

Mutation
RRB 778
vom 22.5.07

EINWOHNERGEMEINDE GRELLINGEN

URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

ORTSPLANUNGSREVISION

AUFGEHOBEN
ZRS

GEMEINDEBAUREGLEMENT

ENTWURF MÄRZ 1988

REVIDIERT JULI 1989

Revidiert März 1990

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

TEIL A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN, VORAUSSETZUNG DER UEBERBAUUNG

- Zweck	Art. 1
- Geltungsbereich, Bedeutung	Art. 2
- Besitzstandsgarantie	Art. 3
- Ausnahmen, Voraussetzungen	Art. 4
- Baubewilligung	Art. 5-6

TEIL B) BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

- Offene Bauweise	Art. 7
- Annähernd geschlossene Bauweise	Art. 8
- Geschlossene Bauweise	Art. 9
- Brandmauern	Art. 10
- Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 11
- Abstandsregelungen für Bauvorhaben an Gewässern	Art. 12
- Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	Art. 13-15
- Gebäudeabstand	Art. 16
- Vorspringende Anlagen und Bauteile	Art. 17
- Geschosse	Art. 18
- Gebäudehöhe	Art. 19-21
- Dachausbau	Art. 22
- Umgebungsgestaltung	Art. 23
- Ausnützungsziffer	Art. 24
- Ueberbauungsziffer	Art. 25

TEIL C) ZONENVORSCHRIFTEN

- Bedeutung und Geltung	Art. 26
- Wohnzonen	Art. 27
- Wohn- und Gewerbezone	Art. 28
- Kernzone A	Art. 29
- Kernzone B + C	Art. 30
- Industrie- und Gewerbezone	Art. 31
- Zone mit Planungspflicht	Art. 32
- Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 33
- Zone für Freizeit- und Familiengärten	Art. 34
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 35
- Schützenswerte Gebäude	Art. 36
- Tabelle baupolizeiliche Masse	Art. 37

- Bahnhofareal	Art. 38
- Landwirtschaftszone	Art. 39
- Landschaftsschutzgebiet	Art. 40
- Waldrandgebiete mit Dünge- und Spritzmittelverbot	Art. 41
- Uferschutzgebiet	Art. 42
- Schutzobjekte	Art. 43
- Grundwasserschutzgebiet	Art. 44
- Archäologische Fundstellen	Art. 45

TEIL D) ZUSTAENDIGKEIT DER GEMEINDEBEHOERDEN
UND BAUPOLIZEIORGANE

- Zuständigkeit Baukommission	Art. 46
- Zuständigkeit Gemeinderat	Art. 47
- Zuständigkeit Stimmbürger	Art. 48

TEIL E) STRAF-, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Wiederhandlungen	Art. 49
- Inkrafttreten	Art. 50
- Aufhebung Bau- und Planungserlasse	Art. 51

Anhang I:	Grafische Darstellungen
Anhang II:	Lärmschutzverordnungen Art. 43 LSV
Anhang III:	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

TEIL A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN, VORAUSSETZUNG
DER UEBERBAUUNG

Art. 4

Ausnahmen
Voraussetzungen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, regionalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften, sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 24 RPG), des kant. BauG (Art. 26 ff, Art. 80 ff BauG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und der Bauverordnung (Art. 55 und 102 ff BauV) massgebend.

Art. 5

Baubewilligung
a) Erfordernis

1 Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die rechtskräftige Bewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 10. Februar 1970/ 11. September 1984 (BewD) und die erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG / Art. 6 BewD).

b) keine Baubewilligung

Siehe Art. 6 Bew. D

Art. 6

c) Voraussetzungen

1 Es können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen (Abschnitt B) und die Zonenvorschriften (Abschnitt C) dieses Reglementes einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen;
- c) die übrigen Bestimmungen der Baugesetzgebung einhalten.

KAPITEL A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN, VORAUSSETZUNG DER UEBERBAUUNG

Art. 1

Zweck

Die Bauordnung der Gemeinde bezweckt die Förderung einer harmonischen Besiedlung der Gemeinde. Die Bauzone soll sinnvoll und rationell genutzt werden. Verdichtete Wohnformen, die dem Charakter Grellingens angepasst sind, sollen gefördert werden.

Art. 2

Geltungsbereich,
Bedeutung

1 Das Baureglement - einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Teil 1 (Bauzone) und Teil 2 (Landwirtschaftszone, Schutzzonen) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 3

Besitzstands-
garantie

1 Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

2 Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

3 An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Absatz 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen.

TEIL B) BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

KAPITEL B) BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

I. BAUWEISE

Art. 7

Offene Bauweise

1 Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 8

Annähernd geschlossene Bauweise

1 In den Kernzonen KA, KB und KC gilt die annähernd geschlossene Bauweise; diese entspricht der bestehenden, traditionellen Bauweise.

2 Bei Um- und Wiederaufbauten kann auf die bisherigen Mauerfluchten gebaut werden, sofern Baulinien nicht etwas anderes vorschreiben. In wichtigen Bereichen der Kernzonen kann die Baukommission verlangen, dass auf die bisherigen Mauerfluchten gebaut werden muss.

3 Neubauten haben einen minimalen seitlichen Grenzabstand von 1,50 m einzuhalten.

4 Die Grenzabstände sind in diesem Gebiet im Sinne von Art. 79 Abs. 1 EGZZGB aufgehoben.

5 Von der hofseitigen Fassade sind die Gebäude- und Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, sofern nicht rückwärtige oder Hofbaulinien bestehen.

Art. 9

Geschlossene
Bauweise

1 Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude bis auf eine Tiefe von 12 Meter von der Baulinie oder bei deren Fehlen von der bestehenden Gebäudeflucht aus gemessen, mit einer Brandmauer auf die Grenze zu stellen. Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von 18 Meter, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat.

2 Von einer hofseitigen Fassade sind die vorgeschriebenen Gebäudeabstände der offenen Fassade einzuhalten, sofern nicht rückwärtige oder Hofbaulinien bestehen.

3 In den im Zonenplan festgelegten Bereichen gilt die geschlossene Bauweise verbindlich.

Art. 10

Brandmauern

1 Die Brandmauern sind nach den Vorschriften der Gebäudeversicherung auszuführen (siehe Brandschutzordnung 1986, Brandschutzvorschriften Nr. 305).

II. BAUABSTÄNDE

Art. 11

Bauabstand von
öffentlichen
Strassen

1 Von Staatsstrassen ist ein Bauabstand von 5 m, von Gemeindestrassen ein solcher von 3,60 m einzuhalten. Längs von Strassen getrennten Fuss- und Radwegen ist ein min. Bauabstand von 1,50 m erforderlich. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen. Vorbehalten bleiben die in der Kernzone festgelegten besonderen Abstandsregelungen. Für zur Strasse rechtwinklig stehende Garagen muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes vom 2. Februar 1964 / 12. Februar 1985.

Art. 12

Abstandsregelung
für Bauvorhaben an
Gewässern

1 Entlang der öffentlichen Gewässer und der unter öffentliche Aufsicht gestellten Privatgewässer, ist ein wasserbaupolizeilicher Minimalabstand von 10 m, gemessen ab oberer Böschungskante, einzuhalten.

2 Vorbehalten bleiben die Regelungen der Bauabstände durch die Uferschutzzone gemäss Zonenplan Teil 1 und 2.

Art. 13

Grenzabstand
gegenüber nachbar-
lichem Grund

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste zulässige Entfernung zwischen Fassade und Grundstücksgrenze. Es gelten die Masse gemäss folgender Tabelle:

Fassadenlänge	Geschlosszahl				
	1	2	3	4	5
bis 6 m	3,0	3,0	3,0	3,5	4,0
über 6 - 12 m	3,0	3,0	4,0	5,0	6,0
über 12 - 24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
über 24 - 36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0
über 36 - 48 m	3,5	6,0	8,0	10,0	12,0

Grenzabstände in der Industriezone siehe Art. 31.

Illustration, Bemessung Grenzabstände (siehe Anhang).

Art. 14

Unbewohnte An-
und Nebenbauten

1 Für nicht dauernd bewohnte An- und Nebenbauten, wie Einstellgaragen, Gartenhäuschen, mindestens einseitig offene Gartenhallen, offene Schwimmbecken und dergleichen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder, wenn an ein nachbarliches, an die Grenze stehendes Nebengebäude, angebaut werden kann.

Art. 15

Näherbaurecht

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden. Der minimale Gebäudeabstand darf dabei 3 m nicht unterschreiten. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 9

2 Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder bei fehlender Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 BauG gestattet.

Art. 16

Gebäudeabstand

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt Art. 15.

2 Für nicht dauernd bewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 14 ist gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück kein Gebäudeabstand erforderlich.

3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

Art. 17

Vorspringende Anlagen und Bauteile

1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, einzelne Balkone (auch mit Seitenwänden), dürfen - von der Umfassungsmauer aus gemessen - höchstens 1,50 m in den Grenzabstand heineinragen.

2 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.

3 Für vorspringende Anlagen und Bauteile in den öffentlichen Verkehrsraum oder in die Bauverbotszone von öffentlichen Strassen, gelten die Bestimmungen des Kant. Strassenbaugesetzes (Art. 63 ff).

III. GESCHOSSE, GEBAEUDEHOEHE

Art. 18

Geschosse

1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht mitgerechnet.

3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1,60 m überschreitet.

4 Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

Art. 19

Gebäudehöhe
a) Im Allgemeinen

1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Bei frei abgestützten Bauteilen gilt die äusserste Abgrenzung der Abstützungen als Fassadenflucht. Giebelfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und einzelne Garagen-einfahrten werden nicht angerechnet.

2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 37) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (siehe Anhang I).

Art. 20

b) Gestaffelte
Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 21

Gebäudehöhe in den
Kernzonen A, B

1 Die Gebäudehöhe in der Kernzone A und B wird vom Strassenniveau aus gemessen (Strassenmitte). Die sich aus der max. Gebäudehöhe ab Strassenmitte ergebende Höhenkote (Schnittlinie Fassadenflucht/OK Dachsparren) darf auf allen Gebäudeseiten nicht überragt werden.

IV. DACHAUSBAU

Art. 22

Dachausbau

1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der gesamten Grundrissfläche zulässig.

2 Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (insbesondere Art. 62 ff BauV) müssen eingehalten werden.

V. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 23

1 Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

2 Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und von Spielplätzen gilt Art. 15 BauG und Art. 42 ff Bau V.

3 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 BewD).

VI. AUSNÜTZUNG

Art. 24

Ausnützungsziffer

1 Auf eine Begrenzung der zulässigen Nutzung mittels einer Ausnützungsziffer wird verzichtet. Die Nutzung der Bauten wird durch die Ueberbauungsziffer, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände begrenzt.

Art. 25

Ueberbauungsziffer

1 Die Ueberbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstückes mit oberirdischen Gebäuden (eingeschossige An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche werden nicht angerechnet) belegt werden darf.

2 Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 2 m Ausladung
- Offene Balkone bis zu 2 m Ausladung
- Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

3 Die massgebende Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.

4 Grundstücksteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

TEIL C) ZONENVORSCHRIFTEN

KAPITEL C) ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINES

Art. 26

Bedeutung und
Geltung

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

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG und Art. 80 ff BauG) sowie nach den Vorschriften dieses Reglementes (Art. 39-42).

II. BAUZONEN

Art. 27

Wohnzonen
W2a, W2b, W3

Nutzung

1 Die Wohnzonen W2a, W2b und W3 sind Zonen mit stillem Kleingewerbe im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauV. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe gestattet. Die gewerbsmässige Tierhaltung ist verboten. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang II).

Dachformen

2 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die First muss mindestens 1,5 m hinter die Fassadenflucht zu liegen kommen. Für An- und Nebengebäude bis 50 m² Grundfläche sind andere Dachformen gestattet.

Dachaufbauten Dacheinschnitte	3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zu bewilligen, wenn sie sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.
----------------------------------	--

Art. 28

Wohn- und Gewerbezone (Gemäss Anschlussvertrag Wohn- /Gewerbeschäftszone)	1 Die Wohn- und Gewerbezone n WG2, WG3 sind gemischte Zonen für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang).
Nutzung	
Dachformen	2 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die First muss mindestens 1,5 m hinter die Fassadenflucht zu liegen kommen. Für eingeschossige An- und Nebengebäude bis 100 m ² Grundfläche sind andere Dachformen gestattet.
Dachaufbauten Dacheinschnitte	3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zu bewilligen, wenn sie sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

Art. 29

Kernzone A	1 Die Kernzone A umfasst Gebiete intensiver und gemischter Nutzung im Dorfkern. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang II).
Nutzung	
Dachformen	2 Es sind nur Sattel- und Krüppel-Walmdächer zugelassen. Bei An- und Nebengebäuden bis 40 m ² Grundrissfläche können andere Dachformen gestattet werden, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten Dachflächenfenster	3 Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben zugelassen. Dacheinschnitte sind nur im Bereich nördlich der Hauptstrasse zwischen den Parzellen Nr. 597 (inkl.) und Nr. 650 (inkl.) hangseitig gestattet. Das Ausmass der Dachflächenfenster darf nicht grösser als 0,50 m ² sein. Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen.
Gebiete mit geschlossener Bauweise (siehe Zonenplan)	4 In den im Zonenplan mit geschlossener Bauweise bezeichneten Bereichen haben sich Neu-, Um- und Anbauten hinsichtlich Kubus, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Dachgestaltung den angrenzenden Gebäuden sowie dem Charakter der gesamten Häuserreihe einzufügen.
Zuständigkeit	5 Für Baugesuche ist grundsätzlich die Baukommission zuständig. Die Baukommission kann eine neutrale, qualifizierte Fachinstanz zur Beurteilung des Baugesuches beiziehen; diese muss beigezogen werden, wenn sich Baukommission und Bauherr nicht einigen können.

Art. 30

Kernzone B + C
Nutzung

1 Die Kernzonen B + C umfassen die erhaltenswerten Teile des Ortskerns. Der Charakter dieser Zonen soll gewahrt bleiben.

2 Die Kernzonen B und C sind Zonen mit stillem Kleingewerbe im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauV. Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe gestattet. Die gewerbsmässige Tierhaltung ist verboten. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang).

Dachformen

3 Es sind nur Sattel- und Krüppel-Walmdächer zugelassen. Bei An- und Nebengebäuden bis 30 m² Grundrissfläche kann die Baukommission andere Dachformen gestatten, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten Dachflächenfenster	4 Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster sind gestattet; das Ausmass der einzelnen Dachflächenfenster darf nicht grösser als 0.50 m ² sein. Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen.
Gebiete mit geschlossener Bauweise (siehe Zonenplan)	5 In den im Zonenplan mit geschlossener Bauweise bezeichneten Bereichen haben sich Neu-, Um- und Anbauten hinsichtlich Kubus, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Dachgestaltung den angrenzenden Gebäuden sowie dem Charakter der gesamten Häuserreihe einzufügen.
Zuständigkeit	6 Für Baugesuche ist grundsätzlich die Baukommission zuständig. Die Baukommission kann eine neutrale, qualifizierte Fachinstanz zur Beurteilung des Baugesuches beiziehen; diese muss beigezogen werden, wenn sich Baukommission und Bauherr nicht einigen können.

Art. 31

Industrie- und Gewerbezone	1 In der Industriezone dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang II). Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
Nutzung	
Immissionen an Grenze zu WG3	2 Im Bereich, wo die Industriezone an die Wohn- und Gewerbezone grenzt, sind geeignete Vorkehrungen gegen übermässige Immissionen auf die WG3 zu treffen. Innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes sind insbesondere Hecken und Sträucher sowie eine genügende Anzahl hochstämmiger Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Höhe von Silos, Kaminen, usw.	3 Einzelne schlanke Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine und dergleichen dürfen die max. Gebäudehöhe von 20.0 m überragen.
Gebäudehöhe an Grenze zu WG3	4 Angrenzend an die Wohn-/Gewerbezone WG3 beträgt die maximale Gebäudehöhe westlich der im Zonenplan eingetragenen Begrenzungslinie 12 m.
Grenzabstand	5 In der Industriezone beträgt der Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe. Gegenüber der Wohnzone WG3 ist der Grenzabstand gleich der Gebäudehöhe im Minimum aber 3 m.

III. BESONDERE BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 32

Zone mit
Planungspflicht

1 Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP 1-4) gelten als Zonen im Sinne von Art. 95 BauG.

2 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (Art. 88 BauG) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Abs. 8 dieses Artikels. In jedem Fall sind jedoch die jeweiligen Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (vgl. Art. 29 bis 31 Lärmschutzverordnung) einzuhalten.

3 Erstreckt sich die Ueberbauungsordnung nur auf einen Teil der Zone, so muss dargetan sein, dass sich die geplante Ueberbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.

4 Die Grundeigentümer sind zur Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung beizuziehen. Sie haben Anspruch, dass ihnen das Bauen innert angemessener Frist ermöglicht wird (Art. 92 BauG).

5 Das Verfahren der Ueberbauungsordnung wird vom Gemeinderat auf schriftliches Begehren von Grundeigentümern der Zone oder - nach deren Anhörung - von Amtes wegen eingeleitet (Art. 93 BauG).

6 Der Gemeinderat hat innert 18 Monaten wenigstens für das Gebiet der bauwilligen Grundeigentümer die Ueberbauungsordnung zur Vorprüfung (Art. 59 BauG) einzureichen und innert 2 Monaten nach Vorprüfung öffentlich aufzulegen (Art. 93 BauG).

7 Der Gemeinderat hat die Ueberbauungsordnung innert 3 Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen (Art. 95 BauG).

Ersatzordnung

8 Wird die Ueberbauungsordnung durch die Gemeindeversammlung abgelehnt, kann nach der jeweiligen Grundordnung gemäss Zonenplan gebaut werden. Bezgl. Aussenräume gilt Abs. 9e).

9 Alle Zonen mit Planungspflicht bezwecken:

Allgemein

a) eine architektonisch gute Ueberbauung, welche sich in das Orts- und Strassenbild einfügt,

b) eine verdichtet Bauweise,

- c) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkieren), der Ver- und Entsorgung sowie des Zivilschutzes,
- d) eine vorwiegende Wohnüberbauung. Stille Kleingewerbe (wie Ateliers etc.) sind gestattet,
- e) eine klare Trennung der Aussenräume in gemeinschaftliche und private. Allen Familienwohnungen im Erdgeschoss sind private Aussenräume (Gärten) zuzuordnen.

ZPP 1
Quellenweg

10 Die Ueberbauung soll in ein- oder zweigeschossiger Bauweise erfolgen (Dachvollausbau gestattet). Die im Bereich der südlichen Bauzonengrenze liegenden Gebäude haben eine reduzierte Gebäudehöhe aufzuweisen. Bei diesen Gebäuden hat die Firstrichtung parallel zum Hang zu erfolgen. Die Ueberbauungsziffer darf diejenige der Zone W2b um 15 % überschreiten. In der Ueberbauungsordnung ist über das gesamte Areal eine minimale Nutzung vorzuschreiben. Die im Süden liegende Hecke ist zu erhalten.

ZPP 2
Nunningerstrasse

11 Die Ueberbauung soll in vorwiegend zweigeschossiger Bauweise erfolgen (Dachvollausbau gestattet). Die Ueberbauungsziffer darf diejenige der Zone W2b um 10 % überschreiten. In der Ueberbauungsordnung ist über das gesamte Areal eine minimale Nutzung vorzuschreiben.

ZPP 3
Scheuermatt

12 Die Ueberbauung soll in ein- oder zweigeschossiger Bauweise erfolgen (Dachvollausbau gestattet). Die Ueberbauungsziffer darf diejenige der Zone W2a um 5 % überschreiten. In der Ueberbauungsordnung ist über das gesamte Areal eine minimale Nutzung vorzuschreiben. Angrenzend an die geschützte Hecke der Hohlen Gasse ist eine Gemeinschaftsparzelle als Spiel- und Erholungsfläche auszuscheiden. Im Rahmen der Ueberbauungsordnung soll geprüft werden, ob eine durchgehende Strassenverbindung zum Gebiet Rödler sinnvoll ist. Eine allfällige durchgehende Verbindung hat auf die schützenswerten Bereiche der Hohlen Gasse Rücksicht zu nehmen. Eine Fussverbindung in die Hohle Gasse ist vorzusehen, falls keine durchgehende Strassenverbindung geplant wird.

ZPP 4
Hürnenacker

13 Die Ueberbauung soll in zweigeschossiger Bauweise erfolgen (Dachausbau gestattet). Die Ueberbauungsziffer darf diejenige der Zone W2a um 15 % überschreiten. In der Ueberbauungsordnung ist über das gesamte Areal eine minimale Nutzung vorzusehen.

Art. 33

**Zone für
öffentliche Nutzung**

1 Die Zone für öffentliche Nutzungen gemäss BauG wird in folgende Areale unterteilt:

Nummerierung im Zonenplan	Zweckbestimmung
1	Sekundarschulanlage/Turnhalle
2	Primarschule
3	Bauten der röm.-kath. Kirchgde.
4	Bauten der evang.ref. Kirchgde.
5	Diverse öffentl. Bauten und Anlagen (Werkhof, Zivilschutz, Ge- meindeverwaltung, Altersheim/ Alterswohnungen, Sportanlage und Parkplätze)
6	Schützenhaus

**Grundzüge der Ueber-
bauung, Bau- und
Zonenvorschriften
in der Zone für öN**

2 In den einzelnen Arealen der Zone öN gelten folgende Bau- und Zonenvorschriften:

Areal 1

- Max. Geschoszahl	3
- Max. Gebäudehöhe	11,0 m
- Grenz- und Gebäudeabstände intern	frei
- Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber anderen Zonen	wie W3

Areal 2

Das bestehende Primarschulgebäude ist schützenswert und kann bei Brandfall oder Abbruch in der heutigen Form wieder aufgebaut werden (siehe Art. 36).

Im übrigen gelten die Vorschriften der Kernzone A (Art. 29).

Areal 3

Für Ausbauten an der bestehenden Kirche gilt Art. 3 BauG. Für die übrigen Bauten gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Kernzone KA. Das bestehende Kirchgebäude ist erhaltenswert und kann bei Brandfall oder Abbruch in der heutigen Form wieder aufgebaut werden.

Areal 4

Das bestehende Kirchgebäude kann bei Brandfall oder Abbruch in der heutigen Form wieder aufgebaut werden. Für Ausbauten an der bestehenden Kirche gilt Art. 3 BauG. Für die übrigen Bauten gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Wohnzone W2a.

Areal 5

Die Bauten und Anlagen im Gebiet Langmattweg haben sich harmonisch in das öffentliche Areal einzufügen.

Es gelten folgende Nutzungsmasse:

- Geschosszahl max. 3
- Gebäudehöhe max. 11,0 m

Areal 6

- Max. Gebäudehöhe 6,5 m
- Max. Gebäudelänge 30,0 m
- Min. Dachneigung 35°

Empfindlichkeits-
stufe nach Lärm-
schutzverordnung

3 In den Arealen 1 bis 5 gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang II).
Im Areal 6 gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

~~Art. 34~~

~~-----~~

~~Zone für Freizeit- und Familiengärten~~

~~Planungszweck 1 Die Zone für Freizeit- und Familiengärten umfasst weitgehend das Areal bereits best. Freizeit- und Familiengärten. Die Zone soll einen weiteren kontrollierten und gemässigten Ausbau von Familien- und Freizeitgärten ermöglichen.~~

~~Nutzung Die Zone ist für Freizeit- und Familiengärten bestimmt. Es dürfen nur Gartenhäuser erstellt werden; diese dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Errichtung sanitärer Anlagen (WC) ist nicht gestattet.~~

~~Bau- und Gestaltungsvorschriften Die Gartenhäuser haben folgende Bau- und Gestaltungsvorschriften einzuhalten:~~

- ~~- Max. Grundrissfläche 12 m²~~
- ~~- Zusätzlich gedeckter Sitzplatz 8 m²~~
- ~~- Max. Gebäudehöhe 3 m~~

~~Material- und Farbgebung Die Gartenhäuser sind aus Holz in brauner oder dunkelbrauner Farbgebung auszuführen. Für die Bedachung dürfen nur rote oder braune Ziegel oder schwarzer Eternitschiefer verwendet werden.~~

~~Erschliessung Neue Zufahrten und Parkplätze dürfen nicht erstellt werden. Die Gemeinde kann über das gesamte Areal eine Ueberbauungsordnung erlassen, in welcher die Erschliessung, gemeinsame Anlagen wie WC, Parkplätze und die interne Ueberbauung geregelt werden.~~

Art. 35

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportfelder erstellt werden.

2 Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 36

**Schützenswerte
Gebäude**

Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Gebäude sind zu erhalten.
Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau im Rahmen der Zonenvorschriften die Lage, Stellung, Gebäudeabmessungen, Fassadengestaltung, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes im wesentlichen verbindlich. Abweichungen können gestattet werden, wenn der schützenswerte Charakter des ursprünglichen Gebäudes sowie dessen Wirkung auf das Ensemble erhalten bleibt. Bei Neu-, An- und Umbauten sowie vor einem allfälligen Abbruch ist die Stellungnahme einer neutralen qualifizierten Fachinstanz einzuholen.

Art. 37

Zonen- und Gestaltungsvorschriften, baupolizeiliche Masse

Zone	Max. Geschosszahl	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Ueberbauungsziffer	Max. Wohnungszahl pro Baukörper	Max. Gebäudelänge	Max. / Min. Dachneigung
W2a	2	6.0 m	25 %	4	25 m	20° - 40°
W2b	2	7.0 m	28 %	-	35 m ^{*)}	20° - 50°
WG2	2	7.0 m	30 %	-	35 m	20° - 50°
W3	3	11.0 m	28 %	-	42 m ^{*)}	20° - 40°
WG3	3	11.0 m	28 %	-	42 m	20° - 40°
K A	3	10.0 m	-	-	-	35° - 50°
K B	3	8.5 m	-	-	-	35° - 50°
K C	2	6.0 m	30 %	-	35 m	35° - 50°
J	-	20.0 m	-	-	-	-

*) Ab einer Gebäudelänge von 22 m sind die Gebäude im Grundriss gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mindestens 1.30 m zu betragen.

Bei Bauten am Hang mit mehr als 10 % Neigung gilt talseits ein Mehrhöhenzuschlag von 1 m

Art. 38

Bahnhofareal

1 Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnhofareal gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2.

IV. LANDWIRTSCHAFTSZONE

Art. 39

1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau benutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

3 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

In der Landwirtschaftszone nicht zugelassen sind:

- a) Der Bau von Gewächshausgärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe, sofern sie nicht Gebäudegruppen eines best. Bauern- oder Gärtnereibetriebes anschliessen.
- b) Das Erstellen von Einfriedungen wie Mauern, Massivzäune, usw. (ausgenommen im Bereich von Landwirtschafts- oder Gärtnereibetrieben)

Standort

4 Bauten haben in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden.

Stellung, Form und Gestaltung

5 Bauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei der Formgebung ist auf gute Proportionen und ein ausgewogenes Verhältnis von Dach- und Fassadenflächen zu achten, wobei beim Gesamteindruck das Dach in der Regel vorherrschen soll. Neu- und Umbauten sind auf gut gestaltete best. Bauten in Form, Gestalt und Farbe abzustimmen.

Dachgestaltung

6 Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 35° zugelassen. Für grössere Oekonomiegebäude muss die Mindestdachneigung 30° betragen.

Dächer

7 Ausnahmen sind vorab bei kleineren Nebengebäuden und Zweckbauten möglich.

Material und Farbe	8 Materialien, welche durch ihre Farbe, Struktur oder Beschaffenheit störend wirken, sind nicht zu verwenden. 9 Die Farbe ist auf die Umgebung abzustimmen und hat sich harmonisch in die Landschaft einzufügen. In der Regel sind für Fassaden erd- oder holzfarbene Töne, für Bedachungen je nach Situation, ziegelfarbene oder rotbraune Töne zu wählen.
Gebäudehöhe	10 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,0 m. Silobauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 m² dürfen bis zu 13 m hoch sein. Diese Höhe wird vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt gemessen.
Umgebungsbe- pflanzung	11 Geeignete Umgebungsbe-pflanzung soll dazu beitragen, dass Bauten unauffällig in Erscheinung treten.

V. SCHUTZGEBIETE

Art. 40

a) Landschafts-
schutzgebiet A
"Chöpfli"

1 Das Landschaftsschutzgebiet A "Chöpfli" bezweckt die Erhaltung des Trockenstandortes als Magerwiese einerseits und als Naherholungsgebiet anderseits.

2 Es soll grundsätzlich keine Veränderung des naturnahen Zustandes erfolgen. Insbesondere sind alle Baum- und Buschgruppen zu erhalten. Bauten und Anlagen, Einfriedigungen wie Mauern, Massivzäune sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht gestattet. Die auf der Westseite des Gebietes "Chöpfli" bestehende Stützmauer kann unterhalten und erneuert werden.

3 Die standortgemässe landwirtschaftliche Nutzung ist gestattet. Die Ausbringung von Düngesowie Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Entwässerung, Bewässerung noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

b) Landschafts-
schutzgebiet B
"Im Stollen"

1 Das Landschaftsschutzgebiet B "Im Stollen" bezweckt die Erhaltung des landschaftlich reizvollen Gebietes im bisherigen Zustand.

2 Es soll grundsätzlich keine Veränderung des natürlichen Zustandes erfolgen. Baum- und Buschgruppen sind zu erhalten. Bauten und Anlagen, Einfriedigungen wie Mauern, Massivzäune sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht gestattet.

Art. 41

Gebiet mit Dünge-
und Spritzmittel-
verbot

1 In den im Zonenplan (Teil 2) bezeichneten Waldrandbereichen ist die Ausbringung von Düngesowie Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

2 Im gesamten Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen der eidg. und kant. Verordnung über umweltgefährdende Stoffe.

Art. 42

Uferschutzgebiet

1 In den Uferschutzgebieten dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen des Wasserbaues und des Uferschutzes gemäss WBG. Best. Stütz- und Gartenmauern können erneuert werden. Der Bau von unterirdischen Hochdruckleitungen im Bereich der Industriezone ist gestattet. Auf dem Areal der Papierfabrik Ziegler AG dürfen in einem Bereich zwischen Kanalmündung bis zur Bauzongrenzlinie gemäss Zonenplan, Abwasserkläranlagen in das Uferschutzgebiet hineinragen, sofern keine andere Lösung möglich ist.

2 Gemäss Art. 54 Abs. 2 Buchstabe c) BauG sorgt die Gemeinde nach Möglichkeit für den öffentlichen Zugang der Birsufer durch Erstellung von Uferwegen. Die entsprechenden Pläne werden nach Art. 88 BauG erlassen.

3 In den Uferschutzgebieten ist die best. natürliche Bepflanzung und Bestockung geschützt; sie darf weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben pflegerische und gestalterische Massnahmen, wie Freihaltung des Durchflussprofils, das Aufschneiden des Gehölzes längs der Uferwege, das etappenweise, periodische Aufdenstocksetzen der Gebüsche und das Schlagen einzelner Hochstämme zur Verjüngung sowie Terrainveränderungen gem. Abs. 4. Vorbehalten bleibt die Erstellung von Anlagen des Wasserbaues gem. WBG oder Bauten gem. Abs. 1.

4 In den nicht naturnahen Birs-Böschungsbereichen ohne schützenswerte Bepflanzung kann das Terrain oberhalb des Hochwasserschutzbereiches verändert werden. Die Veränderung darf keine nachteilige Auswirkung auf Hochwasserschutz und Uferbild haben. Die Böschungsbereiche sind in geeigneter Weise naturnah zu bepflanzen.

5 Lücken in der Bestockung sind durch Auspflanzungen zu schliessen. Der Unterhalt und die Pflege der Bestockung und Bepflanzung im Uferschutzgebiet ist Sache der Grundeigentümer. Wenn diese die notwendigen Pflegemassnahmen nicht selbst vornehmen, kann die Gemeinde die Pflegemassnahmen ersatzweise durchführen und das geschlagene Uferholz nutzen.

6 Bei Neu- und Umbauten sowie bei der Erstellung von Anlagen im Uferbereich erlässt die Baukommission im Rahmen des einzureichenden Umgebungsgestaltungsplanes die nötigen Auflagen für die Gestaltung des gesamten Uferbereiches und zur Sicherung und Ergänzung der Bepflanzung und Bestockung im Uferschutzgebiet.

Art. 43

Schutzobjekte

1 Die im Zonenplan eingetragenen botanischen Einzelobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Gebüsche) sind in ihrem Bestand und in ihrer Eigenart zu erhalten. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelgebiet sowie artfremde, dem Schutzzweck widersprechende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind untersagt.

Art. 44

Grundwasser-
schutzgebiet

In den Grundwasserschutzgebieten gelten die entsprechenden Vorschriften gemäss den geltenden Schutzzonenplänen.

Art. 45

Archäologische
Fundstellen

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten in der betreffenden Zone unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

TEIL D) ZUSTAENDIGKEIT DER GEMEINDEBEHOERDEN
UND BAUPOLIZEIORGANE

TEIL D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

I. BAU- UND AUSNAHMEBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 46

Zuständigkeiten
Baukommission

1 Die Baukommission nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeinde-reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

2 Sie beschliesst insbesondere:

- a) über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen;
- b) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- c) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
- d) die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- e) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
- f) für Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren;
- g) bewilligt die kleinen Baugesuche.

II. PLANERLASSVERFAHREN

Art. 47

Zuständigkeiten
Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

2 Er entscheidet insbesondere über:

- Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen;
- den Erlass von Ueberbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Aenderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

Art. 48

Zuständigkeiten
Stimmbürger

Den Stimmbürger obliegt die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Aenderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b) über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

TEIL E) STRAF-, SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

KAPITEL E) STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

I. WIDERHANDLUNGEN

Art. 49

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafordnung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften
- Busse von max. Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften

II. INKRAFTTRETEN

Art. 50

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

III. AUFHEBUNG BAU- UND PLANUNGSERLASSE

Art. 51

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Bau- und Planungserlasse der Gemeinde Grellingen aufgehoben:

- a) Zonenplan vom 8. Januar 1965
- b) Baureglement vom 8. Januar 1965
- c) Baulinienplan Birsackerweg mit Sonderbauvorschriften für Parz. Nr. 679 vom 28. März 1969
- d) Ueberbauungsordnung Rödler-Scheuermatt, Oberer Moosweg vom 4. Mai 1976.

GENEHMIGUNGSVERMERK

1. Vorprüfung vom 17. Januar 1989

2. Vorprüfung vom 15. Januar 1990

Publikation im Amtsblatt vom 14. und 18. April 1990

Publikation im Anzeiger vom 12. und 19. April 1990

Oeffentliche Auflage 30 Tage vom 25. April bis 25. Mai 1990

Erledigte Einsprachen: 7

Unerledigte Einsprachen: 8

Rechtsverwahrungen: -

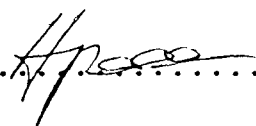
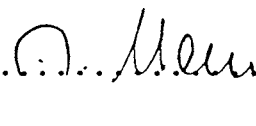
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Grellingen
(Gemeindeversammlung)

am 24. Oktober 1990

Grellingen, den .17..Januar.1991

Namens der Einwohnergemeinde Grellingen

Der Versammlungspräsident: Der Gemeindeschreiber:

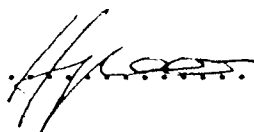
.......... .......

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Grellingen, den .17..Januar.1991...

Der Gemeindepräsident:

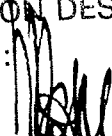
Der Gemeindeschreiber:

..........

..........

Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

am

GENEHMIGT mit Änderungen
gemäss Beschluss vom 17. JUNI 1991
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: 

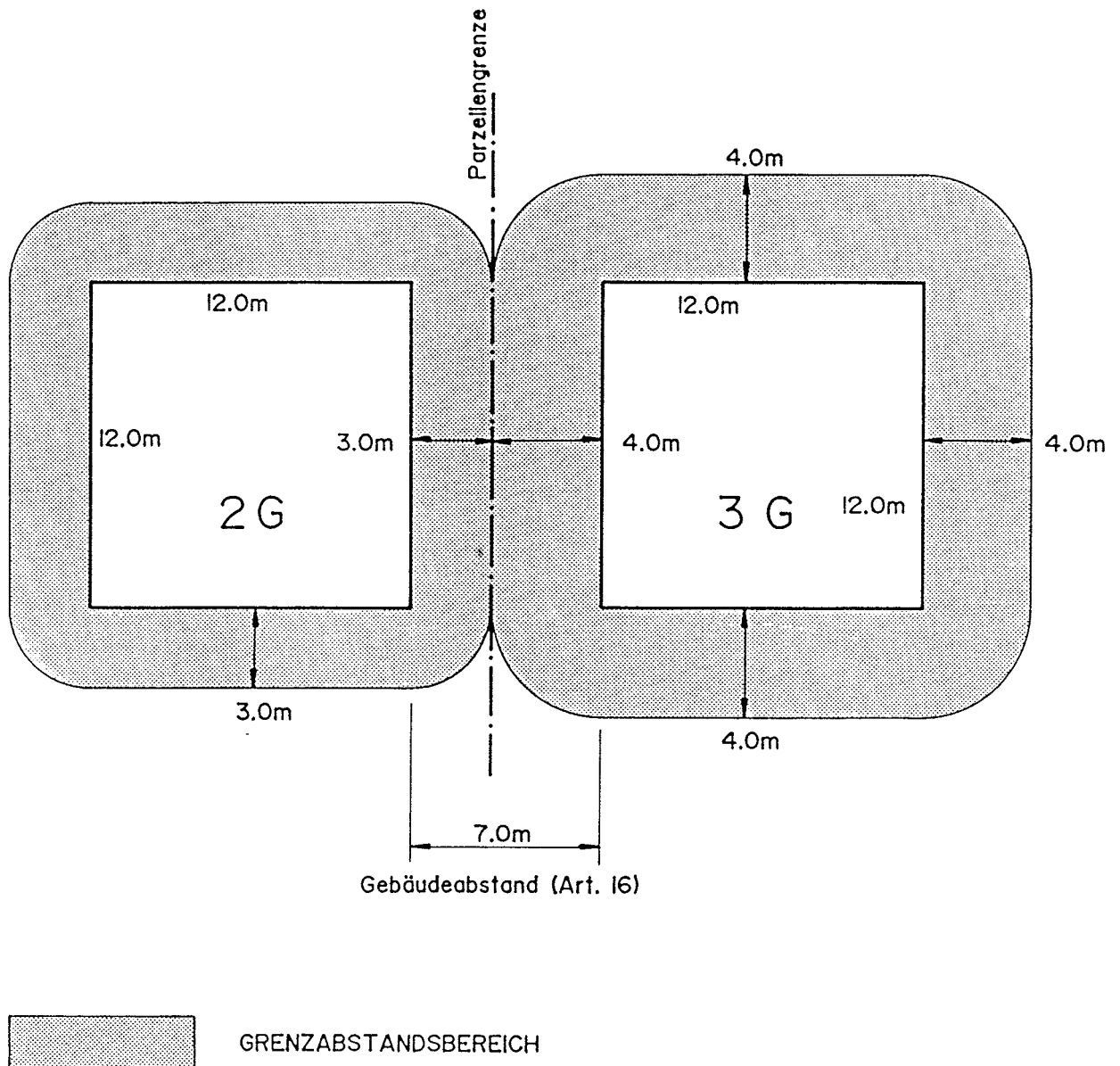
ANHANG I

- A) MESSWEISE GRENZ- UND GEBAEUDEABSTAENDE
- B) MESSWEISE GEBAEUDEHOEHE
- C) MESSWEISE GESCHOSSZAHL

A) Messweise Grenz- und Gebäudeabstände

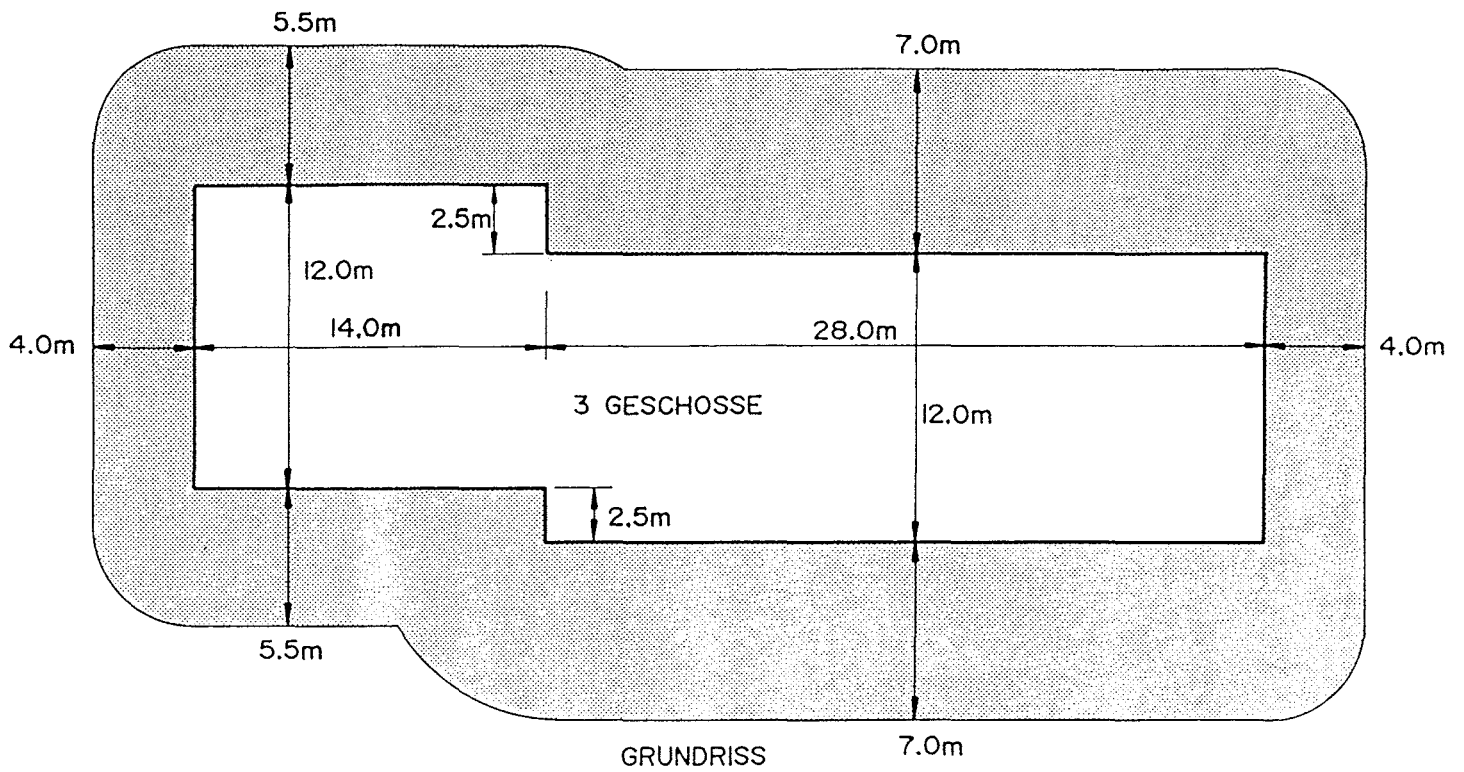
gemäss Art. 13 und Art. 16

I. GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE



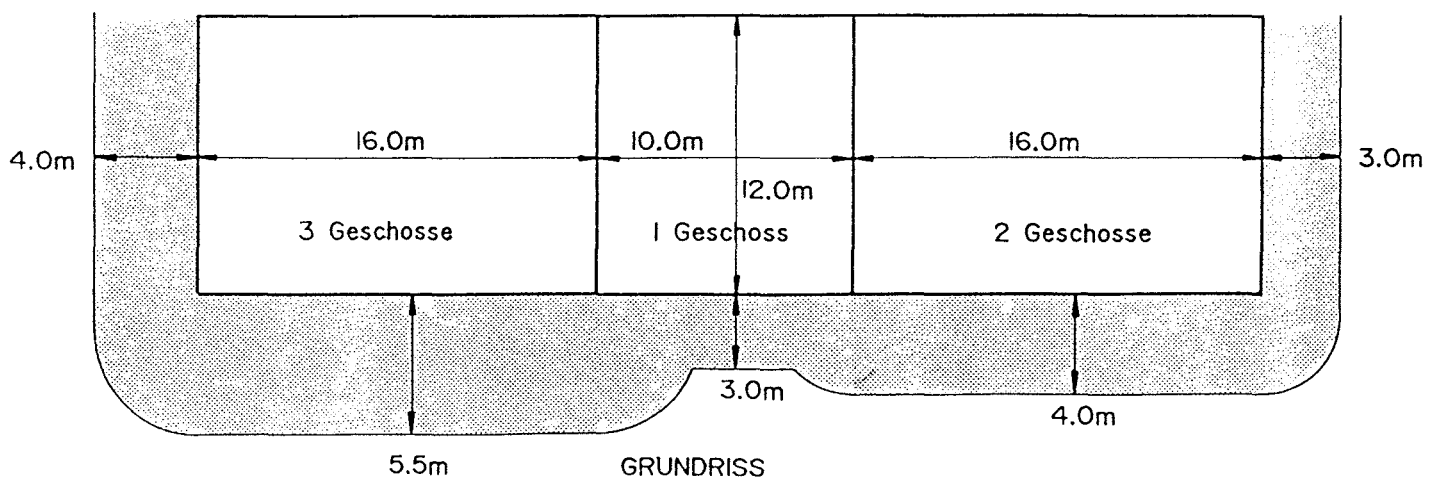
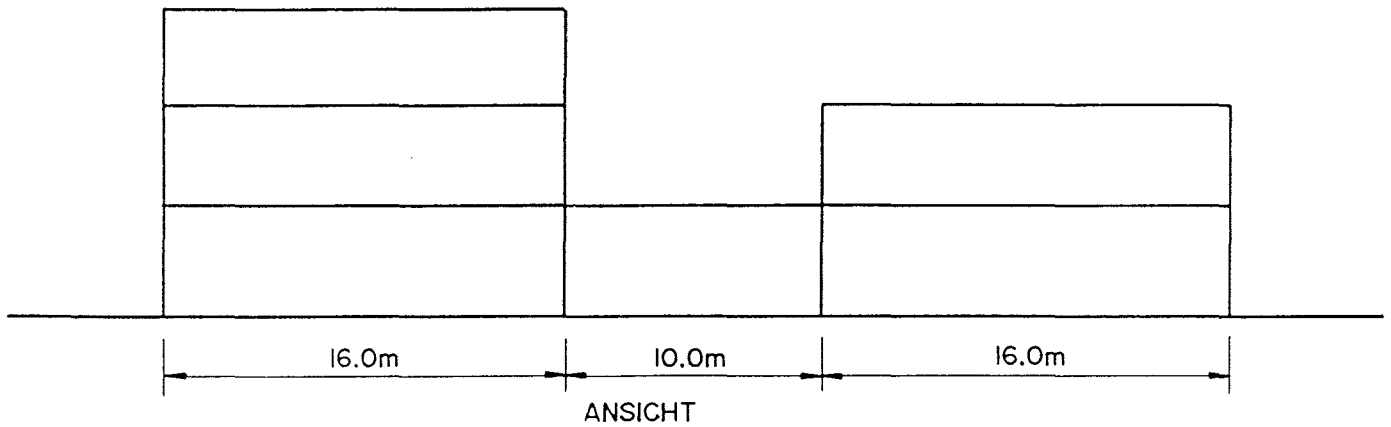
2. GRENZABSTÄNDE

STAFFELLUNG DES GEBÄUDES IN DER TIEFE



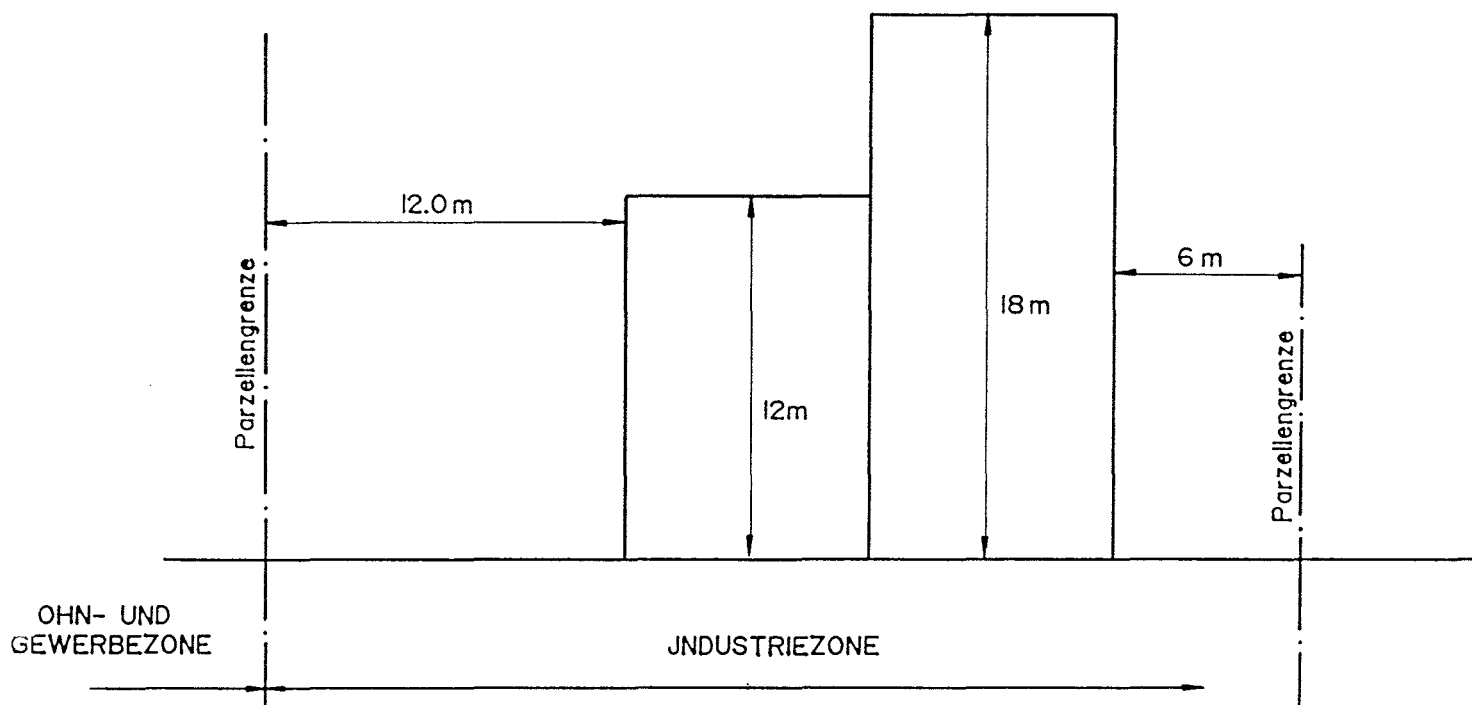
3. GRENZABSTÄNDE

STAFFELLUNG DES GEBÄUDES IN DER HÖHE



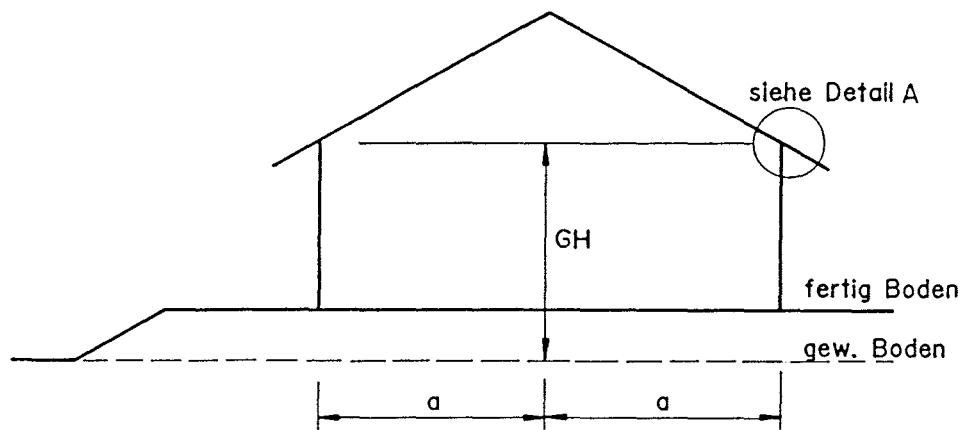
4. GRENZABSTÄNDE IN DER INDUSTRIEZONE

(gemäss Art. 31)

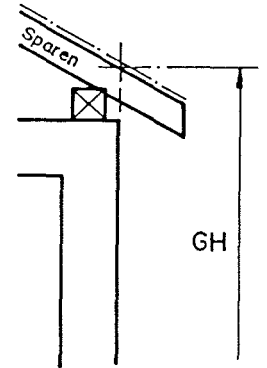


B) Messweise Gebäudehöhe

I. SATTELDACH



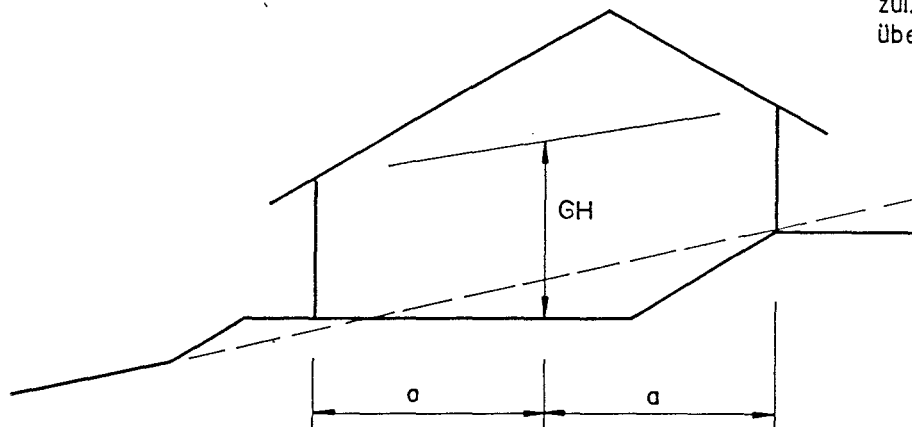
DETAIL A



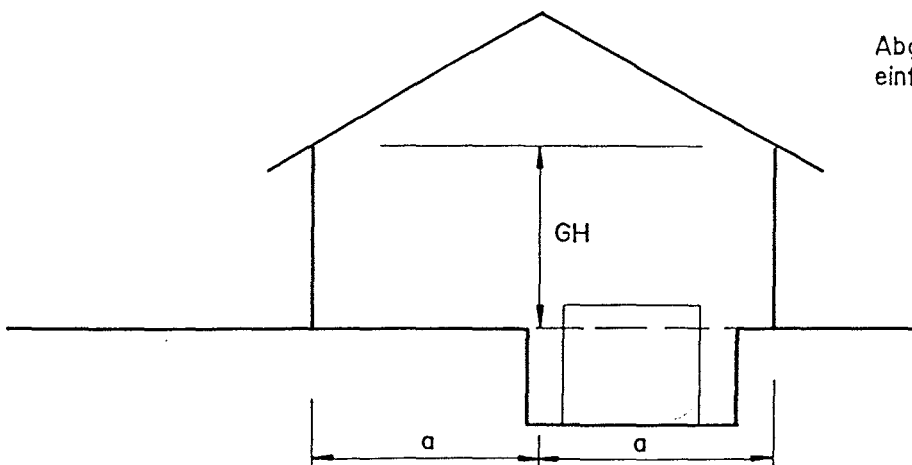
— fertig Boden

- - - gew. Boden

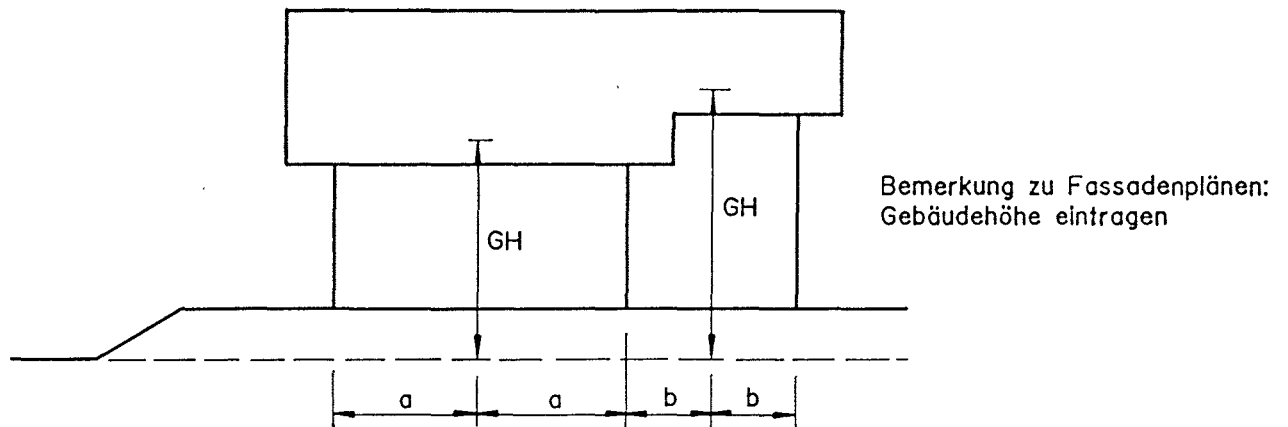
Bei Abgrabungen darf die zul. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.



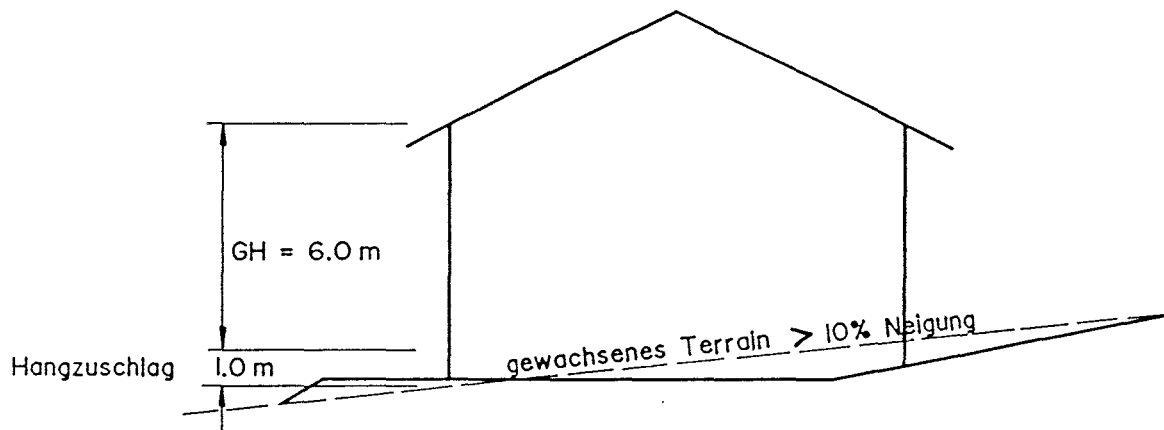
Abgrabungen für Garage-einfahrten nicht angerechnet.



2. GESTAFFELTE GEBÄUDE

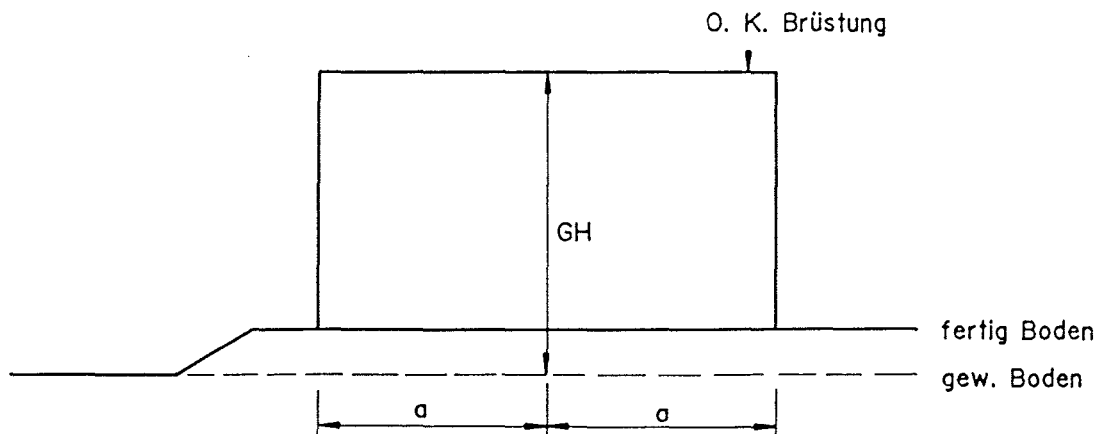


3. BAUTEN AM HANG



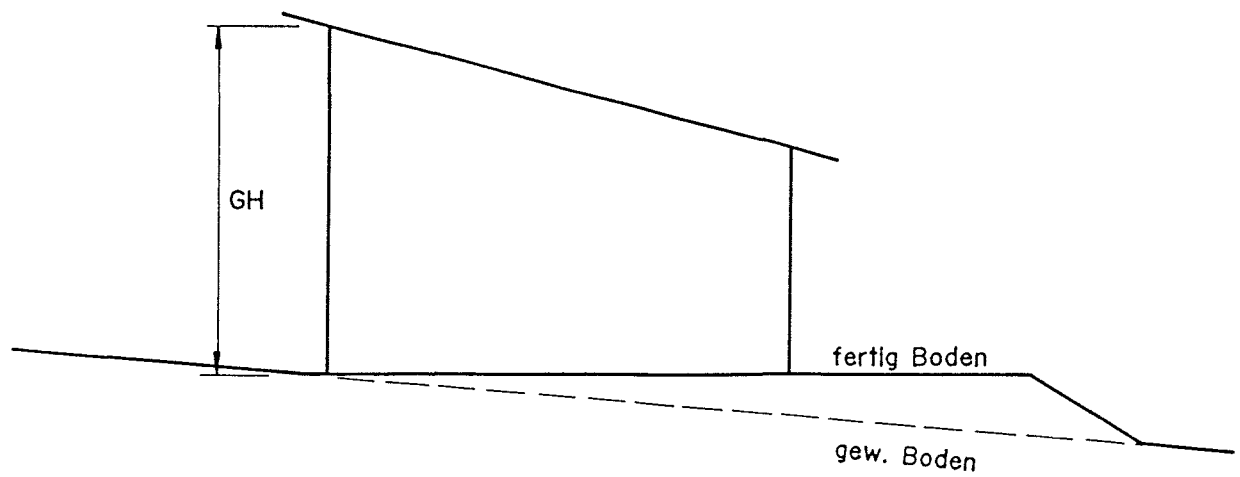
Gewachsenes Terrain in der Falllinie gemessen

4. FLACHDACH (Nur bei An- und Nebenbauten sowie in der Industrie- und Gewerbezone gestattet.)



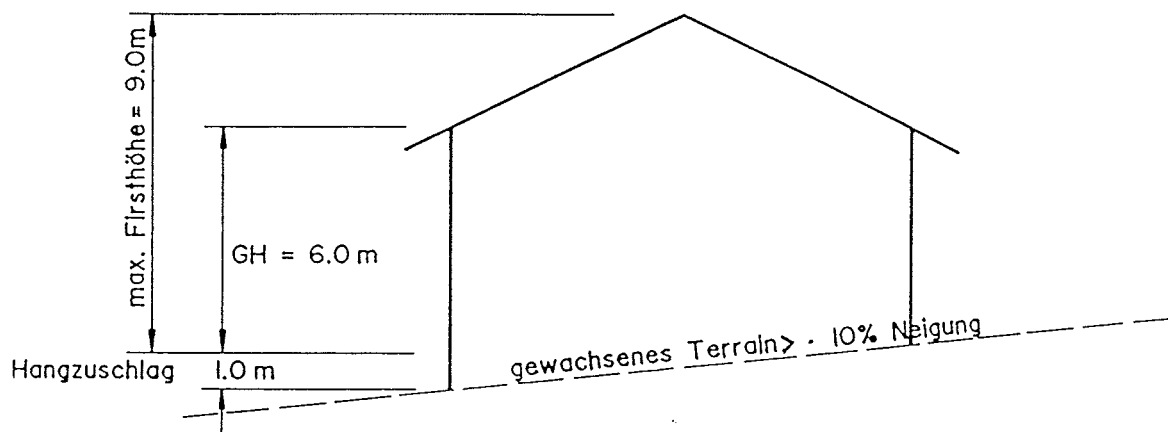
5. PULTDACH

(Nur bei An- und Nebenbauten sowie in der Industrie- und Gewerbezone gestattet..).



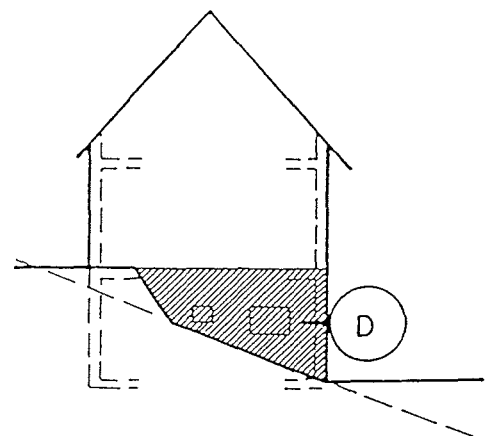
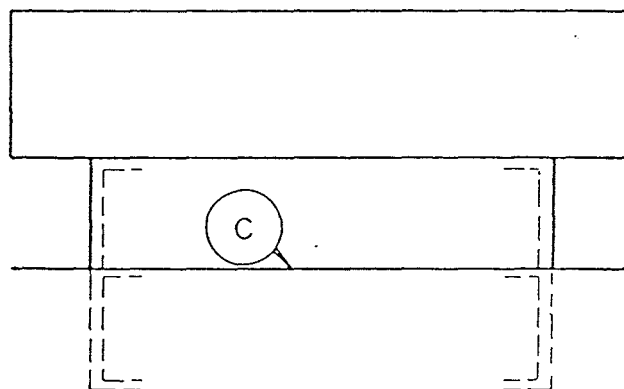
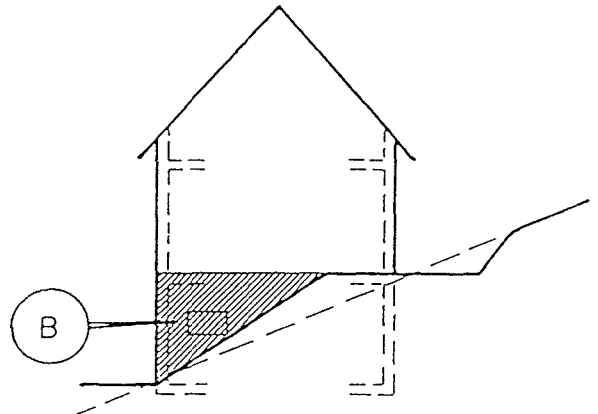
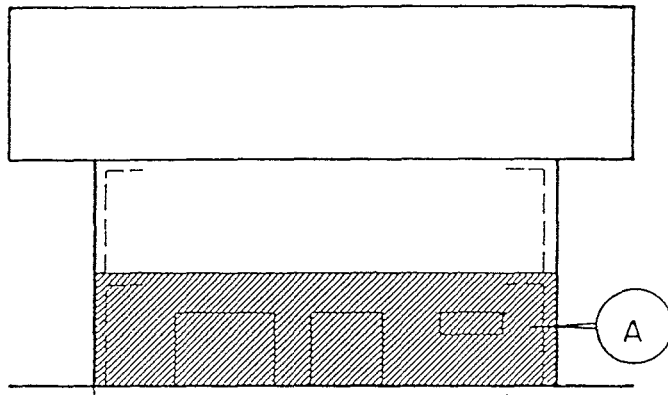
C) Messweise Firsthöhe

(Firsthöhenbegrenzung nur in Wohnzone W 2 a)



D) Messweise Geschlosszahl

— fertig Boden
- - - - - gew. Boden



Sockelhöhe Kellergeschoss im Mittel aller Fassaden max. 1.20m
$$\frac{\text{Fläche A} + \text{B} + \text{C} + \text{D}}{\text{Gebäudeumfang}} \cong 1.20 \text{ m}$$

ANHANG II

ART. 43 LAERMSCHUTZVERORDNUNG
BELASTUNGSGRENZWERTE

Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

¹ In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979¹⁾ über die Raumplanung gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezone.

² Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

1 Geltungsbereich

Die Belastungsgrenzwerte nach Ziffer 2 gelten für Strassenverkehrslärm. Dazu gehört der Lärm, den Motorfahrzeuge (Motorfahrzeuglärm) und Bahnen (Bahnlärm) auf Strassen erzeugen.

2 Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Anhang 6
(Art. 40 Abs. 1)

Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm

1 Geltungsbereich

¹ Die Belastungsgrenzwerte nach Ziffer 2 gelten für den Lärm:

- a. von Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft;
- b. des Güterumschlages bei Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft sowie bei Bahnhöfen und Flugplätzen;
- c. des Verkehrs auf dem Betriebsareal von Industrie- und Gewerbeanlagen sowie auf dem Hofareal von Landwirtschaftsbetrieben;
- d. von Parkhäusern sowie von grösseren Parkplätzen ausserhalb von Strassen;
- e. von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage.

² Energie-, Entsorgungs- und Förderanlagen, Luft- und Standseilbahnen, Skilifte sowie Motorsportanlagen, die regelmässig während längerer Zeit betrieben werden, sind den Industrie- und Gewerbeanlagen gleichgestellt.

2 Belastungsgrenzwerte

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissions- grenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

ANHANG III

ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENOESSISCHEN
UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

ANHANG III

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 1. Januar 1990

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989
- Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen vom 6. Oktober 1989
- Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 28. Juni 1974
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Investitionshilfe für Berggebiete vom 6. Mai 1975
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- Bauverordnung vom 6. März 1985
- Verordnung über die kantonale Planungskommission (PLK) vom 1. Dezember 1982
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (EBK) vom 13. Juni 1979
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 21. Dezember 1983
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970, Aenderung vom 11. September 1984
- Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986

- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD)
- Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980, Aenderung vom 12. Februar 1984 (PFD)
- Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 19. November 1986 (HRD)

B. STRASSENBAURECHT

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

C. WASSERRECHT

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 12. Januar 1983
- Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950

- Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951
- Verordnung über die Erstellung von Trinkwasserversorgungen (und Abwasseranlagen) vom 4. Januar 1952
- Bundesgesetz über die Wasserbaupolizei vom 22. Juni 1877
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz) vom 14. Februar 1989
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983, Änderung vom 13. November 1985
- Verordnung über die Anlagen für die Schifffahrt und den Wassersport vom 24. März 1982
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz)
- Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966

- Kantonale Naturschutzverordnung vom 8. Februar 1972
- Gesetz über die Erhaltung der Kunstialtertümer und Urkunden vom 16. März 1902
- Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG)
- Gesetz über das landwirtschaftliche Bodenrecht vom 5. Dezember 1986 (GLB)
- Meliorationsgesetz vom 13. November 1978
- Bundesgesetz über die Forstpolizei vom 11. Oktober 1902
- Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973
- Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974

G. GEWERBEGESETZGEBUNG

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

H. FEUERPOLIZEI

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

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

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

K. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973
- Gemeindeverordnung vom 30. November 1977
- Ortspolizeidekret vom 27. Januar 1920
- Gesetz über das Vermessungswesen vom 18. März 1867
- Dekret über die Bereinigung der Gemeindegrenzen im alten Kantonsteil vom 11. September 1878
- Verordnung über die Bereinigung und die Vermarchung der Gemeindegrenzen vom 22. Februar 1879

L. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

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

M. ZIVILSCHUTZ

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