



Einwohnergemeinde Gerzensee
Gemeindebaureglement (GBR)

Aktualisierung des GBR 2020/2021

Stand 4. November 2020 | **MITWIRKUNG**

Aufträge / 734 / 734_Ber_201104_GBR_Gerzensee.doc/ 04.01.2021 / fi / Walther

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	8
11	Geltungsbereich	8
12	Ziel und Zweck	8
13	Verbehalt übergeordneter Vorschriften	9
14	Ausgleich von Planungsvorteilen	9
2	Qualität des Bauens.....	10
21	Baugestaltung allgemein.....	10
21a	Fachberatung	11
22	Fasadengestaltung.....	12
23	Dachgestaltung	12
24	Aussenraumgestaltung	13
25	Energie.....	14
3	Grenzen des Bauens.....	16
31	Bauweise.....	16
32	Bauabstände	16
33	Gebäudeabstand.....	17
34	An- und Nebenbauten	18
35	Unterirdische Bauten.....	18
36	Vorspringende Bauteile	18
37	Gebäudeabmessungen	19
38	Geschosse	19
39	Dachausbau	20
4	Bauzonen und ihre Bestimmungen.....	21
41	Nutzungsart der Bauzonen	21
42	Nutzungsmass der Bauzonen	22
43	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	25
44	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF	26
45	Grünzone GZ	27

46	Weilerzone WZ.....	27
47	Landwirtschaftszone LWZ.....	28
5	Besondere baurechtliche Ordnungen.....	30
51	Zone mit Überbauungsordnung UeO	30
52	Zone mit Planungspflicht ZPP	30
53	ZPP A «Sädel».....	31
54	ZPP B «Oberdorf».....	32
55	ZPP C «Friedberg»	33
56	ZPP D «Rütigässli»	34
57	ZPP E «Schmitte».....	35
58	ZPP F «Spielgasse/Kreuzplatz»	36
59	ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse»	37
60	ZPP H «Belpbergstrasse».....	38
6	Ortsbild, Landschaft und Gefahrengebiete	40
61	Ortsbildgebiet OBG	40
62	Bauinventar	41
63	Inventar historischer Verkehrswege IVS	42
64	Archäologische Schutzgebiete.....	42
65	Landschaftsschongebiete	43
65a	Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	43
66	Lebensräume und Naturobjekte.....	44
67	Fließgewässer.....	45
68	Gefahrengebiete	46
69	Fossilienfundstellen.....	49
7	Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen.....	50
71	Zuständigkeit Gemeinderat.....	50
72	Zuständigkeiten Bau- und Planungskommission	50
73	Zuständigkeiten Weg- Infrastruktur- und Umweltschutzkommission ..	52
74	Widerhandlungen	52
75	Inkrafttreten und Aufhebung älteren Rechts	52

Genehmigungsvermerke

Anhang I — Messweise und grafische Darstellungen der baupolizeilichen Masse

ANHANG 1 Definitionen und Messweisen

Anhang II — Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

**Anhang III — Nachbarrechtliche Bestimmungen:
— Auszug Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZZGB)**

Anhang IV

BEILAGE 1 Prägende Merkmale des Ortsbildes und entsprechende Auswahl von Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung

Anhang V

BEILAGE 2 Baubewilligungsverfahren; Einreichen von Farb- und Materialmustern / Umgebungsgestaltungsplänen bei Neu-, An- und Umbauten

BEILAGE 3 Dachflächenfenster – Ausführungsbestimmungen zum GBR vom 31.08.2012

Anhang VI — Bauinventar — Verzeichnis der schützens- und erhaltenswerten Bauten und der Baugruppen (Art. 62 GBR 05 und Zonenplan 1)

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 29. Mai 2006 mit Änderung bis August 2017 sind

Gelb = Änderung/Ergänzung
Gelb gestrichen = Streichung
Grün = Vershoben

dargestellt.

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Gerzensee bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt.

Erläuterung: Aktualisierung und Anpassung der Lesehilfe auf die übergeordnete Gesetzgebung.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p>	
	<p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p>	<p>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p>
	<p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung (diese müssen aber nicht im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, weil in diesem nur öffentliches Recht geprüft werden muss). Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>
	<p>Je nach Objekt, nach Lage oder Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.</p>	<p>Vgl. Art. 7 BewD.</p>
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.</p>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG.</p>

Qualitätssicherung

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, im Baureglement und in der Gemeindeordnung der Gemeinde Gerzensee geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Abschnitt 7 GBR.

1 Allgemeine Bestimmungen

11 Geltungsbereich

- 1 Das Gemeindebaureglement inklusive Anhang (GBR) bildet zusammen mit dem Zonenplan (Zonenplan 1 und Zonenplan 2) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

~~3 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar. Vorbehalten bleiben besondere baurechtliche Ordnungen für bestimmte Teilgebiete der Gemeinde. Dort gilt das Gemeindebaureglement als ergänzendes Recht.~~

Vgl. Art. 51 und 52 GBR.

12 Ziel und Zweck

Die baurechtliche Grundordnung regelt das Bauen und bezweckt u.a.

- die haushälterische Nutzung des Bodens und der natürlichen Ressourcen wie Energie, Wasser, etc.,
- die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde,
- die qualitätvolle Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes,
- die Erhaltung der prägenden Merkmale des Ortsbildes und der Bau-
denkmäler,
- die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und Lebensräume in
der Landschaft.

Vgl. auch Art. 3 RPG und Art. 54 BauG.

Nachhaltige Entwicklung heisst, «dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen» (UNO-Konferenz über Entwicklung und Umwelt 1992 in Rio de Janeiro).

Bezüglich möglicher prägender Merkmale vgl. **Beilage 1**.

13 Vorbehalt übergeordneter Vorschriften

1 Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind zudem die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

Erläuterung: Generell werden übergeordnete Vorschriften im GBR nicht mehr wiederholt.

Vgl. die Liste der wichtigen eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Anhang II.

Vgl. Art. 667 bis 712 ZGB, sowie Art. 79 und 79a bis e EGzZGB im Anhang III.

14 Ausgleich von Planungsvorteilen

1 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (PMAR) vom

2 Qualität des Bauens

21 Baugestaltung allgemein

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
 - ~~Massgebend sind zudem die im Anhang IV aufgeführten prägenden Merkmale des Ortsbildes und Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.~~

- 2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung des Projektes, seiner Gesamtwirkung und der Umgebungsgestaltung erlauben. Dazu gehören insbesondere auch Material- und Farbmuster.

- 3 ~~Die Baubewilligungsbehörden können unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute oder Institutionen beiziehen; dabei werden die Kosten der Beratung zu 50 % der Einwohnergemeinde Gerzensee aufgelegt.~~

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz ersetzt detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die nebenstehenden Kriterien und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung. Der Grundsatz wird im Folgenden ergänzt durch typologische Hinweise zur Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 22 u. 23 GBR).

Vgl. Beilage 1 mit den aufgeführten prägenden Merkmalen des Ortsbildes und den Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind auch die angrenzenden Gebäude und Aussenräume darzustellen. Diese können z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3-D Darstellungen oder Fotomontagen dargestellt werden (vgl. auch Art. 24.2 GBR, Art. 15ff BewD sowie Beilage 2)

21a Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.

- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungs- und Planungsbehörden und stellt diesen insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - Wesentliche Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Bauten und Anlagen in Ortsbildgebieten;
 - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
 - Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschongebieten;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung).

- 3 Die Einwohnergemeinde Gerzensee und die Bauherrschaft tragen je 50 % der Kosten der Beratung.

Erläuterung: Klare Regelung der Qualitätssicherung mit kommunaler Fachberatung. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung mit Antrag der Fachberatung möglich.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Vgl. Art. 22 bis 24 und Art. 31

Vgl. Art. 42 Abs. 3 und 61

Vgl. Art. 75 BauG

Vgl. Art. 65

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.

Erläuterung: Entspricht inhaltlich bisheriger Regelung

22 Fassadengestaltung

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen- und Ortsbild im jeweiligen Quartier prägen.
- 2 Material- und Farbmuster sind mit der Baueingabe der Baupolizeibehörde zur Beurteilung und Beratung vorzulegen. Grelle und sonstige auffällige Buntfarben sind nicht zugelassen.

Dazu gehören u.a.:

- die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton (im Aussenraum- und Sockelbereich),
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

Bezüglich der möglichen prägenden Merkmale vgl. auch **Beilage 1**.

23 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche die Dachlandschaft und das Ortsbild im jeweiligen Quartier prägen. Es muss sich eine insgesamt ruhige Dachlandschaft ergeben.
- 2 Für Hauptbauten im Ortsbildgebiet sind **nur** gleich geneigte Satteldächer **sowie Flachdächer mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens gestattet.**
- 3 Für **An- und Nebenbauten Klein- und Anbauten** – deren **Gebäudehöhe Fassadenhöhe die Traufhöhe** der Dachtraufe des Hauptbaus oder der benachbarten Hauptbauten nicht übersteigt – auch schwach geneigte Pultdächer- oder Flachdächer **(mit einer Neigung von bis und mit maximal 5°)** gestattet.

Zu den vorherrschenden Merkmalen gehören u.a.:

- Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne **Traufveränderungen**, Vorbauten und Einschnitte **ohne Überdachung**,
- allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.
- maximal ein Quergiebel oder wenige Lukarnen gleicher Grösse und Gestalt, welche dem Hauptdach untergeordnet sind und deren Materialisierung und Dachneigung derjenigen des Hauptdaches entspricht.

Erläuterung: Der Gestaltungsspielraum wird erhöht, jedoch mit dem Bezug der Fachberatung auch die bauliche Qualität im Ortsbildgebiet sichergestellt.

- 4 Dachaufbauten und sowie Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis max. 1.2 m² Lichtfläche sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden obersten Vollgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zusammen beträgt maximal 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses Vollgeschosses.
- 5 Energiegewinnungsanlagen und Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; die Fläche der Firstoblichter beträgt maximal 40% der Dachfläche.
- 6 Glänzende und sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster vgl. Beilage 3.

Lichtfläche = Blendrahmen-Aussenmass

Als Dachaufbauten gelten Quergiebel, Lukarnen, Dachschlepper und Dach-Loggien, aber nicht Dacheinschnitte ohne Überdachung.

Erläuterung: Präzisierung der bisherigen Definition der zulässigen Dachaufbauten sowie der zulässigen Dachflächenfenster nach Art. 23 Abs. 4.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen.

24 Aussenraumgestaltung

- 1 Öffentliche und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies betrifft insbesondere:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - Terrainveränderungen, d.h. Mass und Gestaltung von Stützmauern und Böschungen,
 - den Vorgartenbereich, d.h. die Gestaltung von Hauseingängen, Vorplätzen, Vorgärten und Einfriedungen,
 - den Grenzabschluss, d.h. die Nahtstelle zu den benachbarten Gärten und zur un bebauten Landschaft,
 - die Begrünung, d.h. die Erhaltung oder Pflanzung von Hecken und Hochstammbäumen,

Dieser allgemeine Aussenraumgestaltungsgrundsatz ersetzt detaillierte Regelungen, z.B. bezüglich Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, Einfriedungen oder den Baumschutz. Bei der Bepflanzung und insbesondere zur un bebauten Landschaft hin sind Hochstammbäume sowie einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern.

Bei den inneren Siedlungsrändern ist darauf zu achten, dass die historischen Gartenanlagen und Bauerngärten nicht beeinträchtigt werden.

- die Aussenbeleuchtung.
- ~~– Massgebend sind zudem die im Anhang IV aufgeführten prägenden Merkmale des Ortsbildes und Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.~~

- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Umgebung ist im Zusammenhang mit derjenigen der benachbarten Liegenschaften, der bestehenden und benachbarten Bauten und dem Strassenraum darzustellen.

25 Energie

- 1 Werden mehr als 6 Wohnungen gemeinsam erstellt, ist eine zentrale Heiz- oder Heizkraftwerkanlage zu erstellen.
- 2 Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an ein ~~Gas- oder Fernwärmenetz.~~
- ~~3 Nicht zum Anschluss an eine gemeinsame Heiz- oder Heizkraftwerk-anlage bzw. an ein Gas- oder Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zumindest zu drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen, sowie solche, welche den MI-ENERGIE-Standard aufweisen.~~

Vgl. Beilage 1 mit den aufgeführten prägenden Merkmalen des Ortsbildes und den Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung.

Wesentliche Umgebungsgestaltungselemente sind z.B.: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung zu gestalten, zu betreiben und zu unterhalten.

Erläuterung: Artikel 16 Absatz 4 des kantonalen Energiegesetzes (KE nG) schreibt vor, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz oder an ein gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk verpflichtet werden können, wenn sie höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Zudem dürfen die Gemeinden den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz oder an ein gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk verpflichtet sind (weil sie mehr als 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken), die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagen.

- 3 Bei neuen Wohnbauten darf der gewichtete Energiebedarf höchstens 90 Prozent des kantonalen Werts betragen.

Gilt auch für die zusätzlichen Wohneinheiten in der W1 gemäss Art. 42, Fussnote 2. Gemäss Art. 1 Abs. 2 KEnV gelten als Neubauten nicht nur neue Gebäude, sondern auch Anbauten und Aufstockungen (und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen). Der gewichtete Energiebedarf gilt dann aber nur für die Erweiterung, nicht für das bestehende Gebäude. Er muss nach Artikel 30 KEnV aber dann nicht nachgewiesen werden, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche entweder weniger als 50 m² oder weniger als 20 % des bestehenden Gebäudeteils und gleichzeitig nicht mehr als 1000 m² beträgt. In diesem Fall müssen die Neubauteile zwar richtig gedämmt werden, an die Heizung und Warmwassererzeugung werden aber keine Anforderungen gestellt, wie dies beim gewichteten Energiebedarf der Fall ist.

3 Grenzen des Bauens

Erläuterung: Grösstenteils wird die «Grenze des Bauens» neu durch die BMBV geregelt. Die zulässigen baupolizeilichen Masse sind in Art. 42 zusammengefasst.

31 Bauweise

- 1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. dazu Art. 32 ff. GBR.

Vgl. dazu 37 GBR.

~~3 Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausserhalb des Ortsbildgebiets ausgeschlossen.~~

~~Die Unterschreitung der arealinternen Abstände und die Überschreitung der Gebäudelängen bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten gemäss Art. 75 BauG könnte die vorherrschende feinkörnige Struktur des Siedlungsbildes ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets beeinträchtigen.~~

Erläuterung: Zugunsten der inneren Siedlungsentwicklung wird die Gestaltungsfreiheit im ganzen Gemeindegebiet zugelassen.

32 Bauabstände

- 1 ~~Die Bauabstände von Gebäuden richten sich in dieser Reihenfolge nach:~~
 - a. ~~den rechtsgültigen Baulinien und Baufeldbegrenzungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen,~~

~~Besondere baurechtliche Ordnungen sind altrechtliche Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften oder Überbauungsordnungen nach Baugesetz (vgl. Art. 88 ff. BauG und Art. 51 ff. GBR).~~
Vgl. Art. 62 GBR

b. den bestehenden, prägenden Bauabständen im Ortsbildgebiet,

e. den Bestimmungen des Bundes und des Kantons, soweit die entsprechenden Mindestmasse grösser sind als die Abstände gemäss lit. d. Die Strassenabstände werden vom bestehenden oder in den rechts-gültigen Plänen festgelegten künftigen Fahrbahnrand gemessen.

d. den in der Tabelle Nutzungsmass der Bauzonen genannten kleinen und grossen Grenzabständen.

2. Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie gegenüber Grenzen zu Grün- und Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

3. Die Messweise der Bauabstände ist in Anhang I definiert und dargestellt.

33 Gebäudeabstand

1. Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischen liegenden, erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt unter dem Vorbehalt von Abs. 2 auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.

2. Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, der Gebäudeabstand beträgt aber im Minimum 6.0 m.

Dazu gehören die Strassenabstände gemäss Art. 63 Strassenbaugesetz (SBG):

— längs Staatsstrassen: min. 5,0 m

— längs übrigen öffentlichen Strassen: min. 3,6 m

— längs Fuss- und Radwegen: min. 2,0 m

— sowie die Abstände von Fliessgewässern gemäss Art. 67 GBR

Die Grenzabstände für die einzelnen Zonen sind in Art. 42 GBR zusammengefasst.

Vgl. dazu die Darstellung im Anhang I. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gemäss Art. 31 Abs. 2 GBR oder auf Grund einer schriftlichen Zustimmung der Nachbarn gemäss Art. 34 Abs. 2 GBR

34 An- und Nebenbauten

- 1 Bewohnte An- und Nebenbauten haben eine maximale Grundfläche von 20 m²; unbewohnte eine solche von 40 m². An- und Nebenbauten haben eine maximale Gebäudehöhe von 3,0 m.
- 2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt 3,0 m, derjenige für unbewohnte An- und Nebenbauten 2,0 m; diese dürfen mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden.
- 3 Unbewohnte Nebenbauten haben unter sich und gegenüber Hauptgebäuden einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. eingeschossige Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Verandaunterstände.

35 Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten sind in der Regel vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1,2 m überragen. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge sind in der erforderlichen Breite zulässig.
- 2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze reichen, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die gemeinsame Grenze.

Der gewachsene Boden ist das noch unveränderte Terrain. Wo dieses nicht mehr zu erkennen ist, muss der massgebende Terrainverlauf zusammen mit den Baubewilligungsbehörden bestimmt werden.

Unterirdische Bauten dürfen die wirksame Begrünung der Aussenräume nicht verunmöglichen.

36 Vorspringende Bauteile

- 1 Vorspringende, offene Bauteile ragen über die Fassadenflucht hinaus und nehmen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ein.

Vorspringende offene Bauteile sind z.B. Vortreppen oder Balkone (auch abgestützte), jedoch nicht Veranden oder Erker. Wenn vorspringende Bauteile mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen – z.B. durchge-

hende Balkone – hat die Vorderkante der Brüstungen den Grenz- oder Gebäudeabstand einzuhalten. Bezüglich Vordächer vgl. Absatz 3

2 – Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0 m (bei An- und Nebenbauten 1,0 m) in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen, müssen jedoch einen verbleibenden Grenzabstand von mindestens 2,0 m (bei An- und Nebenbauten 1,0 m) einhalten. Balkone dürfen 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

3 – Vordächer, Gesimse sowie Anlagen und Einrichtungen für den Sonnenschutz dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass – jedoch maximal um 2,5 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Anlagen und Einrichtungen für den Sonnenschutz sind z.B. Sonnenstoren oder –blenden.

37 Gebäudeabmessungen

1 – Die Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe (Gebäuelänge und Gebäudehöhe) sind auf das Nutzungsmass der Bauzonen oder das in einer besonderen baurechtlichen Ordnung genannte Mass beschränkt.

Nutzungsmass: vgl. Art. 42 – 47 GBR

Besondere baurechtliche Ordnung: UeO Art. 51; ZPP Nr. 52 – 60 GBR.

2 – Die Messweise der Gebäudeabmessungen ist im Anhang I definiert und dargestellt.

38 Geschosse

1 – Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2 – Ein Sockel- oder Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es das gewachsene oder das tiefer liegende fertige Terrain im Mittel aller Fassa-

Am Hang ist die auf der Talseite eines Hauses ablesbare Geschoszahl für das Siedlungsbild entscheidend,

den um mehr als 1,2 m oder in einer Fassade auf mehr als die Hälfte der Fassadenlänge um Geschosshöhe überragt.

d.h. in der Wohnzone W 2 treten somit talseits nur 2 Geschosse in Erscheinung; vorbehalten bleiben gestaffelte Gebäude gemäss Anhang 1.

3 Das Dachgeschoss wird mitgezählt, wenn die Kniewand höher als 1,5 m ist.

39 Dachausbau

1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Galerien im Dachraum ist möglich.

Die Nutzung der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Die Belichtung erfolgt über die Befensterung der Giobelfassade, über Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene, über dem Dachboden oder mittels Firstoblichtern (vgl. Art. 23 GBR).

4 Bauzonen und ihre Bestimmungen

41 Nutzungsart der Bauzonen

Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen – die folgenden Nutzungsarten:

Im Zonenplan 1 ist flächendeckend die Grundnutzung dargestellt; die Nutzungsart wird in UeO oder ZPP u.U. noch differenziert, vgl. Art. 51 – 60 GBR.

	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe
Wohnzone 1 W 1 Wohnzone 2 W 2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stilles Gewerbe; d.h. Betriebe, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr stören 	II	Dazu zu rechnen sind u.a. Büros, Verkaufsläden für den täglichen Bedarf, Coiffeurbetriebe, Arztpraxen und weitere nicht störende Kleingewerbebetriebe und Künstlerateliers (vgl. dazu auch Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn-/Arbeitszone W/A 2	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – stilles Gewerbe – mässig störendes Gewerbe; d.h. Betriebe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe; untersagt sind Neuanlagen von Zucht- und Mastbetrieben, sowie die Erweiterung bestehender Zucht- und Mastbetriebe im Ortsbildgebiet. 	III	Dazu zu rechnen sind Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Lager sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe.
Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur – Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV	Dazu gehören u.a. Abwarte oder Pikettpersonal.

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindertagesstätten, Kindergärten und Basisstufen sowie ähnliche Nutzungen

Erläuterung: Die Regelung bietet eine grössere Nutzungsflexibilität in den Wohnzonen für Bildungseinrichtungen

42 Nutzungsmass der Bauzonen

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen – die baupolizeilichen Masse:

	kGA in m 1)	gGA in m 1)	GL in m	GH Fh tr in m	GZ VG
Wohnzone 1 W 1	5.0 4.0	9.0 8.0	20.0	5.5 / 6.5 ²⁾	1 / 2 ²⁾
Wohnzone 2 W 2	5.0 4.0	9.0 8.0	20.0	7.0 7.5	2
Wohn-/Arbeitszone 2 W/A 2	5.0 4.0	10.0 8.0	25.0	8.0 8.5	2
Arbeitszone A	5.0 4.0	5.0 4.0	50.0	10.0	–

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)
 GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer
 VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Erläuterung:

- a) Aufzonung W1 → Bauten mit 2 VG, wenn Bestimmungen aus Fussnote 2 erfüllt ist (Ziel: substanzielle Verdichtung mit zusätzlichen Wohnungen)
- b) Reduktion kA und gA um je 1.0 m für eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) Erhöhung zulässige Höhe der Gebäude um je 50 cm für mehr Spielraum bezüglich Geschosshöhe und Ausnutzung der Kniestockhöhe.

1) Im Ortsbildgebiet richten sich die Bauabstände von Gebäuden nach den bestehenden, prägenden Abständen.

2) Der höhere Wert gilt, wenn auf einem bereits überbauten Grundstück eine zusätzliche Familienwohnung erstellt wird oder auf einem unüberbauten Grundstück mindestens zwei Familienwohnungen neu erstellt werden.

Vgl. Art. 61 GBR.

Erläuterung: Entspricht bisheriger Regelung

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m
- Gebäudeabstand zu Haupt- und Kleinbauten min. 2.0 m

b. Anbauten

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m
- Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind

c. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden)
- Grenzabstand (A) min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand (A): min. 1.0 m

Erläuterung: Die Definition der Bauteile erfolgt neu durch die BMBV. Die Gemeinde erlässt dazu die minimalen resp. maximalen Masse. Die Masse orientieren sich dabei mehrheitlich an den bisherigen Bestimmungen.

Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebenflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.

Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebenflächen.

Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.

Vgl. Art. 6 BMBV

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Vgl. Art. 5 BMBV

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

e. Offene vorspringende Gebäudeteile:

- ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Terrassen, Vordächer, Aussentreppen, Rampen und dgl.
- zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand (kA) max. 1.0 m

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).

Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus.

Zulässiges Mass im grossen Grenzabstand (gA) max. 3.0 m. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten [

Hinweis: «privat-rechtlicher» minimaler Grenzabstand von offenen vorspringenden Gebäudeteilen nach EG ZGB → 1.80 m)

Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.

f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2.50 m
- in der Situation: min. 5.0 m

g. Geschosse:

- Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m

Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.

h. Abgrabungen: zulässige Gesamtbreite max. 5.0 m

Vgl. Anhang A1 111

3 In Ortsbildgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Grenzabständen (kA und gA) und Gebäudelängen (GL) abweichen. Diese Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Vgl. Art. 61 GBR.

Die baupolizeilichen Masse haben sich in der Regel an der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen zu orientieren. Vgl. Auch Art. 42 Abs. 1 Fussnote 1.

4 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF sowie gegenüber Grün- und Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber Grundstücksgrenzen.

5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt.

43 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Areale, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendet oder noch benötigt werden. Bereits bestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden.
- 2 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Qualitätssichernden Verfahren: Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der sia-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Erläuterung: Die Regelung erhöht den Spielraum, im historischen Ortskern eine sorgfältige innere Entwicklung zu ermöglichen sowie berücksichtigt die zum Teil geringeren Abstände der Gebäude.

Erläuterung: Die Regelung erhöht den Nutzungsspielraum in Hangsituationen unter Berücksichtigung des Ortsbildes.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG; sie erlauben eine individuelle Berücksichtigung des jeweiligen Ortes und der jeweiligen Zweckbestimmung.

Im Übrigen gelten die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 bis 24 GBR.

	Zweck	Grundzüge der Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	ES	ES = Empfindlichkeitsstufe
1 Kirche	Kirche und Friedhof	bestehend, keine Erweiterung	Kirche schützenswert mit Situationswert	II	vgl. Bauinventar, Gebäude Nr. 120
2 Parkplatz	Öffentlicher Parkplatz zur Kirche	bestehend, keine Erweiterung	Gestalterische Aufwertung	III	Aufwertung z.B. mit Hochstamm-bäumen
3 Schulanlage	Primarschule, Turnhalle/Gemeindesaal, Clublokal, Feuerwehrmagazin, mit Aussenanlagen und öffentlichem Parkplatz	Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen und Neubauten für Zivilschutz, Strassenunterhalt, Lager; Geschosshöhe 8.0 m und Geschosszahl 2.	Für wesentliche Erweiterungs- und Neubauten sind Studienauftrags- oder Wettbewerbsverfahren qualitätssichernde Verfahren durchzuführen	III	Qualitätssichernde Verfahren: Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der sia-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge. Geschosshöhe vgl. Art. 17 BMBV

44 Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ist ein Areal, das für Sport- und Spielfelder sowie die dazugehörigen Nebenbauten Kleimbauten verwendet oder noch benötigt wird.

Die ZSF ist eine Zone gemäss Art. 78 BauG.

2 Für die Erstellung der Nebenbauten gelten die Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten.

- 3 Gegenüber benachbarten Wohnzonen und Zonen mit gültiger Überbauungsordnung sind wirksame Massnahmen zur Abschirmung zu treffen.

Dies können sein: Ballfänge, **Beleuchtung**, Einfriedungen und Bepflanzung. Die Kriterien der Aussenraumgestaltung (vgl. Art. 24 GBR) sind zu beachten.

45 Grünzone GZ

- 1 Die Grünzone ist eine Freihaltezone im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 In der Grünzone dürfen Bauten und Anlagen – auch unterirdische – nur errichtet werden, wenn sie der Pflege der Grünzone dienen und den Zweck der Grünzone, insbesondere die Freihaltung, das Orts- und Landschaftsbild sowie die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler und deren Gartenanlagen nicht beeinträchtigen.
- 3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (vgl. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung der für Gerzensee charakteristischen Schlösser und herrschaftlichen Bauten (vgl. auch Art. 66 GBR).

46 Weilerzone WZ

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungs-, Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur im landwirtschaftlich geprägten Gebiet. **Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.**
- 2 Es gilt die Nutzungsart und die Lärmempfindlichkeitsstufe der Wohn-Arbeitszone W/A 2. Neubauten sind nur für die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne **der Baugesetzgebung des Raumplanungsgesetzes** zugelassen.

Dies betrifft die landwirtschaftlich und kleingewerblich geprägten Liegenschaften im Weiler Sadel. Die Weilerzone wird von einem Ortsbildgebiet überlagert (vgl. Art. 62 GBR).

Betr. Nutzungsart vgl. Art. 41 GBR Wohn-/ Arbeitszone W/A 2 (ES III).

- 3 Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche max. aber bis 100 m² gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden angerechnet. **An- und Nebenbauten für Nebennutzungen Klein- und Anbauten** sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. **Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.**

- 4 Die Erstellung von Zweitwohnungen und freistehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern ist nicht gestattet.

Betr. landwirtschaftlicher Nutzung: vgl. Art. 80ff. BauG.

Zweitwohnungen sind nur vorübergehend touristisch genutzte Ferienhäuser oder Ferienwohnungen. Mit dem Verzicht auf Zweitwohnungen wird die Verfügbarkeit von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung gefördert.

47 Landwirtschaftszone LWZ

- 1 **Die Landwirtschaftszone LWZ umfasst jenes Land, das für die landwirtschaftliche Produktion oder den Gartenbau benötigt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.**

- 2 **Für Bauten in der Landwirtschaftszone, die eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Arbeitszone W/A 2. Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Arbeitszone W/A 2.**

Erläuterung: Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 42. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

~~3— Bauten und Anlagen, die im Sinne von Art. 16 RPG über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nicht erlaubt. Es gelten die Vorschriften der ES III.~~

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

5 Besondere baurechtliche Ordnungen

51 Zone mit Überbauungsordnung UeO

~~Zonen mit Überbauungsordnung sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt. Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:~~

~~2 Dazu gehören (Titel; Datum Beschluss / Genehmigung):~~

- a. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften 1/83 «Sädel»; 10.12.1983 / 29.03.1984
- b. Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bärenmatte» 1/84; 21.10.1985 / 16.01.1986
- c. Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Schlossgut»; 09.05.1983 / 01.09.1983; Änderung 29.11.1983 / 05.01.1984; Änderung 04.10.1999 / 04.11.1999
- d. Überbauungsordnung Nr. 7/1993 «Aarelauf»; 03.12.1994 / 15.03.1995 (UeO-Vorschriften, Uferschutzpläne, Realisierungsprogramm)

~~3 Nutzungsart und Nutzungsmass, Erschliessung und Gestaltung richten sich nach der geltenden besonderen baurechtlichen Ordnung.~~

52 Zone mit Planungspflicht ZPP

- 1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder die Befreiung von der Planungspflicht im Sinne der Baugesetzgebung voraus.

Besondere baurechtliche Ordnungen sind altrechtliche Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften oder Überbauungsordnungen gemäss Art. 88 ff. BauG. Die im Zonenplan dargestellte Grundnutzung ist ein Hinweis auf die vorherrschende Nutzung.

D.h. Voraussetzung ist eine Überbauungsordnung ~~gemäss Art. 88 ff. BauG oder~~ gemäss Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG:

2 Ein Projektwettbewerb oder ein Gesamtvorhaben ist jeweils über die gesamte ZPP durchzuführen, bzw. zu projektieren.

~~3 Die im Zonenplan dargestellte Bauzone bestimmt die Festlegung von Nutzungsart und Nutzungsmass.~~

- die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbes (Fachberatung durch Preisgericht) ode
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. dazu die Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998

4 In einem Energieversorgungs- und Energieanwendungskonzept ist nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien, des Energiesparens und der Wärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Vgl. auch Art. 25 GBR.

53 ZPP A «Sädel»

Planungszweck

1 Die ZPP A «Sädel» bezweckt eine Überbauung in offener Bauweise, angepasst und eingefügt in den bestehenden Hang.

Der Wortlaut entspricht Art. 38 GBR '92 (Änderung vom 4.12.1999/2.02.2000); es gilt die Überbauungsordnung 1/2000 «Sädel» vom 07.05.2001/31.08.2001.

Nutzungsart

2 Die Nutzungsart ist Wohnen; freistehende Doppel Einfamilienhäuser und Einliegerwohnungen sind gestattet. Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe im Umfang der Bestimmungen der BauV.

Nutzungsmass

- 3 Das Nutzungsmass beträgt für die gesamte Siedlung: **im Minimum AZ 0.25, im Maximum AZ 0.30** Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) **min. 0.25 und max. 0.35**. Die **Geschosszahl Vollgeschosszahl** beträgt 2, der Dachraum darf ausgebaut werden. Der Dachausbau zählt als **Vollgeschoss**.

Gestaltungsgrundsätze

- 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
- Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer gestattet.
 - Die Erschliessung (Detailerschliessungsstrasse und übrige Infrastruktur) erfolgt vom Panoramaweg. Notwendige Autoabstellplätze sind den einzelnen Bauten zuzuordnen, Besucherparkplätze können zentral angelegt werden.
 - Der Strassenraum ist so auszugestalten, dass die öffentlichen Dienste (Arzt, Feuerwehr, Post) normale Zufahrtsbedingungen vorfinden, die Linienführung der Strasse ist dem Gelände angeglichen, Stützmauern zur Betonung des Raumes und als Abschluss von Gärten zum Strassenraum sind gestattet.
 - Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken, sie kann individuell zu jedem Baukörper gestaltet werden; unbewohnte Nebenbauten sind gestattet, bedürfen einer optimalen Integration in die Umgebung und zu anderen Gebäuden.
 - Zu der bestehenden Überbauung UeO a muss ein gebührender Abstand eingehalten werden. Der die beiden Baugebiete verbindenden Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.

54 ZPP B «Oberdorf»

Planungszweck

- 1 **Die ZPP B «Oberdorf» bezweckt eine Überbauung in schwach verdichteter Art. Einzelbauten am Dorfrand sind gestattet.**

Erläuterung: Das Baugebiet im Wirkungsbereich der ZPP B wird neu der Zone W/A 2 und der unverbaute Hangbereich der Grünzone zugewiesen.

Vgl. auch Überbauungsordnung Nr. 2 «Oberdorf» vom 26.01.1998/25.11.1998 mit Änderung vom 16.12.2002/31.01.2003.

Nutzungsart	2 Die Nutzungsart ist Wohnen; stille Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
Nutzungsmass	3 Die Siedlung hat eine minimale AZ von 0.4 und eine maximale AZ von 0.6 aufzuweisen. Die maximale Geschosshöhe beträgt 2. Der Dachraum darf ausgebaut werden.
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Auf den Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung gestattet. — Die Erschliessung erfolgt von der Spielgasse her. Autoabstellplätze und Besucherparkplätze können oberirdisch erstellt, müssen aber an wenigen Orten konzentriert platziert werden. — Ein Fussweg ist so anzuordnen, dass zwischen der Spielgasse und dem Weg zum Friedberg eine Verbindung entsteht. — Aussenräume sind sorgfältig zu gestalten und mit standortheimischen Hochstamm-bäumen zu durchgrünen. — Die Abgrenzungen von Fusswegen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Parkplätzen usw. sind im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung klar zu formulieren. — Bauten und Anlagen sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass eine ruhige, dem Dorfkern integrierte Gesamtwirkung entsteht.

55 ZPP C «Friedberg»

Planungszweck

1 Die ZPP C «Friedberg» bezweckt eine schwach verdichtete Überbauung im südöstlichen Teil.

Vgl. auch Überbauungsordnung Nr. 3 «Friedberg» vom 03.07.2000/ 09.08.2000.

- Nutzungsart 2 Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes dürfen freistehende und zusammengebaute Wohneinheiten erstellt werden. Gestattet sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe sowie ein Pferdestall mit Sandplatz.
- Nutzungsmass 3 Die **AZ Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)** darf innerhalb des bezeichneten Gebietes 0.3 nicht unter- und **0.4 0.45** nicht überschreiten. Bei der Realisierung eines Pferdestalls, anstelle von Wohnbauten muss die minimale **AZ GFZo** nicht erreicht werden. Es ist möglich, das Landwirtschaftsgebäude mit Wohneinheiten aufzufüllen, sofern ästhetisch eine gute Lösung erreicht werden kann.
- Gestaltungsgrundsätze 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
- Die Erschliessung erfolgt über die private Friedbergstrasse.
 - Die Neubauten sind sorgfältig in die bestehende Gebäudegruppe zu integrieren.
 - Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Satteldächer gestattet.
 - Die neue Umgebungsgestaltung ist sorgfältig und angepasst der bestehenden, geschützten Begrünung unterzuordnen.

56 ZPP D «Rütigässli»

Erläuterung: Der Park im nördlichen Bereich des Wirkungsbereichs der ZPP D soll langfristig erhalten bleiben. Die ZPP wird entsprechend in zwei Sektoren unterteilt.

- Planungszweck 1 Die ZPP D «Rütigässli» bezweckt **im südlichen Bereich des Areals** eine **schwach verdichtete punktuelle** Wohnüberbauung mit einer feinfühligem Einpassung in die Umgebung des alten Schlosses. **Im nördlichen Bereich bezweckt die ZPP die Erhaltung der Parkanlage.**

Die Umgebung des Schlosses ist geprägt durch die Topografie (Hangfuss, Hanglage) und den Baumbestand (Parklandschaft). Die Vorstellung ist entsprechend „Wohnen im Park“.

- Nutzungsart 2 Die Nutzung entspricht der Wohnzone W 2.

Vgl. Art. 41 GBR.

Nutzungsmass

- 3 **Sektor 1 (Süd):** Das Nutzungsmass entspricht der Wohnzone W 2; wobei die arealinternen **Bau- Grenz-** und Gebäudeabstände auf das zivilrechtliche Minimum reduziert werden können.

Vgl. Art. 42 GBR.

Sektor 2 (Nord): Zugelassen sind nur Kleinbauten.

Kleinbauten vgl. Art. 42 Abs. 2 Lit. a GBR

Gestaltungsgrundsätze

- 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten **im Sektor 1 (Süd):**
- Die Bauten sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
 - Die Aussenräume als Fortsetzung des Schlossparkes sind mit standortheimischen Hochstamm-bäumen zu begrünen.
 - ~~– Die Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle erdüberdeckt und begrünt zusammenzufassen und in den Hangfuss zu integrieren.~~

Als Gestaltungsgrundsätze gelten im Sektor 2 (Nord):

- Die Parkanlage mit ihrem Baumbestand ist als Fortsetzung des Schlossparkes zu erhalten.

57 ZPP E «Schmitte»

Planungszweck

- 1 Die ZPP E «Schmitte» bezweckt eine Überbauung in schwach verdichteter Art mit geometrisch guter Einpassung der Gebäudevolumen zwischen dem natürlichen, teilweise bewaldeten Abhang und der Belpbergstrasse.

Vgl. auch Überbauungsordnung Nr. 6 «Schmitte» vom 10.01.1994/09.02.1994.

Nutzungsart

- 2 Es sind Wohnbauten, Alterswohnungen, stilles Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

Nutzungsmass

- 3 Die Überbauung hat eine minimale AZ von 0.4 und eine max. AZ von 0.6 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von min. 0.40 und max. 0.65 aufzuweisen. Die maximale Geschosszahl Vollgeschosszahl beträgt 2, der Dachausbau ist gestattet.
- 4 Auf der Parzelle Nr. 371 dürfen Um- und kleinere Anbauten, soweit diese mit dem Gewerbebetrieb zusammenhängen, auch ohne rechtskräftige UeO ausgeführt werden. Die Wohnungen und die Hausfassaden dürfen renoviert werden.

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
 - Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich geneigte Dächer mit Ziegel- oder Eternitschiefereindeckung gestattet. Die Stellung und Materialien, Farben, Dachaufbauten und Formen der Haupt- und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.
 - Der Umgebungsgestaltung zwischen den Bauten und der Belpbergstrasse ist Beachtung zu schenken (Baumreihen, Hecken etc.).
 - Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der Belpbergstrasse. Autoabstellplätze sind in offenen, bedachten Bauten zusammen unterzubringen.
 - Bestehende Bauten können abgerissen werden.

58 ZPP F «Spielgasse/Kreuzplatz»

Planungszweck

- 1 Die ZPP F «Spielgasse/Kreuzplatz» bezweckt die Umsetzung des Leitbildes 2003 im Bereich des Dorfcentrums, d.h. die Aufwertung des Dorfcentrums im Bereich Dorfstrasse/Spielgasse mittels gezielter baulicher Verdichtung, attraktiver, zentrumsgerechter Nutzung und der Gestaltung öffentlicher Räume.

Nutzungsart	2 Die Nutzungsart entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei mindestens Teile der Erdgeschossfläche von Neubauten einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten bleiben.	Vgl. Art. 41 GBR. Publikumsattraktive Nutzungen sind u.a. Gastgewerbe, Ladengeschäfte oder attraktive Dienstleistungsbetriebe
Nutzungsmass	3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei einerseits öffentliche Aufenthaltsflächen freizuhalten sind und andererseits die arealinternen Bau- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen unter Berücksichtigung der nachgenannten Gestaltungsgrundsätze frei bestimmt werden können.	Vgl. Art. 42 GBR.
Gestaltungsgrundsätze	4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten: <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Ergänzung des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörper und grünen Aussenräumen; – Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes westlich der Spielgasse zu einer attraktiven öffentlichen Aufenthaltsfläche, z.T. mit öffentlichen Parkplätzen. 	

59 ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse»

Planungszweck	1 Die ZPP G «Spielgasse/Dorfstrasse» bezweckt die Umsetzung des Leitbildes 2003 im Bereich des Dorfzentrums; d.h. Aufwertung des Dorfzentrums im Bereich Dorfstrasse/Spielgasse mittels gezielter baulicher Verdichtung und attraktiver, zentrumsgerechter Nutzung.	Vgl. Einwohnergemeinde Gerzensee / Lohner + Marbach Thun: Leitbild 2003, Bericht 13. Oktober 2003, S. 15 f. mit Plan Gestaltungsidee Dorfzentrum.
Nutzungsart	2 Die Nutzungsart entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei mindestens Teile der Erdgeschossfläche von Neubauten einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten bleiben.	Vgl. Art. 41 GBR. Publikumsattraktive Nutzungen sind u.a. Gastgewerbe, Ladengeschäfte oder attraktive Dienstleistungsbetriebe.

Nutzungsmass	3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2, wobei die arealinternen Bau- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen unter Berücksichtigung der nachgenannten Gestaltungsgrundsätze frei bestimmt werden können.	Vgl. Art. 42 GBR.
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Ergänzung des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörper und grünen Aussenräumen; – Einbezug oder ortsbildgerechter Ersatz der (erhaltenswerten) Liegenschaft Dorfstrasse Nr. 10 – Gestaltung einer Fusswegverbindung zur ZPP H «Belpbergstrasse». 	Für die ZPP G gelten zudem die Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften (Art. 21 – 25 GBR) sowie die Bestimmungen zum Ortsbildgebiet und zum Bauinventar (Art. 61 und 62 GBR 05).
60 ZPP H «Belpbergstrasse»		
Planungszweck	1 Die ZPP H «Belpbergstrasse» bezweckt die Umsetzung des Leitbildes 2003 im Bereich des Dorfzentrums, d.h. Aufwertung des Dorfzentrums auf der Westseite der Belpbergstrasse mittels gezielter baulicher Verdichtung und der Gestaltung öffentlicher Räume.	
Nutzungsart	2 Die Nutzungsart entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2.	Vgl. Art. 41 GBR.
Nutzungsmass	3 Das Nutzungsmass entspricht der Wohn-/Arbeitszone W/A 2; wobei einerseits eine öffentliche Aufenthaltsfläche freizuhalten ist und andererseits die arealinternen Bau- und Gebäudeabstände auf das im Dorfzentrum vorherrschende Mass reduziert werden können.	Vgl. Art. 42 GBR.

Gestaltungs-
grundsätze

- 4 Als Gestaltungsgrundsätze gelten:
- Erhaltung und Ergänzung des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörpern und grünen Aussenräumen;
 - Gestaltung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches vis-à-vis der Zufahrt zur Schulanlage;
 - Einbezug des schützenswerten Ofenhauses Belpbergstrasse Nr. 1
 - Gestaltung einer Fusswegverbindung zur ZPP G «Spielgasse/ Dorfstrasse».
- ~~Das Leitbild 2003 mit der Gestaltungsidee Dorfzentrum gilt
wegleitend.~~

Für die ZPP H gelten zudem die Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften (Art. 21 – 25 GBR) sowie die Bestimmungen zum Ortsbildgebiet und zum Bauinventar (Art. 61 und 62 GBR)

6 Ortsbild, Landschaft und Gefahrengelände

61 Ortsbildgebiet OBG

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 Die Ortsbildgebiete sind aus kulturhistorischen, ortsbaulichen und/oder architektonischen Gründen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutungsvoll. Ihre prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten, zu gestalten und behutsam zu erneuern; dazu gehören u.a.:
 - das intakte äussere Ortsbild des breit gelagerten Dorfes mit den unverbauten Siedlungsrändern,
 - der ungestörte, wechselseitige Bezug von Bebauung und Landschaft, Landsitzen und Bauerngehöften,
 - die hohen räumlichen Qualitäten im Bereich des bäuerlichen Kerns, insbesondere das Wechselspiel zwischen Bauten und Gartenanlagen,
 - die dichte Reihung der Bauten entlang des überlieferten Strassen- und Wegnetzes mit der starken raumbildenden Wirkung von hangseitigen Stützmauern, Fassaden und Dachflächen,
 - die harmonische Einheit zwischen mehreren Herrensitzen und den sie umgebenden Parkanlagen sowie des Kirchenbezirkes, die das Siedlungsgebiet umgebenden Obstbaumgärten.
- 3 Bei Bauvorhaben ist die bestehende Bausubstanz und deren Umgebung wenn möglich zu erhalten. Neubauten und Umgestaltungen haben sich in die bestehenden Strukturen einzupassen.

Vgl. Art. 86 BauG. Obwohl «Schutzgebiete», steht nicht nur der Schutz der Bausubstanz sondern ebenso die Erhaltung der prägenden (Struktur-)Merkmale (vgl. dazu **Beilage 1**) sowie die Erneuerung und Gestaltung des Siedlungsbestandes – Bauten und Aussenräume – im Vordergrund.

Gerzensee weist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Das ISOS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Kultur geführt wird.

Vgl. auch Bauinventar der Gemeinde Gerzensee, Ortseinleitung und Baugruppen; Hrsg. Einwohnergemeinde Gerzensee und Denkmalpflege des Kantons Bern; 1992.

62 Bauinventar

- 1 Die im Zonenplan 1 als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

- 2 Schützenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sowie die kulturhistorisch bedeutsamen Teile der Gartenanlagen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.

- 3 Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. In diesem Falle ist der Bau durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

- 4 Bei den im Bauinventar mit einem K bezeichneten Objekten ist im Falle eines Baubewilligungsverfahrens in jedem Falle die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen. Für die übrigen Objekte des Bauinventars ist die kommunale Fachberatung zu gewährleisten.

Erläuterung: Die Objekte des Bauinventars werden zukünftig nicht mehr als grundeigentümergebundene Eintragungen im Zonenplan enthalten sein.

Das Bauinventar der Gemeinde Gerzensee ist behördenverbindlich und als Hinweise im Zonenplan 1 dargestellt.

Entspricht Art. 10 b Abs. 2 BauG. Gemäss Art. 10 a Abs. 2 BauG sind Baudenkmäler schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

Entspricht Art. 10 b Abs. 3 BauG. Gemäss Art. 10 a Abs. 2 BauG sind Baudenkmäler erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.

Dies betrifft alle schützenswerten Bauten und diejenigen erhaltenswerten Bauten, welche im Ortsbildgebiet liegen oder zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören. Die zuständige kantonale Fachstelle ist die Denkmalpflege; betreffend der kommunalen Fachberatung vgl. Art. 21 Abs. 3 GBR.

63 Inventar historischer Verkehrswege IVS

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS sind – soweit vorhanden und in ihrer Substanz intakt – zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen ASTRA geführt wird.

Die inventarisierten Verkehrswege innerhalb des Gemeindegebietes sind von lokaler Bedeutung. In der Regel ist der historische Verlauf dokumentiert. Lediglich im Thalgut und an den Hängen zwischen Dorf, Sädel, Vorderer Chlapf und Hindere Chlapf des Belpberges sind Wegstücke mit Substanz inventarisiert.

- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, welche über diesen Rahmen hinausgehen, sind mit den zuständigen Fachstellen abzusprechen.

Zuständige Fachstellen: Tiefbauamt des Kantons Bern.

64 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung.
- 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist die zuständige kantonale Fachstelle in jeden Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- 3 Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und die zuständige kantonale Fachstelle zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Vgl. Art. 10 Abs. 1 Bst.e und 10 f. BauG. Archäologische Schutzgebiete sind die Kirche mit ihrer Umgebung und die Ruine Festi.

Die zuständige Fachstelle ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern.

65 Landschaftsschongebiete

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Gebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung.
 - 2 Die Landschaftsschongebiete sollen wegen ihrer besonderen Eigenart und Schönheit, ihrer exponierten Lage oder ihrem hohen Erholungswert erhalten und nicht oder nicht weiter überbaut werden.
 - 3 Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind, im Bereich der Hauptbetriebsgebäude liegen und sowohl Standort als auch Gestaltung dem Schutzzweck entsprechen dem Schutzzweck nicht widersprechen. Nutzungen und Bauten, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind ausgeschlossen.
 - 4 Die Grundform der Landschaft mit Topografie und Fließgewässern, die Elemente der überlieferten Kulturlandschaft wie Hecken, Feldgehölze, markante Einzelbäume, Baumgruppen, Obstbäume und Trockenmauern, sowie die kulturlandschaftsprägenden Bauten mit ihren dazugehörigen Aussenraumelementen sind zu erhalten.
- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten, der Eigenart, der Schönheit und des Erholungswerts.
 - 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen wie auch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zur Produktionsverbesserung sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren sind zugelassen, sofern sie sich gut in das Landschafts-

Erläuterung: überarbeitete Bestimmungen zu den differenzierten Landschaftsgebieten im Zonenplan.

Vgl. Art. 86 BauG. Obwohl «Schutzgebiet», steht nicht der Schutz der gesamten Landschaftssubstanz im ökologischen, sondern die Schonung des Landschaftsbildes im ästhetischen Sinne im Vordergrund. Die Landschaftsschongebiete sind Ergänzung und Hintergrund zum Ortsbild.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Das Landschaftsbild beeinträchtigende Nutzungen und Bauten sind z.B. Abbau- und Ablagerungsgebiete, Neuaufforstungen, Baumschulen, Gärtnereibetriebe, bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennenanlagen.

Einzelbäume, Feldgehölze und Hecken sind ökologisch wertvoll und bereichern das Landschaftsbild. Obstbaumgärten und Bauerngärten prägen die landwirtschaftlichen Höfe und Hofgruppen.

Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

bild einfügen.

- 3 Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind ihrer Wirkung zu erhalten. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

65a Landschaftsschongebiete mit Bauverbot

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert in besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern, bedeutenden topografischen und landschaftlichen Elementen sowie Aussichtslagen.
- 2 Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zur Produktionsverbesserung sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren s. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

Erläuterung: überarbeitete Bestimmungen zu den differenzierten Landschaftsgebieten im Zonenplan.

Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG

66 Lebensräume und Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan 1 entsprechend bezeichneten Objekte sind Schutzobjekte im Sinne der Baugesetzgebung sowie des Natur- und Heimatschutzgesetzes.
- 2 Die Schutzobjekte sind durch eine rücksichtsvolle Bewirtschaftung und eine sachgerechte Pflege zu erhalten.

Vgl. Art 86 BauG und Art. 18 Abs. 1bis NHG. Die bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Trockenwiesen sind wichtige Elemente im Naturhaushalt und bieten günstige Voraussetzungen als Lebensraum. Die bezeichneten Einzelbäume und Alleen, Hecken und Feldgehölze sind für das Landschaftsbild (auch innerhalb der Siedlung, Ortsbild) von Bedeutung.

3 Bei Abgang sind die Objekte standortgerecht zu ersetzen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG. Einzelbäume dürfen mit einer Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden, wenn für entsprechenden Ersatz (2 m hohes Exemplar) in der näheren Umgebung gesorgt ist.

4 Die Gemeinde kann mit den Bewirtschaftern eine Vereinbarung abschliessen, welche die Pflege und Abgeltung regelt.

Pflege und Abgeltung richten sich nach der Landschaftsrichtplanung 2004.

67 Fliessgewässer

Erläuterung: Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung.

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.

- a. natürliche Funktion der Gewässer,
- b. Schutz vor Hochwasser,
- c. Gewässernutzung.

Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz.

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer wird im Zonenplan 2 als flächige Überlagerung festgelegt.

Vgl. Anhang A1 131
Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Uferschutzpläne USP) vor. Vgl. Art. 75 GBR.

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. auch Art. 36a GschG
Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

1 Entlang der Gewässer gilt für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) innerhalb der Bauzonen ein Bauabstand von 5,0 m, ausserhalb der Bauzonen ein Bauabstand von 7,0 m, entlang der Aare ein Bauabstand von 30,0 m (Uferbereich nach WBV). Für Hochbauten ist ein zusätzlicher Abstand von 3,0 m einzuhalten. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten (Uferbereich nach NHG).

Vgl. Art. 37 und 38 GSchG, Art. 21 WBV sowie betreffend Uferbereich und Ufervegetation auch Art. 18 und 21 NHG. Der Bauabstand bezweckt die Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer. Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie). Der Bauabstand gilt auch für eingedelte Fliessgewässer.

2 Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

Unproblematische Bauten und Anlagen im Uferbereich nach WBV: Bade- und Landeanlagen, Erneuerungen und Wiederaufbau etc. (Art. 11 Abs. 2 BauG), Fusswege ohne Belag, Freizeiteinrichtungen wie Sitzbänke, jahreszeitlich beschränkte Zäune. Problematische Bauten und Anlagen im Uferbereich nach WBV: private Gartenanlagen, Sitzplätze, befestigte Wege, Parkplätze, Gewächshäuser, Plastiktunnels, Deponien, etc. Pflege und Abgottung richten sich nach der Landschaftsrichtplanung 2004.

3 Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3,0 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

Vgl. auch die Uferschutzplanung (Überbauungsordnung Nr. 7/1993 «Aarelauf» vom 03.12.1994/15.03.1995)

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

68 Gefahrenggebiete

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.

Erläuterung: Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete»), geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

1 Grundlage für die Gefahrengebiete und deren Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren bildet die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Gerzensee bzw. die Baugesetzgebung.

2 Für die in der Gefahrenkarte und im Zonenplan 2 entsprechend dargestellten Gefährdungsbereiche und in den beschriebenen Fällen gelten die folgenden Einschränkungen und Auflagen:

Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. 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).

Die Naturgefahrenkarte vom Oktober 2005 wird periodisch aktualisiert und nachgeführt. Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmte Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümern oder Eigentümerinnen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

Gefährdung	Farbe	Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential	Übrige Ersatz-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Zweckänderungen	Erneuerung und Unterhalt bestehender Bauten	
erheblich	rot	Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes, sofern die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann.	Bauverbot im Sinne des kantonalen Baugesetzes sofern die Behebung der Gefährdung nicht nachgewiesen werden kann.	Vermeidung einer Erhöhung des Schadenpotentials, Nachweis geeigneter Massnahmen zur Verminderung des Risikos.	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.
mittel	blau	Nachweis geeigneter Massnahmen für die Sicherheit von Menschen oder Tieren sowie zum Schutz von Sachwerten und Umwelt; Verminderung des Risikos, d.h. Verzicht auf besonders empfindliche Objekte.	Nachweis geeigneter Massnahmen für die Sicherheit von Menschen oder Tieren sowie zum Schutz von Sachwerten und Umwelt.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	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 gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden. Geeignete Massnahmen können sein: <ul style="list-style-type: none"> — erhöhen des Bauplatzes bei Gefährdung durch Überflutung; — erhöhen von Eingangs- und Balkontüren bei Gefährdung durch Überflutung; — Eingangs- und Balkontüren seitwärts oder talwärts platzieren bei Gefährdung durch Hangmuren oder Steinschlag; — sichern von Oberlichtern bei Überfluten, Übersandung oder Hangmuren; — sichern von Tankanlagen und elektrischen Hauptinstallationen im Überflutungsbereich (Hausinstallationen nicht im Keller anordnen);

gering	gelb	Nachweis geeigneter Massnahmen zum Schutz von Sachwerten und Umwelt sowie für die Sicherheit der Menschen.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	Die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen wird empfohlen.	<p>— besondere Abklärungen im Bereich von mittelgründigen Rutschungen vor einem baulichen Eingriff</p> <p>Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden, bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen, jedoch können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten. Der Nachweis für geeignete Schutzmassnahmen ist lediglich für besonders empfindliche Objekte vorgeschrieben, d.h. für</p> <p>— Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten (wie Spitäler, Heime oder Schulen);</p> <p>— Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse finanzielle Verluste zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen oder Kläranlagen).</p> <p>Für alle Prozesse ausserhalb des Gerinnes wie Steinschlag, Lawinen, Hangrutsche oder Dolinen ist das KAWA, für alle Prozesse im Gerinne wie Murgang, Überschwemmung oder Übersarung ist das TBA zuständig.</p>
		3— Wo ein Nachweis geeigneter Massnahmen gefordert wird, können Bauvoranfragen und Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstellen vorgelegt werden.			

69 Fossilienfundstellen

- 1 Die im Zonenplan 1 bezeichneten Fossilienfundstellen und deren Umgebung stehen unter dem Schutz der Gemeinde.

Terrainveränderungen wie Ablagerungen, Materialentnahmen, sowie bauliche Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

7 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen

71 Zuständigkeit Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Planerlass- oder Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- 2 Der Gemeinderat entscheidet insbesondere über:
 - den Erlass von Planungszonen,
 - den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen,
 - geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen,
 - Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist,
 - die Erhebung von Einsprachen und die Einlegung von Rechtsmitteln,
 - die Ernennung der Fachberatung **auf Vorschlag der Bau- und Planungskommission.**

Vgl. Art. 62 ff. BauG.

Vgl. Art. 92 ff. BauG und Art. 51 – 60 GBR.

Vgl. Art. 122 BauV.

72 Zuständigkeiten Bau- und Planungskommission

- 1 Der Bau- und Planungskommission obliegt im Planerlassverfahren:
 - a. die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
 - b. die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen;
 - c. die Durchführung der Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Auflageverfahren entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;

- d. die Durchführung der Einspracheverhandlungen und die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen; Vgl. dazu Art. 58 – 60 BauG.
 - e. der Beizug der Fachberatung und der kantonalen Fachstellen.
- 2 Der Bau- und Planungskommission obliegt im Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren:
- ~~a. die Entgegennahme und Behandlung von Bauvoranfragen und Baugesuchen;~~
 - ~~b. die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile;~~ ~~gemäss Art. 17 und 18 BewD.~~
 - ~~c. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;~~ ~~gemäss Art. 26 und 27 BewD.~~
 - d. die Antragstellung an den Gemeinderat betreffend die Aufrechterhaltung von Einsprachen; ~~gemäss Art. 33 und 34 BewD.~~
 - ~~e. das Einholen der Ausnahmeentscheide kantonalen Fachinstanzen;~~ ~~Vgl. Art. 27 Abs. 2 und Art. 33 Abs. 2 BauG bzw. Art. 9 BewD.~~
 - f. der Beizug der kantonalen Fachstellen und die Gewährleistung der Fachberatung; Vgl. Art. ~~2 Abs. 3 und~~ 61 ~~– 64~~ GBR.
 - g. der Entscheid über Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand im Sinne der Baugesetzgebung.

73 Zuständigkeiten Weg- Infrastruktur- und Umweltschutzkommission

- 1 Sie stellt Antrag an den Gemeinderat bezüglich bewilligungspflichtiger Veränderungen an geschützten Flächen und Naturobjekten.
- 2 Sie erstellt einen Mitbericht bei grösseren Bauten und Überbauungen.

74 Widerhandlungen

- 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Vgl. Art. 50 ff BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD und Art. 85 SBG.

~~2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung und weitere kommunale Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf die Gemeindegesetzgebung mit bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.~~

75 Inkrafttreten und Aufhebung älteren Rechts

- 1 Die baurechtliche Grundordnung – Baureglement und Zonenplan – tritt mit ihrer Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden das Gemeindebaureglement und der Zonenplan vom 06.04.1992 und vom 09.06.1992 aufgehoben.

Für die Behandlung von Baugesuchen, welche beim Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung bereits hängig waren, gilt Art. 35 BauG

- 3 Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.
- 4 Mit Inkrafttreten der Änderungen der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
 - der Baulinienplan «Chilchenzälg» vom 30.06.1964
 - Überbauungsordnung Nr. 2/1996 «Oberdorf» vom 26.01.1998
- 5 Festlegungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen, die vor 2020 erlassen wurden, werden aufgehoben, soweit sie Artikel 67 GBR oder den Festlegungen des Gewässerraums im Zonenplan 2 widersprechen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 20. Januar bis 21. Februar 2005
Kantonale Vorprüfung	vom 4. November 2005
Publikation im Amtsblatt	vom 22. Februar und 1. März 2006
Publikation im Amtsanzeiger	vom 23. Februar 2006, 2., 9., 16. und 23. März 2006
Öffentliche Auflage	vom 27. Februar bis 29. März 2006
Einspracheverhandlungen	vom 11. und 17. Mai 2006
Erledigte Einsprachen	2
Unterledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 13. Februar 2006
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 29. Mai 2006
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:
Der Sekretär:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Gemeindeschreiber	Gerzensee,
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

Genehmigungsvermerke Aktualisierung des GBR 2020/2021

Mitwirkung vom ... bis ...

Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ... und ...

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindegemeinderat

Gerzensee,

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raum-
ordnung

am

Inkrafttreten

am

Anhang I

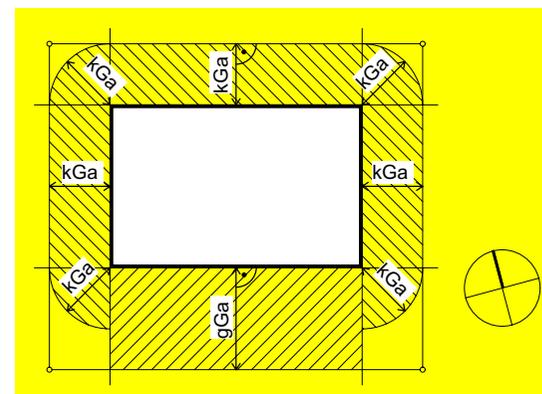
Messweise und grafische Darstellungen der baupolizeilichen Masse

A 32 Bauabstände

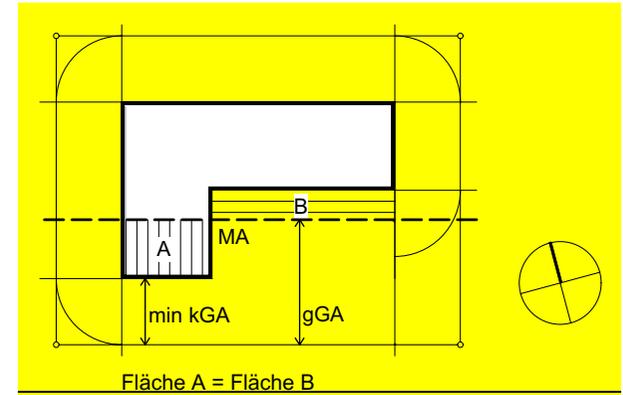
Auf allen Gebäudeseiten ist zumindest der kleine Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen, d.h. bei Abweichungen zwischen Längs- und Schmalseite von weniger als 10% darf die Seite – mit Ausnahme der beschatteten Nordseite – frei gewählt werden. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

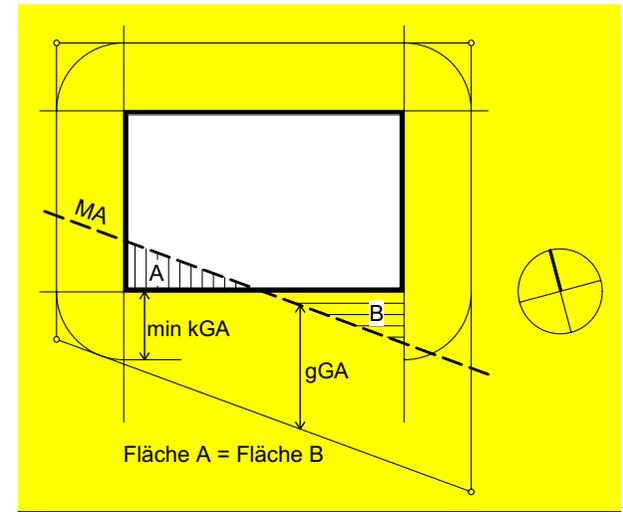
Erläuterung: Die Definition der Begriffe und Messweisen erfolgt neu grösstenteils durch die BMBV.



Bei gestaffeltem Grundriss des Gebäudes oder nicht paralleler Grundstücksgrenze ist die mittlere Abstandslinie (MA) massgebend für den grossen Grenzabstand. Die mittlere Abstandslinie läuft parallel zur Grundstücksgrenze und erzeugt gleich viel vorragend wie zurückversetzte Flächenanteile. Zur Grundstücksgrenze muss mindestens der kleine Grenzabstand eingehalten sein. Der durch den grossen Grenzabstand freizuhaltenen besonnte Grünraum darf nicht durch An- und Nebenbauten (mit Ausnahme von Wintergärten, gedeckten Sitzplätzen oder Schwimmbädern) oder durch Zufahrten und Parkieranlagen geschmälert werden. Im Ausnahmefall ist ein entsprechender Ausgleich anzubieten.

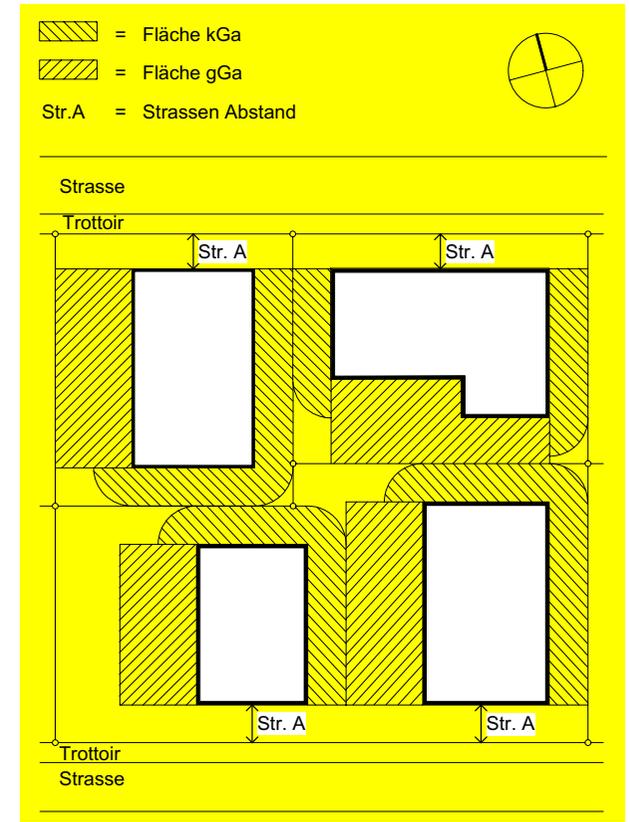


▪



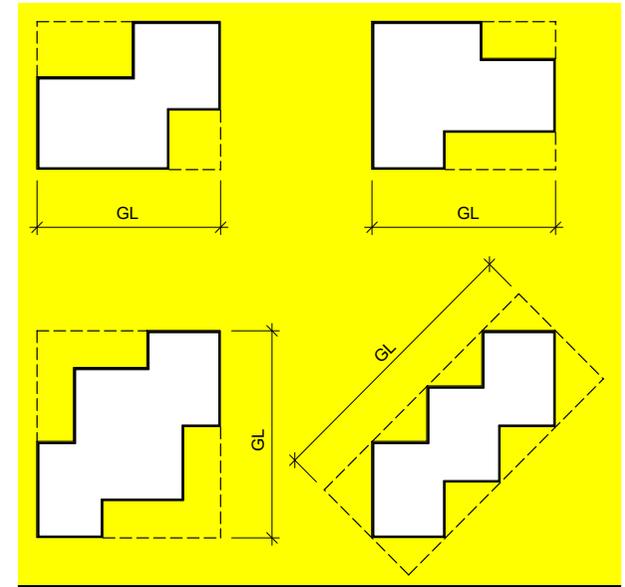
A 33 – Gebäudeabstand

- 1 Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens die Summe der dazwischen liegenden erforderlichen Grenzabstände betragen. Das gilt unter dem Vorbehalt von Abs. 3 auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück.
- 2 Gegenüber Gebäuden, die mit früheren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, muss nur der eigene Grenzabstand eingehalten werden, der Gebäudeabstand aber beträgt im Minimum 6.0 m.
- 3 An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 haben unter sich und gegenüber Hauptgebäuden einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörden kann der Gebäudeabstand für An- und Nebenbauten auf demselben Grundstück unterschritten werden.



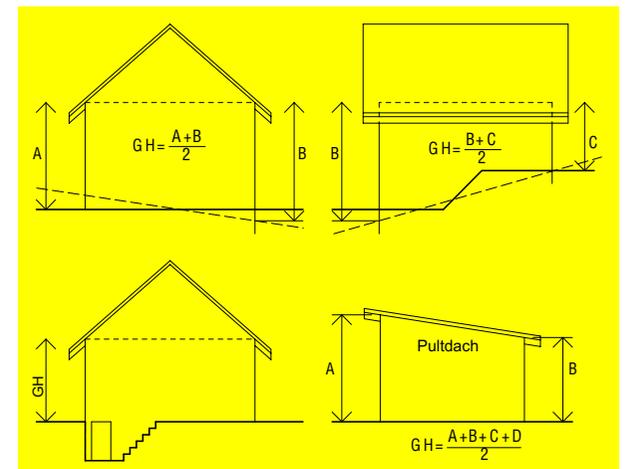
A 37 – Gebäudeabmessungen

Die Gebäudelänge (GL) wird ohne die unbewohnten An- und Nebenbauten bestimmt. Bei unregelmässigen Grundrissen gilt die längere Seite des kleinsten, umschreibenden Rechteckes als Gebäudemass.



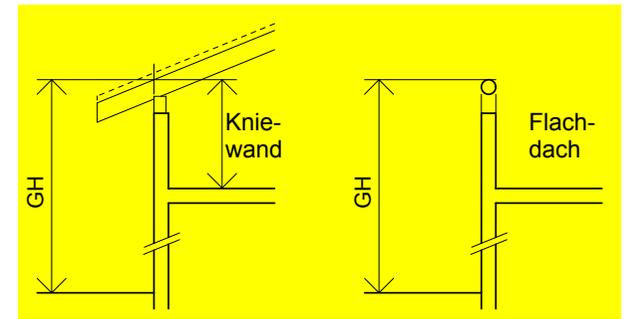
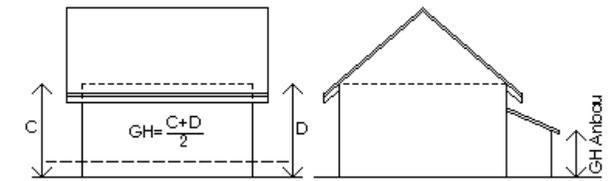
Als Gebäudehöhe (GH) gilt auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen. Gemessen wird an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden, bzw. vom fertigen Terrain, sofern dieses tiefer liegt (gem. Art. 97 Abs. 2 und 3 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Bei einem Gebäude mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe das Mittel aller Fassadenhöhen.

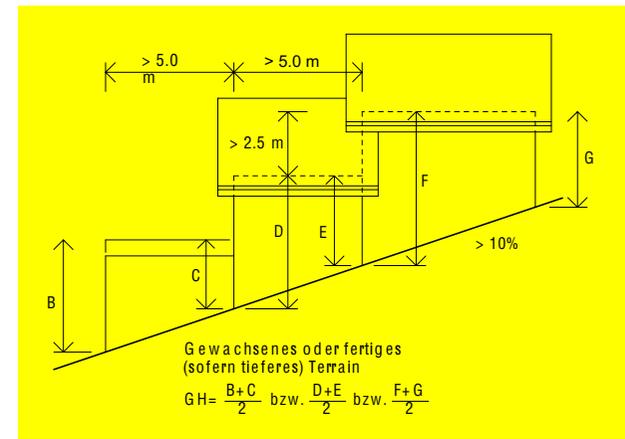


Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Bei einem Anbau mit einem Pultdach, welches vollständig vom Hauptbau überragt ist, wird die Gebäudehöhe des Anbaus nur auf dessen Traufseite gemessen.

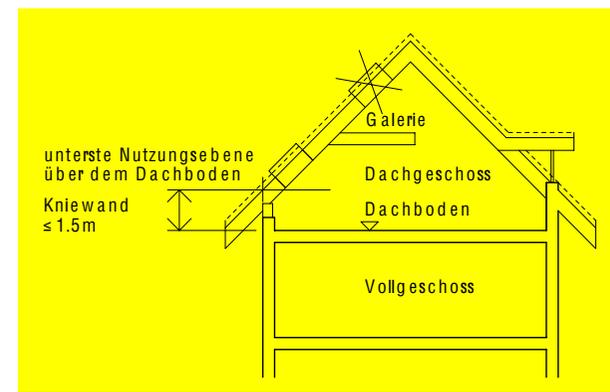


Bei gestaffelten Gebäuden, deren einzelne Gebäudeteile im Grundriss in mindestens einer Richtung um 5,0 m und mehr oder in der Höhe um 2,5 m und mehr gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



A 38 – Dachgestaltung / Dachgeschoss / Dachausbau

Vgl. Art. 23 Abs. 3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster, Art. 38 Abs. 3 Dachgeschoss und Art. 39 Dachausbau



ANHANG 1

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

Erläuterung: Die Definition der Begriffe und Messweisen erfolgt neu grösstenteils durch die BMBV. Die Gemeinde erlässt dazu die minimalen resp. maximalen Masse. Die Masse orientieren sich dabei mehrheitlich an den bisherigen Bestimmungen.

A11 Gebäudemasse

Abgrabungen

A111 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben pro Fassadenseite unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 42 Abs. 2.

Geschossfläche oberirdisch

A112 Als Geschossfläche oberirdisch (GFo) im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.

A12 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

A121 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A121 Abs. 2).

2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Kleiner Grenzabstand kA

- A122** 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Grosser Grenzabstand gA

- A123** 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmen die Baugesuchstellenden auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

- A124** 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Gegenüber Zonen-
grenzen**

A125 Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.

**Gegenüber Hecken
und Feld- und Ufer-
gehölzen**

- A126**
- 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.
 - 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

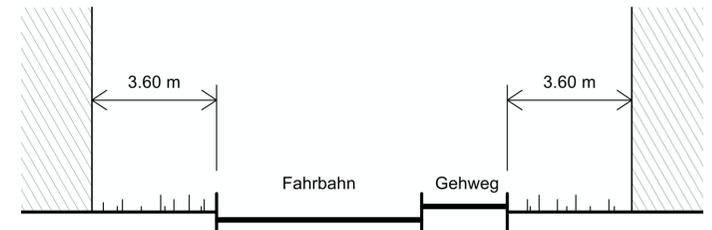
Vgl. Art. 21 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

**Gegenüber
Gemeindestrassen**

A127 1 Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen.



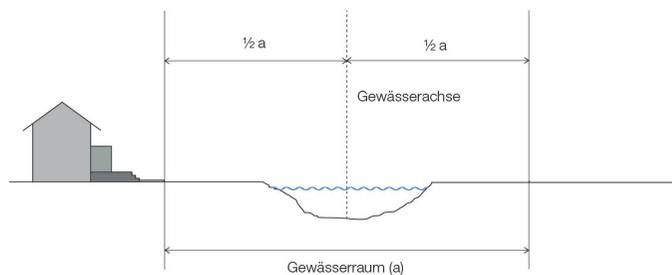
Vgl. auch Art. 80 SG. Der Strassenabstand geht den Grenzabständen vor.

A13 Gewässerraum

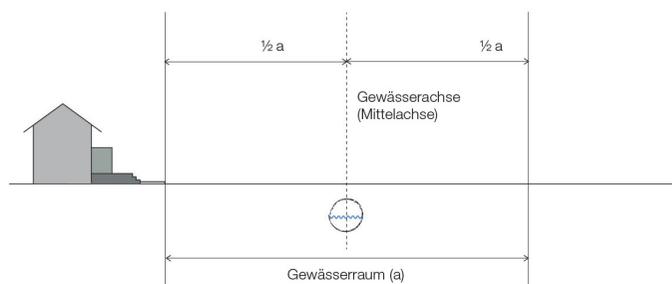
Fliessgewässer

A131 Der Gewässerraum für fließende Gewässer:

Vgl. Art. 41a GSchV



Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern:



BEILAGE 1

B1 **Prägende Merkmale des Ortsbildes und entsprechende Auswahl von Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung**

Die Anwendung der Gestaltungsartikel des Baureglementes

- 21 Baugestaltung allgemein,
- 22 Fassadengestaltung,
- 23 Dachgestaltung,
- 24 Aussenraumgestaltung,

setzt voraus, dass die prägenden Merkmale des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes analysiert und berücksichtigt werden. Die folgenden Grundlagen und die Auswahl von Kriterien zur Bau- und Aussenraumgestaltung soll diese Analyse und die Beurteilung der jeweiligen räumlich-gestalterischen Situation erleichtern.

Grundlagen

Wichtige Hinweise zu den historischen Bauten und Anlagen sowie zu den schützenswerten Ortsbildern finden sich in den folgenden Publikationen:

- Jürg Stuker: 750 Jahre Gerzensee 1228 – 1978; Gerzensee, 1978.
- Rudolf Tschannen: Gerzensee, Chronik bis Ende 1999; Gerzensee, 2000.
- Eidgenössisches Departement des Innern (Hrsg.) / Bundesamt für Kultur: ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Bern, Band 4 / Bern Land; Gerzensee S. 65 – 76, Vordere Chlapf S. 313 – 320; BBL / EDMZ, 3003 Bern, Sommer 2000.
- Einwohnergemeinde Gerzensee und Denkmalpflege des Kantons Bern (Hrsg.): Bauinventar der Gemeinde Gerzensee; Bern, 1992, mit Verfügung des Kantonalen Amtes für Kultur vom 28.10.2004.

Dorf

Neben Beschreibungen zu den bauhistorisch einzigartigen Baugruppen Kirche, Rosengarten, altes und neues Schloss, findet sich im ISOS (vgl. Grundlagen oben) eine treffende Beschreibung des Ortskerns: «Von der

Hauptachse hebt sich in der Ortsmitte ein Dorfteil ab, der auch das Oberdorf umfasst und einen dreieckigen inneren Freiraum umschliesst. Er ist wesentlich ursprünglicher erhalten. Es dominieren die locker angeordneten Bauernhöfe, die Riegfassaden und Holzkonstruktionen, die Krüppelwalme, Ründinen und Lauben, aber auch die bäuerlichen Vor- und Zwischenbereiche: die umzäunten Zier- und Pflanzgärten, die Werkplätze und vor allem die phantastischen Obstgärten des zentralen Innenraums. Die Bausubstanz ist nicht sehr alt, die Bauernhöfe stammen mit Ausnahme eines grossen Ständerbaus aus dem 19., die eingestreuten Wohn- und Nutzbauten aus dem 20. Jahrhundert. Die Qualitäten dieser Ganzheit liegen weniger in architektonisch bedeutenden Einzelbauten als vielmehr im räumlichen Bezug der Häuser zueinander und in den ausserordentlich reizvollen Zwischenräumen.»

Vordere Chlapf

Die Beschreibung im ISOS zum Weiler Vordere Chlapf lässt sich z.T. auch auf die Weiler Sädel und Hindere Chlapf anwenden: «Die Bebauungsstruktur des Ortes ist denkbar einfach. Sämtliche zehn Häuser, Haupt- wie Nebenbauten, sind in dichter Folge unterhalb eines höhen- gleich am Hang verlaufenden Fahrweges aufgereiht. Mit Ausnahme eines Riegstöcklis aus dem 19. Jahrhundert stehen sie senkrecht zum Hang; die Wohnteile sind talwärts, das heisst nach Osten orientiert. Aus diesem simplen Anlageschema resultieren eine eindrückliche Silhouette, die dem ganzen Ort den Stempel aufdrückt, aber auch beachtenswerte Hof- und Gartenräume. Grössere und kleinere Giebelfronten reihen sich, von Resten eines ehemals dichten Obstbaumkranzes umgeben, in kurzen Abständen nebeneinander, umschlossen vom unverbauten Hang mit Wiesen und Äckern und bekrönt vom Waldrand. Die beiden grössten Höfe, zwei Ständerbauten aus dem 17. bzw. 18. Jahrhundert, besitzen repräsentative Giebellauben, die kleineren zeigen stolze Ründifronten; ein Stöckli fällt durch seinen grauen Anstrich und sein barockes Mansarddach auf. Die Giebelfassaden verraten das für die Region typische Gemisch von Ständerbauweise und Fachwerkkonstruktion.(...) Grosse Dachflächen, traditionell mit Ziegeln, neuerdings auch mit Eternitplatten gedeckt, bäuerliche

Kleinbauten, hohe Bäume und gepflegte Gärten bestimmen das Bild im Inneren. (...)»

Kriterien

Im Folgenden werden einige, der in den Artikeln 21 (Baugestaltung allgemein) und 24 (Aussenraumgestaltung) genannten Kriterien zur Beurteilung der «guten Gesamtwirkung» detaillierter beschrieben:

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Gerzensee wird geprägt:

- durch das Zusammenspiel von unverbauter Landschaft und den einzelnen Gehöften im Streubausiedlungsgebiet oder den Ortsbildern des Dorfes Gerzensee und der Weiler Thalgut, Sädel, Vordere Chlapf und Hindere Chlapf, diese wiederum durch den weitgehend unverbauten Vordergrund, den ebenfalls weitgehend unverbauten Hintergrund und die weitgehend intakten Siedlungsränder;
- durch die starke, teilweise parkartige Durchgrünung der Siedlungsgebiete, sowie die ökologisch wertvolle Vernetzung der Landschaftselemente (Wälder, Hecken, Feldgehölze und Parkanlagen) untereinander.

Ortsbild

Die Ortsbilder werden im Wesentlichen geprägt:

- im Dorf und im Thalgut durch das Zusammenspiel von herrschaftlichen und bäuerlich-ländlichen Bauten;
- im Dorf und in den Weilern durch das Wechselspiel zwischen Gebäudevolumen und unverbauten Aussenräumen (Parkanlagen und Bauerngärten);
- durch die alles zusammenfassende, durch Parkanlagen und einzelne Hochstammbäume gegliederte Dachlandschaft (vgl. weiter unten).

Das Strassenbild im Ortsinnern ist geprägt:

- durch eine attraktive, d.h. ortsbild- und langsamverkehrsberechte Gestaltung und Beleuchtung des Strassenraumes;
- durch die wegbegleitenden Grünräume, Vorgärten, Alleen, Hecken und Einfriedungen;

- durch die Stellung der Bauten und die Gestaltung von deren Fassaden (vgl. weiter unten).

Lage

Die Lage, d.h. der Standort und die Stellung der Bauten lässt sich wie folgt charakterisieren:

- in den relativ ebenen Gebieten im Dorf, in der Trochenmaad und im Pfannacher in der Regel rechtwinklig oder parallel zur Strasse;
- in den Hanglagen Thalgut, Chilchezälg, Neuhus/Fridberg, Oberdorf, Sädel, Vordere und Hindere Chlapf in der Regel rechtwinklig oder parallel zur Falllinie des Hanges;
- in der Regel gemeinsame Gebäudefluchten bildend, seitlich minimale Abstände einhaltend und in der Hauptblickrichtung (rechtwinklig oder parallel zur Strasse, in der Falllinie des Hanges) grosszügige Aussenräume freihaltend.

Volumetrie

Die Volumetrie, d.h. Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten, richtet sich nach dem vorherrschenden, umgebenden Bebauungsmuster, wobei in der Regel eine gemeinsame, homogene «Körnigkeit» – gebildet aus Gebäudegrundformen, Gebäudevolumen und Abständen – angestrebt wird, z.B.:

- im Dorfkern grossvolumige Bauten auf rechteckiger Gebäudegrundfläche mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen umbautem Raum und Aussenraum;
- in den Neubaugebieten kleine Volumen auf quadratnaher Gebäudegrundfläche mit geringen Abständen (Pfannacher) oder mittlere Volumen auf rechteckiger Grundfläche mit grosszügigen Aussenräumen auf der Talseite (Chilchezälg);
- in den Weilern ein ausgewogenes und spannungsvolles Gemisch aus grossen und kleinen Volumen, durch das überlieferte Wegsystem gegliedert und gehöftweise gruppiert.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wird im Wesentlichen bestimmt durch Konstruktion, Fensterteilung, Materialien und Farbgebung. Sie wird in den überlieferten Ortsbildern durch helle, verputzte Mauerflächen, in der Regel in Riegbauweise – welche jedoch für zeitgemäss konstruierte und gestaltete Bauten eher unüblich ist – mit hoch-rechteckigen Fensteröffnungen und sekundären Bauteilen (Lauben, Schöpfe) in leichter Holzbauweise geprägt.

Ortsbildgerecht sind in der Regel auch die traditionelle Holzbauweise oder zeitgemässere und innovative Verwendungen des Baustoffes Holz (Rahmenbauweise, Schichtholz, u.a.m.) im Zusammenspiel mit Beton, Stahl und Glas.

Fassadengestalterisch weniger empfindlich sind die Neubaugebiete, sofern die vorherrschende «Körnigkeit» (vgl. oben) eingehalten wird.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft wird im Wesentlichen bestimmt durch die Dachformen, die Dachneigungen, die Firstrichtungen (entsprechend der Gebäudestellung, vgl. weiter oben) sowie die Dachaufbauten und –öffnungen. Dorf und Thalgut werden geprägt durch die für bernische Landsitze typischen, geknickten Vollwalmdächer (mit wenigen Lukarnen) der herrschaftlichen Bauten, durch die grossen, ruhigen, von Aufbauten freien Dachflächen mit Ründen und Gehrschildern der landwirtschaftlichen Bauten sowie durch einzelne Mansarddächer mit dichten Reihen von Lukarnen.

Die Weiler werden durch das Zusammenspiel der charakteristischen kleinen und grossen Dachflächen (in der Regel ohne Öffnungen und Aufbauten) der landwirtschaftlichen Bauten geprägt.

Für neue Hauptbauten im Dorf und in den Neubaugebieten kommt in der Regel nur das gleich geneigte Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Vorbauten und Einschnitte, allseitig mit Vordächern in einem ausgewogenen Verhältnis zu Dachfläche und Fassadenhöhe, mit einem Minimum (bezüglich Anzahl, Gesamtbreite und unterschiedlichen Formen) an Dachöffnungen und –aufbauten in Frage.

Aussenraum-
gestaltung

- Die Aussenraumgestaltung ist in allen Siedlungsgebieten der Gemeinde u.a. dann landschafts-, orts- und stassenbildgerecht, wenn
- Niveaudifferenzen und Terrainveränderungen möglichst wenige, jedoch gestalterisch bewusst eingesetzte, Stützmauern und möglichst keine künstlich gesicherten Böschungen oder Kaskaden von Terrassen zur Folge haben;
 - Vorgartenbereiche, die wegbegleitende Begrünung und raumbegrenzende Hecken und Einfriedungen möglichst durchgehend erhalten und gestaltet werden;
 - die überlieferten Bauerngärten und der wertvolle Baumbestand in den historischen, herrschaftlichen Parkanlagen möglichst ungeschmälert erhalten und artgerecht erneuert, sowie neu gestaltete Aussenräume durch standortheimische Sträucher und Bäume aufgewertet werden.

Aussenbeleuchtung

- Eine genügende und durchgehende öffentliche und private Beleuchtung der Strassen- und Platzräume, der Hauszugänge sowie repräsentativer Bauten und Anlagen – welche sich jedoch gestalterisch diesen unterordnet
- erhöht die Sicherheit im öffentlichen und im halböffentlichen Raum,
 - erhöht dessen Aufenthaltsqualität und erleichtert die Orientierung,
 - wertet das Dorf auf und verleiht ihm auch zwischen Sonnenuntergang und –aufgang die vornehme Identität, welche der geschichtlichen, gesellschaftlichen und gestalterischen Bedeutung von Gerzensee angemessen ist.

BEILAGE 2

B2 Baubewilligungsverfahren; Einreichen von Farb- und Materialmustern / Umgebungsgestaltungsplänen bei Neu-, An- und Umbauten

Der Gemeinderat und die Baukommission Gerzensee haben beschlossen, **ab 01. Januar 2003**, folgende neue Praxis im Zusammenhang mit dem Einreichen von Farb- und Materialmustern sowie von Umgebungsgestaltungsplänen im Baubewilligungsverfahren, einzuführen.

Die Abgabe der **definitiven Farb- und Materialmuster** und des **Umgebungsgestaltungsplanes** hat jeweils gleichzeitig **mit der Baugesuchseingabe** bei der Gemeindeverwaltung zu erfolgen.

Farb- und Materialmuster

Die **Bemusterung** hat für folgende Bereiche zu erfolgen (siehe Formular):

- Fassade
- Dach mit Untersicht
- sonstige markante Gebäudeteile
- Beschattungen wie Fensterladen und Store (inkl. Storenkasten)
- Aussentüren
- Kamin
- Geländer

Umgebungsgestaltungsplan

Der Umgebungsgestaltungsplan hat zu enthalten:

- Die Anordnung der notwendigen Parkplätze für Zweirad- und andere Fahrzeuge, deren Zufahrten mit der Geometrie des Strassenanschlusses und des freien Sichtfeldes, sowie der nötigen Höhenangaben
- Alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenangaben
- Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Spielflächen, Fussgängerverbindungen und Wege (Art. 15 BauG, Art. 42-48)

BauV)

- Die vorgesehene Bepflanzung und Grünbereiche, insbesondere geschützte Bepflanzungen (Art. 14 BauG)
- Die Standorte für Kehricht-Entsorgungsanlagen (inkl. Kompostplätze) und Briefkästen

Als Grundsatz gilt folgende Regelung:

Keine Baubewilligung ohne bewilligte Farb- und Materialmuster und genehmigten Umgebungsgestaltungsplan!

Wir machen Sie zudem darauf aufmerksam, dass mit jedem Baugesuch ein Plan mit dem Wasser- und Abwasserleitungsverlauf (Art. 28 KGV) einzureichen ist.

Als Grundsatz gilt folgende Regelung:

Es wird keine Baubewilligung erteilt, bevor ein Auszug aus dem Katasterplan mit den öffentlichen und privaten Wasser- und Abwasserleitungen vorliegt.

BEILAGE 3**B3 Dachflächenfenster – Ausführungsbestimmungen zum GBR vom 31.08.2012****Ausgangslage**

Der Gemeinderat will die Bewilligungspraxis in Bezug auf Dachflächenfenster (DFF) im Zusammenhang mit der Verwendung von erneuerbaren Energien in Zukunft liberalisieren. Diskussionen im Baubewilligungsverfahren zeigen immer wieder, dass die Durchsetzung der restriktiven Vorschriften insbesondere in Bezug auf die Bewilligungspflicht und die Grösse der Dachflächenfenster in Gerzensee schwierig ist. Zur Bewilligungspflicht von DFF ist zu berücksichtigen, dass gemäss Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) Art. 6 der Einbau von bis zu zwei DFF in einer Grösse von 0.8 m² bewilligungsfrei möglich ist. In der Praxis bedeutet dies, dass die Behörden vom Einbau von DFF nichts zu wissen brauchen und damit auch eine Kontrolle der Einhaltung der vom BewD vorgegebenen Grösse schwierig wird. Wird in einem späteren Zeitpunkt eine Abweichung z. B. in Grösse oder Anzahl festgestellt, ist es fraglich ob ein Wiederherstellungsverfahren als angemessene Massnahme betrachtet wird und es sinnvoll erscheint, ein solches Verfahren überhaupt durchzuziehen. Diese Konstellation erschwert es den Behörden, die empfohlene Grösse der DFF strikte durchzusetzen.

Der Gemeinderat Gerzensee erlässt mit Beschluss vom 20. August 2012 folgende Ausführungsbestimmungen zur Erläuterung der Kommentarspalte im Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Gerzensee (Art. 23 Abs. 3 – 5):

Grundsatz:

Die Behörden unterscheiden in ihrer Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben, ob die Baute im Ortsbildgebiet (OGB) liegt und damit der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Im OGB können flexiblere Ausgestaltungen vorwiegend mit energietechnischen Argumenten erfolgen. Im übrigen Baugebiet können Lockerungen auch mit weiteren Argumenten begründet werden. Diese werden nachstehend aufgeführt.

Handlungsspielraum und Argumente

Betroffene Bestimmungen im Baureglement sind in Art. 23 die Absätze 3 – 5. Die in der Kommentarspalte empfohlene Grösse wird für begründete Fälle wie folgt ausgeweitet:

Der Richtwert für die Lichtfläche (massgebend Blendrahmen Aussenmass) kann bis max. 1.10 m² messen.

Das Fenster muss eine hochrechteckige Form ausweisen. Grundsätzlich können keine DFF im Gehrschild eingebaut werden, ausser bei energetisch und gestalterisch voll integrierten Lösungen.

Die Lockerung kann für das Ortsbildgebiet mit folgenden Argumenten gewährt werden:

- Integration in Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren- oder Fotovoltaikanlagen)
- Bei Umnutzungen oder Ausbau des Daches, sofern dies zur Verbesserung des Wohnkomforts (z. B. Verbesserung der Helligkeit, Lüftung, Arbeitsbedingungen) notwendig ist, grössere DFF mit der Gesamtfläche des Daches abgestimmt werden können sowie den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprochen werden kann

Eine Lockerung im oben ausgeführten Richtwert kann für das übrige Baugebiet mit folgenden Begründungen in Betracht gezogen werden:

- Bei Integration in Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren- oder Fotovoltaikanlagen)
- Bei Umbauten, Umnutzungen oder Ausbau des Daches: Zur Verbesserung des Wohnkomforts (z. B. Verbesserung der Helligkeit, Lüftung, Arbeitsbedingungen) sofern grössere DFF gut in die Gesamtfläche des Daches integriert werden können.
- Bei Neubauten, wenn dies im Rahmen des Raumkonzeptes notwendig ist und sich grössere DFF mit der Gesamtfläche des Daches und der gesamten Integration vereinbaren lassen sowie den qualitativen Anforderungen an die Gestaltung aus Sicht des Ortsbildes gerecht wird.

Inkrafttreten

Diese Ausführungsbestimmungen treten per 20. August 2012 in Kraft.

Anhang VI**Bauinventar**

Strasse	HausNr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Aarestrasse	1	GG	G	erh	K
Aarestrasse	3	WSt	G	sch	K
Aarestrasse	3 A	Sche	G	erh	K
Aarestrasse	7	GG	G	erh	K
Bärenmattweg	1	WH	B	erh	K
Belpbergstrasse	1	OH	B/C	sch	K
Belpbergstrasse	10	BH	B/C	erh	K
Belpbergstrasse	17	BH	C	erh	K
Belpbergstrasse	24	WSt	G	sch	K
Belpbergstrasse	24 A	WSt	G	sch	K
Breitenriedstrasse	15	BH	-	sch	K
Dorfstrasse	2	BH	B	erh	K
Dorfstrasse	2 A	St	B	erh	K
Dorfstrasse	3	WSt	B	sch/Sit	K
Dorfstrasse	3 C	Sch	-	erh	
Dorfstrasse	5	St	B	erh	K
Dorfstrasse	6	BH	B	sch/Sit	K
Dorfstrasse	8	BH	B	erh	K
Dorfstrasse	10	BH	B	erh	K
Dorfstrasse	16	SH	A	sch	K
Dorfstrasse	18	SH	A	sch	K
Dorfstrasse	20	Ki	A	sch/Sit	K
Dorfstrasse	22	WH/G	-	erh	K
Dorfstrasse	29	BH	A	erh	K
Dorfstrasse	31	PH	A	sch	K
Dorfstrasse	31 B	Sp	A	sch	K
Dorfstrasse	33	BH	-	erh	

Strasse	HausNr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Dorfstrasse	33 A	OH/Sp	—	erh	
Dorfstrasse	35	WSt	—	sch	K
Friedbergweg	2	Vi	—	sch	K
Friedbergweg	4	BH	—	erh	
Grubenweg	2	BH	—	erh	
Kehrweg	1	BH	—	erh	
Kehrweg	4	BH	—	erh	
Klapfweg	2	BH	E	erh	K
Klapfweg	4	St	E	erh	K
Klapfweg	6	BH	E	erh	K
Klapfweg	8	St	E	erh	K
Klapfweg	10	BH	E	erh	K
Klapfweg	10 C	Sp	E	sch	K
Klapfweg	12	OH/St	E	sch	K
Kohlhüttenweg	N.N.	OH	—	erh	
Rütigässli	6 A	OH	G	erh	K
Rütigässli	12	BH	—	sch	K
Sädelstrasse	1	WSt	A	sch/Sit	K
Sädelstrasse	1 A	Sch	A	erh	K
Sädelstrasse	1 B	OH	A	erh	K
Sädelstrasse	17	BH	—	erh	
Sädelstrasse	17 B	Sch	—	erh	
Sädelstrasse	19	St	—	erh	
Sädelstrasse	26	WH	D	erh	K
Sädelstrasse	28	BH	D	erh	K
Sädelstrasse	34	BH	D	sch	K
Schützenfahrstrasse	23	BH	F	erh	K
Schützenfahrstrasse	23 A	Sche	F	erh	K
Schützenfahrstrasse	24	BH	F	sch	K
Seegasse	2	Sch	—	erh	

Strasse	HausNr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt
Seegasse	4	St	—	erh	
Simmlernstrasse	2	BH	—	erh	
Simmlernstrasse	2 B	OH/Sp	—	erh	
Simmlernstrasse	3	BH	—	erh	
Simmlernstrasse	3 A	Sp	—	sch	K
Spielgasse	6	WH/G	B	erh	K
Spielgasse	11	WH	C	sch	K
Spielgasse	12	BH	C	erh	K
siehe Belpbergstrasse 17					
Spielgasse	13	St	C	erh/Sit	K
Thalgutstrasse	8	St	—	erh	
Thalgutstrasse	10	OH/St	—	erh	
Trockenmaadweg	9	BH	—	erh	
Turmweg	1	WH	—	sch	K
Turmweg	3	BH	—	erh	
Untere Kirchenzelg	9	WH	—	erh	

Legende:

erh = — erhaltenswert

sch = — schützenswert

Sit = — Situationswert