



Baureglement (BauR)

Stand Genehmigung: 20.06.2019

Impressum

Gemeinde: Gondiswil
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	07.07.2016	Entwurf Baureglement Gemeinde Gondiswil
1.1	29.08.2016	Entwurf Baureglement Gemeinde Gondiswil nach Rückmeldung Gemeinde
1.2	17.11.2016	Entwurf nach Sitzung_02 mit Gemeinde und Korrekturen nach Rückmeldung JK
1.3	08.09.2017	Entwurf nach Nachführung georegio, Stand Mitwirkung
1.4	10.01.2018	Baureglement, Stand Vorprüfung
1.5	2.10.2018	Baureglement, Stand öffentliche Auflage
1.6	20.06.2019	Baureglement, Stand Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	3
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	3
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 4 Art der Nutzung	3
Art. 5 Mass der Nutzung	4
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 7 Grenzabstände.....	9
Art. 8 Gebäudeabstand	9
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	10
Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	10
Art. 10 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	11
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	11
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....	11
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	11
Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP	11
Art. 13 ZPP 1 Harzacher	11
Art. 14 ZPP 2 Bifang	12
4 Qualität des Bauens und Nutzens	12
Art. 15 Gestaltungsgrundsatz	12
Art. 16 Beurteilungskriterien	12
Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten	13
Art. 18 Fassadengestaltung	13
Art. 19 Dachgestaltung	13
Art. 20 Terrainveränderungen.....	14
Art. 21 Aussenraumgestaltung	14
Art. 22 Energie	14
Art. 23 Gestaltungsspielraum	14
Art. 24 Fachberatung	15
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
Art. 25 Baudenkmäler	15
Art. 26 Ortsbildpflege	15
Art. 27 Archäologische Bodenfunde	15
Art. 28 Einzelbäume, Baumreihen und Hecken	16
Art. 29 Anderweitige Objekte der Landschaft	16
Art. 30 Gewässer	16
Art. 31 Landschaftsschutzgebiete	17
Art. 32 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen.....	17

Art. 33	Naturschutzgebiet	17
Art. 34	Bauen in Gefahrengebieten	17
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	18
Art. 35	Widerhandlungen	18
Art. 36	Inkrafttreten.....	18
Art. 37	Aufhebung von Vorschriften	18
	Genehmigungsvermerke	19
	Anhang	20
A1	Zuständigkeiten des Gemeinderats	20
A2	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	21

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten mit Kommentaren und Hinweisen dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.
Messweise	Die Skizzen zur Messweise werden direkt im Baureglement in einem Kasten dargestellt. Es handelt sich um hinweisende Inhalte.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement der Einwohnergemeinde Gondiswil bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzplan und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:2500	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben (Siehe Kap. 2). Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Schutzplan 1:6000	Analog zum Zonenplan sind im Schutzplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Gewässerräume 1:5000	Im Zonenplan Gewässerräume ist der Gewässerraum der Fliessgewässer dargestellt, die Nutzungsbestimmungen sind im Baureglement festgelegt. Der Inhalt ist grundeigentümergebunden.
Hinweise im Zonenplan und Schutzplan	Als Hinweise im Zonenplan und Schutzplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden oder behördengebunden sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen dienen.
Erschliessung	Für die Einteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist der Richtplan Erschliessung vom 7. April 2010 der Gemeinde massgebend.
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor. ¹ Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen. Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. ² Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt. 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 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.

¹ 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

² Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

- Baubewilligung** Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.¹
- In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.^{2 3}
- Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴
- 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.
- Besitzstands-
garantie** Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstands-
garantie. Diese ist im übergeordneten Recht⁵ geregelt: Aufgrund 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.
- Qualitäts-
sicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind (Siehe Kap. 4).
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Gondiswil geregelt.⁶ Im Anhang A1 findet sich eine Übersicht über die wichtigsten Zuständigkeiten.

¹ Siehe Art. 7 BewD

² Baubewilligungspflicht siehe 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)

³ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁴ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

⁵ Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

⁶ Siehe Art. 66 BauG und Art. 36 OgR

1 Geltungsbereich

- Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrech **Art. 1 Geltungsbereich sachlich**
Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.¹
- Geltungsbereich räumlich: ganzes Gemeindegebiet **Art. 2 Geltungsbereich räumlich**
Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- Planungsmehrwert für öffentliche Zwecke **Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen**
1 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Gondiswil und nach dem kantonalen und eidgenössischen Recht².

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

- Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen **Art. 4 Art der Nutzung**
Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):³

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	Wohnen ⁴ stilles Gewerbe ⁵ Ladengeschäfte für den täglichen Lebensbedarf	II
Dorfzone ⁶	D2	Wohnen Stille bis mässig störende Gewerbe Gastgewerbe öffentliche Nutzungen Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁷	III
Gewerbezone	G	Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet.	IV

¹ Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Schutzzonen-Reglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen.

² vgl. insbesondere Art. 142a BauG und Art. 5 Abs. 1 RPG

³ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

⁴ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

⁵ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Verweis: Art. 90 Abs. 1 BauV).

⁶ Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Gondiswil. Sie bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Siedlung innerhalb der bestehenden Bauten. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

⁷ Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Baupolizeiliche
Masse**Art. 5 Mass der Nutzung**1 Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t ^{a)} [m]	GH [m] ^{d)}	VG
Wohnzone	W2	4.0	8.0	30.0	8.0	10.5 ^{b)}	2
Dorfzone	D2	4.0	7.0	40.0	8.5	–	2
Gewerbezone	G	$\frac{1}{2}$ Fh t > 4.0	–	–	12.0	16.0 ^{c)}	–

kA = kleiner Grenzabstand, Art. 22 BMBV

gA = grosser Grenzabstand, Art. 22 BMBV

GL = Gebäudelänge, Art. 12 BMBV

Fh t = Fassadenhöhe "traufseitig", Art. 15 BMBV

GH = Gesamthöhe, Art. 14 BMBV

VG = Vollgeschosse, Art. 18 BMBV

a) Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) gilt auch für Flachdachbauten.

b) Die Gesamthöhe (GH) gilt in der Wohnzone für Pultdächer und Flachdachbauten mit Attika (dieses inklusive).

c) In der Gewerbezone gilt die Gesamthöhe für Gebäude mit einem Dachfirst (Pultdächer, Satteldächer) und freistehende Kamine und andere Spezialbauten bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 30 m².

d) Die Gesamthöhe darf von technischen Dachaufbauten um 1.0m überragt werden.

2 Neue Hauptgebäude haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen.

3 Auf den folgenden Parzellen ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo² als Mindestdichte einzuhalten³:

Parzelle Nr.	GFZo
996	0.4
997	0.4
998	0.4
999	0.4
1000	0.4
1001	Durch eine platzsparende Anordnung der Bauten und Anlagen und eine rationelle Erschliessung ist die optimale Nutzung der Fläche nachzuweisen.

4 Gegenüber Zonengrenzen müssen baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen einen Minimalabstand von 0.50 m einhalten.

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 23 BauR.² Siehe Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1³ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.20 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Mass der Nutzung,
Gebäudeteile

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

1 Kleinbauten¹ (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser etc.):

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Anbauten:

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

3 Unterniveaubauten:²

- über massgebendem Terrain³ max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

4 Unterirdische Bauten:⁴

- Grenzabstand min. 1.0 m

5 Vorspringende Gebäudeteile:⁵

- zulässige Tiefe max. 1.50 m
- zulässiger Anteil Fassadenabschnitt max. 50%
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m)

6 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:⁶

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

¹ Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen, sie sind unbewohnt. (Art. 3 und 4 BMBV)

Bei Kleinbauten handelt es sich um freistehende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, offene Pavillons und dergleichen. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV).

³ Massgebendes Terrain (Art. 1 Abs. 1–3 BMBV)

⁴ Unterirdische Bauten liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain (Art. 5 BMBV).

⁵ Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone.

Ragen die Anlagen nach Art. 10 BMBV über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile sondern müssen baupolizeilich als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, sehr breiter Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf) behandelt werden.

⁶ Art. 11 BMBV

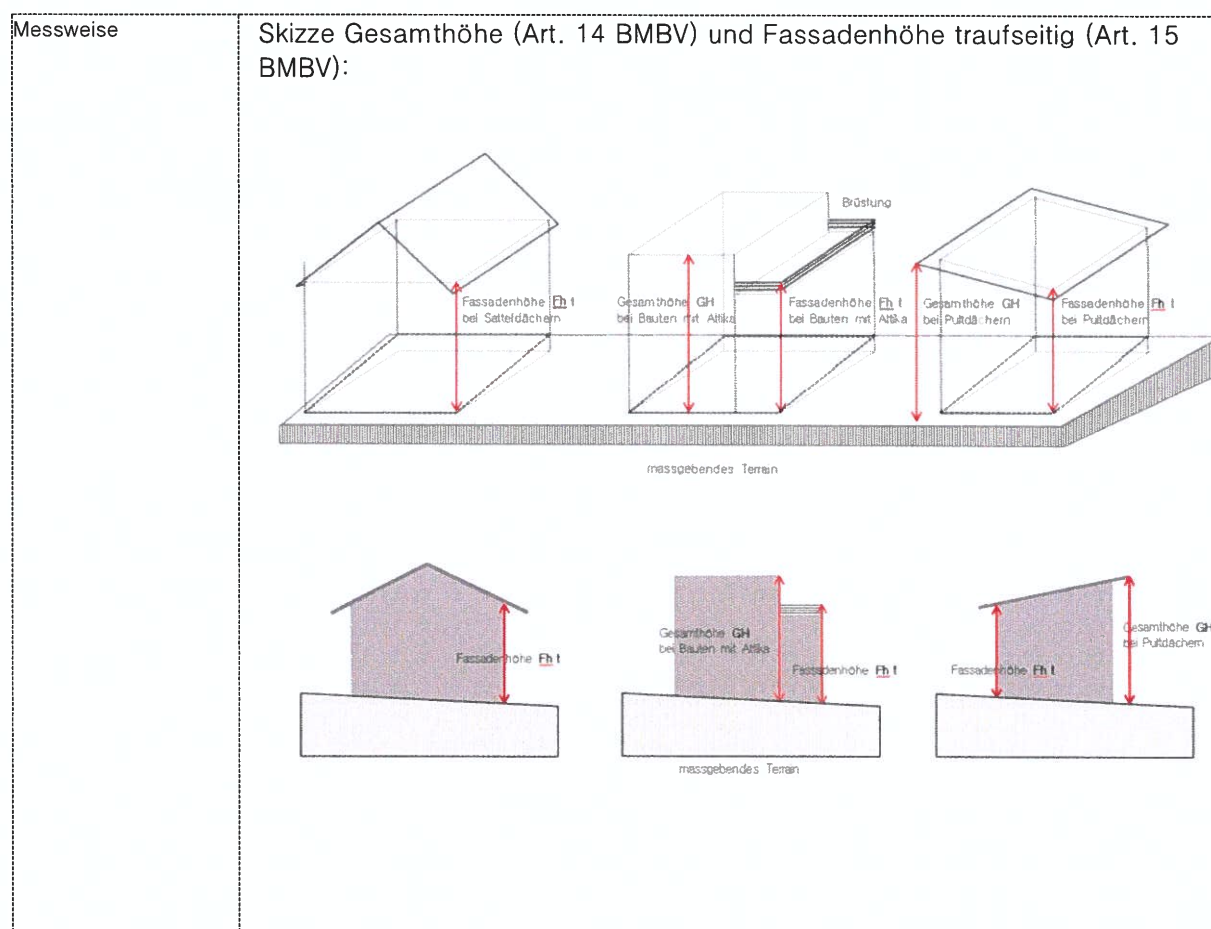
7 gestaffelte Gebäude, Staffelung¹

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

8 Geschosse:

- Untergeschoss: OK 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe² max. 1.50 m
- Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein.

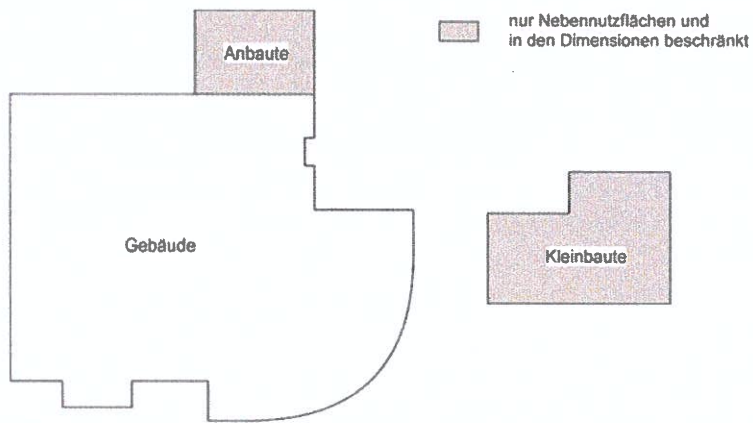
9 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden auf max. einer Fassadenseite nicht an die Fassaden- resp. Gesamthöhe angerechnet, sofern deren Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der betreffenden Gebäudelänge und max. 7.50 m nicht überschreitet.



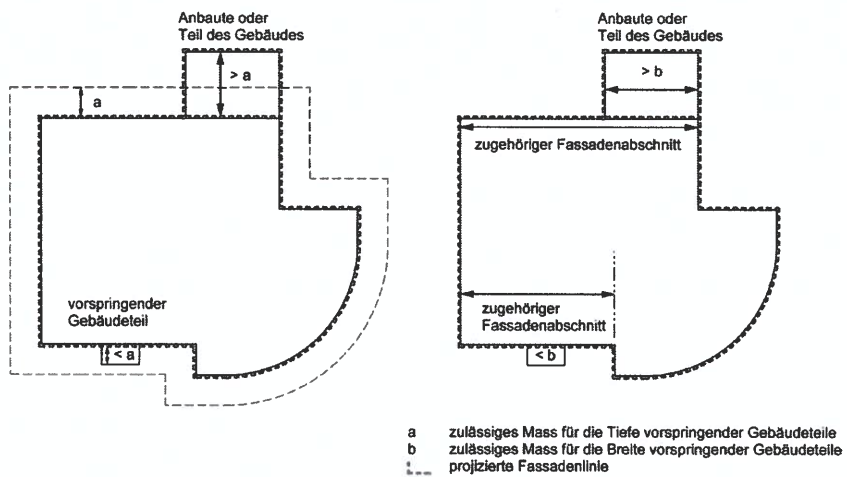
¹ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschoszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

² Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 16 BMBV)

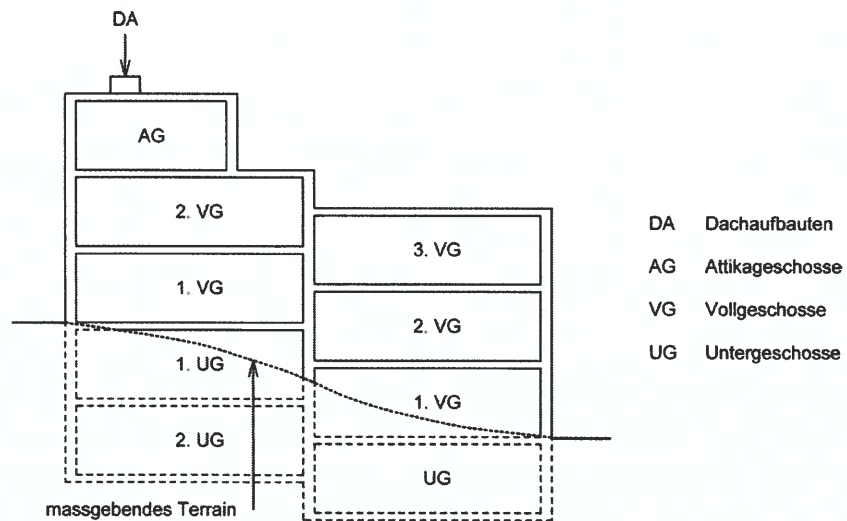
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV):

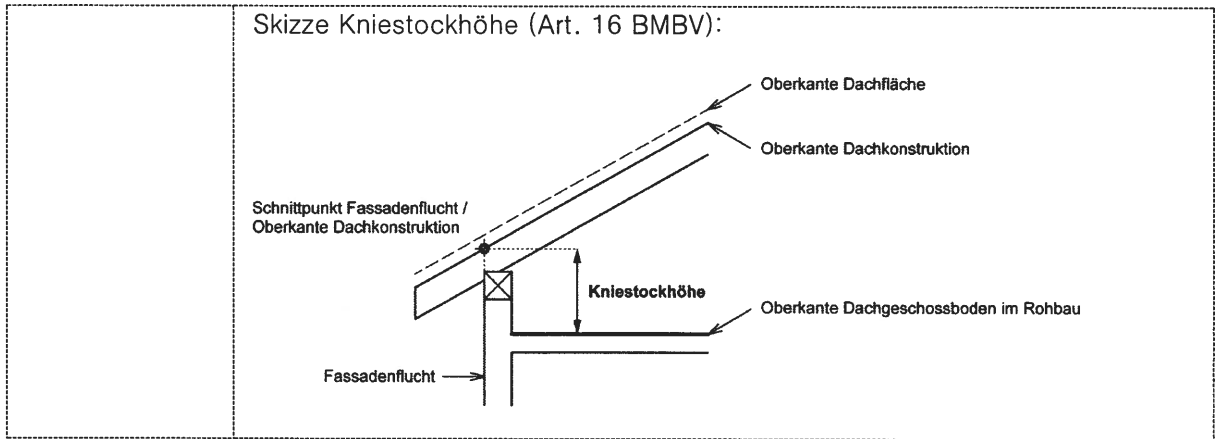


Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV):



Skizze Geschosse und Geschosshöhe (Art. 18 – 21 BMBV):





Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 7 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 BauR festgesetzten Grenzabstände¹ zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt. Der kleine Grenzabstand kA ist in jedem Fall einzuhalten.

3 Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Gebäudeabstand

Art. 8 Gebäudeabstand

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden.

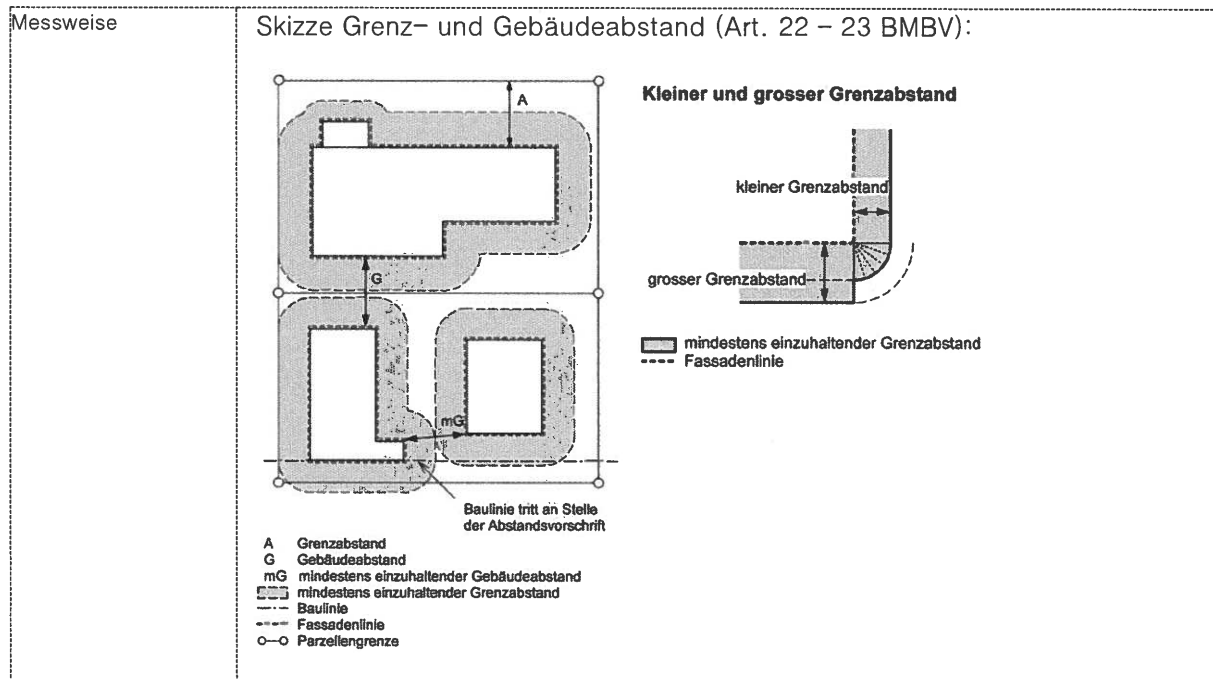
2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz gemäss BauV überschritten würde.

3 Für Klein- und Anbauten auf demselben Grundstück sowie gegenüber Nachbargebäuden mit Zustimmung des Nachbarn² kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand auf 2.0 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Wird die anrechenbare Gebäudefläche von 60 m² insgesamt nicht überschritten, kann der Zusammenbau von Klein- und Anbauten bewilligt werden.

4 Die Gebäudeabstände innerhalb der Gewerbezone und der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den betrieblichen Bedürfnissen und den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung, unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Bestimmungen.

¹ Art. 22 BMBV

² Benachbarte Grundeigentümer können die Abstände, die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhalten sind, untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.



2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den Zonen für öffentliche Nutzungen können die bestehenden öffentlichen Anlagen gemäss den Grundzügen der Überbauung ergänzt und erweitert werden.
 1

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Friedhof	Friedhof	Bestehend	II
2 Magazin	Magazin	Bestehend, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Dorfzone	III
3 Dorfplatz	Dorfplatz	Keine Hochbauten zulässig	III
4 Viehschau- platz	Viehschauplatz	Keine Hochbauten zulässig	III
5 Schulhaus / Mehrzweckhalle	Schulanlagen mit Mehrzweckhalle, Aussensportanlagen und Wohnnutzung	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Für Erweiterungen gelten: Grenzabstand: 4.0 m Fassadenhöhe traufseitig: 12.0 m	III
6 Gemeinde- haus, Kirche	Mehrzweckgebäude mit Verwaltung und Kirchenlokal	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen	III

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

2 Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand von halber Fassadenhöhe traufseitig, mindestens aber 4.0 m einzuhalten.

Art der Nutzung in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 10 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES siehe Genehmigung ÄGR
1 Schiessen	Schiessen	Gemäss Art. 78 BauG	III

2.3 Nutzungszonen im Nichtbauggebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.¹

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (bei Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen).

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken eine ganzheitliche, haushälterische und qualitativ ansprechende wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger Areale.²

ZPP 1 Harzacher

Art. 13 ZPP 1 Harzacher

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP1 «Harzacher» bezweckt eine Wohnüberbauung mit optimierter Erschliessungsfläche. Sofern eine Überbauungsart ohne Mehrfamilienhäuser gewählt wird, kann der Inhalt der Überbauungsordnung in diesem Bereich auf die Lage und Dimensionierung der Erschliessung (Wohnstrassen mit grosszügigen Wende- und Aufenthaltsflächen sowie begleitender Begrünung / Entsorgung / Möblierung / Besucherparkplätzen) beschränkt werden.

2 Art und Mass der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Wohnzone W2, die Mindestdichten sind zu berücksichtigen (Art. 4 bis Art. 5 BauR). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

3 Der zwingend zu erstellende Wendeplatz hat min. 150 m² Fläche aufzuweisen. Im Bereich der Quelle ist eine extensiv begrünte Wiese mit Spielgeräten und Sitzgelegenheit als Quartiertreff vorzusehen. Auf der Steingasse sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu prüfen.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

4 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen für die Sicherung der Qualität des Bauens und Nutzens (Art. 15 bis Art. 22 BauR).

ZPP 2 Bifang

Art. 14 ZPP 2 Bifang

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP2 "Bifang" bezweckt die Weiterführung des bestehenden Holzwarenbetriebes und der Anlagen zur Lufttrocknung von Holz.

2 Soweit nicht abweichend festgelegt, gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G. Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh t) ist auf max. 8.50 m beschränkt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

3 Die Hauptgebäude müssen mit Verputz- oder Holzfassaden sowie Satteldächern mit brauner Bedachung gestaltet werden.

4 Die Anzahl der Vollstellen ist auf 15 beschränkt. Sobald der Holzwarenbetrieb über mehrere Jahre nicht mehr rentabel betrieben werden kann, muss die Überbauungsordnung entschädigungslos wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. (Grundbucheintrag).

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 15 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.¹

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 16 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²

- 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.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen 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.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbargebäude, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- (1. Vollgeschoss-) und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (Siehe auch Art. 15ff. BewD). Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 23 BauR.

offene Bauweise,
Berücksichtigung der
ortsüblichen Stellung
der Bauten

Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 7 bis Art. 8 BauR einzuhalten.¹

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

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

Berücksichtigung der
ortsüblichen
Fassadengestaltung

Art. 18 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.²

Berücksichtigung der
ortsüblichen
Dachgestaltung

Art. 19 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.³

2 Als Dachformen für Hauptgebäude sind in allen Zonen Satteldächer (evt. mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walm- und Zeldächer erlaubt. In der Wohnzone sind auch Flachdachbauten mit oder ohne Attika sowie hangparallele Pultdächer zugelassen. In der Gewerbezone sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen. Bei An- und Kleinbauten sind ebenfalls Pult- und Flachdächer zugelassen.

3 Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss bei Satteldächern zwischen 21° und 34° betragen und allseitig gleich sein. Die Dacheindeckung muss in der Gesamtwirkung auf die Umgebung abgestimmt sein. Pultdächer haben eine Neigung von 11 – 24° aufzuweisen.

4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster und Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen).

5 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte beträgt maximal 1/2 der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Die einzelnen Elemente dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge beanspruchen. Sie haben einen Abstand von mindestens 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen.⁴

¹ Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen; die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen; die Bauerngärten und Obstbaumgärten.

² Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Faserzementplatten und Sichtbeton, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

³ Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen: Siehe auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

⁴ Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden.

6 In Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.¹

Grundsätze für
Terrainveränderungen

Art. 20 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

2 Stützmauern über 1.20 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln und um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die Stufen sind zu begrünen.

Grundsätze für die
Aussenraum-
gestaltung

Art. 21 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Bei Baugesuchen für Hauptgebäude ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.²

Grundsätze für den
Umgang mit Energie

Art. 22 Energie

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Gestaltungsspielraum
der Baubewilligungs-
behörde

Art. 23 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 bis Art. 22 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

¹ Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 23 BauR.

² Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen. Gemäss Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauG

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

Art. 24 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann in Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen, ausgewiesene Fachleute zur Beratung beiziehen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:²

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Art. 25 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.³

Baugruppen

Art. 26 Ortsbildpflege

1 Die Klassifizierung der im Zonenplan aufgeführten Baugruppe ist grundeigentümerverbindlich. Es handelt sich um ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezweckt den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.⁴

2 Die Baugruppe umfasst das Gebiet, das als Gesamtheit mit den wertvollen Häusergruppen und Bauten, den Platz und Strassenräumen mit ihren traditionellen Ausstattungen wie Bäumen, Brunnen, Vorplätzen und Vorgärten erhalten bleiben soll.

3 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler die in einer Baugruppe des Bauinventars (K-Objekte) liegen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.⁵

Archäologische Bodenfunde

Art. 27 Archäologische Bodenfunde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

² Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 15 BauR entsprechen.

³ Vgl. Bauinventar der Gemeinde Gondiswil (2000). Die Einstufung ist grundeigentümerverbindlich; es gelten Art. 10a–10e BauG.

⁴ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Gondiswil.

⁵ Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

Einzelbäume und
Baumreihen

Art. 28 Einzelbäume, Baumreihen und Hecken

1 Die im Schutzplan bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.⁶

2 Mit Zustimmung des Gemeinderats können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen. In begründeten Fällen kann mit Zustimmung des Gemeinderats auf den Ersatz verzichtet werden.

4 Für Hochbauten ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen gilt ein Bauabstand von mind. 3.0 m.⁷

Anderweitige Objekte
der Landschaft

Art. 29 Anderweitige Objekte der Landschaft

Die weiteren im Schutzplan bezeichneten Objekte der Landschaft wie Gruben, Trockenstandorte, Wege mit historischer Bedeutung oder Aussichtspunkte sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe sind gestattet.⁸

Gewässerraum

Art. 30 Gewässer⁹

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerräume als gepunktete Überlagerung festgelegt.¹⁰

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.¹¹ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.¹²

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.¹³ Dies gilt nicht für den Gewässerraum von

⁶ Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

⁷ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

⁸ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

⁹ In Gondiswil gelten die folgenden im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren festgelegten Gewässerräume: Rot: 15 m; Frybach ab Kantonsstrasse bis Gemeindegrenze: 15 m; Frybach Quelle bis Kantonsstrasse: 11 m; Übrige Gewässer: 11 m.

¹⁰ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.

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

¹² Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

¹³ Siehe Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

eingedolten Gewässern.¹⁴

5 Das eingedolte Gewässer auf Parzelle 539 ist ein Werkkanal, in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt kann im Baubewilligungsverfahren vom festgelegten Gewässerraum abgewichen werden.

Landschaftsschutzgebiete

Art. 31 Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Schutzplan eingetragenen Landschaftsschutzgebiete stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Sie dienen der Erhaltung ökologisch wertvoller und/oder exponierter Landschaftsteile von besonderem Wert im Sinne von Art. 86 BauG.¹⁵

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden unter Wahrung der naturnahen Landschaft. Grundsätzlich gilt in den Landschaftsschutzgebieten Bauverbot. Betrieblich notwendige, an den Standort gebundene landwirtschaftliche Kleinbauten sind sorgfältig in die Landschaft zu integrieren.¹⁶

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Art. 32 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.¹⁷

Naturschutzgebiet Kohlenweiher

Art. 33 Naturschutzgebiet

1 Das im Schutzplan bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet «Kohlenweiher» (RRB 19.7.1972) steht unter dem Schutz des Kantons.

2 Es gilt das entsprechende kantonale Schutzreglement.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 34 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. Die Gefahrengebiete im Bereich der Bauzonen sind im Zonenplan, die Gefahrengebiete ausserhalb der Bauzonen sind im Schutzplan festgehalten.¹⁸

2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde muss in diesen Gebieten zur Beurteilung der Baugesuche die kantonalen Fachstellen beiziehen.¹⁹

3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

¹⁴ Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

¹⁵ Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

¹⁶ Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

¹⁷ Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

¹⁸ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

¹⁹ Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 35 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.²⁰

Inkrafttreten

Art. 36 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan 1:2500, dem Schutzplan 1:6000 und dem Zonenplan Gewässerräume 1:5000 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 37 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- Das Baureglement der Gemeinde Gondiswil vom 7.06.2010
- Der Zonenplan der Gemeinde Gondiswil vom 7.06.2010

²⁰ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 02.11.2017 bis 23.11.2017
 Kantonale Vorprüfung vom 21.08.2018
 Publikation im Amtsblatt vom 10.10.2018
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11.10.2018
 Öffentliche Auflage vom 11.10.2018 bis 10.11.2018

Erledigte Einsprachen keine
 Unerledigte Einsprachen keine
 Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.10.2018

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 03.06.2019

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Gondiswil, den 12. JULI 2019

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 21. Feb. 2020

[Handwritten signature]



Anhang

A1 Zuständigkeiten des Gemeinderats

Der Gemeinderat beschliesst über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten und ist Baubewilligungsbehörde. Er beschliesst insbesondere über:

- a) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26–29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- c) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- d) die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- e) die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht,
- f) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Artikel 33 Baugesetz und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Naturschutzinspektorat, Energiefachstelle ...) wenn die Gemeinde zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- g) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- h) den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- i) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsrat zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.
- k) die Durchführung von Einigungsverhandlungen,
- l) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- m) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- n) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,
- o) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsrat.

A2 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete