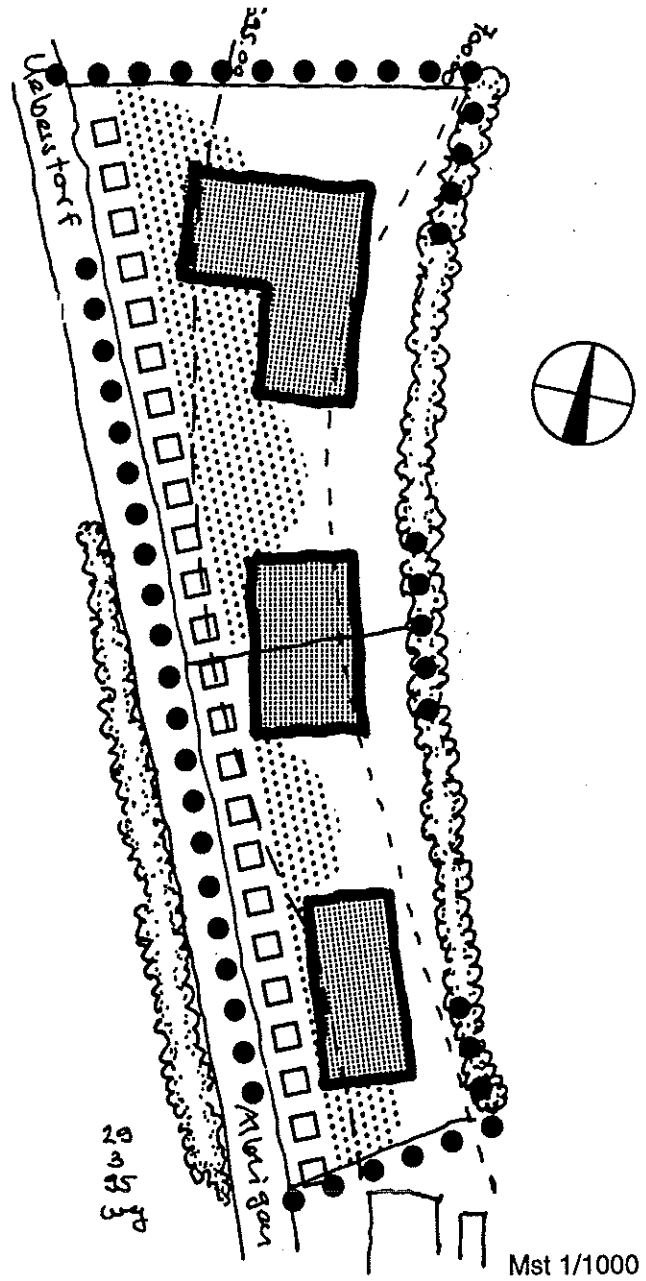
Bund



Kanton



Überbauungsschema



Legende

- ● ● ● Wirkungsbereich
- ▤ möglicher Baubereich
- ▦ möglicher Anlieferungsbereich
- □ □ □ Erschliessung im Einbahnsystem

Abkürzungen

GBR	Gemeindebaureglement
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985
BauV	Kant. Bauverordnung vom 6. März 1985
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret vom 10. Februar 1970 mit Änderungen vom 11. September 1984
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985
EGG	Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981
AEV	Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993
ForstG	Kantonales Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 / 5. Mai 1980 / 4. Dezember 1983
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
NBRD	Kant. Normalbaudekret vom 10. Februar 1970 mit Änderungen vom 11. September 1984
PFD	Kant. Planungsfinanzierungsdekret vom 17. November 1970 mit Änderungen vom 24. November 1983 und 12. Februar 1985
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Kant. Strassenbaugesetz vom 2. Februar 1964 mit Änderungen vom 29. September 1968, 7. Juni 1970, 6. November 1974, 12. Februar 1985
SFD	Kant. Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
SFG	Kant. See- und Flussumfergesetz vom 6. Juni 1982
SFV	Kant. See- und Flussumferverordnung vom 29. Juni 1983
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	Kant. Gesetz über den Unterhalt und die Korrektur von Gewässern (Wasserbaupolizeigesetz) vom 3. April 1857
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.

Die mit LS bezeichneten Erlasse sind insbesondere auch für die Landschaftsplanung (Schutzzonenplan, Richtplan) massgebend.

A Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 LS
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 LS
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Änderungen vom 24. August 1994
- Koordinationsgesetz des Kantons Bern vom 24. August 1994
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK) vom 13. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Änderung vom 11. September 1984 und 24. August 1994
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)

B Strassenbaurecht und Eisenbahnrecht

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960
- Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 24. März 1964
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964, Änderung vom 6. November 1974, Änderung vom 12. Februar 1985
- Strassenfinanzierungsdekret vom 12. Februar 1985
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern (EV/FWG) vom 27. April 1988
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (EBV)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV)

C Wasserrecht

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG) LS
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950
- Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
- Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952

-
- Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877
 - Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz) LS
 - Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 LS
 - Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982
 - Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983, Änderung vom 13. November 1985
 - Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
 - RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986
 - Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991
 - Bundesgesetz über den Wasserbau vom 21. Juni 1991

D Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (AEV)
- Verordnung über elektrische Leitungen vom 30. März 1994 (LeV)
- Verordnung über elektrische Starkstromanlagen vom 30. März 1994
- Verordnung über elektrische Schwachstromanlagen vom 30. März 1994

E Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StiFV)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV) LS
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV)

-
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS)
 - Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA)
 - Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
 - Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV)
 - Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 LS
 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 LS
 - Natur- und Heimatschutzverordnung vom 16. Januar 1991 LS
 - Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1993 (NSchG) LS
 - Kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV) LS
 - Kantonales Gesetz über Jagd-, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (mit Abänderungen vom 9. November 1982)
 - Gesetz über die Erhaltung der Kunstaltertümer und Urkunden vom 16. März 1902
 - Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

F Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) LS
- Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV) LS
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973 LS
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

G Gewerbegesetzgebung

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983
- Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. August 1987
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft vom 12. Dezember 1971
- Gewerbegesetz vom 4. Mai 1969
- Vollziehungsverordnung zum Gewerbegesetz vom 5. April 1972
- Gastgewerbegesetz vom 11. Februar 1982
- Bundesgesetz über das Filmwesen vom 28. September 1962
- Gesetz über die Vorführung von Filmen vom 17. April 1966
- Verordnung über die gewerbsmässige Verwendung von Spielapparaten vom 26. September 1973

H Feuerpolizei

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971
- Dekret über die Feuerpolizei vom 12. Februar 1976
- Feuerpolizeiverordnung vom 2. Juni 1976

I Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911

K Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977

- Ortpolzeidekret vom 27. Januar 1920
- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
- Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
- Verordnung über die Bereinigung und die Vermarchung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

L Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989
- Gesetz über die Grundsätze des verwaltungsinternen Verfahrens sowie die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 7. Juni 1970
- Verordnung über die Delegation von Verwaltungsbefugnissen des Regierungsrates vom 15. Mai 1970
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965

M Zivilschutz

- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 23. März 1962
- Verordnung des Bundesrates über den Zivilschutz vom 27. November 1978
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz)
- Einführungsgesetz über den Zivilschutz vom 3. Oktober 1965

C Nachbarrecht / I. Bauten und Pflanzungen**1. Grenzabstände****Art. 79**

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

2. An- und Nebenbauten**Art. 79 a**

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

3. Vorspringende Bauteile**Art. 79 b**

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

4. Abort- und Düngergrube**Art. 79 c**

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

Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

5. Hofstattrecht**Art 79 d**

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

6. Brandmauern

a) Pflicht

Art. 79 e

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

b) Mitbenützung

Art. 79 f

Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubennützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

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

c) Erhöhung

Art. 79 g

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

7. Stützmauern und Böschungen

a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79 h

Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 Prozent) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b) Eigentum

Art. 79 i

Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

8. Einfriedungen

Art. 79 k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.

Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

9. Bäume und Sträucher

Art. 79 I

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

- 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3,00 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher. Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Sachregister	Allgemeine Bestimmungen	Artikel	1 ff
	Anlagen im Grenzabstand		27
	An- und Nebenbauten (Bauabstände)		23
	Archäologische Bodenfunde		56
	Ausnahmebewilligungsverfahren		59 ff
	Ausnützungsziffer minimale		16
	Autoabstellplätze		13
	Basiserschliessung		8
	Bauabstände		17 ff
	Baubewilligungspflicht		5 ff
	Baubewilligungsverfahren		59 ff
	Baueingabe		60
	Bauentscheid		62
	Baugestaltung		29 ff
	Bau- und Planungskommission		65
	Baulinien		17
	Baupolizei		63
	Baupolizeiliche Masse		46
	Bautenschutz		55
	Bauten unter dem gewachsenen Boden (Bauabstände)		24
	Bauteile im Grenzabstand		27
	Bauweise		14 ff
	Bauzonen		42 ff
	Belichtung		37
	Besitzstandsgarantie		4
	Besonnung		37
	Böschungen		11
	Dachaufbauten		35
	Dachausbau		33
	Dachgestaltung		34
	Deponien		57
	Detailerschliessung		8
	Energiesparmassnahmen		40
	Entschädigungsausrichtungen		52
	Erschliessung		7 ff
	Ersatzabgabe		13
	Futtermauern		11
	Gebäudeabstand		28
	Gebäudehöhe		31
	Gebäudelänge		30
	Gebäudestellung		30
	Gebäudetiefe		30
	Geltungsbereich		1
	Gemeinderat		64
	Gemeindeverwaltung		67
	Gemeinschaftsanlagen		12 ff
	Geschosse (ober- unterirdisch)		32

Gestaltungsfreiheit	Artikel	15
Gesundheit		37 ff
Gesundheitskommission		66
Gestaffelte Gebäude		30
Gewässerabstand		19
Grenzabstände		27
Gewerbezone G		44
Inkrafttreten		70
Kernzone K		43
Kompetenzordnung		64 ff
Landschaft		49
Landschaftsplan (LP)		48 ff
Landschaftsrichtplan		52
Landwirtschaftszone		47
Lärmschutz		39
Lastenausgleichsverfahren		61
Mass der Nutzung		16
Massnahmenkatalog		52
Materialentnahme		57
Nachbarlicher Grund (Bauabstände)		22
Näherbau		26
Nebenanlagen		12 ff
Objektschutz		50
Offene Bauweise		14
Ortsbildschutzgebiet		55
Planerlassverfahren		58
Reklamen		36
Schallschutz in Gebäuden		38
Schlussbestimmungen		69 ff
Schutzzonenplan		48
Stimmbürger		68
Strafbestimmungen		69
Strassenabstände		18
Stützmauern		11
Terrainveränderungen		11
Tiefbauten (Bauabstände)		25
Umgebungsgestaltung		10 ff
Umgebungsgestaltungsplan		10
Umweltkommission		66
Unterirdische Bauten (Bauabstände)		24

Verfahrensfragen	Artikel	58 ff
Vollzug (LP)		53
Vorschriftenaufhebung		71
Waldabstand		20
Widerhandlungen		69
Wohnzonen		42
Zonen für öffentliche Nutzungen		45
Zonengrenzenabstand		21
Zonenvorschriften		41 ff