

Bauverwaltung
Hauptstrasse 86
Postfach 176
2575 Täuffelen
☎ 032/396 06 36
Fax 032/396 06 33
bauverwaltung@taeuffelen.ch
www.taeuffelen.ch

G **Einwohnergemeinde**
Täuffelen – Gerolfingen

Sachbearbeiter: Fred Gasser

Täuffelen, 28. Mai 2008/fg

Baureglement 1994

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12.10.1996
Anpassungen berücksichtigt bis 31.12.2004



wahlruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3, CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31 office@wahlruefli.ch

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften
- Art. 3 Besitzstandsgarantie
- Art. 4 Planungsvorteile

B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

1. Bewilligungspflicht / Bauentscheid

- Art. 5 Baubewilligungspflicht
- Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

2. Erschliessung

- Art. 7 Hinreichende Erschliessung und Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung
- Art. 8 Gestaltung
- Art. 9 Pflicht zum Erlass einer Ueberbauungsordnung für Detailerschliessungen

3. Umgebungsgestaltung

- Art. 10 Gestaltung der Umgebung
- Art. 11 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

4. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder

- Art. 12 Flächen für die Parkierung

C. Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

- Art. 13 Offene Bauweise
- Art. 14 Annähernd geschlossene Bauweise
- Art. 15 Gestaltungsfreiheit

2. Mass der Nutzung, Bestimmungshinweise

- Art. 16 Ausnützungsziffer Grünflächenziffer

3. Bauabstände

- Art. 17 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien
- Art. 18 Bauabstand von öffentlichen Strassen
- Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern
- Art. 20 Bauabstand vom Wald
- Art. 21 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
- Art. 22 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 23 Bauabstände für unterirdische Bauten
- Art. 24 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauten und Bauteile
- Art. 25 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 26 Gebäudeabstand

4. Baugestaltung

- Art. 27 Grundsatz
- Art. 28 Gebäudelänge
- Art. 29 Gebäudehöhe
- Art. 30 Gestaffelte Gebäude
- Art. 31 Geschosse (ober- und unterirdisch)

- Art. 32 Dachausbau
- Art. 33 Dachgestaltung
- Art. 34 Attikageschoss

5. Gesundheit

- Art. 35 Besonnung / Belichtung
- Art. 36 Lärmschutz

6. Energie

- Art. 37 Energiegesetz

D. Zonen- und Gebietsvorschriften

1. Allgemeines

- Art. 38 Bedeutung

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

- Art. 39 Nutzung
- Art. 40 Baupolizeiliche Masse

2.2 Wohn- und Arbeitszonen

- Art. 41 Nutzung
- Art. 42 Baupolizeiliche Masse

2.3 Arbeitszonen

- Art. 43 Nutzung
- Art. 44 Baupolizeiliche Masse
- Art. 45 Spezielle Bestimmungen Hölzlrain
- Art. 46 Fällt weg (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 07.12.1998)
- Art. 47 Spezielle Bestimmungen Baumgartenstrasse
- Art. 48 Spezielle Bestimmungen Burrirain

2.4 Kernzonen

- Art. 49 Kernzone Täuffelen
- Art. 50 Kernzone Gerolfingen

2.5 Gartenbauzone

- Art. 51 Nutzung
- Art. 52 Baupolizeiliche Masse

2.6 Zonen mit Planungspflicht

- Art. 53 Allgemeines
- Art. 54 ZPP Nr. 2 „Breitenfeld“
- Art. 55 ZPP Nr. 3 „Hölzlrain“
- Art. 55a ZPP Nr. 4 „Laubscherareal“

2.7 Bestehende Überbauungsordnungen

- Art. 56 Grundsatz / Lärmschutz

2.8 Zonen für öffentliche Nutzungen

- Art. 57 Zonen für öffentliche Nutzungen

2.9 Grünzonen

Art. 58 Grünzone

3. Landwirtschaftszone / Bauernhofzone

Art. 59 Landwirtschaftszone

Art. 60 Bauernhofzone

4. Schutzgebiete und -objekte

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 61 Allgemeiner Schutzzweck

4.2 Landschaftsschutzgebiete

Art. 62 Landschaftsschutzgebiet

4.3 Lebensräume und bedeutende Naturobjekte

Art. 63 Allgemeine Bestimmungen

Art. 64 Hecken, Baum- und Gebüschbestände und Einzelbäume

Art. 65 Kleingewässer mit Uferzone

Art. 66 Naturwiesen und Börden

4.4 Bedeutende Kulturobjekte

Art. 67 Historische Verkehrswege

Art. 68 Polenstein

Art. 69 Quellfassungsstollen

4.5 Ortsbildschutz

Art. 70 Ortsbildschutzgebiet

Art. 71 Einzelbauten

4.6 Schutz der Bodenfunde

Art. 72 Archäologisches Schutzgebiet

Art. 73 Archäologische Bodenfunde

E. Verfahrensvorschriften

1. Baueingabe

Art. 74 Allgemeines

Art. 75 Umgebungsgestaltungsplan

2. Zuständigkeiten

Art. 76 Gemeinderat

Art. 77 Baukommission

Art. 78 Bauverwaltung

Art. 79 Planungskommission

Art. 80 Fachgruppe Landschaft

F. Straf- Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 81 Widerhandlungen

Art. 82 Inkrafttreten

Art. 83 Aufhebung bestehender Vorschriften

G. Genehmigungsvermerke

H. Anhang

1. Grafische Darstellungen

- 1.1 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
- 1.2 Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
- 1.3 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
 1. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag
 2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen
 3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen
- 1.4 Grenzabstand von Hecken, Bäumen und Einfriedungen
- 1.5 Gebäudeabstand
- 1.6 Gebäudelänge
- 1.7 Gebäudehöhe
 1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 3. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach
 4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach
 5. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
 6. Gebäudehöhe bei unbewohnten An- und Nebenbauten
- 1.8 Geschosszahl

2. Kernzone Gerolfingen Grundlagen für die Volumenberechnungen

3. Hinweise zu den Spezialzonen

- 3.1 Arbeitszone Hölzlirain
- 3.2 Arbeitszone Baumgartenstrasse
- 3.3 Arbeitszone Burrirain
- 3.4 ZPP Nr. 3 "Hölzlirain" (Heute rechtsgültige UEO Hölzlirain in Kraft)

4. Interpretation Art. 41 Wohn- Arbeitszone

A. Allgemeine Bestimmungen

	Art. 1
Geltungsbereich	<p>1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonen- und Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
	Art. 2
Vorbehalt anderer Vorschriften	<p>1 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.</p> <p>2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB insb. Art. 70 ff) zu beachten.</p> <p>3 Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
	Art. 3
Besitzstandsgarantie	Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der Kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. (Art. 3 BauG; 63 Abs. 4 SBG; 90 BauV).
	Art. 4
Planungsvorteile	<p>1 Die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.</p> <p>2 Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahmen unterzeichnet sein.</p>

B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

1. Bewilligungspflicht / Baumentscheid

	Art. 5
Baubewilligungspflicht	<p>1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt werden.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD).</p>
	Art. 6
Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	<p>1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.</p> <p>2 Insbesondere müssen sie:</p> <p>a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und</p>

- Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
 - c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
 - d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
 - e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

3 für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht massgebend. (Art. 26 ff, 81 ff BauG, 24 RPG, 66 SBG, 6 SFG etc.).

2. Erschliessung

Art. 7

Hinreichende Erschliessung und Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

1 Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

2 Die Strassenbaukosten werden den Grundeigentümern wie folgt überwältzt (Art. 112 BauG):

Detailerschliessung

- Strassen der Detailerschliessung zu 100 %

Basiserschliessung

- Quartiersammelstrassen zu 80 %

- Übrige Strassen mit teilweiser Erschliessungsfunktion zu 30 %

3 Wenn besondere Umstände es rechtfertigen, namentlich wenn Detailerschliessungsstrassen oder Quartierstrassen noch ändern als nur Erschliessungszwecken dienen (z.B. Veloroute) können die in Abs. 2 genannten Sätze um höchstens 10 % reduziert werden.

4 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung sowie der Strassenbeitragsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 8

Gestaltung

Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung für den gesamten Verkehr (Motorfahrzeuge, Zweiräder, Fussgänger sowie fahrender und ruhender Verkehr) auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Art. 9

Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

2 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

3. Umgebungsgestaltung

Art. 10

Gestaltung der Umgebung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt (Gesamtwirkung). Insbesondere ist das vom See her einsehbare Landschafts- und Ortsbild mit der charakteristischen Bepflanzung des Landwirtschafts- und Siedlungsgebietes zu erhalten.

2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, standortheimische Bäume und Sträucher enthalten. Der Siedlungsübergang zum offenen Land ist möglichst in Form eines extensiv genutzten Übergangstreifens auszubilden und mit Bäumen oder Sträuchern entsprechend zu gestalten (vgl. auch Art. 25 Abs. 2).

3 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben mindestens dem Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

4 Das Meteorwasser ist, wo möglich, örtlich und flächenhaft, allenfalls in Retentionsbecken oder Überflutungsbereichen versickern zu lassen resp. zurückzuhalten.

Art. 11

Terrainveränderungen,
Stütz- und Futtermauern
(vgl. Skizzen im Anhang)

1 Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Terrainaufschüttungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzuböschern. Die maximale Böschungsneigung beträgt:

- Höhe der Aufschüttung bis 1.50 m = 1 : 1 (h : b)
- Höhe der Aufschüttung über 1.50 m = 1 : 3 (h : b)

3 Die Baupolizeibehörde kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bei Terrainaufschüttungen als Immissionsschutz oder bei zusammenhängenden Überbauungen Abweichungen von diesem Artikel gestatten.

4. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder

Art. 12

Flächen für die Parkierung

1 Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung (Art. 49ff BauV).

2 In den Wohnzonen dürfen keine Parkieranlagen erstellt werden, welche Bauten ausserhalb der Wohnzone zugeordnet sind.

3 Garagenvorplätze haben eine Mindesttiefe aufzuweisen, die es erlaubt, die zu erwartenden Motorfahrzeuge darauf abzustellen, ohne dass dadurch die Fahrbahn oder das Trottoir, oder eine allfällig bestehende Strassen- oder Trottoirlinie tangiert wird (Art. 69 SBG). Diese Mindesttiefe muss jedoch im Minimum 6.00 m betragen.

C. Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

Art. 13

Offene Bauweise

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

2 Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

Art. 14

Annähernd geschlossene
Bauweise

In der Kernzone gilt die annähernd geschlossene Bauweise gemäss Art. 50 GBR.

Art. 15

Gestaltungsfreiheit

1 Im Baugebiet gilt Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

- 2 Mit der Baueingabe sind die folgenden Unterlagen einzureichen:
- Nachweis der Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone;
 - Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätzen für Fahrzeuge;
 - Unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen über die Sicherstellung der Durchführung der Überbauung soweit nötig.

2. Mass der Nutzung, Bestimmungshinweise

Art. 16

Ausnützungsziffer
Grünflächenziffer

1 Für den Begriff der Ausnützungsziffer (AZ) gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

2 Die Grünflächenziffer (GZ) gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist, wobei die Hälfte der erforderlichen Grünfläche als zusammenhängende Fläche anzulegen ist. Wasserdurchlässige und begrünte Parkplätze und begrünte Dachflächen von eingeschossigen Bauten mit mind. 30 cm erdig-kiesigem Material werden zu 50 % angerechnet. Als Biotop gestaltete Wasserflächen werden zu 100% angerechnet.

3 Das zulässige Mass der AZ und der GZ richtet sich nach den Bestimmungen in den entsprechenden Artikeln der Zonen- und Gebietsvorschriften.

3. Bauabstände

Art. 17

Allgemeines / Verhältnis zu
Baulinien

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

2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 18

Bauabstand von öffentlichen
Strassen
(vgl. Skizzen im Anhang)

1 Unter Vorbehalt der Absätze 3 und 4 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m, von Strassen der Detailerschliessung ein solcher von 4.00 m und von selbständigen Fuss- und Radwegen ein solcher von 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Rand der Fahrbahn aus gemessen.

2 Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist der Strassenbeitragsrichtplan der Gemeinde massgebend.

3 Entlang der Gemeindestrassen dürfen Dachvorsprünge und offene Bauteile bis 1.40 m in den Strassenabstand hineinragen. In den minimalen Abstand von 3.60 m dürfen jedoch nur die von Art. 63 ff SBG zugelassenen Bauteile hineinragen.

4 Für bewilligungsfreie Bauten gilt unter Vorbehalt der Strassenbaugesetzgebung ein Strassenabstand von 2.00 m.

5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

Art. 19

Bauabstand von öffentlichen
Gewässern

1 Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft ein Abstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.

2 Im Uferbereich des Bielersees und des Hagneckkanals gelten die besonderen Vorschriften der See- und Flussufergesetzgebung und deren Ausführungsbestimmungen (Uferschutzplan).

- 3 Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.
- Art. 20
- Bauabstand vom Wald
- 1 Der Waldabstand richtet sich nach der Kantonalen Forstgesetzgebung und beträgt mindestens 30.00 m.
- 2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einen abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.
- Art. 21
- Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (vgl. Skizzen im Anhang)
- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichem Grund die in den entsprechenden Artikeln der Zonen- und Gebietsvorschriften festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte oder in Hangsituationen für die der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers.
- 4 Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkone und dgl. ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.
- Art. 22
- Bauabstände für An- und Nebenbauten (vgl. Skizze im Anhang)
- 1 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen bis 2.00 m an die Grenze reichen, sofern ihre max. Gebäudehöhe 3.00 m, ihre max. Firsthöhe 1.50 m (gemessen ab effektiver Höhe bis oberkant Sparren im First) und ihre Grundfläche 50.00 m² nicht übersteigt. Bei Bauten am Hang gilt talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m
- 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.
- 3 Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, ungeheizte Gartenhallen und Wintergärten gemäss Art. 93 BauV, deren Grundfläche 12.00 m² und deren max. Höhe 3.00 m (Hangzuschlag gemäss Abs. 1) nicht übersteigt, sowie für offene Schwimmbecken, genügt allseitig der kleine Grenzabstand der entsprechenden Zone.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbars dürfen offene Schwimmbecken auch näher an die Grenze gebaut werden
- Art. 23
- Bauabstände für unterirdische Bauten
- 1 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Art. 24

Unterschreiten der Bauabstände
Gegenüber nachbarlichem Grund
durch Bauten und Bauteile

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB), in der Regel nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

3 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.00 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten und unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Art. 25

Anlagen und Bauteile im
Grenzabstand

1 Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Stützen) dürfen höchstens 2.50 m in den grossen und höchstens 1.50 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 1.50 m zur Grenze einhalten.

2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Bepflanzungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Vgl. Skizze im Anhang).

Art. 26

Gebäudeabstand
(vgl. Skizzen im Anhang)

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

2 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 22 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 1.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

4 Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Gestaltungsfreiheit.

4. Baugestaltung

Art. 27

Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Volumen, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

	<p>Art. 28</p>
Gebäuelänge	<p>1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in den entsprechenden Artikeln der Zonen- und Gebietsvorschriften genannten Masse beschränkt.</p> <p>2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang).</p>
	<p>Art. 29</p>
Gebäudehöhe (vgl. Skizze im Anhang)	<p>1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV), bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite beträgt, und Giebelfelder, werden nicht angerechnet.</p> <p>2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p> <p>3 Bei der Nutzung von Flachdächern als Dachgärten ist es gestattet, für Schutzmauern gegen Windeinfall die zulässige Gebäudehöhe auf höchstens 1/3 des Gebäudeumfanges um 0.80 m zu überschreiten. Zusammen mit der Länge aller auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellten Aussenwänden eines allfälligen Attikageschosses dürfen die Schutzmauern nicht mehr als 2/3 des Gebäudeumfanges ausmachen.</p> <p>4 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</p>
	<p>Art. 30</p>
Gestaffelte Gebäude (vgl. Skizzen im Anhang)	<p>1 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.</p> <p>2 Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Art. 31</p>
Geschosse (ober- und unterirdisch) (vgl. Skizzen im Anhang)	<p>1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</p> <p>2 Das Kellergeschoss zählt als Geschoss wenn,</p> <ol style="list-style-type: none">in den Wohnzonen und in der Kernzone die hier untergebrachten Wohnräume mehr als 40 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmachen;es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. <p>3 Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m übersteigt. Davon ausgenommen sind Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden.</p> <p>4 Die besonderen Gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) bleiben vorbehalten.</p>

	Art. 32
Dachausbau	Der Einbau von abgeschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Auf der zweiten Nutzungsebene dürfen keine abgeschlossenen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden (vgl. Skizzen im Anhang).
	Art. 33
Dachgestaltung	<p>1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und -materialien sind untersagt. Insbesondere gilt dies für die Ansichten des Ortsbildes vom See und vom Moos.</p> <p>2 Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen zur Belichtung einer ersten Nutzungsebene sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Auf- und Einbauten dürfen zusammen, horizontal gemessen, nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Zur Belichtung einer zweiten Nutzungsebene (vgl. Skizze im Anhang) sind nur einzelne Dachgauben, Ochsenaugen oder Dachflächenfenster mit max. 0,2 m² Fensterfläche gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als ein sechstel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.</p> <p>3 Sonnenkollektoren sind zusätzlich zugelassen. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Die Konzentration von Sonnenkollektoren auf An- und Nebenbauten zugunsten freigehaltener Hauptdachflächen ist zu bevorzugen.</p>
	Art. 34
Attikageschoss	<p>1 In der Zone W3, WA B und in der Kernzone kann auf Flachdachbauten ein Attikageschoss erstellt werden. In den Zonen W1, W2, und WA A sind solche nur gestattet, wenn ihre Grundrissfläche 25 % der darunter liegenden Bruttogeschossfläche nicht übersteigt.</p> <p>2 Das Attikageschoss darf auf jeweils der Hälfte der Gebäudelänge und -breite auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Die übrigen Teile sind um wenigstens 2.50 m zurückzusetzen.</p> <p>3 Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.</p> <p>4 Auf dem Attikageschoss sind nur Kamine Liftaufbauten und Oberlichter gestattet.</p>
5. Gesundheit	
	Art. 35
Besonnung/Belichtung	Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Kantonalen Bauverordnung (Art. 60 ff BauV).
	Art. 36
Lärmschutz	<p>1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.</p> <p>2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe ist in den Zonen- und Gebietsvorschriften dieses Reglements festgelegt.</p>
6. Energie	
	Art. 37
Energiegesetz	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die regionalen und kommunalen Energiekonzepte zu beachten.

2 Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Sonne, Wind, Biogas und Umgebungswärme sowie die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen sind anzustreben.

D. Zonen- und Gebietsvorschriften

1. Allgemeines

Art. 38

Bedeutung 1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. der Nutzungsbeschränkungen.

2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen

Art. 39

Nutzung 1 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV) und soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar.

3 Ladengeschäfte sind nur zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und keinen erheblichen Verkehr verursachen. Insbesondere werden keine Ladengeschäfte mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Art. 40

Baupolizeiliche Masse	1	W 1	W 2	W 3
Geschosszahl	1	1	2	3
Max. AZ	0.3	0.3	0.4	0.6
Gebäudehöhe	5.00 m	5.00 m	7.00 m	10.50 m
Firshöhe*	4.00 m	4.00 m	4.50 m	4.00 m
Gebäuelänge	18.00 m	18.00 m	25.00 m	40.00 m
Grosser Grenzabstand	8.00 m	8.00 m	8.00 m	12.00 m
Kleiner Grenzabstand	4.00 m	4.00 m	5.00 m	6.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	II	II	II	II

* Die Firshöhe wird ab effektiver Gebäudehöhe bis oberkant Sparren im First gemessen.

2 Für eingeschossige Gewerbe- und Ladenbauten bis zu einer Gebäudeteilhöhe von 4.00 m gilt der grosse Grenzabstand nicht.

3 In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.00 m lang oder 12.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

2.2 Wohn- und Arbeitszonen

Art. 41

Nutzung (Vgl. Interpretation im Anhang) 1 In den Wohn- und Arbeitszonen sind Bauten für mässig störende Arbeitsaktivitäten allenfalls kombiniert mit Wohnbauten zugelassen.

2 Die Anlage von Betrieben, welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen, ist untersagt.

3 In den Wohn- und Arbeitszonen darf die Wohnnutzung höchstens 50 % der effektiven AZ betragen.

Art. 42

Baupolizeiliche Masse	1	WA A	WA B
	Geschosszahl	2	3
	Max. AZ	0.7	0.8
	Gebäudehöhe	7.00 m	10.50 m
	Firsthöhe*	4.50 m	4.00 m
	Gebäuelänge	-	-
	Grosser Grenzabstand	6.00 m	10.00 m
	Kleiner Grenzabstand	6.00 m	6.00 m
	Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	III	III

* Die Firsthöhe wird ab effektiver Gebäudehöhe bis oberkant Sparren im First gemessen.

2 Für eingeschossige Gewerbe- und Ladenbauten bis zu einer Gebäudeteilhöhe von 4.00 m gilt der grosse Grenzabstand nicht.

2.3 Arbeitszonen

Art. 43

Nutzung Die Arbeitszonen sind für Gewerbe- und Bürobauten bestimmt. Nicht zugelassen sind offene Lagerflächen über 1000 m². Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.

Art. 44

Baupolizeiliche Masse	1		A
	Geschosszahl		-
	Firsthöhe*		4.00 m
	Gebäudehöhe		12.00 m
	Gebäuelänge		-
	Grenzabstand	1/2 Gebäudehöhe resp. gem. Abs. 2	
Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)			III

* Die Firsthöhe wird ab effektiver Gebäudehöhe bis oberkant Sparren im First gemessen.

2 Der minimale Grenzabstand beträgt in jedem Fall 4.00 m, gegenüber andern Zonen mindestens Gebäudehöhe.

Art. 45

Spezielle Bestimmungen Hölzlirain (vgl. Skizze im Anhang) Bei Neu- und Umbauten ist auf eine gute Strassenraumgestaltung zu achten. Entlang der Hauptstrasse und des Hölzlirain ist eine alleeartige Baumpflanzung vorzusehen. Zufahrten und Vorplätze sind möglichst zusammenzufassen und mit einer angemessenen Bepflanzung zu markieren. Mindestens 15% der Grundstückfläche sind als Grünraum freizuhalten.

Art. 46

Spezielle Bestimmungen Dorfrain Fällt weg (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 07.12.1998)

Art. 47

Spezielle Bestimmungen
Baumgartenstrasse
(vgl. Skizze im Anhang)

In der Arbeitszone Baumgartenstrasse sind 15% der Grundstückfläche als Grünraum freizuhalten. Sofern sich der Grundeigentümer vertraglich verpflichtet, die Grünfläche vorwiegend im nordwestlichen Teil entlang der Schulstrasse anzuordnen, angemessen zu bepflanzen und auf eine Zufahrt von der Schulstrasse her zu verzichten, kann der Grünraumanteil durch den Gemeinderat bis auf 10% reduziert werden. Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist innerhalb der Arbeitszone eine Baum- oder Heckenreihe anzupflanzen und dauernd zu pflegen.

Art. 48

Spezielle Bestimmungen
Burrirain
(vgl. Skizze im Anhang)

In der Arbeitszone Burrirain sind 15% der Grundstückfläche als Grünraum freizuhalten. Sofern sich der Grundeigentümer vertraglich verpflichtet, die Grünfläche vorwiegend entlang der südöstlichen und östlichen Zonengrenze anzuordnen, spezielle ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvolle Elemente anzulegen und einen zusätzlichen Fussgängerweg zu erstellen, kann der Grünraumanteil durch den Gemeinderat bis auf 10% reduziert werden. Entlang der Zonengrenze gegen die Gartenbauzone und die Wohn- und Arbeitszone ist innerhalb der Arbeitszone eine Heckenreihe anzupflanzen und dauernd zu pflegen.

2.4 Kernzone

Art. 49

Kernzone Täuffelen

1 Die Kernzone ist für öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, für Wohnungen und wenig störende, mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe bestimmt.

2 In der Kernzone dürfen Baubewilligungen nur aufgrund einer rechtskräftigen Überbauungsordnung erteilt werden. Für die Beschlussfassung über die Überbauungsordnung ist der Gemeinderat zuständig (Art. 92 Abs. 3a BauG). Die Überbauungsordnung soll der besseren Kerngestaltung insbesondere der Ergänzung der Überbauung Breitenfeld und der Festlegung der Erschliessung und der attraktiven Gestaltung der Aarbergstrasse dienen. Für die Ausarbeitung und die Beurteilung sind die Richtpläne der Gemeinde wegleitend

3 Für die Überbauungsordnung gelten folgende Randbedingungen:

- Die Erdgeschosse sind ausschliesslich für öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe bestimmt. Diesen Nutzungen untergeordnete Lagerflächen oder Werkstätten sind gestattet.
- Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Die Erdgeschosse dürfen mit Einwilligung des Nachbarn allseitig an die Grenze gestellt werden. Für die Obergeschosse sind ausreichende Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- Geschossezahl: 3
- Gebäudelänge: Erdgeschoss unbeschränkt
- Obergeschosse 40 m
- Ausnützungsziffer: 0.8
- Wohnnutzungsanteil : Maximal 50% der effektiven AZ.
- Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV): III

4 Für Umbauten und geringfügige Erweiterungen im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung ist keine Überbauungsordnung erforderlich.

5 Der Gemeinderat kann auf den Erlass einer UEO verzichten, sofern die bessere Kerngestaltung und die zweckmässige Erschliessung durch andere Mittel tatsächlich und rechtlich gesichert ist und eine positive Stellungnahme einer Fachinstanz vorliegt.

6 Die Kosten für die Erstellung der UEO sind je nach Interessenlage von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen, sofern nicht Basiserschliessungen festgelegt werden. Im Interesse einer speditiven Planungsabwicklung liegt die Planungskreditkompetenz beim Gemeinderat.

	<p>Art. 50</p> <p>1 Die Kernzone Gerolfingen bezweckt eine optimale Nutzung der bestehenden Bausubstanz, den Erhalt der traditionellen Struktur, die Korrektur von unpassenden Teilen und die Integration von modernen Elementen, alles verbunden mit einer ästhetischen Aufwertung des Ortes.</p> <p>2 Die Kernzone Gerolfingen ist für Wohnungen, wenig störende mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Landwirtschaftsbauten bestimmt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p> <p>3 Es sind nur Erneuerungen, Umnutzungen und Umbauten im Umfang der im Plan bezeichneten Grundrissmasse und der darüberliegenden, bestehenden Hauptbauvolumen zugelassen.</p> <p>4 Mit der Zustimmung einer Fachstelle gemäss Absatz 8 sind Volumenveränderungen und Anpassungen der Grundrissformen an den bestehenden Bauten zulässig, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erreicht und das bestehende, nachzuweisende Volumen* um nicht mehr als 5 % erweitert wird. Die angestrebte Verbesserung und Vergrösserung ist vom Gesuchsteller mit einem Vergleichsprojekt* zu belegen. Für die Beurteilung des Vorhabens ist der Richtplan „Kernzone Unterdorf Gerolfingen“ massgebend.</p> <p>5 Unabhängig von den Bauten und Anlagen gemäss Abs. 3 und 4 sind in der Kernzone Gerolfingen, unter Vorbehalt von Abs. 6, zusätzlich gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer maximalen Höhe von 3.00 m im Sinn von Art. 22 Baureglement.- Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.00 m unter Vorbehalt von Art. 33 Baureglement.- Für bestehende Landwirtschaftsbetriebe betriebsnotwendige Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Höhe von 5.00 m. <p>6 Umbauten sowie Ersatzbauten gemäss Abs. 3 und 4 haben sich bezüglich Proportionen, Materialien und Fassadengestaltung sowie der Dachformen und Volumen der An- und Nebenbauten sorgfältig in die traditionelle Umgebung einzupassen. Die ablesbare Dorfstruktur ist zu erhalten oder zu verbessern. Strassenräume, Plätze, Vorplätze, Gärten, alte Stütz- und Gartenmauern sind ebenfalls zu erhalten oder im Rahmen von wesentlichen Umbauten zu ergänzen. Für die Beurteilung der Projekte ist der Richtplan „Kernzone Unterdorf Gerolfingen“ wegweisend.</p> <p>7 Zur Beurteilung der im Bauinventar mit K bezeichneten Bauten ist zwingend die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. In allen übrigen Fällen zieht die Gemeinde in der Regel für ihren Entscheid eine Fachstelle (Denkmalpflege, Bauberatung des Berner Heimatschutzes, Ortsplaner etc.) bei. Die Kosten sind von den Gesuchstellenden zu tragen.</p> <p>8 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Ortsbildschutz Art. 70 und 71 Baureglement.</p>
2.5 Gartenbauzone	
	<p>Art. 51</p>
Nutzung	<p>Die Gartenbauzone ist für den gewerblichen Gartenbau bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten wie Lagerschuppen und Gewächshäuser.</p>
	<p>Art. 52</p>
Baupolizeiliche Masse	<p>1 Treibhäuser aus Glas und/oder Kunststoff haben eine maximale Höhe von 4.50 m und einen minimalen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.</p>

2 Für Werkzeug- und Lagerschuppen gelten die Bestimmungen für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 22 GBR.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

2.6 Zonen mit Planungspflicht

Art. 53

Allgemeines

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UEO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten), die den Planungszweck nicht beeinträchtigen, bewilligt werden; vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 4 BauG.

2 Die ZPP sind Zonen nach Art 92 ff BauG (Gemeinderat).

3 Die Kosten für die Erstellung der UEO sind je nach Interessenlage von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen. Im Interesse einer speditiven Planungsabwicklung liegt die Planungskreditkompetenz beim Gemeinderat.

Art. 54

ZPP Nr. 2 "Breitenfeld"

Für die UEO gelten folgende Randbedingungen:

- Die Zone bezweckt eine gute Voraussetzung für die Erweiterung und Verdichtung des Ortskerns zu schaffen.
- Nutzung für öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, für Wohnungen und wenig störende, mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe. Ausserdem kann ein Krankenhaus erstellt werden.
- AZ 0.8 ohne die entsprechende Fläche "Krankenhaus".
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Für die Grundsätze der Gestaltung ist der Richtplan "Breitenfeld" vom 21.05.90. begleitend. Im Bereich des Krankenhauses wird ein Wettbewerb nach SIA Norm 152 durchgeführt. Die Empfehlung des Preisgerichts ist für die Überbauungsordnung und die Gestaltung des Bauwerkes begleitend.

Art. 55

ZPP Nr. 3 "Hözlirain"
Heute rechtsgültige UEO
Hözlirain in Kraft

Für die UEO gelten folgende Randbedingungen:

- Möglichst gemeinsame Erschliessung und Parkierung.
- Nutzung für Arbeitsaktivitäten gemäss Art. 43 GBR.
- Verdichtete Überbauung unter optimaler Nutzung des Grundstückes
- Zweckmässige Gestaltung und Begrünung der Übergänge zum Landwirtschaftsgebiet unter Ausnützung der bestehenden Niveaudifferenzen (Wälle/Böschungen) und unter Wahrung und Mehrung der im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Naturwiese.
- Als Richtlinie gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünraum freizuhalten.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 55 a

ZPP Nr. 4 "Laubscherareal"

Für die UEO gelten folgende Randbedingungen:

- Die Zone bezweckt eine gute Voraussetzung für die Erweiterung und den teilweisen Umbau der Betriebsgebäude unter gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Ortskern zu schaffen.
- Die Nutzung richtet sich nach Art 43 Baureglement (Arbeitszonen).
- Entlang der östlichen Grenze gegen die andern Zonen ist ein Mindestgrenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
- Die maximale Gebäudehöhe von 15.00 m darf nicht überschritten werden. Über dieser Gebäudehöhe sind keine Dachausbauten oder Attikageschosse gestattet. Bestehende höhere Bauteile können im bisherigen Rahmen weiter benutzt und umgebaut werden. Die Talseitige Mehrhöhe richtet sich nach Art.29 Abs. 2 Baureglement.

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Die Neubauvolumen und deren Detailgestaltung sind sorgfältig in den bestehenden Strassenraum und die bestehende und geplante (Breitenfels) Bebauung einzufügen. Die Gebäudehöhe entlang der Hauptstrasse ist auf die Gesamtwirkung im Strassenraum abzustimmen, auch wenn baupolizeilich ein höheres Mass gestattet ist.
- Der Aussenraum muss aufgewertet und mit Ausweitungen, Verengungen, öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen sehr sorgfältig gestaltet werden. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünraum freizuhalten, mindestens 400 m² sind im Bereich der Hauptstrasse als arrundierte, öffentlich benutzbare Fläche zu gestalten. Der Grünraumanteil kann auf 5 % reduziert werden, sofern eine den Zielen der Ortsplanung entsprechende Ersatzfläche mit einer guten Landschaftsgestaltung angeboten und rechtlich gesichert werden kann.
- Mit der UEO oder dem Baugesuch ist ein Parkplatzkonzept vorzulegen, das die Berechnungsgrundlage gemäss BauV, vorhandene und aufzuhebende Parkplätze. Konzept während der Realisierung und definitive Anordnung der Parkplätze mit eventueller Bewirtschaftung und Mehrfachnutzung umfasst.
- Mit Zustimmung des Gemeinderates und des Amts für Gemeinden und Raumordnung kann auf eine UEO verzichtet werden, wenn das Projekt aufgrund einer Parallelprojektierung erarbeitet wurde und die Empfehlung des Preisgerichts berücksichtigt worden ist.

2.7 Zonen mit bestehender Überbauungsordnung

Art. 56

- | | |
|------------|--|
| Grundsatz | 1 In den Zonen mit bestehender Überbauungsordnung haben sich Bauten und Anlagen an die bestehenden Überbauungsordnungen zu halten. |
| Lärmschutz | 2 Für die einzelnen Überbauungsordnungen gelten für den Lärmschutz folgende Empfindlichkeitsstufen:
a) Scheuerfeld: ES II
b) Oberholz Nord: ES II
c) Gnägiareal: Gemäss Festlegung in den Überbauungsvorschriften |

2.8 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 57

- | | |
|---------------------------------|---|
| Zonen für öffentliche Nutzungen | 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 Die Vorschriften für die Umgebungsgestaltung (Art. 10 GBR) gelten sinngemäss.

3 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:
a) Oberstufenzentrum, Turnhalle und Gemeindesportanlagen
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung der bestehenden Schul-, Sport- und Mehrzweckanlagen.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen sowie max. GH (Gebäudehöhe) 14.0 m und 6.0 m GA (Grenzabstand).
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II

b) Gemeindeverwaltung
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Anpassung der bestehenden Anlage.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen sowie max. GH 10.5 m und 6.0 m GA.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III |
|---------------------------------|---|

- c) Werkhof/Wehrdienste/Zivilschutzanlage
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Erweiterung der bestehenden Anlage.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen sowie max. GH 10.5 m und 6.0 m GA.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III
- d) Kirche, Pfarrhaus, Friedhof
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Anlage unter Berücksichtigung des schützenswerten Ensembles.
Grundzüge der Gestaltung:
- Erhalten der bestehenden, geschützten Bausubstanz und der grosszügigen Freiräume. Unterordnen von eventuellen Neubauten in die bestehende Anlage.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
- e) Primarschulhaus Täuffelen
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Anpassungen und Erweiterungen der bestehenden Anlage.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen sowie max. GH 10.5 m und 6.0 m GA.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
- f) Primarschulhaus und Kindergarten Gerolfingen
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens. Neubau einer Primarschulanlage.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen und den umgebenden Bauten sowie max. GH 7.0 m und 5.0 m GA.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
- g) Kindergarten Baumgartenstrasse
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen sowie max. GH 7.0 m und 5.0 m GA.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
- h) Katholisches Kirchenzentrum
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Anpassung und Erweiterung der bestehenden Saalanlage.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend den bestehenden Anlagen sowie max. GH 10.5 m und 6.0 m GA.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe II
- i) Abwasserreinigungsanlage
Grundzüge der Überbauung:
- Zweckgebundene Erweiterung der bestehenden Anlage.
Grundzüge der Gestaltung:
- Entsprechend der bestehenden Anlage und den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung einer guten Bepflanzung.
Lärmschutz: Empfindlichkeitsstufe III

2.9. Grünzonen

Art. 58

Grünzone

1 Die Grünzonen gliedern das Siedlungsgebiet und den Siedlungsrand. Es gilt das Kantonale Baugesetz Art. 79.

2 Bei Neuanlagen/Umgestaltungen von Grünzonen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen (standortgerechte, einheimische Pflanzenarten, pflegeleichte Naturwiesen uam.).

3. Landwirtschaftszone / Bauernhofzone

	Art. 59
Landwirtschaftszone	<p>1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.</p> <p>2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.</p> <p>3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauten haben sich bezüglich Standort, Volumen, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies gilt ebenfalls für die Elemente der Umgebungsgestaltung.- Silobauten zu Landwirtschaftsbetrieben sind sorgfältig in die bestehende Situation zu integrieren.- Die Bauten sind durch eine geeignete Bepflanzung mit einheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern in die bestehende Landschaft zu integrieren.
	Art. 60
Bauernhofzone	<p>1 Für die zulässige Nutzung gelten die Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes Art. 85.</p> <p>2 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten die Bau- und Gestaltungsvorschriften der Landwirtschaftszone Art. 59 GBR.</p> <p>3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>

4. Schutzgebiete und -objekte

4.1 Allgemeine Bestimmungen

	Art. 61
Allgemeiner Schutzzweck	Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs zu den Intensivnutzflächen sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes. Es sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG.

4.2 Landschaftsschutzgebiete

	Art. 62
Landschaftsschutzgebiet	<p>1 Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die empfindlichen, zum Teil regional bedeutenden Hänge gegen den See sowie die exponierten Teile im Moos, mit dem Ziel, das Landschaftsbild und den landschaftlichen Erholungswert zu bewahren.</p> <p>2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnerieflächen und Aufforstungen sind nicht zulässig.</p> <p>3 Grundsätzlich gilt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein absolutes Bauverbot. Vorbehalten bleiben die in Abs. 4 erwähnten Bauten.</p>

4 Kleinere Bauten, die der Bewirtschaftung des Gebietes dienen, und unterirdisch angeordnete Bauten sind zugelassen, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Gleiches gilt für standortgebundene Bauten wie Pumpstationen etc. In den offeneren Landschaftsteilen sind diese Bauten mit standortbürtigen Gehölzen gut einzugliedern.

4.3 Lebensräume und bedeutende Naturobjekte

Art. 63

Allgemeine Bestimmungen

1 Die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume und Naturobjekte bezwecken die Schonung von Gewässern und örtlich von Böden, einen Ausgleich zu den baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten bedeutender Lebensräume für bedrohte und seltene Wildtiere und -pflanzen.:

2 In den Lebensräumen und an bedeutenden Naturobjekten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen; ausgenommen kleinere landwirtschaftliche Zweckbauten und Anlagen.
- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen.
- die Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch Drainagen, Bewässerungen uam.
- das Ablagern von Abfällen jeglicher Art wie Kehricht, Garten- und Feldrückstände, Altgras, Unkraut, Altobst, zugeführtes Astwerk oder von Humus und Mist.
- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Wachstumsregulatoren.
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden sowie die Anlage von Baumschulen und Pflanzflächen
- das Aufforsten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität.

Mindererträge

3 Mindererträge, die den Eigentümern und Bewirtschaftern aus Nutzungsbeschränkungen erwachsen, werden entschädigt. Dazu sind entsprechende Bewirtschaftungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde Täuffelen und den Betroffenen abzuschliessen.

Für die Bemessung der Entschädigung sind in erster Linie die Geländebeschaffenheit, die Bodenverhältnisse und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend. Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über 5-6 Jahre) und demjenigen der festgelegten, extensiveren Nutzung. Die Höhe der Entschädigung wird vom Gemeinderat festgelegt.

Mehraufwand

4 Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus Nutzungsbeschränkungen und Pflegevorschriften entsteht, wird abgegolten. Es sind entsprechende Verträge zwischen der Einwohnergemeinde Täuffelen und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Personal-, Maschinen- und Materialeinsatz.

Über die Höhe der Abgeltung entscheidet der Gemeinderat.

Pflege und Unterhalt

5 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die zielgemässe Nutzung, Pflege und den Unterhalt der speziellen Lebensräume und bedeutenden Naturobjekte.

Art. 64

Hecken, Baum- und Gebüsch-Bestände und Einzelbäume

1 Die bezeichneten Objekte umfassen Hecken, Baum- und Gebüschbestände sowie Einzelbäume. Sie bezwecken lokal das Sichern von Böschungen und eine markante Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

2 Hecken und Gebüsche sind stets abschnittsweise im Winterhalbjahr zu pflegen. Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Baum- und/oder Straucharten. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für das vorzeitige Fällen ist beim Gemeinderat eine Schlagbewilligung einzuholen.

Zwischen Hecken/Gehölzen und angrenzenden Intensivnutzflächen wird ein mindestens 2.00 m breiter, ungedüngter Saum mit schwacher Grünlandnutzung ausgeschieden.

Art. 65

Kleingewässer mit Uferzone

1 Die ausgeschiedenen Feuchtgebiete sind spezielle, stark gefährdete Kleinlebensräume (Amphibien, Libellen, Sumpfpflanzen uam.) und erhöhen den Erholungswert der siedlungsnahen Landschaft.

2 Es gilt ein absolutes Bauverbot. Vorbehalten bleiben zielgerichtete Eingriffe zur Erhaltung und Aufwertung der Gewässer, der Ufer und der Bestockungen.

3 Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig und in begründeten Fällen zulässig, solange eine hinreichende Restwassermenge auch in Trockenzeiten gewährleistet bleibt.

Art. 66

Naturwiesen und Börden

1 Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Naturwiesen und mehrheitlich mageren Börden. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und selten gewordener Kleinlebensräume.

2 Gestattet ist eine ein- bis zweimalige Mahd ab ca. Mittsommer. Das Mähgut soll dabei abgeführt werden (Verhinderung der unerwünschten Düngung). Untersagt sind:

- Das Ausbringen von Düngern jeglicher Art einschliesslich Klärschlamm.
- Der Einsatz von Herbiziden.
- Das Abflämmen und Mulchen.
- Das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen und das Bepflanzen mit exotischen Bodenbedeckern.
- Das flächendeckende Bepflanzen mit Bäumen oder Hecken.

4.4 Bedeutende Kulturobjekte

Art. 67

Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege (Inventar IVS) umfassen Fahrbahn, Profil und die Randsubstanz (grasige Börden, hohlwegartige Einschnitte, offene, unbefestigte Randgräben, Mauern, alte Rand- und Marchsteine, sowie prägende Einzelgehölze oder Baumreihen). Die ausgeschiedenen Wege bezwecken den Erhalt der kulturgeschichtlichen Werte, die sich aus dem traditionellen Erscheinungsbild, der Führung, der Bausubstanz und der randlichen Gestaltung und Nutzung ergeben.

2 Veränderungen an Linienführung, Nivellement, Profil/Querschnittsgestaltung, Bauart und Randstrukturen sind grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben ein zweckdienlicher Unterhalt sowie Eingriffe, Korrekturen und Sanierungen, die sich zwingend aus einer Erhöhung der Verkehrssicherheit oder einer unabdingbaren seitlichen Erschliessung eines Grundstückes ergeben. Eingriffe sind schonend vorzunehmen. Der spezielle Charakter und historische Wert müssen gewahrt bleiben. Es ist diesbezüglich frühzeitig eine fachliche Beratung sicherzustellen. Über Art und Mass von Veränderungen und Eingriffen entscheidet der Gemeinderat auf Anhören von Baukommission und Fachgruppe Landschaft. Die Befestigung (Asphaltierung, Betonierung uam.) bisheriger Kieswegabschnitte am Rütliweg ist nicht zulässig.

3 Die Randsubstanz ist auf herkömmliche Art und Weise zu erhalten und zu nutzen (grasige Bänder, hochstämmige Bäume, Gebüsch, Gräben uam.).

Art. 68

Polenstein

Der Polenstein steht unter dem Schutz des Staates (RRB 568 vom 31.01.1950).

Art. 69

Quellfassungsstollen

Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in der Nähe des im Zonenplan bezeichneten Quellfassungsstollens bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, die nur erteilt werden darf, wenn der bauliche Zustand und der historische Wert des Objektes nicht beeinträchtigt wird.

4.5 Ortsbildschutz

Art. 70

Ortsbildschutzgebiet

1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie den Strassenraum- und Platzverhältnissen weitgehend zu erhalten.

2 Die zulässige Nutzung richtet sich nach den betreffenden Zonenbestimmungen.

3 Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Neubauten haben Stellung und Firstrichtung der vorhandenen Bauten zu übernehmen und sollen das Dorf- und Strassenbild sinnvoll ergänzen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor. Die Volumen dürfen das traditionelle Mass nicht überschreiten. Hinweise für die Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit liefert das kommunale Bauinventar.

Art. 71

Einzelbauten

Als Schutzobjekte (Art. 9, 86 BauG, Art. 12 ff BauV) gelten die im Zonenplan bezeichneten Bauten:

- Kirche

Die Kirche steht unter dem Schutz des Staates (RRB Nr. 3428 vom 27.07.1909).

- Pfarrhaus

Veränderungen am Bau und seiner Umgebung sind nur soweit gestattet, als sie sich auf seinen architektonischen Wert nicht nachteilig auswirken. Die notwendigen Bedingungen und Auflagen sind unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Kann der Schutzzweck auf diese Weise nicht erreicht werden, ist der Bauabschlag zu erteilen.

4.6 Schutz der Bodenfunde

Art. 72

Archäologisches Schutzgebiet

1 Die archäologischen Schutzgebiete sind als archäologische Sperrzonen zu behandeln. Bauvorhaben jeglicher Art, insbesondere auch Leitungsgräben, Ufersicherungen und Seebodenreinigung sind in der Planungsphase mit den zuständigen kantonalen Instanzen abzusprechen, damit gestützt auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der Ablauf der Bauarbeiten festgelegt werden kann.

2 Als Schutzgebiete gelten :

- Kirche / Pfarrhaus (Die im Boden liegenden gallo-römischen Gebäudereste stehen unter dem Schutz des Staates. RRB 3428 vom 27.07.1909)

Art. 73

Archäologische Bodenfunde

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu

benachrichtigen.

E. Verfahrensvorschriften

1. Baueingabe

	Art. 74
Allgemeines	<p>1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.</p> <p>2 Das Gesuch ist auf der Gemeindeverwaltung einzureichen.</p>
	Art. 75
Umgebungsgestaltungsplan	<p>1 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.</p> <p>2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.</p> <p>3 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.- Die mit der Kehrrixtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen.

2. Zuständigkeiten

	Art. 76
Gemeinderat	<p>1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür im Gemeindeglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.</p> <p>2 Er beschliesst insbesondere über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2 Bstb. c).</p>
	Art. 77
Baukommission	<p>1 Die Baukommission ist zuständig für die Prüfung und Vorbereitung der Baugesuche sowie für die Baupolizei.</p> <p>2 Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr</p> <ol style="list-style-type: none">a) Die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);b) die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht selbst für den Entscheid zuständig ist;c) die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen;d) die Durchführung der Einspracheverhandlungen;e) der Entscheid über kleine Baubewilligungen.
	Art. 78
Bauverwaltung	<p>1 Im Baubewilligungsverfahren obliegt der Bauverwaltung:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;

- c) die Antragstellung an die Baukommission;
- d) die Führung des Sekretariates der Baukommission.

2 Im Baupolizeiverfahren obliegt der Bauverwaltung:

- a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und Hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);

Art. 79

Planungskommission

1 Die Planungskommission ist zuständig für die Beratung des Gemeinderates in raumplanerischen Angelegenheiten.

2 Es obliegen ihr die Aufgaben gemäss Gemeindeordnung, insbesondere:

- a) die laufende Bearbeitung der Ortsplanung,
- b) die Vorberatung von Planungszonen,
- c) die Vorberatung von geringfügigen Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV,
- d) die Ausarbeitung von Überbauungsordnungen und weitere Detailplanungen,
- e) Die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens gem. BauG,
- f) Die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen,
- g) die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich unerledigte Einsprachen,
- h) die Ausführung und Begleitung der beschlossenen Planungen.

Art. 80

Fachgruppe Landschaft

1 Die Fachgruppe Landschaft setzt sich aus einem Ausschuss der Planungskommission zusammen und ist für die Beratung des Gemeinderates in speziellen landschaftsplanerischen und ökologischen Angelegenheiten zuständig.

2 Der Fachgruppe Landschaft obliegen:

- a) die Förderung von Grünbereichen und Naturobjekten,
- b) die Betreuung des Natur- und Landschaftsinventars,
- c) die Stellungnahme zu allen Überbauungsordnungen,
- d) die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit zu Natur- und Landschaftsschutzfragen,
- e) die Aufsicht über die Schutzgebiete und Schutzobjekte,
- f) die Ausarbeitung von Bewirtschaftungsverträgen und die Antragstellung zu Händen des Gemeinderates,
- g) die Ausarbeitung der Schutz- und Pflegeverordnung.
- h) die Stellungnahme zu allen Baugesuchen die Schutzgebiete und Schutzobjekte betreffen.

F. Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 81

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet. Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG.

Art. 82

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

Art. 83

Aufhebung bestehender Vorschriften

1 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird das Baureglement und der Zonenplan vom 11.07.79 aufgehoben.

2 Der Baulinienplan für das Gebiet zwischen alter Bielstrasse, Frensenbergstrasse und Holzgasse und der Baulinienplan Nr. 3 "Oberholz" bleiben bezüglich der Bau- und Strassenlinien in Kraft.

G. Genehmigungsvermerke

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12.10.1996
Anpassungen berücksichtigt bis 31.12.2004.

H. Anhang 1

1. Grafische Darstellungen

- 1.1 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
- 1.2 Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
- 1.3 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
 1. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag
 2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen
 3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen
- 1.4 Grenzabstand von Hecken, Bäumen und Einfriedungen
- 1.5 Gebäudeabstand
- 1.6 Gebäudelänge
- 1.7 Gebäudehöhe
 1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 3. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach
 4. Gebäudehöhe bei Bauten mit Flachdach
 5. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
 6. Gebäudehöhe bei unbewohnten An- und Nebenbauten gem. Art. 22
- 1.8 Geschosszahl

2. Kernzone Gerolfingen Grundlagen für die Volumenberechnungen und Vergleichsprojekt

3. Hinweise zu den Spezialzonen

- 3.1 Arbeitszone Hölzlirain
- 3.2 Arbeitszone Baumgartenstrasse
- 3.3 Arbeitszone Burrirain
- 3.4 ZPP Nr. 3 "Hölzlirain" (Heute rechtsgültige UEO Hölzlirain in Kraft)

4. Interpretation Art. 41 Wohn- Arbeitszone