Gasser Immobilien **Immobilientreuhand**

B. Gasser, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Telefon: 031 742 01 01
Fax: 031 742 01 05

Austrasse 79 A, Postfach 17, 3176 Neuenegg

E-mail info@bgasser.ch
Homepage: www.bgasser.ch

Bauland für Mehrfamilienhaus

Alten Herren

3150 Schwarzenburg

Allgemeiner Beschrieb

ADRESSE:	:	Alten Herren,3150 Schwarzenburg
GRUNDBUCHBLATT	:	Schwarzenburg-GBBL.-Nr. 5219 Schwarzenburg-GBBL.-Nr. 4985
FLÄCHE	:	824 m2 Nr. 5219 1‘649 m2 Nr. 4985 2‘473 m2 Total
AMTLICHER WERT	:	Fr. 217‘050.-- Nr. 5219 Fr. 434‘370.-- Nr. 4985
NUTZUNGSZONE	:	W3
VERKAUFSPREIS	:	Gerne erwarten wir Ihr Kaufangebot.
KOSTEN	:	Die Kosten für Handänderung, Grundbuchauszug sowie Notariat gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
BEMERKUNG	:	Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben sind ohne Gewähr und stellen keine Zusicherungen oder Versprechungen dar.

Das Bauland befindet sich an zentraler, idyllischer, ländlichen und ruhiger Lage, 2 Gehminuten vom Zentrum (5 Minuten vom Bahnhof) entfernt.

Es eignet sich ausgezeichnet für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses.

Standort

NL - Movement
Schwarzenburg
Regionalmuseum Gantrisch
Gasthof Bühl
Thunstrasse
Gemeindeverwaltung Schwarzenburg
Milkenstrasse
Tierarztpraxis am Gantrisch
en Door Systems
minalu - Pr für Lebens
Freiburgstrasse
Schloss Schwarzenburg
SCHLOSSPRAXIS
Dressurpark AE

Restaurant Bären
Schweizerisch
SchokoLadenCafé
Mrs. Manuela Beyeler
Dorfpl
Thangassli
Junkerngasse
Magernau
Mühlestutz
Schmiedgasse
Rothen Margrit & Pfeuti Anita
Altenherren
Kappelgassli
Brünnstube
Taolivenoele
Nydegger Crea Möbel
Möbelgeschäft
automation man
Lukas Wyrsch
Oberdorf
Herrengassli
Kappelen
Schlossgasse
Stuhl-Leimerei
Schulhaus Altes
Komplementär Therapeutin Viola Lichtenfels
Spezialunterricht
Yoga Olivia Winiger
Speichergasse
Schloss Schwarzenburg

Situationsplan

F o t o

schwarzenburg

Gemeindebaureglement (GBR)

Einwohnergemeinde Wahlern

Inkrafttreten: 6. Juli 2010
mit Änderung vom 14. Mai 2012

Inhalt:

Einleitung

A Geltungsbereich

B Nutzungsvorschriften

C Bauvorschriften

D Besondere baurechtliche Ordnungen

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

F Schutzvorschriften

G Pflege der Kulturlandschaft

H Schlussbestimmungen

I Genehmigungsvermerke

Anhang I: Messweisen

Anhang II: Sachregister

Anhang III: Gestaltungsgrundsätze Weilerzone

ZPP Nr. 11 GBR Art. 38, Genehmigung sistiert

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

- *Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.*

- *Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. Mit Hilfe des Stichwortverzeichnisses im Anhang II lassen sich die wichtigsten Bestimmungen auffinden.*

- *Einzelne Detailbestimmungen zu Messweisen regelt der Gemeinderat im Anhang I zu diesem Reglement*

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig?
Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen?
Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen?

Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

1

2

3

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar

A Geltungsbereich

Art. 1

Grundordnung

[1] Das Gemeindebaureglement (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

[2] Das Gemeindebaureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[3] Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	B Nutzungsvorschriften	
Wohnzonen W1, W2, W3, W4	**Art. 2** [1] Wohnzonen sind in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt. [2] Zugelassen sind zudem nicht störende gewerbliche Betriebe sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr. [3] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II. Ausnahmen bilden die aufgestuften Gebiete gemäss Zonenplan Siedlung (ES III).	*Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.*
Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	**Art. 3** [1] Die Wohn- und Arbeitszonen sind für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt. [2] Untersagt sind Erotik- oder ähnliche Betriebe. [3] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	*Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.*
Kernzone K	**Art. 4** [1] Die Kernzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern. [2] Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe. [3] Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tankstellen sowie Erotik- und ähnliche Betriebe. [4] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	*Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerbliche Produktion und Wohnen ermöglichen.* *Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.*
Arbeitszonen A2, A3	**Art. 5** [1] Die Arbeitszonen sind für die Arbeitsnutzung bestimmt. [2] Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig. [3] Für die Arbeitszone A2 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. [4] Für die Arbeitszone A3 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV.	

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	Art. 6	
Erhaltungszone ErhZ	[1] Die Erhaltungszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude in den Ortsteilen Elisried, Schönentannen, Mamishaus und Milken.	*Die Erhaltungszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet.*
	[2] Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 GBR).	
	[3] Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen sind nur zulässig, sofern sie keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in Hauptbauten geschaffen werden. Zugelassen sind, sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind:	
	a) Ersatz- und Umbauten, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl sowie an die Gebäudeabmessungen des bestehenden Baukörpers halten.	
	b) Neu- und Anbauten, sofern ihre Gestaltung und Einordnung die betroffene Gebäudegruppe nicht beeinträchtigen.	
	[4] Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	
	[5] Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.	
	[6] Innerhalb der Erhaltungszone haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	
	[7] Eine Bauvoranfrage bei der Gemeinde wird empfohlen.	
	[8] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.	

Art. 7

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

[1] Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen, Grundzüge der Überbauung und Gestaltung und Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES):

ZöN	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1	Schulanlage und Kindergarten Schlossgasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA2	III
2	Schulanlagen Einschlag und Sportanlage / Turnhalle Thunstrasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 120 m	III
3	Schulanlage Thunstrasse	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 120 m	III
4	Schulsportanlagen Wellenried	Neue Schulsportanlage und Turnhalle kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 75 m	-
5	Viehmarkt- und Mehrzweckplatz	bestehend	-
6	Feuerwehrmagazin	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	-
ZöN	**Zweckbestimmung**	**Grundzüge der Überbauung und Gestaltung**	**ES**
7	Freilichttheater im Taan	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	-
8	Werkhof Staat	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	III
9	Pflegeheim	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA und GH gemäss Zone WA3, max. GL 100 m	II
10	Altersheim und Pflegeheim		II
11[1]	Schloss Schwarzenburg, öffentlicher Kultur- und Versammlungsort	Schlossanlage bestehend; Verlegung und Wiederaufbau des historisch bedeutenden Tätschdachhus (heutiger Standort Parz. 1718) sowie von regionalhistorisch bedeutenden Kleinbauten möglich	II
12	Kirche	bestehend	II

[1] Änderung vom 14. Mai 2012

13	Friedhof, Aufbahrungshalle	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA, GL und GH gemäss Zone WA3	II
14	Kindergarten und Feuerwehrmagazin Lanzenhäusern	bestehend	III
15	Lager für Museum und Kommunikation (Lagerung, Instandstellung und Wartung von Museumsgegenständen)	bestehend, Erneuerung und Erweiterung möglich. kGA mind. 3 m, gGA mind. 6 m, GH max. 7 m, GL max. 60 m	III

Zone für Bahnbauten und -anlagen

Art. 8

[1] Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

[2] Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Zone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen (Geleise, Station, Umschlagsflächen). Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen. (Art. 18 EBG)

Grünzone GZ

Art. 9

[1] Die Grünzone dient der Gliederung der Siedlung und Freihaltung von Grünräumen im Ortsinnern.

[2] Es sind nur unterirdische Bauten, Kinderspielplätze und Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

[3] Grünzonen sind naturnah zu gestalten.

[4] Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten Grünräume im Ortsinnern frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79. BauG) Elemente einer naturnahen Gestaltung sind: Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume etc. Für bestehende Bauten gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie. (Art. 3 BauG)

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
Bauernhofzone BH	**Art. 10** [1] In der Bauernhofzone gelten die eidg. und kant. Vorschriften über die Landwirtschaftszone. [2] Die Errichtung von Zucht- und Mastbetrieben ist untersagt. [3] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	*Für die Bauernhofzone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten richtet sich nach den Bestimmungen des RPG und der RPV (Art. 85 Abs. 2 BauG).*
Landwirtschaftszone LWZ	**Art. 11** [1] In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. [2] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.	*Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*
Weilerzone WeZ	**Art. 12** [1] Die Weilerzone dient der Erhaltung der landwirtschaftlich geprägten Kleinsiedlungen und deren massvollen Entwicklung. [2] Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 GBR).	*Innerhalb landwirtschaftlicher Kleinsiedlungen erlaubt die Zone eine grosszügigere Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäude als dies in der Landwirtschaftszone möglich ist.*

[3] Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen sind nur zulässig, sofern sie keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, welche bereits eine Wohnung aufweisen.

[4] Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

[5] Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.

[6] Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

[7] Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

[8] Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Anhang III GBR.

[9] Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

[10] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Art. 13

Touristische Naherholungszone „Schwarzwasserbrücke“

[1] Die touristische Naherholungszone ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Naherholung, wie den bestehenden Gastwirtschaftsbetrieb, Parkierungsflächen für Besucher sowie Aufenthaltsbereiche, Tiergehege, Spiel- und Mehrzweckplätze.

[2] Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Zone WA2.

[3] Erschliessungs-, Parkierungs- und Spielflächen sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

[4] Auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft ist besonders zu achten.

[5] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	Art. 14	
Ablagerungszonen, „Milken“	[1] Art und Mass der Ablagerungen sowie die Rahmenbedingungen richten sich nach dem Entscheid der Baudirektion vom 17.05.1991.	*Anmerkung:* *Die neue Überbauungsordnung zur Inertstoffdeponie Milken steht kurz vor Abschluss.*
	Art. 15	
Abbau- und Ablagerungszonen, „Schneckenberg“	[1] Im Gebiet „Schneckenberg“ (Obermatt) gilt für die maximale äussere Abgrenzung des Abbaues der Eintrag im Zonenplan Siedlung. [2] Das Abbaugebiet ist in Etappen von max. 30’000 m^3 zu unterteilen. Pro Jahr dürfen nicht mehr als zwei Etappen abgebaut werden. [3] Erschliessung, Schutzmassnahmen betr. Lärm und Staub, Abbau, Abbauetappen und Rekultivierung sind im Bewilligungsverfahren festzulegen; vorbehalten bleiben Abs. 4, 5 und 6. [4] Abgebaute Etappen sind laufend wieder aufzufüllen und zu rekultivieren. Eine neue Etappe darf nur eröffnet werden, wenn nicht mehr als zwei vorhergehende Etappen noch nicht rekultiviert sind. [5] Es sind die betriebsnotwendigen Bauten gestattet. Die Einrichtung von Kiesaufbereitungs- und Fertigbetonanlagen ist untersagt. [6] Vor der Kiesentnahme innerhalb dem Abbaugebiet „Schneckenberg“ ist im Zusammenhang mit der Grundwasserschutzzone der Gemeinde ein geologisches Gutachten über die im Zonenplan Siedlung eingetragene Fläche zu erstellen. Die Kosten dieses Gutachtens gehen zu Lasten der Nutzniesser.	

C Bauvorschriften

Art. 16

Masse

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kGA	gGA	GH	GL	VG	MLZ/ MBZ [1)]	GFZ
Zone	kleiner Grenz-abstand	grosser Grenz-abstand	max. Gebäude-höhe	max. Gebäude-länge	max. Vollge-schosse	Mehrlänge /breite ab	Grün-flächen-ziffer
W1	5 m	8 m	5 m [3)]	25 m	1		
W2	5 m	9 m	7 m [3)]	30 m	2		
W3	6 m	10 m	10 m [3)]	36 m	3	31/14 m	0.4
W4	6 m	12 m	13 m [3)]	40 m	4	35/14 m	0.4
WA2	5 m	9 m	7 m [2) 3)]	35 m	2	30/15 m	0.4
WA3	6 m	10 m	10 m [2) 3)]	40 m	3	35/15 m	0.3
A2	4 m [4)]		13 m [3)]				0.2
A3	5 m [4)]		18 m [3)]				0.2
ErhZ	3 m	9 m	7 m [3)]	30 m	2		
K	gemäss Kernzonenplanung						

Weitere Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt: Von

- *Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5,0 m*
- *Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3,6 m*
- *Wald: 30,0 m Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.*
- *Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGz ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten*

[1)] MLZ und MBZ: Ab den angegebenen Massen erhöht sich der Grenzabstand auf den Längsseiten um 10% der Mehrlänge und um 20% der Mehrbreite.

[2)] Für Bauten mit gewerblicher Nutzung gilt eine Mehrhöhe von 1 m, sofern dies durch gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden kann.

[3)] Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1m gestattet.

[4)] Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung min.10 m.

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
GH = Gebäudehöhe
GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite
VG = Geschosszahl
UeZ = Überbauungsziffer
GFZ = Grünflächenziffer
MLZ = Mehrlängenzuschlag
MBZ = Mehrbreitenzuschlag

[2] Die Messweisen der baupolizeilichen Masse und der Grünflächenziffer sind im Anhang 1 geregelt.

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
Grenzabstand für An- und Nebenbauten	**Art. 17** [1] Für bewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 40 m^2 und einer mittleren Gebäudehöhe von 3,0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand von 3,0 m. [2] Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m^2 und einer mittleren Gebäudehöhe von 4,0 m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2,0 m. [3] Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.	*Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel unbeheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.*
Grenzabstand für unterirdische Bauten	**Art. 18** [1] Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen. [2] Unterirdische Bauten dürfen bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.	*Als „gewachsenen Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen etc.), so gilt Art. 97 BauV und es ist mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.*
Grenzabstand für Tiefbauten und dergleichen	**Art. 19** [1] Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen wie Privatwege und -strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1,0 m zu wahren. [2] Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2,0 m zu wahren. [3] Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 und 2 erwähnten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.	
Unterschreitung des Grenzabstandes	**Art. 20** [1] Die Nachbarn können unter sich den Grenzabstand ohne Ausnahmebewilligung frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 21 Abs. 5.	*Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen.*

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar

Art. 75 BauG ???

Art. 21

Gebäudeabstand

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

[2] Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.

[3] Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand von An- und Nebenbauten gegenüber Bauten auf demselben Grundstück auf 2,0 m verkürzen.

[4] Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

[5] Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12,0 m. Für bewohnte An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand bis auf 4,0 m reduziert werden. Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Art. 22

Annähernd geschlossene Bauweise

[1] In den im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise haben Hauptbauten folgende minimale Grenzabstände zu waren:

a) 2,5 m, wenn die grenzseitige Gebäudefassade Fenster, Balkone und andere Öffnungen aufweist

b) 1,5 m, wenn die grenzseitige Gebäudefassade Fenster aber keine Balkone aufweist und der direkte Einblick in die Fenster der Nachbarliegenschaft nicht möglich ist

c) 1,0 m, wenn die grenzseitige Gebäudefassade keine Öffnungen aufweist.

[2] Der Grenzabstand wird von der Fassade, bei Balkonen von der vorderen Brüstung aus gemessen.

[3] Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	zustimmt und wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Haupt- oder Nebengebäude angebaut werden kann.	
Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	**Art. 23** Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.	
Gewässerabstand	**Art. 24** [1] Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände: - Sense/Schwarzwasser 30,0 m - Dorfbach 15,0 m - Studegrabe 15,0 m - Weidebächlein 5,0 m - Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung, (Dorfbach im Dorf, Mühlekanäle) nach vorgängiger Interessenabwägung 0 - 5 m [2] Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zu wahren. [3] Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. [4] Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	*Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt.* *Der Bauabstand wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen.* *Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0 m von Gewässern entfernt erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.*

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 25

Zonen mit Überbauungsordnung

[1] Als rechtskräftige Überbauungsordnung im Sinne von Art. 88ff. BauG, welche mit Ausnahme der UeO J/K vor 1994 in Kraft getreten sind, gelten:

Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.

a) in	Schwarzenburg			ES/LSV
A: UeO	"Buhnenstock"	vom	08.02.1974	II
B: UeO	"Alchenfuhren I"	vom	04.12.1981	II
D: UeO	"Galgenzelg West I"	vom	11.11.1987	II
F: UeO	"Alte Herren"	vom	01.05.1992	II
G: UeO in Kernzone Schwarzenburg			14.03.1990	III
H: UeO in Kernzone Schwarzenburg			08.12.1993	III
J/K: UeO in Kernzone Schwarzenburg			28.08.2001	III

*Die UeO's A, B, D, F, G, H, L, M, O, P, Q wurden von den **Stimmberechtigten** erlassen. Eine Aufnahme der ZPP- Bestimmungen erübrigt sich daher.*

*Die UeO J/K wurde vom **Gemeinderat** erlassen. Die dazugehörigen ZPP- Bestimmungen finden sich in Art. 28 GBR.*

b) im weiteren Gemeindegebiet				ES/LSV
L: UeO	"Unterwahlern"	vom	31.07.1978	II
M: UeO	"Bernaville"	vom	18.02.1975	
	Parzelle 4450			II
	Parzelle 1742			III
O: UeO	"Chilchermatt"	vom	24.01.1979	III
P: UeO	"Tännlenen"	vom	01.04.1981	III
Q: UeO	"Pöschen"	vom	26.07.1990	III

[2] In der UeO Nr. B "Alchenfuhren I" gilt das Nutzungsmass, gesamthaft über das ganze Gebiet, mit einer max. AZ 0,65.

[3] In der UeO Nr. D "Galgenzelg West I" gilt das Nutzungsmass, gesamthaft über das ganze Gebiet, mit einer max. AZ 0,4.

[4] In der UeO Nr. L "Unterwahlern" ist die Geländekuppe von Hochbauten freizuhalten; es gilt die Plangrundlage zur Errichtung der Grunddienstbarkeit "Bauverbot" vom 02.04.1991. Diese Fläche kann zu der Ausnützung (BGF) angerechnet werden (Art. 94 Abs. 4 BauV). Die Aussenräume sind mit standortheimischen Hochstammbäumen und Hecken zu durchgrünen.

Zonen mit Überbau-ungsordnung

Art. 26

[1] Als rechtskräftige Überbauungsordnung im Sinne von Art. 88ff BauG, welche nach 1994 in Kraft getreten sind, gelten:

UeO Nr. 1	"Ringgenboden/Schlifere"	1. Etappe
UeO Nr. 2	"Galgenzelg Nord"	1. und 2. Etappe
UeO Nr. 3	"Galgenzelg West II"	
UeO Nr. 5	"Schufle"	
UeO Nr. 6	"Leimern II"	
UeO Nr. 7	"Leimern III"	1. und 2. Etappe
UeO Nr. 9	"Freiburgstrasse"	
UeO Nr. 10	"Alchenfuhren II"	
UeO Nr. 15	“Brülle Süd“	
UeO Nr. 18	"Ried" 1. Etappe entspricht der UeO R Ried vom 20.07.1990 inkl. Änderungen vom 22.02.1993 und 02.03.2001.	
UeO Nr.19	"Voremberg West"	

*Die UeO's 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 18 wurden vom **Gemeinde-rat** erlassen. Die dazugehörigen ZPP- Bestimmungen finden sich in Art. 29 bis Art. 44 GBR.*

*Die UeO 19 wurde von den **Stimmberechtigten** erlassen. Eine Aufnahme der ZPP- Be-stimmungen erübrigt sich daher.*

Zonen mit Planungs-pflicht, Allgemeines

Art. 27

Für die einzelnen ZPP (Art. 29 - Art. 44 GBR) gelten die folgenden Bestimmungen:

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Pla-nungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche vom Gemeinderat erlas-sen wird.

ZPP J/K "Kernzone Schwarzen-burg" 3. Etappe

Art. 28

Zweck

[1] Die ZPP J/K bezweckt

- die Erhaltung und Weiterführung der ortstypischen Charakteristik von Schwarzenburg
- die Sicherstellung der Fusswegverbindungen
- das Ordnen des fahrenden und ruhenden Verkehrs
- die Sicherstellung der Erschliessung der einzelnen Grundstücke.

Nutzungsart

[2] Mischnutzung im Sinn der Kernzone K.

Nutzungsmass

[3] Das Nutzungsmass für bestehende Bauten richtet sich nach den bestehenden Gebäudedimensionen und der vorhandenen Geschosszahl.

[4] Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA2.

Gestaltungsgrundsatz

[5] Sofern in der UeO nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bauweise (siehe Art. 22 GBR).

[6] Auf eine ortsverträgliche Baugestaltung (Stellung, Volumen, Gestaltung) ist zu achten. Hierzu sind Art. 45 bis Art. 52 GBR massgebend.

[7] Vom Nutzungsmass kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich verträglichere Gestaltung der Baute erzielt werden kann.

[8] Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) und Strassen sind sorgfältig zu gestalten und ortsangepasst zu dimensionieren.

[9] Der Grossteil der ZPP J/K liegt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Die Bestimmungen des Art. 57 GBR sind daher zwingend zu beachten.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 29

ZPP Nr. 1 "Ringgenbode/Schlifere"

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 1 bezweckt eine Siedlungsrandüberbauung mit gemischter Nutzung.

Nutzungsart

[2] Im Ostteil (Parz. 1507) Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA 2.

[3] Im Westteil (Parz. 4186, 1746, 4187) Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.

Nutzungsmass

[4] Im Westteil beträgt die AZ min. 0,3 und max. 0,5.

[5] Im Ostteil beträgt die AZ min. 0,4 und max. 0,6.

Gestaltungsgrundsatz

[6] Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und der offenen Landschaft (Siedlungsrandgestaltung) ist Wert zu legen.

Erschliessung

[7] Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich von der Staatsstrasse Lanzenhäusern-Niedereichi her. Parkierungen sind, soweit möglich, zusammenzufassen.

Empfindlichkeitsstufe:

- Im Westteil ES II
- Im Ostteil ES III

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	Art. 30	
ZPP Nr. 2 "Galgenzelg Nord"	*Zweck* [1] Die ZPP Nr. 2 bezweckt eine leicht verdichtete, landschaftlich gut eingepasste Siedlungsrandüberbauung. Im Besonderen ist auf den bestehenden Aussichtspunkt "Galgenzelg" Rücksicht zu nehmen. *Nutzungsart* [2] Wohnen im Sinne der Wohnzone W1; nicht störende kleinere Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. *Nutzungsmass* [3] min. AZ 0,3, max. AZ 0,5. Die Geschossanzahl beträgt eins. *Gestaltungsgrundsätze* [4] Die Hauptbauten sind talseitig mit geneigten Dächern zu versehen; bergseitig sind Anteile mit begrünten Flachdächern zugelassen. Firstrichtungen sind parallel zum Hang zu richten. [5] Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und dem Siedlungsrand Richtung Aussichtspunkt Galgenzelg ist besonders Wert zu legen. *Parkierung* [6] Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch oder in offenen überdeckten Einstellhallen, zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet. *Empfindlichkeitsstufe:* ES II	
	Art. 31	
ZPP Nr. 3 "Galgenzelg West II"	*Zweck* [1] Die ZPP Nr. 3 bezweckt eine Siedlungsrandüberbauung. *Nutzungsart* [2] Wohnen im Sinne der Wohnzone W, wobei nicht störende kleinere Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. *Nutzungsmass* [3] min. AZ 0,3, max. AZ 0,5. Die Geschossanzahl beträgt in der unteren Teilhälfte (an der Milkenstrasse) zwei, in der oberen Teilhälfte (gegen die Hügelkuppe) eins.	

Gestaltungsgrundsätze

[4] Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet; die Firstrichtungen liegen längs zu den Höhenkurven.

[5] Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen den neuen Bauten und dem Siedlungsrand Richtung Aussichtspunkt Galgenzelg ist besonders Wert zu legen. Der östliche, nordöstliche und der südliche Siedlungsrand sind mittels Hoch- und Niederhecken abzuschliessen.

Erschliessung, Parkierung

[6] Die Erschliessung erfolgt von der Milkenstrasse her. (Art. 71 SBG)

[7] Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch oder in offenen überdeckten Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 32

ZPP Nr. 5 "Schufle"

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 5 bezweckt eine verdichtete und gruppierte, siedlungsmässig optimal eingepasste Überbauung.

Nutzungsart

[2] Wohnen im Sinne der Wohnzone W3, wobei Dienstleistungsbetriebe und nicht störende kleinere Gewerbe zugelassen sind.

Nutzungsmass

[3] min. AZ 0,4, max. AZ 0,6. Die Geschossanzahl beträgt drei.

Gestaltungsgrundsätze:

[4] Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

[5] Auf die Integration der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur ist zu achten. Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 33

ZPP Nr. 6
"Leimern II"

Zweck

1 Die ZPP Nr. 6 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- wie aber auch für bestehende Bauten (Ersatz).

Nutzungsart

2 Teilgebiet A: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA2; Teilgebiet B Mischnutzung im Sinne der Kernzone K.

Nutzungsmass

3 min. AZ 0,6 max. AZ 0,9. Die Geschossanzahl beträgt zwei. In bestehenden Bauten dürfen Nutzungen sinnvoll verdichtet werden.

Gestaltungsgrundsätze

4 Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

5 Die Hauptbauten sind im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung so zu gruppieren, dass eine Ortsintegration gewährleistet wird und optimale Aufenthaltsbereiche entstehen.

6 Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind sorgfältig zu gestalten.

Parkierung

7 Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 34

ZPP Nr. 7
"Leimern III"

Zweck

1 Die ZPP Nr. 7 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung unter Einbezug und Berücksichtigung bestehender Bauten.

Nutzungsart

2 Teilgebiet A: Wohnen im Sinne der Wohn- und Arbeitszone W3; Teilgebiet B: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone W3, wobei neben dem Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Ateliers, Praxen etc.) zugelassen sind.

Nutzungsmass

3 min. AZ 0,5, max. AZ 0,8. Die Geschossanzahl beträgt drei.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Auf allen neu erstellten Hauptbauten sind nur geneigte Dächer gestattet.

[5] Die Hauptbauten sind im Zusammenhang mit bestehenden Hauptbauten und der Aussenraumgestaltung so zu gruppieren, dass eine Ortsintegration gewährleistet wird und optimale Aufenthaltsbereiche entstehen.

[6] Aussenräume, wie Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind sorgfältig zu gestalten

Erschliessung und Parkierung

[7] Die Erschliessung erfolgt vorwiegend über die Berggasse und die Leimernstrasse.

[8] Die Parkierung ist, soweit möglich, in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Oberirdische Besucherparkplätze sind gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 35

ZPP Nr. 8 "Brülle"

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 8 bezweckt eine kombinierte Nutzung zur Zwischenlagerung von Baumaterial sowie zur Bauschuttsortierung und -verarbeitung (Recycling). Mittels einer UeO sollen die Nutzungsbereiche und die Gesamtgestaltung genau bestimmt werden.

Nutzung ohne UeO

[2] Auch ohne rechtskräftige UeO dürfen innerhalb des ZPP-Perimeters:

- im bisherigen Rahmen Baumaterial wie z.B. Steine, Kies, Sand oder Humus gelagert werden (verboten ist das Lagern giftiger, oder grundwassergefährdender Materialien und Flüssigkeiten).
- auf der Parz. Nr. 2387 der Kiesabbau und die Wiederauffüllung/Rekultivierung soweit notwendig, und gemäss den geltenden Bestimmungen der erteilten Konzession, durchgeführt werden.
- die bestehenden Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Nutzungsart

[3] Teilbereich A für Werkhöfe zur Bearbeitung von Bauschutt und Bauabbruchmaterialien (Recycling).

[4] Teilbereich B für die Zwischenlagerung sowie Sor-

tierung von Bau- und Bauabbruchmaterialien.

Nutzungsmass

[5] Im Teilbereich A für Werkhöfe dürfen zweckgebundene Bauten und Bearbeitungsbereiche erstellt werden. Für Hochbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3,0 m. Gebäudehöhe max. 7,0 m (Abgrabungen werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50m.

[6] Im Teilbereich B für die Zwischenlagerung dürfen offene und eingeschossig überdeckte Lager- und Sortieranlagen, bzw. -flächen erstellt werden. Gebäudehöhe max. 7,0 m (Abgrabungen werden nicht mitgerechnet), Gebäudelänge max. 50m. .

Gestaltungsgrundsätze

[7] Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer) gestattet. Die Dachneigung beträgt im Min. 10° a.T. und im Max. 30° a. T.

[8] Die Aussenrandbereiche der ZPP sind mit standortheimischen Hecken und Hochstammbäumen zu begrünen; der nordöstlichen Ansicht ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Erschliessung

[9] Die Erschliessung erfolgt von der Guggisbergstrasse her. Es sind max. zwei Zu- und Wegfahrten gestattet.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 36

ZPP Nr. 9 "Freiburgstrasse"

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 9 bezweckt eine ortsintegrierte, leicht verdichtete Überbauung für Neu- und Ersatzbauten sowie für die Umnutzung bestehender Bauten.

Nutzungsart

[2] Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA3. Zudem zugelassen sind Verkaufsgeschäfte bis max. 1000 m^2 Nettoverkaufsfläche. Für integrierte Kleinladengeschäfte (Detaillisten) sind zusätzlich max. 300m^2 Nettoverkaufsfläche zugelassen. Ausgeschlossen sind Restaurationsbetriebe jeglicher Art; zugelassen ist einzig eine Cafeteria (ohne Hauptverpflegung).

Nutzungsmass

[3] Soweit in der Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt wird, gilt die annähernd geschlossene Bau-

weise (Art. 22 GBR).

[4] min. AZ 0,6 , max. AZ 1,0. Die Geschossanzahl beträgt drei.

Gestaltungsgrundsätze

[5] Auf den Hauptbauten sind grundsätzlich symmetrisch geneigte Dächer mit Ziegeleindeckung gestattet. Bei grösseren Bauvolumen können bei guter Gestaltung und in Absprache mit den Fachstellen extensiv begrünte Flachdächer gestattet werden.

[6] Die Hauptbauten und Aussenräume (Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Fusswege) sind so zu gruppieren bzw. zu gestalten, dass die Integration in die dörfliche Struktur und die Anbindung an die Kernzone gewährleistet ist.

Erschliessung und Parkierung

[7] Die Erschliessung erfolgt vorwiegend vom Milchgässli her. Die Parkierung ist, soweit möglich, unterirdisch zusammenzufassen.

[8] Zum Dorfzentrum hin sind optimale Fussgängerverbindungen sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 37

ZPP Nr. 10 "Alchenfuhren II"

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 10 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, die sich harmonisch ins Landschaftsbild (Siedlungsrand) und Siedlungsgefüge einpasst.

Nutzungsart

[2] Wohnen im Sinne der Wohnzone W2, wobei nicht störende kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.

Nutzungsmass

[3] min. AZ 0,5 , max. AZ 0,6. Die Geschossanzahl beträgt zwei.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Auf allen Hauptbauten sind nur symmetrische gleichschenklige Satteldächer gestattet.

[5] Die Hauptbauten sind so zu gruppieren, dass keine Längsfassaden auf die Guggisbergstrasse hin orientiert werden. Die Überbauungsstudie Nr. C1 vom März 1990 gilt richtungsweisend.

[6] Auf eine harmonische Gestaltung der Übergänge

zwischen dem Siedlungsgebiet und der offenen Landschaft ist Wert zu legen. Aussenräume, Fusswege, Gärten, Parkplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind dementsprechend sorgfältig zu gestalten.

Erschliessung

[7] Die Erschliessung hat ab der Guggisbergstrasse zu erfolgen. (Art. 71 SBG)

[8] Eine öffentliche Fusswegverbindung ist von der Guggisbergstrasse bis zur Buhnenstocküberbauung sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Genehmigung ZPP Nr. 11 GBR Art. 38 ist sistiert

ZPP Nr. 11 "Bahnhof "

Art. 38

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 11 bezweckt eine ortsintegrierte Neuüberbauung nördlich des Bahnhofareals, die zweckmässige Erschliessung des Gebietes für den privaten Verkehr sowie die Sicherung der notwendigen Flächen für die Umgestaltung des Dorfbachs.

Nutzungsart

[2] Wohnen und Arbeiten im Sinne der Wohn- und Arbeitszone WA3.

Nutzungsmass

[3] Für Neubauten gelten die Bestimmungen der WA3.

Gestaltungsgrundsätze

[4] Die Haupt- und Nebenbauten sind in ihrer Architektur (Gebäudekörper) und Ästhetik (Gestaltung) so zu gestalten, dass ein zeitgemässes Erscheinungsbild entsteht. Zusammen mit den sorgfältig zu gestaltenden Aussenräumen muss die Integration in die Kernzone und die angrenzenden Grünräume gewährleistet werden.

[5] Die Freiräume für den Dorfbach sind entsprechend dem Wasserbauprojekt freizuhalten und umzugestalten.

Erschliessung

[6] Die Erschliessung für den Privatverkehr erfolgt ab der Bernstrasse.

[7] Für Fussgänger ist ein möglichst direkter Zugang zum Bahnhof und zum Ortskern sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Eingliederung der Überbauung ins Ortsbild sollte als Grundlage für das Überbauungskonzept bzw. UeO ein Ideenwettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt werden. Die Grundlage für die Durchführung bildet die SIA-Honorarordnung 142.

Art. 39

ZPP Nr. 12
"Trunggli-Leen"

Zweck

1 Die ZPP Nr. 12 bezweckt die Bestimmung der Nutzungs- und Ablagerungsbereiche sowie die Abgrenzung der Schutzgebiete.

Nutzungsart

2 Unter Berücksichtigung der Schutzgebiete (oberer Grubenrand mit Hecken) dürfen ohne rechtskräftige UeO

- das bestehende Kieswerk zeitgemäss ausgebaut, umgebaut oder renoviert werden.
- im bisherigen Rahmen Kies, Sand oder Humus deponiert werden. Das Lagern giftiger oder grundwassergefährdender Materialien und Flüssigkeiten ist verboten.

3 Ohne rechtskräftige UeO darf das Gebiet weder anderen Nutzungen zugeführt noch wiederaufgefüllt und rekultiviert werden.

Nutzungsbereiche

4 Folgende Nutzungsbereiche sind festzulegen:

- Teilbereich Kieswerk
- Teilbereich Deponien und Ablagerung
- Teilbereich für Ruderalstandorte.

Nutzungsmass

5 Im Teilbereich Kieswerk gilt ein kleiner Grenzabstand von 3,0 m. Gemessen ab dem oberen Grubenrand (gewachsener Boden) beträgt die max. Gebäudehöhe 1,0 m.

6 Der Teilbereich Deponien und Ablagerung darf gesamthaft zur Materialablagerung genutzt werden.

Gestaltungsgrundsätze

7 Die Wiederauffüllung ist, in Absprache mit dem Gemeinderat, sinnvoll zu etappieren.

8 Hauptbauten sowie An- und Neubauten sind nur im Teilbereich Kieswerk zugelassen.

9 Auf allen Haupt- sowie An- und Nebenbauten sind Flachdächer zugelassen.

10 Die Randbereiche der ZPP sind in Zusammenarbeit mit einem Ökologen/Landschaftsarchitekten zu gestalten und zu begrünen.

Erschliessung

11 Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Staatsstrasse.

Besonderes

[12]Schutzmassnahmen betr. Lärm, Staub, Abbau, Deponien, Wiederauffüllungen und Rekultivierung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 40

ZPP Nr. 13 "Bodenacker Schwarzwasserbrücke"

Zweck

[1] Die ZPP Nr. 13 bezweckt eine Neuüberbauung mit kombinierter Nutzung für Sport und Freizeit, die sich harmonisch ins Landschaftsbild einpasst.

Nutzungsart

[2] Das ZPP-Areal kann für Freizeit und Sport genutzt werden, folgende Nutzungen sind möglich:

- Sport- und Veranstaltungshalle, Ganzjahresbetrieb
- zugehörender Verpflegungsbetrieb
- Kulturanlässe wie Konzerte, Aufführungen etc.
- einfache Unterkunfts-, und Übernachtungsmöglichkeiten für Anlagebenutzer und Passanten
- betriebsnotwendiger Wohnraum
- Einstell-, Materialräume
- Sport- und Erholungsanlagen im Freien

Nutzungsmass

[3] Die best. Tankwanne darf bis OK Tankwannenrand voll genutzt werden.

[4] Für Hauptgebäude inkl. Nebenbauten ausserhalb der Tankwanne sowie für Bauten, welche den Tankwannenrand überragen, gilt eine Überbauungsziffer von max. 50% und eine max. Bauhöhe (Firsthöhe) von 660,00 m.ü.M.

[5] Innerhalb der Waldabstandslinie (12,0 m resp. 18,0 m) sind keine festen Bauten, Anlagen oder Abstell- und Lagerplätze gestattet.

Gestaltungsgrundsätze

[6] Haupt- und Nebenbauten sind bezüglich Stellung und Form landschaftsverträglich in die Umgebung zu integrieren.

[7] Im Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet ist bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung der Aussenräume besonders auf eine harmonische Gestaltung und fliessenden Übergang zu achten.

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	[8] Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Fusswege, Parkplätze sowie Sport-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind sorgfältig zu gestalten. [9] Vom ZPP-Areal her dürfen keine Zugänge zum angrenzenden Naturschutzgebiet erstellt werden.	
	Erschliessung [10]Zur Erschliessung des Areals dient die bestehende Zu- und Wegfahrt ab Staatsstrasse. [11]Die Fussgängererschliessung erfolgt über den separat gesicherten Bahnübergang. *Empfindlichkeitsstufe:* ES III *Übergangsnutzung* [12]Solange auf der Parzelle Nr. 4182 kein Bedürfnis nach einer Sport- und Freizeitnutzung besteht, kann die bestehende gewerbliche Nutzung (Transportgewerbe, Einstellen von Fahrzeugen) innerhalb der bestehenden Bauten als Übergangsnutzung weitergeführt werden.	*Gemäss Kanton werden an die **Übergangsnutzung** folgende Bedingungen gestellt:* - *Die Parkierung mit der bestehenden Sportanlage ist geregelt* - *Die südliche Umgebung des Wannenträffs wird gestalterisch aufgewertet* - *Der Rückbau ist sichergestellt (technisch und finanziell)* - *Die Immissionen sind zonenkonform.* - *Die bestehenden Bauten sind vermasst und in einem Grundbuchplan dargestellt.*
ZPP Nr. 15 "Brülle Süd"	**Art. 41** *Zweck* [1] Die ZPP Nr. 15 bezweckt eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung der vormaligen Abbau- und Deponiestandorts sowie die möglichst optimale landschaftliche Integration der Bauten und Anlagen durch orts- und landschaftstypische Gestaltungsmassnahmen. *Nutzungsart* [2] Innerhalb der ZPP sind Nutzungen wie folgt gegliedert: - Teilbereich A: Werkhöfe zur Zwischenlagerung von Bau- und Transportgeräten, Betriebsmaterial, Transportmulden - Teilbereich B: Kompostanlage für Grünabfälle - Teilbereich C: Nutzung des bestehenden Gebäudes als Lagerhaus; restliche Fläche als Zwischenlager für landwirtschaftliche Erzeugnisse [3] Eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung der Teilbereiche ist im Rahmen der Ausarbeitung der UeO möglich. *Nutzungsmass* [4] Teilbereich A: Neben den Lagerflächen dürfen zweckgebundene eingeschossige Unterstände erstellt	

werden. Der Grenzabstand für Hochbauten beträgt 3,0 m. Die Lager- und Gebäudehöhe beträgt max. 5,0 m, Gebäudelänge max. 50m. .

[5] Teilbereich B: Neben den Lager- und Umschlagsflächen dürfen zweckgebundene eingeschossige Unterstände sowie gedeckte Lager- und Sortierbereiche erstellt werden. Die Lager- und Gebäudehöhe beträgt 5,0 m, Gebäudelänge max. 50m.

[6] Teilbereich C: Das bestehende Gebäude darf als Lagerhaus genutzt, unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Der Umschwung darf zur Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt werden.

Gestaltungsgrundsätze

[7] Auf allen Hauptbauten sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zugelassen. Dachneigung: min. a.T. 10˚, max. a.T. 30˚.

[8] Neue Hauptbauten sind zusammenzufassen und vorwiegend nordost-südwest auszurichten. Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Lager- und Parkplätze sind sorgfältig zu gestalten.

[9] Aussenräume wie Zufahrt- und Wegfahrt, Lager- und Parkplätze sind sorgfältig zu gestalten.

[10] Zur besseren Integration ist der äussere Rand der ZPP mit einer standortheimischen Hecke und Bäumen zu begrünen. Bei der Gestaltung der Übergangsbereiche ist der nordöstlichen Ansicht besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

[11] Die Teilbereiche A und B sind entlang des nord- und südwestlichen sowie des südöstlichen Perimeters mit einem max. 2,5 m hohen Zaun einzufassen.

[12] Vorbehältlich der umweltrechtlichen Bestimmungen sind zur besseren Integration der Bauten und Lagerflächen ins Gelände die Teilbereich A und B entlang des nord- und südwestlichen Perimeters um 0,8 m bis 1,0 m abzusenken.

Erschliessung

[13] Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die bestehende Gemeindestrasse.

Besonderes

[14] Alle baulichen Veränderungen (Bauten, Terrain, Anlagen) erfordern die Zustimmung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 42

ZPP Nr. 16
„Taan/Stengli“

Zweck

[1] Sicherstellung

- einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung eines einheitlichen Überbauungsmusters, welches sich in die Siedlung und die Landschaft integriert
- einer harmonischen Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Westen
- einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- einer zweckmässigen Erschliessung

Zur Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Überbauung sollte als Grundlage für das Überbauungskonzept bzw. UeO ein Ideenwettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt werden. Die Grundlage für die Durchführung bildet die SIA-Honorarordnung 142.
Der zusätzliche Planungs- und Projektierungsaufwand, welcher durch dieses Vorgehen entsteht, kann mit dem Planungswert verrechnet werden.

Art der Nutzung

[2] Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.

Mass der Nutzung

[3] Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der W2.

[4] Die zulässige AZ beträgt 0,6.

Gestaltungsgrundsätze

[5] Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept.

[6] Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft sowie auf die Integration der Neubauten in die bestehende Siedlung und die Hanglage ist Wert zu legen.

[7] Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zusammen mit dem Siedlungsentwurf sorgfältig zu gestalten.

Erschliessung und Parkierung

[8] Für die Parzellen 1024, 5273 und 5158 erfolgt die Erschliessung über den Pöschenweg.

[9] Die Parkierung ist soweit möglich zusammenzufassen und zu überdecken.

Energie:

[10] Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wird unter Einbezug der angrenzenden Grundeigentümer eine zentrale, sparsame sowie umweltschonende Wärmeversorgungsanlage errichtet und betrieben.

[11] Bauvorhaben sollten wenn möglich den MINERGIE-Standard erfüllen.

[12] Die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes ist erwünscht.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 43

ZPP Nr. 17 „Voremberg Ost“

Zweck

[1] Sicherstellung

- einer Siedlungsrandüberbauung, welche sich in die Landschaft integriert
- einer harmonischen Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Norden
- einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- einer zweckmässigen Erschliessung
- der Hecke entlang der Berggasse

Art der Nutzung

[2] Wohnen im Sinne der Wohnzone W2.

Mass der Nutzung

[3] Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der W2.

[4] Unter Einhaltung der baupolizeilichen Masse der W2 darf die Höhe der Dachkonstruktion die max. 816.00 m.ü.M. in keinem Punkt überragen.

[5] Die zulässige AZ beträgt max. 0,4.

Gestaltungsgrundsätze

[6] Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft sowie auf die Integration der Neubauten in die Hang- bzw. Kuppenlage ist Wert zu legen.

[7] Bei Satteldächern muss die Firstlinie für Hauptbauten Richtung Ost-West verlaufen.

[8] Aussenräume (Wege, Gärten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zusammen mit dem Siedlungsentwurf sorgfältig zu gestalten.

[9] Die Hecke entlang der Bergasse ist wenn möglich zu erhalten. Wird die Hecke durch Bauten oder Erschliessungsanlagen beeinträchtig, ist in der näheren Umgebung für Ersatz zu sorgen.

Erschliessung und Parkierung

[10] Die Erschliessung erfolgt ab der Berggasse über den bestehenden Güterweg.

Empfindlichkeitsstufe: ES II

Art. 44

ZPP Nr. 18 „Ried“

Zweck

[1] Sicherstellung

- der bestehend Arbeitsnutzung und des notwendigen Entwicklungsspielraumes zur Gewährleistung des Fortbestand des Gewerbebetriebes
- einer möglichst landschaftsverträglichen Einbettung des Gewerbebetriebes
- einer zweckmässigen Erschliessung

[2] Änderung und Ablösung der bestehenden Überbauungsordnung UeO R „Ried“ und deren Überführung in die UeO Nr. 18, welche in Kompetenz des Gemeinderates steht.

Art der Nutzung

[3] Arbeiten in Sinne der Arbeitszone A3.

Mass der Nutzung

[4] Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der A3.

Gestaltungsgrundsätze

[5] Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Auf eine grelle Farbgebung ist zu verzichten.

[6] Mit einer randlichen Bepflanzung (standortheimische Einzelbäume, Hecken) ist die Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft zu verbessern.

Erschliessung und Parkierung

[7] Die Erschliessung erfolgt von Lanzenhäusern her via Wagerten und Kreuz.

[8] Die oberirdische Parkierung ist möglichst zusammenzufassen und flächensparend anzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: ES III

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

Art. 45

Baugestaltung allgemein

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.

[3] Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbes. zu berücksichtigen:

- *die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,*
- *Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,*
- *die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,*
- *die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,*
- *die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,*
- *die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.*

Art. 46

Gebäudestellung, Firstrichtung

[1] An Hängen sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

[2] Innerhalb überbauter Gebiet haben sich Neubauten in der Stellung und der Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen.

[3] In begründeten Fällen kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 47

Dachform Hauptgebäude

[1] Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	Zulässige Dachform	min. Neigung	max. Neigung
Ausserhalb Ortsbildschutzgebiet			
W1/W2/W3/ W4 WA2/WA3 A2/A3 ZöN Erhz/LW	Satteldach	25°	45°
	Pultdach	5°	25°
	Flachdach		
Innerhalb Ortsbildschutzgebiet			
K, W2, WA2, WA3, BHZ, WeZ, ErhZ	symmetrisches Satteldach	30°	42°

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Schrägdächer erlaubt.

Vorbehalten bleiben die Instrumente zur Einordnung gemäss Art. 45 und Art. 57 GBR.

Art. 48

Dachausbau

[1] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Eine mögliche zweite Nutzungsebene darf nur offene Wohn- und Arbeitsräume aufweisen.

[2] Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.

s. Art. 50 GBR.

Art. 49

Dachaufbauten / Dachflächenfenster

[1] Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.

[2] Die Länge der Dachaufbauten, -einschnitte darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses betragen.

[3] Bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten sowie innerhalb von Ortsbildschutzgebieten und Baugruppen gemäss Bauinventar darf die Länge der Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge des darunter liegenden Geschosses betragen.

[4] Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,2 m^2 (im Licht) nicht überschreiten und weisen eine hochrechteckige Form auf.

[5] Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.
Energiekollektoren sind ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes bewilligungsfrei und werden daher nicht als Dachaufbauten angerechnet (Art. 6 BewD).

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	Nachbargebäude heranreichen. Ausnahme: bei Dachreitern muss zur Firstlinie kein Abstand eingehalten werden.	
Attikageschoss	**Art. 50** [1] Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3,5 m Höhe erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um 2,0 m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge). [2] Auf der Attika sind Oblichter, Lift- und andere technische Aufbauten (z.B. Energiegewinnungsanlagen) gestattet.	
Flachdachbegrünung	**Art. 51** [1] Ab einer Fläche von 50 m^2 sind Flachdächer zu begrünen.	
Abweichung von Vorschriften zur Dachgestaltung	**Art. 52** [1] Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 47 bis Art. 50 GBR) kann abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird. [2] Eine durch die Baubewilligungsbehörde bestimmte Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.	*Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe. Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der Berner Heimatschutz oder der Ortsplaner.*
Aussenraumgestaltung	**Art. 53** [1] Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt. [2] Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.	*Wesentliche Gestaltungselemente sind: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielflächen, Verkehrsflächen, Abstellplätze, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.*

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	**Art. 54** [1] Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen. [2] Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde bezüglich Gestaltung und Staffelung der Stützmauern oder Böschungen Auflagen formulieren.	*Für die Integration eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist die Ausgestaltung der Stützmauern und Böschungen von entscheidender Bedeutung.*
Reklame	**Art. 55** [1] Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. [2] Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich auf Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken. [3] Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Plakatanschlagstellen erlassen.	*Der Artikel dient als Grundlage für die Regelung von Reklamen und Plakaten als Ergänzung zur eidg. Signalisationsverordnung.* *Im Weiteren ~~muss die Verordnung über Aussen- und Strassenreklamen (VASR) beachtet werden~~. müssen BauG, BewD und SV beachtet werden.*
Energie	**Art. 56** [1] Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen. [2] Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. [3] Bei grösseren Bauvorhaben ist die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes erwünscht. Der Beizug einer Energiefachstelle wird empfohlen. [4] Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.	*Anzustreben sind:* *- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme* *- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen* *- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs* *Siehe auch Art. 13 Energiegesetz EnG.*

F Schutzvorschriften

Art. 57

Ortsbildschutzgebiet

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

[2] Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) ins jeweilige Ortsbild einzufügen.

[3] Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in Art. 16 bis Art. 24 festgelegten Bauabständen abgewichen werden.

[4] Bei Bauvorhaben sind der frühzeitige Beizug der Fachstelle und das Einreichen einer Voranfrage empfohlen.

[5] Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner) beiziehen.

Für das Ortsbild prägend sind insbesondere

- *die strassenraum- und platzbildende Stellung und Abfolge der Bauten*
- *schützenswerte und erhaltenswerte Bauten*
- *die charakteristischen Vorplätze, Hofräume und Gartenbereiche*
- *die harmonische und weitgehend intakte Dachlandschaft*
- *die überlieferten Elemente dörflicher Kultur wie z.B. Speicher, Vorplätze, Brunnen, Bodenbeläge, Baumbestände.*
- *in der Kernzone die Nutzungsmischung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.*

Art. 58

Baudenkmäler

[1] Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

[2] Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.

[3] Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.
Im Umgang mit schützenswerten Baudenkmälern und erhaltenswerten Baudenkmäler, die innerhalb

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
		eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (sog. K-Objekte), empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.
Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde	**Art. 59** [1] Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. [2] Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.	*Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 10f. BauG).*
Bauen in Gefahrengebieten	**Art. 60** [1] Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. [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.	*Gefahrengebiete und Gefahrenhinweise (nicht bestimmte Gefahrenstufe) sind im Zonenplan Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) eingetragen.*
Gefahrengebiet - mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)	**Art. 61** [1] Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.	*Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.* *Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind* *z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicher-*

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
		heitsmassnahmen.
- mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)	[2] Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	*Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.* *Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.*
- mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)	[3] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 61 Abs. 2 sinngemäss.	*Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.* *Sensible Bauten sind:* – *Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),* – *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),* – *Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*
- mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	[4] In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	

G Pflege der Kulturlandschaft

Art. 62

Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

[1] Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

[2] Fällungen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die geschützten Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

[3] Geschützte Bäume, welche gefällt werden oder absterben, sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

[4] Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen für Unterhalt und Pflege der im Zonenplan Landschaft eingezeichneten, geschützten Bäume.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Art. 63

Landschaftsschongebiet

[1] Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert.

[2] Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten. Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

[3] Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

[4] Neubauten haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Zur Beurteilung von Baugesuchen zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik, die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen.

Allenfalls können Richtlinien für das Bauen ausserhalb der Bauzone eine schonende Entwicklung (landwirtschaftliche Bauten) sichern.
Auf Kosten der Gesuchsteller kann eine unabhängige Fachinstanz beigezogen werden. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der Bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	Art. 64	
Landschaftsschutzgebiete	[1] Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von besonders wertvollen und empfindlichen Landschaften. [2] Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen sofern sie nicht im Zusammenhang mit Schutzmassnahmen (Hochwasser) oder dem Erhalt historischer Elemente (Mühlen, Badi, Streuehütten) stehen. [3] Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die ungeschmälerte Erhaltung des Landschaftsbildes, der kulturhistorischen Werte sowie der ökologisch wertvollen Lebensräume. (Dorfbach, Unt. Wahlern)*
	Art. 65	
Lebensräume	[1] Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten folgende Schutzziele und Vorschriften (Art. 66 bis Art. 67 GBR):	
	Art. 66	
Amphibienlaichgebiete	[1] Amphibienlaichgebiete sind geschützt. Sie dienen als wichtige Stützpunkte für die Erhaltung bedrohter Amphibienarten. [2] Untersagt sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes, des Wasserhaushaltes, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln.	
	Art. 67	
Reptilienstandorte	[1] Reptilienstandorte sind zu erhalten, aufzuwerten und vor Störung zu schützen. Sie dienen als wichtige Stützpunkte für die Erhaltung bedrohter Reptilienarten. [2] Untersagt sind Veränderungen im Bereich des Lebensraumes und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln. [3] Die Sicherung sowie die Pflege- und Aufwertungsmassnahmen der Reptilienstandorte sind durch die Gemeinde mit den Grundeigentümern im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen zu regeln.	

Marginalie	Artikel, Inhalt	Kommentar
	Art. 68	
Fördermass-nahmen	[1] Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen). [2] Sie speist eine Spezialfinanzierung mit jährlichen Beiträgen, höchstens bis zu einem Gesamtbetrag von Fr. 20'000.-.	*Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.*

H Schlussbestimmungen

Art. 69

Planungs-ausgleich

[1] Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes zur Verfügung zu stellen.

[2] Als Grundlage für die Bemessung des Planungsmehrwertes erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Richtlinie.

Mit dem Planungsausgleich leisten die Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.

Art. 70

Widerhandlung

[1] Widerhandlung gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

[2] Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 71

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

[1] Die Baurechtliche Grundordnung besteht aus
- Zonenplan Siedlung (Teile Nord und Süd)
- Zonenplan Landschaft (Teile Nord und Süd)
- Zonenplan Naturgefahren (Teile Nord und Süd)
- Baureglement (GBR)

und tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

[2] Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- Baureglement der Gemeinde vom 01.09.1995
- Zonenplan 1 „Lanzenhäusern - Schwarzenburg“ vom 01.09.1995
- Zonenplan 2 „Aussenbezirke“ vom 01.09.1995
- Schutzzoneplan 1 „Natur - Landschaft“ Teile Nord, Mitte, Süd vom 01.09.1995
- Schutzzonenplan 2 „Historische Bauten und Anlagen“ vom 01.09.1995

Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften

- UeO C, „Leimern“ vom 14.10.1982
- UeO N, „Wagerten“ vom 02.05.1975

I Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 13. Juni bis 15. Juli 2007

Vorprüfung vom 17. April 2008

1. Auflage:

- Publikation im Amtsblatt vom 14. Mai 2008
- Publikation im Amtsanzeiger vom 8. und 15. Mai 2008
- Öffentliche Auflage vom 9. Mai bis am 9. Juni 2008
- Einspracheverhandlung am 10. und 11. Juli 2008
- Erledigte Einsprachen: keine
- Unerledigte Einsprachen: 11
- Rechtsverwahrungen: 1

2. Auflage:

- Publikation im Amtsblatt vom 27.Mai 2009
- Publikation im Amtsanzeiger vom 28. Mai und 4. Juni 2009
- Öffentliche Auflage vom 28. Mai bis am 29. Juni 2009
- Einspracheverhandlung keine
- Erledigte Einsprachen: keine
- Unerledigte Einsprachen: 4
- Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat Wahlern am 13. Oktober 2008

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Wahlern am 8. Dezember 2008

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindeversammlungsleiter Die Sekretärin

sig. Samuel Lüthi *sig. Brigitte Leuthold*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, 16. September 2009

Die Gemeindeschreiberin

sig. Brigitte Leuthold

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 6. Juli 2010

sig. i.V. B. Wiedmer

Änderung des Baureglements der Gemeinde Schwarzenburg
Der Gemeinderat Schwarzenburg genehmigt anlässlich seiner Sitzung vom 14. Mai 2012 die Änderung folgenden Artikels:

Art. 7

Die Änderung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Gemeinderat Schwarzenburg

Ruedi Flückiger Brigitte Leuthold
Präsident Sekretärin

Auflagezeugnis
Die vom Gemeindrat Schwarzenburg am 14. Mai 2012 beschlossene Änderung des Baureglements Art. 7 wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit Verfügung vom 07. August 2012 gemäss Art. 61 des Baugesetzes genehmigt.

Die Änderung des Baureglements tritt per sofort in Kraft und wurde gemäss Art. 45 der kantonalen Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 im Anzeiger Gürbetal - Längenberg - Schwarzenburgerland vom 16. und 23. August 2012 öffentlich bekannt gemacht.

Schwarzenburg, 24. August 2012

Gemeindeschreiberei Schwarzenburg

Brigitte Leuthold
Gemeindeschreiberin

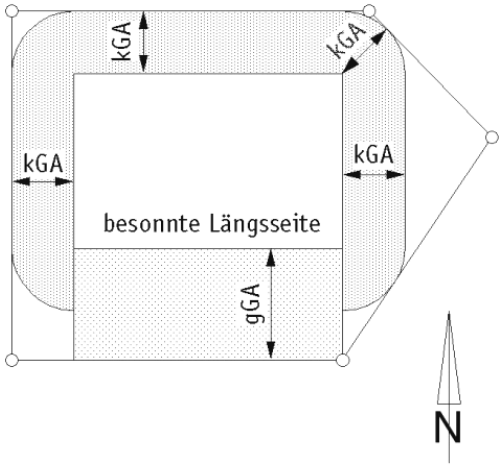
Anhang I Messweisen der baupolizeilichen Masse

Kleiner Grenzabstand kGA

Art. 1

[1] Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

[2] Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.

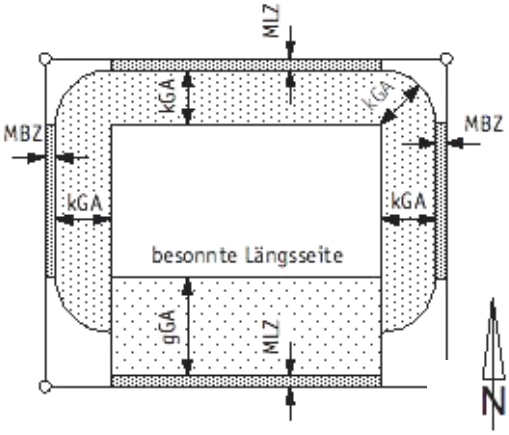


Grosser Grenzabstand gGA

Art. 2

[1] Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

[2] Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen.



Mehrlängenzuschlag

Art. 3

[1] Der Mehrlängenzuschlag (MLZ) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

[2] Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht mitgerechnet

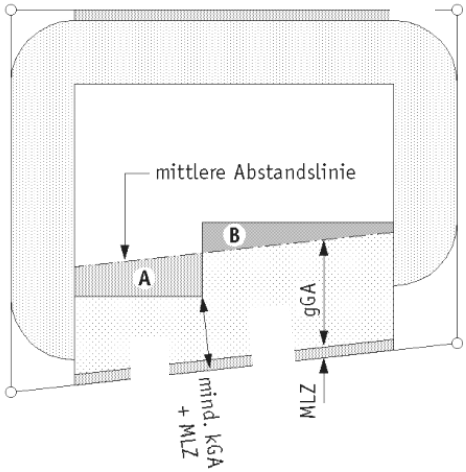
Grenzabstand von Bauten mit gestaffeltem Grundriss

Art. 4

[1] Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.

[2] Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen (A) flächengleich mit der hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (B) sind.

[3] Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.



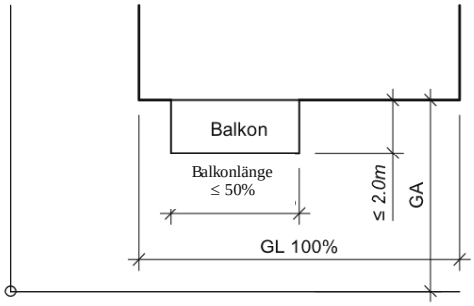
Anhang I

Art. 5

Vorspringende Bauteile im Grenzabstand

[1] Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal 50% der Fassadenlänge ein.

[2] Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0 m in den Grenzabstand hineinragen.



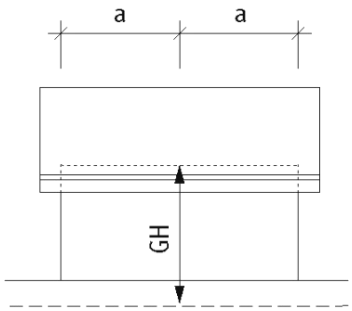
Art. 6

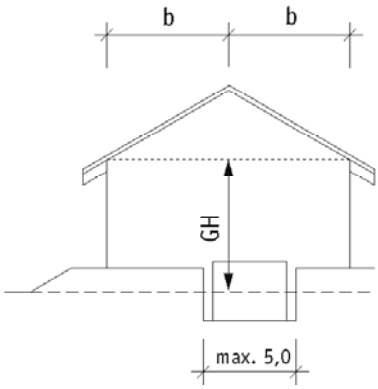
Gebäudehöhe GH

[1] Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

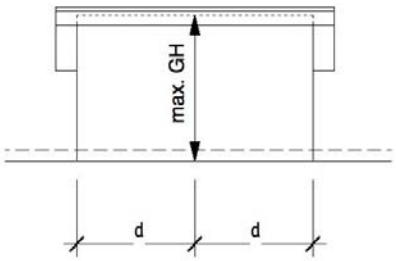
[2] Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.

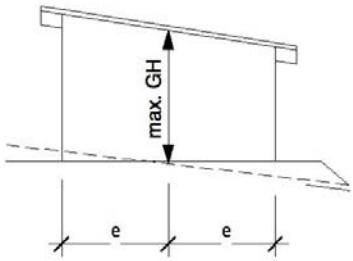
[3] Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt, werden nicht angerechnet.





Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach





gewachsenes Terrain

fertiges Terrain

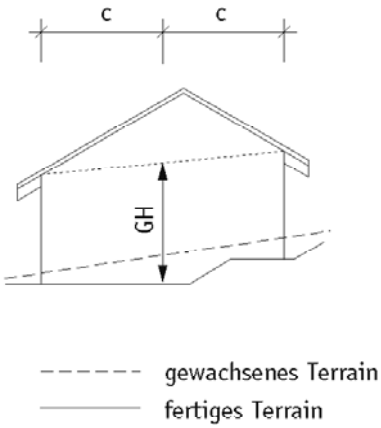
Anhang I

Mehrhöhe bei Bauten am Hang

Art. 7

[1] Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet.

[2] Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

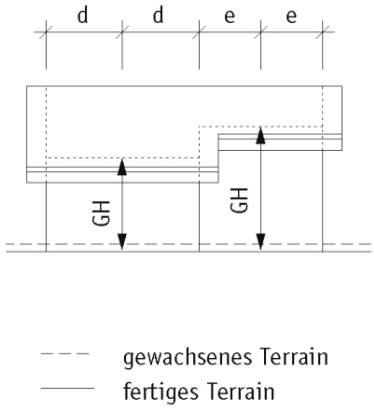


Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Art. 8

[1] Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

[2] Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5 m.



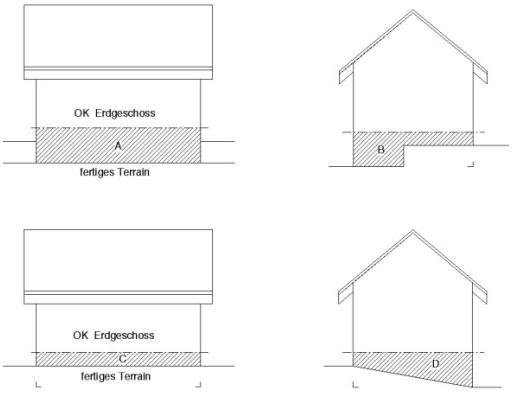
Geschosszahl GZ

Art. 9

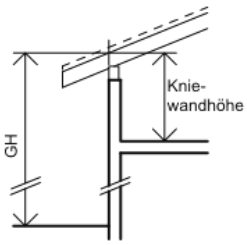
[1] Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

[2] Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,3 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt, werden nicht angerechnet.

[3] Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1,4 m übersteigt.



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.3\ \text{m}$$



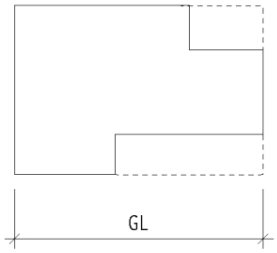
Anhang I

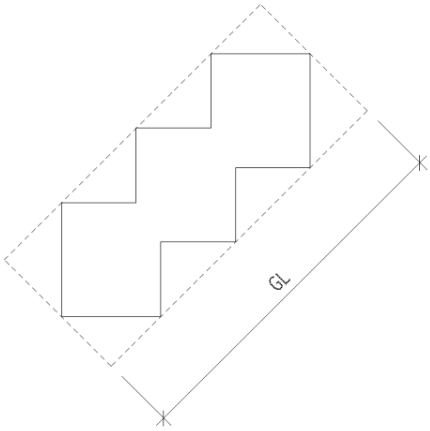
Art. 10

Gebäudelänge GL

[1] Die Gebäudelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe ohne unbewohnte An- und Nebenbauten.

[2] Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

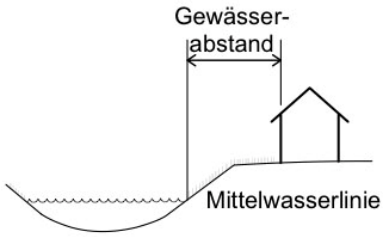




Art. 11

Gewässerabstand

Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.



Art. 12

Grünflächenziffer

[1] Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes. Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50% angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20% angerechnet.

Anhang II

Sachregister

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften.

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Kantonale Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret vom 22.3.1994
EGzZG	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB vom 28.5.1911
EnG	Kantonales Energiegesetz vom 14.5.1981
GBR	Gemeindebaureglement
GBV	Gemeindebauverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13.1.2003
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22.6.1979
SG	Kantonales Strassengesetz vom 4.6.2008
SV	Kantonale Strassenverordnung vom 29.10.2008
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9.6.1985
WaG	Eidgenössisches Waldgesetz vom 4.10.1991
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 14.2.1989

Bezugsquellen

Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Schwarzenburg *oder* www.schwarzenburg.ch → Download
Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei Bern *oder* www.sta.be.ch/belex
Erlasse des Bundes	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ Bern *oder* www.admin.ch/ch/d/sr/sr

Anhang II

Stichwortverzeichnis

	Gemeinde	Kanton	Bund
Abstellplätze für Fahrzeuge		49 ff. BauV	
Altlasten-Verdachtsfläche	Kataster		
Amphibienlaichgebiet			
An- und Nebenbauten	17 GBR		
Arbeitszone	5 / 3 GBR		
Archäologisches Schutzgebiet	59 GBR		
Attikageschoss	50 GBR		
Aussenraumgestaltung	53 GBR		
Ausnützungsziffer		93 BauV	
Baubewilligungspflicht		4 BewD	
Baudenkmäler	85 GBR, Bauinventar		
Bauernhofzone	10 GBR		
Baugestaltung	45 GBR		
Baugesuch		10 ff. BewD	
Bäume /Baumgruppen			
Bauzonen	2 - 15 GBR		
Bauweise, annähernd geschlossen	22 GBR		
Behinderte (Berücksichtigung bei Bauvorhaben)		22, 23 BauG 85-88 BauV	
Bewilligungsfreie Bauvorhaben		5 BewD	
Dachaufbauten	49 GBR		
Dachausbau	48 GBR		
Dachform	47 GBR		
Dachgestaltung	52 GBR		
Empfindlichkeitsstufe	2 – 13 GBR		43 ff. LSV
Energie	56 GBR	EnG, KEnV	
Energiekollektoren		6 BewD	
Erhaltenswerte Baute	58 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Erhaltungszone	6 GBR		
Erschliessungsgrundsätze		7 BauG	
Fahrradabstellplätze		54a BauV	
Firstrichtung	46 GBR		
Flachdachbegrünung	51 GBR		
Fliessgewässer			
Fördermassnahmen Landschaft			
Gebäudeabstand	21 GBR		

Anhang II

	Gemeinde	Kanton	Bund
Gebäudehöhe	16 GBR, Anhang I		
Gebäudelänge	16 GBR, Anhang I		
Geltungsbereich	1 GBR		
Geschosszahl	16 GBR, Anhang I		
Gewässer, Ufervegetation		12,17 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Gewässerabstand	24 GBR, Anhang I	11 BauG, 48 WBG	
Grenzabstand	17 - 20 GBR, Anhang I		
Grundwasserschutzzone	Schutzzonen-pläne und Reg-lemente		
Grünzone	9 GBR	79 BauG	
Hecke		27-28 NSchG, 16 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Kernzone	4 GBR		
Landschaftsschutzgebiet	64 GBR		
Landschaftsschongebiet	63 GBR		
Landwirtschaftszone	11 GBR	80 ff. BauG	16 ff. RPG, 24 ff. RPG
Lebensräume	65 GBR		
Mehrhöhe	16 GBR, An-hang I		
Nachbarrecht, privates		79 ff. EGzZGB	
Näherbaurecht	21 GBR		
Naturgefahren	60 / 61 GBR		
Ortsbildschutzgebiet	57 GBR		
Parkplätze		49-56 BauV	
Pflanzabstand	Anhang IV	79 ff. EGzZGB, ~~73 SBG~~ 57 SV	
Planungsausgleich	69 GBR	142 BauG	
Raumhöhe und -grösse		67 BauV	
Reklame	55 GBR		
Reptilienstandorte	67 GBR		

Anhang II

	Gemeinde	Kanton	Bund
Schützenswerte Baute	58 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Spielplätze und -felder		15 BauG, 42-48 BauV	
Strafen	70 GBR	50-52 BauG, 108 BauV	
Strassenabstand		80 SG	
Terrainveränderung	54 GBR		
Trockenstandorte		Art. 22 NSchG Anhang III NSchV	Art. 18 NHG
Überbauungsordnung	25 / 26 GBR, Überbauungs-ordnungen		
Ufervegetation	24 GBR		Art. 18 u. 21 NHG
Unterirdische Bauten	18 GBR		
Wald		KWaG	WaG
Waldabstand		25 KWaG, 34 KWaV	10 WaG
Weilerzone	12 GBR		
Wohn- und Arbeitszone	3 / 16 GBR		
Wohnzone	2 / 16 GBR	90 BauV	
Zone für Bahnbauten und -Anlagen	8 GBR		
Zone für öffentliche Nutzungen	7 GBR		

Anhang III

Gestaltungsgrundsätze Weilerzone „landwirtschaftlicher Bautyp“ (Bauernhaus, Stöckli, Speicher)

Beim Umbau/Erweiterung einer landwirtschaftlichen Wohnbaute mit einer landwirtschaftsfremden Wohnnutzung muss die bauliche Grundstruktur und die äussere Erscheinung des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist ausgeschlossen.

Man darf dem Gebäude zwar anmerken, dass es anders als ursprünglich genutzt wird, der Charakter und die Identität müssen beim Umbau jedoch gewahrt bleiben. Neubauartige Veränderungen sind ausgeschlossen. Die bauliche Grundstruktur besteht aus den Fundamenten, den tragenden Wänden, Böden und Decken sowie der Dachkonstruktion. Die äussere Erscheinung wird geprägt durch die drei Elemente Dach, Fassaden und Umgebung.

Für den Umbau von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gelten zusätzlich die denkmalrechtlichen Bestimmungen. Bei K-Objekten, d.h. bei allen schützenswerten und den erhaltenswerten Bauten, die in einer Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die Denkmalpflege des Kantons Bern frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

1. Dachgestaltung

zulässig sind z.B.

- Sanierung, allenfalls Verstärkung der Dachkonstruktion.
- Korrektur störender Bauteile.
- Neueindeckung (inkl. Unterdach).
- Belichtung Dachraum: 1. Priorität: Dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung; 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche: Je ein horizontales Lichtband (maximal drei Ziegel hoch) pro Hauptdachseite von 2.4 m2, oder bis zu drei regelmässig und auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite, maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm; Häuser mit grosser Dachfläche: Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel hoch), maximale Abmessung 4,4 m2, oder bis zu vier regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, maximale Grösse 78 x 140 cm. Wenn zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten in der Dachfläche vorhanden sind, gilt die entsprechende Dachseite als Haus mit normaler Dachfläche.
- Belichtung Vordachbereich: Lichtplatten (dachbündig) bzw. Glasziegel im Traufbereich: Maximal drei Ziegel hoch; Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird. Gehrschild, bis zu Viertelwalm: Keine Glasplatten möglich.
- Auf den Bautyp und der örtlichen Begebenheit abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen.

unzulässig sind z.B.

- Wesentliche Eingriffe in die Dachkonstruktion wie Dacheinschnitte und grosse Dachaufbauten (Volumenerweiterungen, störende Dachgestaltung).
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge.
- Veränderungen von Dachneigung und –form.
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes.
- Dachflächenfenster im Gehrschild und auf den kürzeren Walmdachseiten.
- Aufgesattelte Firstlichtbänder.
- Unruhige Gesamtwirkung.

2. Fassadengestaltung

zulässig sind z.B.
- Fassadenrenovation und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.
- Eine auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit angepasste Laube.
- Hinterglasung von Gimwänden oder von Verschalungen mit ausgeschnittenen Verzierungen.
- Verglasungen bestehender Öffnungen (z.B. Tenntore, Taglicht im Söllerbereich).
- Auf den Bautyp und die örtliche Begebenheit abgestimmte zusätzliche Belichtung im Söllerbereich.
- Schlitzartige Befensterung der Stotzwand (Schlitzbreite max. 30 cm).

unzulässig sind z.B.
- Aussenisolationen und Verkleidungen, die den Fassadencharakter verändern.
- Wohnteilartige Fenster im Ökonomieteil.
- Balkonanbauten und Wintergärten insbesondere an Hauptfassaden.

3. Umgebungsgestaltung

unzulässig sind z.B.
- grössere Terrainveränderungen, Terrassen, unangepasste Einfriedungen, etc.

4. Fundamente

zulässig sind z.B.
- Erneuerung, Unterfahrung oder Ersatz bestehender Fundamente oder Kellermauern.
- Einbau von Fundamentplatten bei nicht unterkellerten Gebäudeteilen.

unzulässig sind z.B.
- Erweiterung der bestehenden Kellerräume (ausgenommen Haustechnikräume, die nicht anderweitig realisiert werden können).

5. Tragende Wände

zulässig sind z.B.
- Sanierung der Tragkonstruktion, Ersatz schadhafter Teile.
- Funktionell begründete Durchbrüche.
- Einbau von Sanitärkernen und Vertikalerschliessungen.
- Abbruch nichttragender Trennwände.

unzulässig sind z.B.
- Abbrüche oder Verschiebungen von inneren Bauteilen, sofern diese Massnahmen die bauliche Grundstruktur des Gebäudes oder dessen äusseren Bestand in Frage stellen. Bei erhaltenswerten oder schützenswerten Gebäuden ist die Raumstruktur zu erhalten.
- Vollständige Auskernungen.

6. Böden und Decken

zulässig sind z.B.
- Geringfügige Anpassungen der Geschossniveaus und der Raumhöhen.
- Sanierungen und Verstärkungen der Deckenkonstruktionen.
- Einbau Galerie über dem Wohnteil.
- Einzug einer neuen Geschossebene im Tennbereich.
- Einzug einer Decke in Leichtbauweise als Raumabschluss über dem obersten, bestehenden Boden des Ökonomieteils.

unzulässig sind z.B.
- Einbau von Stahlbetondecken in Holzbauten (ausser Decke über Untergeschoss).
- Einbau Galerie über Ökonomieteil.
- Einzug von neuen Nutzungsebenen im Ökonomieteil (ausgenommen Tennbereich).

Anhang III

Gestaltungsgrundsätze Weilerzone „nichtlandwirtschaftlicher Bautyp“

Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Die Identität der Baute oder Anlage muss jedoch im Wesentlichen gewahrt bleiben.

Die äussere Erscheinung des Gebäudes muss bei einem Um- und Ausbau soweit als möglich gewahrt bleiben. Die typischen Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäudeteile müssen erhalten bleiben, wobei gestalterische Verbesserungen zulässig sind.

Für den Umbau von schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gelten zusätzlich die denkmalrechtlichen Bestimmungen. Bei K-Objekten, d.h. bei allen schützenswerten und den erhaltenswerten Bauten, die in einer Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die Denkmalpflege des Kantons Bern frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Einige Gestaltungsmerkmale, die einzuhalten sind:

1. Dachgestaltung

zulässig sind z.B.

- Belichtung Dachraum: 1. Priorität: Dem Objekt angepasste Fassadenbefensterung; 2. Priorität: Häuser mit normal grosser Dachfläche: Je ein horizontales Lichtband (maximal drei Ziegel hoch) pro Hauptdachseite von 2.4 m2, oder bis zu drei regelmässig und auf einer Linie angeordnete Dachflächenfenster (DFF) pro Hauptdachseite, maximale Grösse 66 x 118 cm oder 78 x 98 cm; Häuser mit grosser Dachfläche: Bis zu drei horizontal und auf einer Linie angeordnete Lichtbänder pro Hauptdachseite (maximal drei Ziegel hoch), maximale Abmessung 4,4 m2, oder bis zu vier regelmässig und auf einer Linie angeordnete DFF pro Hauptdachseite, maximale Grösse 78 x 140 cm. Wenn zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten in der Dachfläche vorhanden sind, gilt die entsprechende Dachseite als Haus mit normaler Dachfläche.
- Belichtung Vordachbereich: Lichtplatten (dachbündig) bzw. Glasziegel im Traufbereich: Maximal drei Ziegel hoch; Länge des möglichst durchgehenden Lichtbandes analog den Fenstern, denen das Licht zugeführt wird. Gehrschild, bis zu Viertelwalm: Keine Glasplatten möglich.
- Korrektur störender Bauteile.
- Auf den Bautyp und der örtlichen Begebenheit abgestimmte Dachaufbauten, die sich der Dachfläche unterordnen.

Problematisch und in der Regel unzulässig sind z.B.

- Wesentliche Eingriffe in die Dachkonstruktion (Dacheinschnitte und überdimensionierte Dachaufbauten).
- Kürzung oder Verlängerung der Dachvorsprünge.
- Veränderungen von Dachneigung und –form.
- Zurückschneiden oder Verlängern des Gehrschildes.
- Dachflächenfenster im Gehrschild und auf den kürzeren Walmdachseiten.
- Aufgesattelte Firstlichtbänder.
- Unruhige Gesamtwirkung.

2. Fassadengestaltung

Man darf dem Gebäude zwar anmerken, dass es anders als ursprünglich genutzt wird, der Charakter und die Identität der Baute müssen beim Um- und Ausbau auch bei der Fassadengestaltung gewahrt bleiben (Zurückhaltung bei der Veränderung). Bei ehemaligen Bauernhäusern sind die Grundsätze der Fassadengestaltung, wie sie in den Gestaltungsgrundsätzen zu „landwirtschaftlicher Bautyp“ niedergeschrieben sind, einzuhalten.

3. Umgebungsgestaltung

Unzulässig sind z.B. grössere Terrainveränderungen, grosse Terrassen, unangepasste Einfriedungen etc.

GEMEINDE WAHLERN

GEMEINDE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG 'ALTENHERREN' SCHWARZENBURG

ÜBERBAUUNGSPLAN MIT ZONENPLANÄNDERUNG

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

Suter + Partner diplomierte Architekten ETH SIA
3006 Bern Thunstrasse 95

Datum 12/06/89 / 11.05.90 / 12.4.91 / 5.8.91

GENEHMIGUNGSVERMERKE

öffentliche Mitwirkungsauflage vom 14.5.–2.6.1990
Vorprüfung vom 3.4.1991
Publikation im Amtsblatt vom 8.5.1991, im Amtsanzeiger vom 10.+16.5.1991
öffentliche Auflage vom 10.5.1991 bis 10.6.1991

Einspracheverhandlung am 28.6.1991
Rechtsverwahrungen –
erledigte Einsprachen 2 unerledigte Einsprachen 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 29.7.1991

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG VON WAHLERN AM 29.11.1991

mit 201 JA gegen 8 NEIN = Zonenplan- & Bauregelementänderung;
mit 201 JA gegen 3 NEIN = Überbauungsordnung „Altenherren"

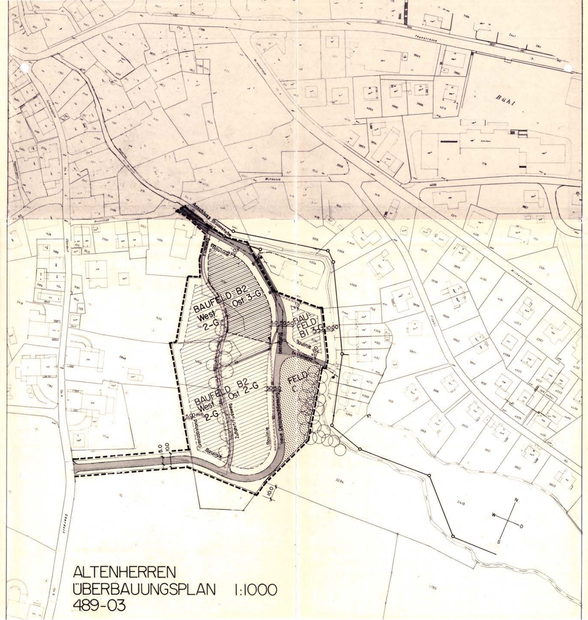
Namens der Gemischten Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit vorstehender Angaben bescheinigt:
Schwarzenburg, den 06.01.1992 Der Gemeindeschreiber:

GENEHMIGUNG DER KANT. BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 1.5.91 1992
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: i.V.

Ue-Plan
vgl. auch geringfügige Änderung vom 7.mai 1993



ALTENHERREN
ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
489-03

LEGENDE
zum Überbauungsplan

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

BAUTEN / NUTZUNG
- Baufelder B1 und B2 für Wohnbauten
- Feld C Erweiterung Grünanlage am Dorfbach

BEPFLANZUNG
- Bepflanzungsfläche mit Hochstammbäumen

ERSCHLIESSUNG
- Strasse Detailerschliessung bestehend / neu
- Hauszufahrt / Fussweg
- Kanalisation ARA-Basisleitung bestehend
- Detailerschliessung bestehend / neu
- Wasser Basiserschliessung bestehend / neu

zum Teilzonenplan 'neuer Zustand' (Zonenplanänderung)

- Perimeter Zonenplanänderung
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) 'Altenherren', Teilzonen
- Grünfläche (Erweiterung)
- Landwirtschaftszone
- Wohnzone W3 (überbaut)

zum Teilzonenplan 'alter Zustand'

- Perimeter Zonenplanänderung
- Zone mit Sonderbauvorschriften SBV W3
- übriges Gemeindegebiet

ALTENHERREN
ZONENPLANÄNDERUNG 1:1000
'neuer Zustand' -02

'alter Zustand' -01

Überbauungsvorschriften 'Altenherren' Schwarzenburg

Artikel 1

Inhalt und Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung 'Altenherren' beinhaltet
- den Überbauungsplan Nr. 489-03 und
- die Überbauungsvorschriften.

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung 'Altenherren' ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) der Gemischten Gemeinde Wahlern sowie der Zonenplan Schwarzenburg.

Artikel 3

Nutzung

1 Baufeld B1 :
Wohnnutzung gemäss Artikel 34 BR.

2 Baufeld B2, westlicher Teil, B2 (2-G), östlicher Teil:
Familienwohnungen in verdichteter Anordnung mit direkt zugeordnetem Gartenanteil.

3 Baufeld B2 (3-G), östlicher Teil:
Familien- oder Kleinwohnungen. In diesem Bereich - oder direkt angrenzend - sind zudem möglichst die zentralen Einrichtungen der Gesamtsiedlung vorzusehen, wie z.B. Wärmeerzeugung, Schutzräume und Einstell- oder Parkplätze.

4 Feld C :
Erweiterung der Grünanlage am 'Dorfbach' mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen. Spielplätze und andere Freizeitanlagen der Gesamtanlage, sowie nach Bedarf 2-3 Besucherparkplätze. Einzelne der vorgesehenen Nutzung dienende eingeschossige Hochbauten bis zu 10 m² Grundfläche sind zulässig und bewilligungsfrei. Die mit Kleinbauten oder Belägen (Plätze, Wege, Spielflächen und dergl.) beanspruchte Fläche darf nicht mehr als 30 Prozent der Gesamtfläche des Feldes C ausmachen.

Artikel 4

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern B1 und B2 gelten die nachstehenden baupolizeilichen Masse :

[1] Der Grenzabstand gegenüber den angrenzenden Zonen ist im Überbauungsplan durch Baulinien festgelegt.

[2] Die übrigen baupolizeilichen Masse sind :

Baufeld	GZ	GA (m) intern	GA (m) extern	GH (m)	GL (m)
B1 und B2, Ost (3-G)	3	min. 2,50	6,00	9,00 10,50 *)	45,00 **)
B2, Ost (2-G)	2	min. 1,25	5,00	6.00 7,50 *)	45,00 **)
B2, West	2	min. 1,25	5,00	6,00	45,00 **)

GZ : zulässige Geschosszahl, ein talseitig freiliegendes Geschoss ohne anrechenbare Nutzung wird im Baufeld B2 Ost (2- und 3-G) nicht gezählt

GA **intern** : Minimaler Grenzabstand innerhalb gleichzeitig oder nach gleichen Gestaltungsgrundsätzen und koordiniert geplanter Gebäudegruppen, vorbehältlich Bedingungen gemäss Artikel 5. Gebäudeabstand = Summe der massgebenden Grenzabstände Art. 6

GA **extern** : Grenzabstand zwischen den Gebäudegruppen Ost und West und zwischen Gebäuden verschiedener Planungs- oder Realisierungsetappen, falls die Voraussetzungen für den 'internen' Grenzabstand nicht erfüllt sind

GH : Gebäudehöhe, Messweise gemäss BR

GL : Gebäudelänge

*) max. Gebäudehöhe im Baufeld B2 Ost talseitig (gegen Detailerschliessungstrasse), gemessen in Fassadenmitte und ab Höhe Erschliessungsstrasse.

**) für gegliederte Gebäudegruppen, die sich aus dem Zusammenbau einzelner Häuser ('Funktionseinheiten' siehe auch Gestaltungsvorschriften, Art. 5) ergeben, wird kein Mehrlängenzuschlag für GL grösser 15,00 m berechnet. Art. 6

Zusammenbau

[3] Der Zusammenbau ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge und vorbehältlich Artikel 6, Absatz ~~3~~ 4 gestattet.

Dachausbau

[4] Dachausbau ist auf der ganzen Grundrissfläche gestattet.

Artikel 5

Immissionen

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

Artikel 6

Gestaltungsgrundsätze

[1] Die nachstehenden Gestaltungsrichtlinien gelten für alle Baufelder.

Grundsatz

[2] Die Bauten und Anlagen sind nicht uniform, aber nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu planen.

[3] Die Bauten sind so ins Gelände einzufügen, dass die besondere Topografie des Baugeländes ablesbar bleibt.

Vorbehalt bezüglich reduziertem 'internem' Grenzabstand (Art. 4)

[4] Der verkleinerte 'interne' Grenzabstand ist innerhalb von 'Baugruppen' da zulässig, wo durch geeignete Grundrissgestaltung und -organisation nachteilige Auswirkungen dieser dichten Bauweise vermieden werden. Zu solchen nachteiligen Auswirkungen gehören : ungenügende Besonnung und Belichtung, unerwünschte Einblicke, Störungen durch nachbarschaftliche Immissionen.

Massstäblichkeit, Definition der 'Funktionseinheit'

[5] Um die Massstäblichkeit der Bauten und ihre Einpassung ins Terrain zu fördern, sind die Projekte aus addierbaren oder kombinierbaren Elementen ('Funktionseinheiten') aufzubauen.
Eine 'Funktionseinheit' umfasst in der Regel eine oder mehrere Wohnungen innerhalb einer Grundrissfläche von etwa 10,00 x 18,00 m.

Dachgestaltung

[6] Jede 'Funktionseinheit' ist mit einem Satteldach einzudecken. Die Neigung der Hauptdächer und das Bedachungsmaterial sind mindestens innerhalb einer Baugruppe (Baugruppe: Kombination mehrerer 'Funktionseinheiten') gleich.
Flachdachteile, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, verglaste Dachteile oder Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig, wenn ihre Integration und Ausgestaltung aesthetisch befriedigt.

Antennenanlagen

[7] Auf den Dächern sind individuelle Fernseh-Aussenantennenanlagen (konventionelle Antennen und Parabolspiegel) an sichtexponierten Stellen nicht gestattet.

Konstruktion, Materialen, Farben

[8] Fassadenfarben und -materialen sind nach einem Gesamtkonzept festzulegen und zu harmonisieren. Bereits erstellte Bauten gelten diesbezüglich als wegleitend für Bauten späterer Etappen.
Die Konstruktion und die verwendeten Baumaterialien sind innerhalb einer Baugruppe mit 'internen' Grenzabständen zu vereinheitlichen.

Umgebungsgestaltung

[9] Veränderungen des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf das Unumgängliche zu beschränken.
Die im Überbauungsplan im Baufeld B2 eingetragenen Bäume sind einerseits eine Begleitpflanzung zum Fussweg und andererseits eine optische Trennung zwischen den Teilen Ost und West. Sie besteht im wesentlichen aus einheimischen Hochstämmern.

Artikel 7

Erschliessungsanlagen Strassen

[1] Vor der Erstellung des neuen Anschlusses an das Oberdorf dürfen im Planungsgebiet keine Neubauten realisiert werden.
Die im Überbauungsplan eingetragenen Detailerschliessungsstrassen sind höchstens 5,00 m breit und haben eine maximale Steigung von 12 Prozent.
Die Erschliessung für private Motorfahrzeuge erfolgt über den neuen Anschluss an das 'Oberdorf' oder über das Gebiet 'Brünnstube'.(2)

Etappierung

[2] Die Realisierung der Bauten ist sinnvoll zu etappieren, wobei angemessen auf die Erschliessungskosten der Gemeinde, wie auch auf die Vorinvestitionen der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen ist. In einer ersten Etappe dürfen 1'500 bis 2'500 m² BGF erstellt werden. Diese Nutzung ist dort vorzusehen, wo die Ziele nach Artikel 3, Absatz 3 (zentrale Einrichtungen) realisierbar sind.
Für die spätere Realisierung ist die Etappierung nach Tabelle 2, Technischer Bericht, wegleitend.

Abstell- und Einstellplätze

[3] Abstell- und Einstellplätze für private Motorfahrzeuge sind mit direktem Anschluss an die Detailerschliessungsstrasse vorzusehen.
Zu den Häusern im Baufeld B2 West sollen im allgemeinen keine Abstell- oder Einstellplätze vorgesehen werden.

Fuss- und Radwege

[4] Durch das Baufeld B2 ist ein Fuss- und Radweg zu führen. Er kann soweit nötig auf eine Breite von höchstens 3,00 m und mit einer Steigung von maximal 15 Prozent als Notzufahrt (Feuerwehr, Transporte ...) zu den Häusern im Feld B2 West ausgebaut werden.

Artikel 8

Gestaltungsrichtplan, Technischer Bericht

Die Projekt- und Gestaltungsvorstellungen, die Grundlage zur Erarbeitung dieser Überbauungsordnung waren, sind im Gestaltungsrichtplan und im technischen Bericht dargestellt.
Diese Grundlagen können als Hilfe bei der Auslegung dieser Überbauungsordnung beigezogen werden. Sie können hingegen in keinem Fall bezüglich Lage, Stellung oder Grösse der Bauten und Anlagen verbindlich sein

Artikel 9

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Artikel 110 BauV).

---

2) aus dem Mitwirkungsbericht:
auf Anregung der Anwohner im Oberdorf wird auf eine gezielte Lenkung des Verkehrs vorläufig verzichtet. Sollte sich jedoch zur Entlastung der engen, unübersichtlichen Strassenverhältnisse im Gebiet 'Brünnstube' eine Verkehrsumlagerung aufdrängen, sind im Rahmen der Übergeordneten Verkehrsplanung flankierende Massnahmen unumgänglich.
Die Zufahrt für den Schwerverkehr während der Bauphase ist im Baubewilligungsverfahren zwingend über den Anschluss 'Oberdorf' zu regeln.

Genehmigungsvermerke

Öff. Mitwirkung	Auflage vom 14. Mai 1990 bis 2. Juni 1990
Vorprüfung	vom 3. April 1991
Publikation	im Amtsblatt vom 8. Mai 1991, im Amtsanzeiger vom 10. und 16. Mai 1991
Öffentliche Auflage	vom 10. Mai bis 10. Juni 1991
Einspracheverhandlung	am 28. Juni 1991
Einsprachen	erledigt: 2 unerledigt: 1 Rechtsverwahrungen: -
Beschlossen	durch den Gemeinderat am 29. Juli 1991

durch die Gemeindeversammlung von Wahlern am 29.11.1991

mit 201 JA gegen 3 NEIN

NAMENS DER GEMISCHTEN GEMEINDEVERSAMMLUNG

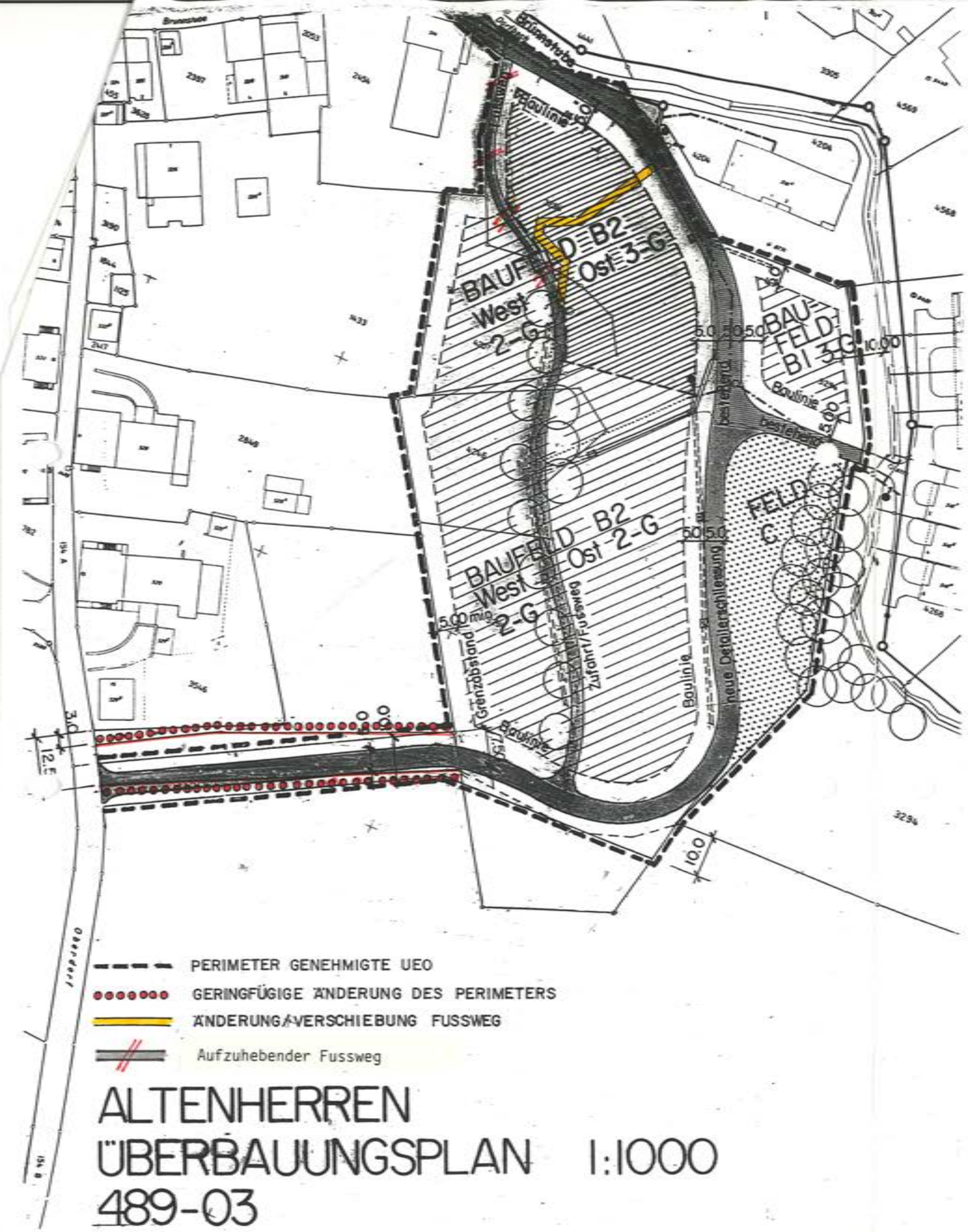
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 06.01.1992. Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom [illegible]
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: [illegible]



ALTENHERREN
ÜBERBAUUNGSPLAN 1:1000
489-03

GEMEINDE

UeO Altenherren Schwarzenburg
geringfügige Änderung gem. Art. 122 BauV

Genehmigungsvermerke

Änderung des Perimeters im Bereich des Strassenanschlusses ans Oberdorf
Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

(Eigentümer Parzelle-Nr 2420)

(Eigentümer Parzelle-Nr 3546)

Änderung/Verschiebung der Fusswegführung
Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer:

(Eigentümer Parzelle-Nr 3294)

(Eigentümer Parzelle-Nr 4207)

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM - 8. Mai 1993

Präsident: P. Streuber

Sekretär: [signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

SCHWARZENBURG, den 10. Juni 1993 Gemeindeschreiber [signature]

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemass
Beschluss vom 22.6.93
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin: [signature]

Gemeinde Wahlern

Überbauungsordnung Altenherren Schwarzenburg

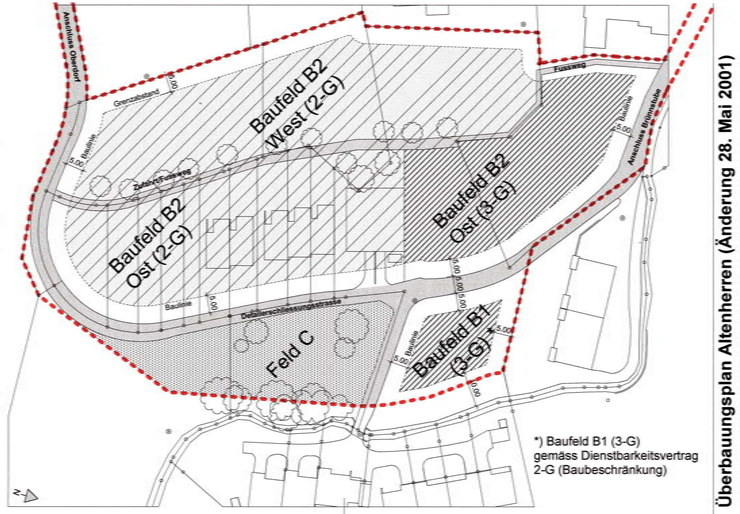
Änderung Überbauungsordnung Änderung Zonenplan

(Änderung 28. Mai 2001)

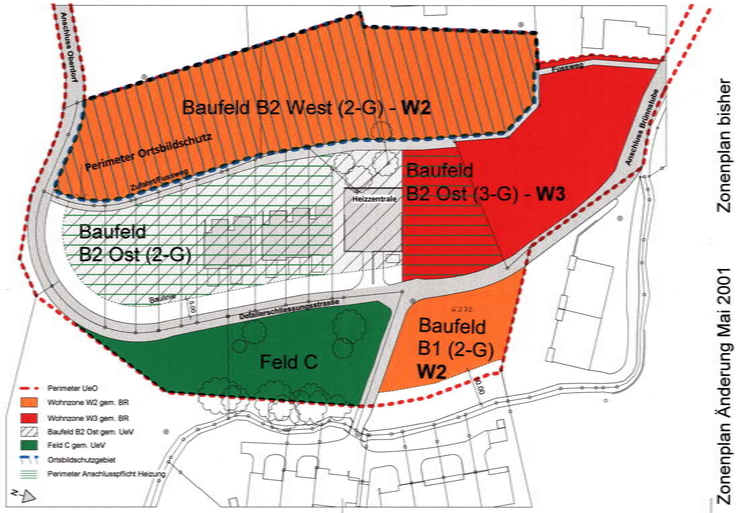
Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- Überbauungsplan Mst. 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplan Mst. 1:1500

Suter + Partner diplomierte Architekten
3006 Bern, Thunstrasse 95
Dat. 30.11.00, rev. 5.1.2001/11.5.2001/21.6.2001

Überbauungsplan Altenherren (August 1991)

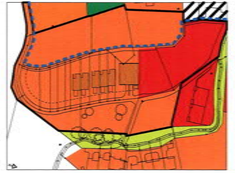


Überbauungsplan Altenherren (Änderung 28. Mai 2001)



Zonenplan bisher

Zonenplan Änderung Mai 2001



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 19.2.2001
Publikation im Amtsblatt vom: 24.2.2001
Publikation im Amtsanzeiger vom: 22.2. / 1.3.2001
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 22.2.2001 bis: 26.3.2001

Einspracheverhandlung am: 18.4.2001
Rechtsverwahrungen: keine
erledigte Einsprachen: 1 (Rückzug am 17.5.2001)

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 30.4.2001

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung von Wahlern am:28.5.2001

Namens der Gemischten Gemeindeversammlung
Der Gemeindeversammlungsleiter:
Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit vorstehender Angaben bescheinigt:
Schwarzenburg, den 5 Juli 2001
Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das 30. JULI 2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Gemischte Gemeinde Wahlern

Überbauungsordnung Altenherren - Änderung 28. Mai 2001

Überbauungsvorschriften „Altenherren"

Artikel 1

Inhalt und Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung „Altenherren" beinhaltet
- den Überbauungsplan und
- die Überbauungsvorschriften

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung „Altenherren" ist im Überbauungsplan mit einem gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachstehenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) der Gemischten Gemeinde Wahlern sowie der Zonenplan Schwarzenburg.

Artikel 3

Nutzung

[1] Baufeld B1 (2-G):
Wohnnutzung gemäss Artikel 42 BR

[2.1] Baufeld B2, westlicher Teil:
Wohnnutzung gemäss Artikel 42 BR.

[2.2] Baufeld B2 (2 G), östlicher Teil: Familienwohnungen in verdichteter Anordnung mit direkt zugeordnete Gartananteil.

[3] Baufeld B2 (3-G), östlicher Teil:
Wohnnutzung gemäss Artikel 42 BR.

[4] Feld C:
Erweiterung der Grünanlage am „Dorfbach" mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen. Spielplätze und andere Freizeitanlagen der Gesamtanlage, sowie nach Bedarf 2-3 Besucherparkplätze. Einzelne der vorgesehenen Nutzung dienende eingeschossige Hochbauten bis zu 10m2 Grundfläche sind zulässig und bewilligungsfrei. Die mit Kleinbauten oder Belägen (Plätze, Wege, Spielflächen und dergl.) beanspruchte Fläche darf nicht mehr als 30 Prozent der Gesamtfläche des Feldes C ausmachen

Artikel 4

Baupolizeiliche Masse

In den Baufeldern B1 und B2 gelten die nachstehenden baupolizeilichen Masse:

[1] Der Grenzabstand gegenüber den angrenzenden Zonen berechnet sich nach den Bestimmungen des BR.

[2] Die übrigen baupolizeilichen Masse sind:

Baufeld	Geschosszahl (GZ)	Grenzabstand (m) intern (GA intern)	Grenzabstand (m) extern (GA extern)	Gebäudetiefe (m) (GH)	Gebäudelänge (m) (GL)
B2, Ost (3 G)	Gemäss Bestimmungen Art. 69 BR für Zone W3				
B1	Gemäss Bestimmungen Art. 69 BR für Zone W2				
B2, Ost (2 G)	2	min. 1.25	5.00	6.00 7.50 *)	45.00 **)
B2, West	Gemäss Bestimmungen Art. 69 BR für Zone W2				

Nachstehende Präzisierungen gelten für das Baufeld B2 Ost (2-G): (übrige Baufelder: Mess- und Berechnungsweise gemäss BR).

GZ: zulässige Geschosszahl, ein talseitig freiliegendes Geschoss ohne anrechenbare Nutzung wird im Baufeld B2 Ost (2- und 3-G) nicht gezählt.

GA **intern:** Minimaler Grenzabstand innerhalb gleichzeitig oder nach gleichen Gestaltungsgrundsätzen und koordiniert geplanter Gebäudegruppen, vorbehältlich Bedingungen gemäss Artikel 6.2
Gebäudeabstand = Summe der massgebenden Grenzabstände.

GA **extern:** Grenzabstand zwischen den Gebäudegruppen Ost und West und zwischen Gebäuden verschiedener Planungs- oder Realisierungsetappen, falls die Voraussetzungen für den „internen" Grenzabstand nicht erfüllt sind.

GH: Gebäudehöhe, Messweise gemäss BR

GL: Gebäudelänge

*) max. Gebäudehöhe im Baufeld B2 Ost talseitig (gegen Detailerschliessungsstrasse), gemessen in Fassadenmitte und ab Höhe Erschliessungsstrasse.

**) für gegliederte Gebäudegruppen, die sich aus dem Zusammenbau einzelner Häuser („Funktionseinheiten" siehe auch Gestaltungsvorschriften, Art. 5) ergeben, wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Zusammenbau

[3] Der Zusammenbau ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Dachausbau

[4] Dachausbau ist auf der ganzen Grundrissfläche gestattet.

Ausnützungsziffer

[5] Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen für die Zonen W2, resp. W3

Artikel 5

Immissionen

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

Artikel 6

Gestaltungsgrundsätze

[1] Die nachstehenden Gestaltungsrichtlinien (Art. 6.2 bis 6.9 der UeV) gelten für das Baufeld B2 Ost (2-G).

[1/2] Für die Gestaltung der Bauten in den übrigen Baufeldern gelten die einschlägigen Bestimmungen gemäss BR.

Perimeter Ortsbildschutz

[1/3] Das Baufeld B2 West (2-G) befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzperimeters; es gelten die Bestimmungen gemäss BR.

Grundsatz

[2] Die Bauten und Anlagen sind nicht uniform, aber nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu planen.

[3] Die Bauten sind so ins Gelände einzufügen, dass die besondere Topografie des Baugeländes ablesbar bleibt.

Vorbehalt bezüglich reduziertem „internem" Grenzabstand (Art. 4)

[4] Der verkleinerte „interne" Grenzabstand ist innerhalb von „Baugruppen" da zulässig, wo durch geeignete Grundrissgestaltung und -organisation nachteilige Auswirkungen dieser dichten Bauweise vermieden werden. Zu solchen nachteiligen Auswirkungen gehören: ungenügende Besonnung und Belichtung, unerwünschte Einblicke, Störungen durch nachbarschaftliche Immissionen.

Massstäblichkeit, Definition der „Funktionseinheit"

[5] Um die Massstäblichkeit der Bauten und ihre Einpassung ins Terrain zu fördern, sind die Projekte aus addierbaren oder kombinierbaren Elementen („Funktionseinheiten") aufzubauen.
Eine „Funktionseinheit" umfasst in der Regel eine oder mehrere Wohnungen innerhalb einer Grundrissfläche von etwa 10.00 x 18.00 m.

Dachgestaltung

[6] Jede „Funktionseinheit" ist mit einem Satteldach einzudecken. Die Neigung der Hauptdächer und das Bedachungsmaterial sind mindestens innerhalb einer Baugruppe (Baugruppe: Kombination mehrerer „Funktionseinheiten") gleich.
Flachdachteile, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, verglaste Dachteile oder Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig, wenn ihre Integration und Ausgestaltung ästhetisch befriedigt.

Antennenanlagen

[7] Auf den Dächern sind individuelle Fernseh-Aussenantennenanlagen (konventionelle Antennen und Parabolspiegel) an sichtexponierten Stellen nicht gestattet.

Konstruktion, Materialien, Farben

[8] Fassadenfarben und -materialien sind nach einem Gesamtkonzept festzulegen und zu harmonisieren. Bereits erstellte Bauten gelten diesbezüglich als wegleitend für Bauten späterer Etappen.
Die Konstruktion und die verwendeten Baumaterialien sind innerhalb einer Baugruppe mit „internen" Grenzabständen zu vereinheitlichen.

Umgebungsgestaltung

[9] Veränderungen des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf das Unumgängliche zu beschränken.

Artikel 7

Erschliessungsanlagen Strassen, zentrale Wärmeerzeugung

[1] Die im Überbauungsplan eingetragenen Detailerschliessungsstrassen sind höchstens 5.00 m breit und haben eine maximale Steigung von 12 Prozent.
Die Erschliessung für private Motorfahrzeuge erfolgt über den neuen Anschluss an das „Oberdorf" oder über das Gebiet „Brünnstube".

Abstell- und Einstellplätze

[2] Abstell- und Einstellplätze für private Motorfahrzeuge sind mit direktem Anschluss an die Detailerschliessungsstrasse vorzusehen.
Zu den Häusern im Baufeld B2 West sollen im allgemeinen keine Abstell- oder Einstellplätze vorgesehen werden.

Fuss- und Radwege

[4] Durch das Baufeld B2 ist ein Fuss- und Radweg zu führen. Er kann soweit nötig auf eine Breite von höchstens 3.00 m und mit einer Steigung von maximal 16 Prozent als Notzufahrt (Feuerwehr, Transporte...) zu den Häusern im Feld B2 West ausgebaut werden.

Zentrale Wärmeerzeugung

[4] Für Bauten auf den Baufeldern B2 Ost (2-G) und direkt an die Heizzentrale anschliessend im Baufeld B2 Ost (3-G) besteht, solange die Kapazität der bestehenden Wärmeerzeugung ausreicht, die Pflicht zum Anschluss an die zentrale Wärmeerzeugung. Ausgenommen sind Bauten, die mit erneuerbaren Energien beheizt werden.

Artikel 8

Gestaltungsrichtplan, Technischer Bericht

Mit der Änderung der UeO Altenherren vom 28. Mai 2001 wird sowohl der Gestaltungsrichtplan als auch der technische Bericht für die Baufelder B2 West (2-G), B2 Ost (3-G) und B1 (3-G) gegenstandslos.

Artikel 9

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom 19.2.2001
Publikation	im Amtsblatt vom 24.2.2001
	im Amtsanzeiger Schwarzenburg vom 22.2.2001 und 1.3.2001
Mitwirkung und öffentliche Auflage	vom 22.2.2001 bis 26.3.2001
Einspracheverhandlung	am 18.4.2001
Einsprachen	erledigt: 1 (Rückzug am 17.5.2001)
	unerledigt: keine
	Rechtsverwahrungen: keine
Beschlossen	durch den Gemeinderat am 30.4.2001
	durch die Gemeindeversammlung von Wahlern am 28.5.2001

Namens der Gemischten Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlungsleiter: Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben bescheinigt:

Schwarzenburg, den 5.7.2001. Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

30. JULI 2001