



Baureglement Twann-Tüscherz

Baureglement

Genehmigung

Revision der Ortsplanung am 25. 11.2018 an der Urne beschlossen/ Aktualisierung der Bestimmungen in den Re-
ben am 13. Juni 2021 an der Urne beschlossen

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz
Moos 11
2513 Twann

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Gregor Ledergerber,
Thomas Berz

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1 Geltungsbereich	7
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	7
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	7
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	7
2 Nutzungszonen.....	8
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen.....	8
Art. 4 Art der Nutzung	8
Art. 5 Mass der Nutzung	9
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	11
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	11
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	13
Art. 7 Grünzone (GR)	13
Art. 8 Parkplatzzone (P).....	13
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	13
Art. 9 Landwirtschaftszone (LWZ)	13
Art. 10 Rebenschutzzone (RSZ)	14
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	15
3.1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	15
Art. 11 Besondere baurechtliche Ordnungen	15
4 Qualität des Bauens und Nutzens	16
4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung.....	16
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz	16
Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten	17
Art. 14 Fassadengestaltung	17
Art. 15 Dachgestaltung.....	17
Art. 16 Dachaufbauten.....	18
Art. 17 Aussenraumgestaltung.....	18
Art. 18 Terrainveränderungen, Stützmauern	18
Art. 19 Parkierung	18
Art. 20 Gestaltungsspielraum.....	19
4.2 Qualitätssicherung	20
Art. 21 Fachberatung.....	20

Art. 22 Qualifizierte Verfahren.....	20
4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen	21
Art. 23 Erneuerbare Energie	21
Art. 24 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	21
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	22
5.1 Ortsbildpflege	22
Art. 25 Ortsbildschutzgebiete	22
5.2 Pflege der Kulturlandschaft	26
Art. 26 Baudenkmäler.....	26
Art. 27 Schützenswerte Kulturobjekte	26
Art. 28 Rebmauern	26
Art. 29 Historische Verkehrswege	27
Art. 30 Archäologische Schutzgebiete	27
Art. 31 Gewässerraum	27
5.3 Schutz der naturnahen Landschaft	28
Art. 32 Landschaftsschutzgebiete A und B.....	28
Art. 33 Lebensräume, allgemeine Vorschriften	29
Art. 34 Lebensräume, spezielle Vorschriften.....	30
Art. 35 Entschädigung.....	34
Art. 36 Geologische Schutzobjekte	35
Art. 37 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	35
5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen.....	35
Art. 38 Ersatzmassnahmen	35
Art. 39 Fördermassnahmen.....	35
5.5 Gefahrenggebiete	36
Art. 40 Bauen in Gefahrenggebieten.....	36
6 Straf- und Schlussbestimmungen	37
Art. 41 Widerhandlungen.....	37
Art. 42 Inkrafttreten	37
Art. 43 Aufhebung von Vorschriften.....	37
Genehmigungsvermerke.....	39
Anhang	40
Anhang 1 Definition und.....	40
A1.2 Bauabstände	40

A1.3Nutzungsziffern	43
A1.4Altrechtliche Nutzungsziffern	43
Beilagen	46
B1 Erläuterungen zum übergeordneten Recht/ Hinweise.....	46
B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)	46
B1.2 Archäologisches Inventar	47
B1.3 Fuss- und Wanderwege im kantonalen Sachplan	48
B1.4 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung.....	48
B1.5 Grundwasserschutzzone.....	49
B1.6 Wald (grundeigentümerverbindlich)	49
B2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).....	50

*Normativer Inhalt**Hinweis***Einleitung**

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Twann-Tüscherz bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab.	<i>Vgl. Kapitel 2 und 3</i>
Schutzzonenplan	Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Dargestellt sind auch übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (z.B. Abstandsvorschriften) dienen.	<i>Vgl. Kapitel 5</i>
Zonenplan Naturgefahren	Der Zonenplan Naturgefahren enthält die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe.	<i>Vgl. Kapitel 5.5</i>
Inventarpläne	In den Inventarplänen (Inhalte Bund; Inhalte Kanton/Region und Inhalte Gemeinde) werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	<i>Art. 1–3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Schutzzonenplan.</i>
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. 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 Minimalchutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschafts-	<i>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</i>

Normativer Inhalt

Hinweis

schutzes.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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.

Besitzstandgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussehenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

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 und der Organisationsverordnung der Gemeinde Twann-Tüscherz geregelt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungstreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauGiv. mit Art. 100 Bauv.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Vgl. Kapitel 4.2

Vgl. Art. 66 BauG

Normativer Inhalt

Hinweis

1 Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch in kommunalen Reglementen, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (vgl. Übersicht Kapitel 3.2).

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 3

1 Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungs-massnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, nsbes. für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

**Ausgleich von
Planungsvorteilen**

2 Die Gemeinde erlässt dazu ein Reglement.

Normativer Inhalt

Hinweis

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Erstwohnungsanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	EWA	ES	
Wohnzone	W	• Wohnen ¹ • stilles Gewerbe	100 %	11 3) 4)	<i>EWA = Erstwohnungsanteil (vgl. Anhang 1, Art. AB)</i> <i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i> <i>Stilles Gewerbe wie z.B. Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Es gilt die offene Bauweise (Art. 15 Abs. 2).</i>
Mischzone	M	• Wohnen ¹ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Verkauf bis 1000 m² Verkaufsfläche	100 %	III	<i>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Rebbaubetriebe, Kellereien, Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Es gilt die offene Bauweise (Art. 15 Abs. 2).</i>
Kernzone	K	• Wohnen ¹ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Verkauf bis 1000 m² Verkaufsfläche	100 %	111 5)	<i>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Rebbaubetriebe, Kellereien, Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Es gilt die geschlossene Bauweise (Art. 15 Abs. 1).</i>
Arbeitszone	A	• Arbeitsnutzungen ² ; ausgenommen sind Verkaufsnutzungen	–	III	<i>Es gilt die offene Bauweise (Art. 15 Abs. 2).</i>

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

² Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind.

³ Entlang der N5 gilt für die erste Bautiefe ES III.

⁴ Für die Parzellen 362, 509, 446, 505, 504 (Tüscherz-Alfermee) gilt ES III (Schiesslärm)

⁵ Im Oberdorf Tüscherz und im Weiler Alfermee gilt ES II.

Normativer Inhalt

Hinweis

Art. 5

Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 21 BR

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	FH tr (m)	VG ¹	GL (m)	
Wohnzone	W	3,0	6,0	6,0	2	30,0	kA = kleiner Grenzabstand (s. Art. A2, Anhang 1)
Mischzone	M	3,0	6,0	Bergfassade: 6,0	Bergfassade: 2	30,0	gA = grosser Grenzabstand (s. Art. A3, Anhang 1)
-	-	-	-	Talfassade: 9,0	Talfassade: 3	-	FH tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Art. 15 BMBV)
Kernzone 2A	K2A	3,0 ²	6,0	7,0	2	30,0	VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)
Kernzone 2B	K2B	3,0	6,0	7,0	2	30,0	GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
Kernzone 3	K3	3,0 ²	6,0	9,0	3	30,0	g = annähernd geschlossene Bauweise entsprechend der bestehenden Überbauung
Arbeitszone	A	3,0	6,0	7,0		30,0	o = offene Bauweise

¹ Neue Gebäude haben die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen.

² Es gilt die geschlossene Bauweise. Bei Hinterhäusern, die nicht an die Grenze gebaut werden, gilt ein Grenzabstand von min. 3,0 m.

Vgl. Art. 13 BR

2 Für die im Nutzungszonenplan bezeichneten Parzellen gilt eine Geschosshöhenzahl oberirdisch von min. 0,50.

Die Mindestdichte richtet sich nach Art. 11c Abs. 3 BauV.

3 Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Klein- und Anbauten

Vgl. Art. 3 und 4 BMBV

„ Grenzabstand (A) min. 2,0 m

Gebäudefläche (GbF) max. 40 m²

Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

" traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3,0 m

b. Unterniveaubauten

Vgl. Art. 6. BMBV

• über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m

• Grenzabstand (A) min. 1,0 m

c. Unterirdische Bauten:

Vgl. Art. 5 BMBV

Grenzabstand (A): min. 1,0 m

" In der Kernzone K kann an die Grenze gebaut werden.

Normativer Inhalt

Hinweis

- | | |
|---|---|
| <p>d. Vorspringende Gebäudeteile:
 zulässige Tiefe max. 2,0 m
 zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
 „ Vordächer: zulässige Ausladung 2,0 m</p> <p>e. Rückspringende Gebäudeteile
 " zulässige Tiefe max. 2,0 m
 " zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%</p> <p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 in der Höhe: min. 1,0 m
 in der Situation: min. 1,0 m</p> <p>g. Geschosse:
 • Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max.
 1,50 m über massgebenden Terrain
 Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 120 m</p> <p>h. Bauabstände von Strassen und Wegen:
 • min. 5.00 m von Strassen der Basiserschliessung
 min. 3.60 m von Strassen der Detailerschliessung
 min. 2.00 m von Fusswegen und selbständigen Radwegen
 Längs der N5 ist die spezielle Baulinie massgebend.</p> | <p><i>Vgl. Art. 10 BMBV (Anhang 2)</i>
 <i>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 11 BMBV</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 BMBV</i></p> <p><i>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV</i>
 <i>Vgl. Art. 80 SG</i></p> |
| <p>4 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p> <p>5 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.</p> <p>6 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.</p> <p>7 Neue Gebäude und Ersatzneubauten haben im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen eine flächensparende und kompakte Anordnung einzuhalten.</p> | <p><i>Vgl. Kapitel 3.2 und 5.1; Art. 75 BauG;</i></p> |

Normativer Inhalt

Hinweis

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 6

1 In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Abk.	Ortsteil	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
ZöN 1	Twann	Parkierung (ober- und unterirdisch). Friedhof.	Kleinbauten Betriebsbedingte Kleinbauten	III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) kA = kleiner Grenzabstand gA = grosser Grenzabstand
ZöN 3	Twann	Schule, Heizzentrale.	Fassadenhöhe traufseitig: 11,0 m - Gebäudelänge: 30,0 m - Grenzabstand: 3,0 m. Gegen Osten kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.	III	FH tr. = Fassadenhöhe traufseitig (s. Art. 15 BMBV) VG = Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)
ZöN 4	Twann	Kirche.	- Fassadenhöhe traufseitig: Kirchenschiff: 8,0 m Kirchturm: 24,0 m - Gebäudelänge: 35,0 m - Grenzabstand: 3,0 m	III	
ZöN 5	Chros, Burg	Schule, Sportanlage, Parkplätze, Heizzentrale, Werkhof.	Fassadenhöhe traufseitig: 8,0 m - Gebäudelänge: 40,0 m - Grenzabstand: 3,0 m. Gegen Osten kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.	II	
ZöN 6	Gaicht, Brünnelfeld	Schiessstand.	Fassadenhöhe traufseitig: 4,0 m - Gebäudelänge: 15,0 m - Grenzabstand: 3,0 m	IV	
ZöN 7	Gaicht, Brünnelfeld	Scheibenstand.	- Scheibenstand - Gebäude und Kleinbauten sind nicht zugelassen. Erhöhte Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild.	IV	
ZöN 8	Gaicht	Pumphaus.	- Gesamthöhe: 4,0 m - Gebäudelänge: 7,0 m	III	

Normativer Inhalt

Hinweis

Abk.	Ortsteil	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 9	Gaicht	Forst.	- Gebäude und Anlagen für die Bedürfnisse der Forstwirtschaft sind zugelassen. - Grenzabstand: 3,0 m - Fassadenhöhe traufseitig: 5,0 m - Gebäudelänge: 30,0 m - Grenzabstand: 3,0 m	III
ZöN 10	Tüscherz	Heizzentrale, Werkhof.	Sektor A: Bauverbot Sektor B: Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone 2B (K28). Der Sektor befindet sich im Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (Steinschlaggefahr). Der Schutz vor Steinschlag ist mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu gewährleisten.	III
ZöN 11	Tüscherz, Alfermee	Öffentlicher Erholungsraum.	- Kleinbauten	III
ZöN 12	Tüscherz, Alfermee	Schiessstand, Glockenturm.	- Fassadenhöhe traufseitig: 4,0 m - Gebäudelänge: 15,0 m - Grenzabstand: 3,0 m	III
ZöN 13	Tüscherz, Alfermee	Friedhof.	Betriebsbedingte Kleinbauten	III
ZöN 14	Alfermee	Sportanlagen, Freizeitanlagen, öffentlicher Erho-	Kleinbauten	III
ZöN 15	Tüscherz		- Kleinbauten - Unter- und oberirdische Autoabstellplätze - Zivilschutzanlage	III

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweis

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 7

Grünzone (GR)

1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

2 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

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

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Art. 8

Parkplatzzone (P)

1 Die Parkplatzzone dient oberirdischen Autoabstellplätzen.

2 Es gelten die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten.

3 Die Autoabstellplätze haben sich gut in das Landschaftsbild zu integrieren. Sie sind mittels einer Bepflanzung in die Landschaft einzubinden. Als Bodenbelag sind Mergel oder Schotterrasen gestattet.

Nicht gestattet sind:

Geschlossene Überdachungen

Asphaltbeläge und ähnliches.

4 Es gilt ES III.

ES = Empfindlichkeitsstufe

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 9

Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. 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 im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV.

Normativer Inhalt

Hinweis

**Rebenschutzzone
(RSZ)**

Art. 10

- 1 Die Rebenschutzzone umfasst eine Landschaft von besonderer Schönheit, Eigenart und geschichtlichem Wert. Sie ist eine «harmonische alte Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Rebbergen und Winzerdörfern».
- 2 Es dürfen nur Fahrnisbauten zur Unterbringung der Rebwerkzeuge erstellt werden, wenn die Grundstückfläche eine Grösse von min. 1000 m² aufweist. Es gelten folgende Bestimmungen:
 - Gebäudefläche: max. 9,0 m²
 - Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): max. 3,0 m
 - Grenzabstand (A): 2,0 m
 - Für die Bedachung sind Ziegel zu verwenden.
- 3 Bestehende Bauten auf Parzellen unter 1'000 m² dürfen unterhalten, aber nicht erweitert werden.
- 4 Innerhalb der Rebenschutzzone gilt Anpflanzungs- und Bewirtschaftungspflicht gemäss Gesetz über den Rebbau. Biodiversitätsförderflächen sind zugelassen. Die Rodung von Rebstöcken für Biodiversitätsförderflächen bedarf einer Bewilligung nach Art. 7 des Gesetzes über Rebbau.
- 5 Es dürfen, ausgenommen auf Biodiversitätsflächen, keine hochstämmigen Bäume (Höhe max. 4 Meter) gepflanzt werden.

*vgl. Art. 10 BauG
vgl. Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)*

Die Betriebsnotwendigkeit ist nach Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zu beurteilen.

Gebäudefläche (GbF) vgl. Art. A 13, Anhang 1

*vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG und Art 55 DZV.
Für die Festlegung von Biodiversitätsförderflächen gilt die Direktzahlungsverordnung*

Normativer Inhalt

Hinweis

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 11

1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	
•Twannberg,,	UeP/GeP n	30.04.1976	22.08.1985	GeP= Gestaltungsplan (altrechtlich)
•Oberi Chros»	UeP mit SBV ^{it} SBV	11.07.1979	31.12.1992; 11.07.2016	SBV= Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
•Unteri Chros»	UeP mit SBV	18.07.1979		UeO= Überbauungsordnung
•Achernhubel»	UeP mit SBV	14.01.1981	15.05.1986	UeP= Überbauungsp/an (altrechtlich)
•Rebstock Quartier•	UeP mit SBV	24.04.1987		
•Roset»	UeP mit SBV	14.12.1987		
•Parzelle 1533 Gaicht»	UeO	19.02.1993		
•Roset2»	UeO	14.06.2002		
•Mittlere Chros•	UeO	09.06.2006	09.06.2006; 16.10.2009; 03.02.2010; 04.05.2015	

2 Abs. 1 kann beim Erlass oder der Änderung von besonderen baurechtlichen Ordnungen ohne zusätzlichen Änderungsbeschluss nachgeführt werden.

Besondere baurechtliche Ordnungen

Normativer Inhalt

Hinweis

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 12

Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und des Seeufers, 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 die 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
- 3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.
- 4 Die Gemeinde fördert Bestrebungen zur Erhaltung und Sanierung schutzwürdiger Bauten und Quartiere. Sie kann organisatorische und personelle Unterstützung leisten.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detaillierte Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Kapitel 4.2.

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 Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Vgl. Kapitel 5.1

Z.B. Unterstützung durch Bauverwaltung, Verfahrensberatung, Beizug Fachperson Ortsplanung

Normativer Inhalt

Hinweis

Bauweise, Stellung der Bauten	Art. 13 1 In den Kernzonen K2A und K3 gilt die geschlossene Bauweise. Hauptgebäude müssen seitlich an die Grenze gestellt und mit Brandmauer zusammengebaut werden. 2 In den übrigen Zonen gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. 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.	<i>Vgl. Kapitel 3.1 und Art. AI Anhang 1BR</i> <i>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.:</i> <i>In den Hanglagen: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges</i> <i>In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</i>
Fassadengestaltung	Art. 14 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die •ortsüblichen•, im weitgehend überbauten Gebiet die •vorherrschenden• Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i>
Dachgestaltung	Art. 15 1 Dachformen und Eindeckungsmaterialien sollen eine ruhige Wirkung aufweisen und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einpassen. Störende Dachformen und auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. 2 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Pultdächer erlaubt.	<i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die •ortsüblichen•, im weitgehend überbauten Gebiet die •vorherrschenden• Merkmale, welche das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild positiv prägen.</i> <i>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</i>

Normativer Inhalt

Hinweis

- Dachaufbauten**
- Art. 16**
- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 2/5 der Fassadenlänge des obersten Geschosses.
 - 2 Die Grösse einzelner Dachflächenfenster darf 70 x 140 cm nicht übersteigen.
 - 3 Festverglaste Glasbänder (Atelierfenster) können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und das Glasband funktional berechtigt ist.
 - 4 Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Ortsbildschutzgebieten sowie die Regelungen in Überbauungsordnungen.

vgl. Kapitel 5.1 und Kapitel 3.2

- Aussenraumgestaltung**
- Art. 17**
- 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 Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
 - 2 Bei grösseren Bauvorhaben oder auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
 - 3 Die Baugrundstücke sind unter möglichst weitgehendem Einbezug der bestehenden Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Die Neubepflanzung mit einheimische Bäumen und Sträuchern ist zu fördern.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Verhältnisse, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

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, Kehrachtsammelstellen.

- Terrainveränderungen, Stützmauern**
- Art. 18**
- 1 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch in die überbaute Parzelle einfügen und der Übergang zu den Nachbargrundstücken diese nicht beeinträchtigen.
 - 2 Terrainveränderungen über 120 m Höhe sind zu profilieren. Die Baubewilligungsbehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

- Parkierung**
- Art. 19**
- 1 Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweirad-abstellflächen gilt die Bauver-

Art. 50 ff. BauV

Normativer Inhalt

Hinweis

- ordnung.
- 2 Für alle Autoparkplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung zu verwenden.
 - 3 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-. Die Abgabe kann um max. 50 % herauf oder herab gesetzt werden, je nach dem Vor- oder Nachteil, der für den Grundeigentümer mit dem Fehlen der Parkplätze verbunden ist.
 - 4 Der Gemeinderat passt die oben erwähnten Beträge, welche dem Index von 1996 (Berner Baukostenindex) entsprechen, jährlich der Teuerung an.
 - 5 Die Bezahlung der Ersatzabgabe wird bei Baubeginn fällig.

Art. 56 Abs. 2 BauV

Gestaltungsspielraum

Art. 20

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 - 20 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Kapitel 4.2; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Abschnitt 4.1 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der guten Gesamtwirkung entsprechen.

Normativer Inhalt

Hinweis

4.2 Qualitätssicherung

Art. 21

Fachberatung

- 1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - Bauten und Anlagen in Ortsbilschutzgebieten
 - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen
 - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbilschutzgebiet gemäss Kapitel 5.1 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Vgl. Art. 75 und 93 Abs. 1 Bst. a BauG

Art. 22

Qualifizierte
Verfahren

- 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- 2 Sie kann organisatorische und personelle Unterstützung leisten.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142/143 sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

Z.B. Unterstützung durch Bauverwaltung, Verfahrensberatung, Beizug Fachperson Ortsplanung

Normativer Inhalt

Hinweis

4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Art. 23

Erneuerbare Energie

- 1 Bei Erstellung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- 2 Der Einsatz von Solarenergie zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist anzustreben und vor Ersatz oder Neubau von Bauten und Anlagen zu prüfen.

Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG kann verlangt werden, bei Gebäuden, die neu erstellt, umgebaut oder umgenutzt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.

Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

Art. 24

Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

- 1 Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- 2 Vorbehalten bleibt der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder einen Wärmeverbund.

Art. 15, 16 KEnG.

Normativer Inhalt

Hinweis

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 25

Ortsblidschutzgebiete

In den Ortsblidschutzgebieten gelten nachfolgende Bestimmungen:

Zweck/Ziel

- 1** Die Vorschriften innerhalb der Ortsblidschutzgebiete bezwecken den Schutz der historischen Siedlungsteile, der bauhistorischen Substanz und Erhalt der Eigenart in ihrer Gesamterscheinungsbild.
- Bei allen baulichen Veränderungen innerhalb der Ortsblidschutzgebiete ist den besonderen Gegebenheiten des einzelnen Strassenbildes und des einzelnen Gebäudes Rechnung zu tragen.

Baubewilligung, Baugesuch

- 2** Sämtliche äusseren Veränderungen wie Fassadenrenovationen, Änderung von Bedachungen, Fenstererneuerungen, Haustüren sowie wesentliche innere Umgestaltung und Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.
- Wenn nötig, haben die Baugesuche Fassaden, eventuell Schnitte der Nachbarhäuser, mit zu enthalten. Die Dächer betreffende Projektpläne müssen Ansichten und Schnitte mindestens des obersten Geschosses wiedergeben.

Erhaltungsgrundsätze

- 3** Grundsätzlich sind zu erhalten: Die traditionellen Gebäudefluchten, Trauf- und Firsthöhen, Dachformen, Dachbrüche, Dachvorsprünge, Estrichlöcher, das Brandmauersystem, die Geschossniveaus. Besondere wertvolle Innenräume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen oder Renovationen kann die Baubewilligungsbehörde die Rekonstruktion ursprünglicher Zustände empfehlen, sofern das Bauvorhaben und die verlangte Rekonstruktion baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen.

Brandmauern

- 4** Brandmauern sind in ihrer heutigen oder ursprünglichen Lage grundsätzlich zu erhalten. Brandmauerdurchbrüche können in begründeten Fällen (Verbesserung der Wohnverhältnisse, erleichterte Ausübung eines Geschäftes, Gewerbes oder dgl.) bewilligt werden.

*Normativer Inhalt**Hinweis*

Als Regel gilt:

Erdgeschoss: bis maximal ~~1~~5 der Gesamtlänge
der Brandmauer

Obere Geschosse: Türgrösse

Wo Brandmauern fehlen, müssen solche bei Um- oder Erneuerungsbauten erstellt werden.

Art. 57 ff BauV bleibt vorbehalten.

Vgl. Art. 57 ff BauV. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der GVB.

Fassaden

- 5 Die historische Gliederung und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind detail- und profilgerecht zu erhalten

Es sind getönte Kalkverputze oder andere geeignete Produkte zu verwenden, deren Farbe im Einvernehmen mit der Bewilligungsbehörde an Hand ausreichender Muster festzulegen ist.

Unpassende Fassadenverkleidungen aller Art sind untersagt. Für Fenster und Türeinfassungen sind von Fall zu Fall die in den Teilgebieten verwendeten Natursteinarten zu verwenden.

Richtige Sprossenbilder

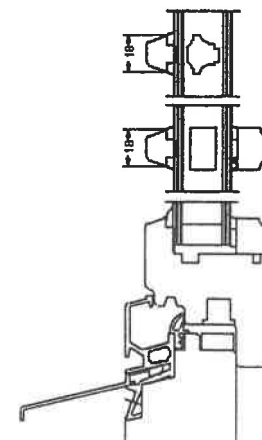
Die Fenster sind mit korrekter Sprossenteilung zu versehen. Es sind nur Holzfenster gestattet. Isolierglas mit Sprossen aussen (fensterflügelbündig) sind gestattet.

Holzmetallfenster sind bei wetterexponierten Fassaden in Ausnahmefällen gestattet. Wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten resp. neue in traditioneller Art herzustellen. Bei wetterexponierten Fassaden können Metallfensterläden in Ausnahmefällen gestattet werden.

Dachrinnen, Abfallrohre und Dachuntersichten sind in traditioneller Art auszuführen. Die Verhältnisse an den Nachbargebäuden sind bei der Neuausführung mit zu berücksichtigen. Schaufenster sind unauffällig zu gestalten und haben sich unter Belassung genügender Mauerfläche der Struktur der Gesamtfassade anzupassen. Neue Balkone, Markisen und dgl. sind bei exponierten Fassaden erlaubt, wenn das Erscheinungsbild nicht gestört wird.

Nutzung der Dachräume

- 6 Der Ausbau der Dachräume ist gestattet, sofern die nötigen Vorkehrungen für den Brandschutz (Flucht- und Rettungswege etc.) getroffen und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der kantonalen BauV eingehalten werden. Zur Erreichung von Lösungen können Ausnahmen von Art. 64/67 BauV bewilligt werden. Individuelle Wohneinheiten über dem Kehlgebälk sind nicht zulässig.



*Normativer Inhalt**Hinweis*

Dachaufbauten/ Dachflächenfenster / etc.

- 7 Dachaufbauten, liegende Dachflächenfenster, Glasbänder, Glasziegel können gestattet werden, sofern sie das Siedlungsbild nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachaufbauten, Glasbänder und liegende Dachflächenfenster dürfen zusammen höchstens 65 % im ersten Dachgeschoss, respektive 20 % im zweiten Dachgeschoss der Fassadenlänge ausmachen. Sie sind in geeigneter Weise in Absprache mit der Fachstelle aufzuteilen.

Ein zweites Dachgeschoss kann geltend gemacht werden, wenn die Höhe vom Dachboden bis Unterkante First eine Höhe von mindestens 4,50 Meter aufweist.

Maximalmasse:

Estrichlöcher: Trad. Abmessungen

Quergiebel: Trad. Abmessungen

Spitzlukarnen: Firsthöhe max. 2,00 m; Breite Ausserkante max. 1,45 m

Schleppgauben

Traufhöhe max. 1,20 Meter.

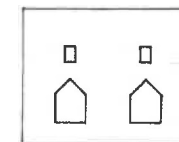
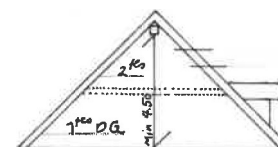
Zulässige Länge max. 40 % der Fassadenlänge.

Traufhöhe 0,70 Meter

Zulässige Länge max. 65 % der Fassadenlänge.

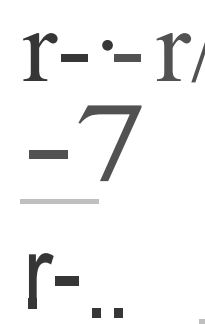
liegende Dachflächenfenster

Regelgrösse 55/100 cm. Bis 3 Meter Fassadenbreite ist pro Dachgeschoss ein Dachfenster (55/100 cm) zulässig. Pro weitere 2,00 Meter Fassadenbreite ist zusätzlich ein Dachfenster (55/100 cm) zulässig. (Einrechnung in max. Gesamtlänge 65% respektive 20%). Der Abstand zwischen zwei Dachflächenfenstern muss mindestens einen Sparrenabstand betragen (ca. 0,80 m bis 1,00 m). Die Regelgrösse kann in speziellen Fällen - geringe Einsehbarkeit etc. - mit Zustimmung der Fachstelle überschritten werden. Dachfenster sollen in der Regel nur dort eingesetzt werden, wo der Einbau einer Lukarne oder dgl. unzweckmässig ist.



20%

40%



*Normativer Inhalt**Hinweis***Neuzeitliche Dachaufbauten, Einsätze etc.**

Glasbänder, Glasgauben etc. sind, wo funktionell richtig, in Absprache mit der Fachstelle möglich.

Alle Dachaufbauten und dergleichen sind farblich und materialmässig ins Dach einzubinden.

Baugesuche für Änderungen an Giebelfenstern, bestehenden Dachaufbauten, müssen mind. den Aufriss der beiden obersten Stockwerke mitenthalten sowie die Fassade mit den Nachbargebäuden.

Dacheindeckung

- 8 Die Eindeckung der Dächer, Dachaufbauten hat mit Biberschwanzziegeln zu erfolgen. Nicht engobierte neue Biberschwanzziegel "antik" oder geeignete ähnliche Produkte (z. B. Bernerbiber) sind zu verwenden. Reglementswidrige Teile sind bei Umdeckungen anzupassen. Bei geringen Dachneigungen sind andere geeignete Produkte, in Absprache mit der Fachstelle, als Ausnahme möglich. Der Gebrauch von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.

Kamine

- 9 Traditionelle Kamine sind zu erhalten, respektive neu mit „Bernerhut" oder anderer, geeigneter traditioneller Gestaltung zu errichten. Neue Kamine können neuzeitlich gestaltet werden.

Flachdächer

- 10 Flachdächer sind verboten. Bei rückwärtigen Nebengebäuden, an nicht einsehbaren Stellen, können Flachdächer bewilligt werden.

Parkierungsfläche

- 11 Wo sich die Schaffung von Parkierungsflächen gemäss kantonalem Baugesetz als technisch undurchführbar oder baulich nicht vertretbar erweist (Ortsbildschutz) kann der Gemeinderat Verfügungen beantragen.

Verfügungen richten sich im Sinne von Art. 55 BauV.

Aussenreklamen

- 12 Innerhalb des Schutzperimeters sind Reklamen möglichst unauffällig zu gestalten. Hausanschriften sind auf das Minimum zu beschränken und unaufdringlich zu halten.

Esgilt Art. 6a/ 7 BewD.

Aussenantennen

- 13 Individuelle Aussenantennen, Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. In der Regel werden nur Gemeinschaftsantennen für ganze Gebäudegruppen bewilligt.

Unterstützung

- 14 Die Gemeinde unterstützt und fördert die Bestrebungen zur Erhaltung des Ortsbildes und der wertvollen Einzelbauten. Der Gemeinderat eröffnet durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung.

Vgl. Kapitel 5.4

Normativer Inhalt

Hinweis

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Baudenkmäler

Art. 26

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Twann-Tüscherz; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan und in den Uferschutzplänen dargestellt.

vgl. 10a - 10e BauG, Art. 24d Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG

Schützenswerte Kulturobjekte

Art. 27

Schützenswerte Kulturobjekte, wie Brunnen, Brücken, Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden.

Rebmauern

Art. 28

- 1 Die Rebmauern sind von kulturellem, historischen, ästhetischem und natürlichem Wert. Rebmauern sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden ästhetischen und natürlichen Qualität ungeschmälert bewahrt werden sollen. Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden ästhetischen Qualität geschont werden sollen.
- 2 Schützenswerte Rebmauern dürfen nicht abgebrochen werden. Ihre Bestandteile sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich ist. Bei Einsturz besteht Wiederherstellungspflicht. Geringfügige Veränderungen für die Bewirtschaftung der Reben (Zugangsöffnungen etc.) sind möglich.
- 3 Erhaltenswerte Rebmauern sind in ihren Bestandteilen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle einer Neubaute ist die Rebmauer durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. Veränderungen sind möglich (Öffnungen, Versetzungen etc.).
- 4 Für Veränderungen ist eine Bauvoranfrage einzureichen. Für die Beurteilung der Baugesuche zieht die Gemeinde eine Fachberatung und die zuständige Kommission bei.

Normativer Inhalt

Hinweis

**Historische
Verkehrswege**

Art. 29

- 1 Die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

vgl. Art. 5 Abs. 1 NHG sowie Art. 2 und 3 V/V.S.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

**Archäologische
Schutzgebiete**

Art. 30

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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).

Gewässerraum

Art. 31

- 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Die Gewässerräume werden als überlagernde Zone im Zonenplan Gewässerräume dargestellt.
- 3 Die im Zonenplan Gewässerräume gekennzeichnete Gebiete gelten als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.
- 4 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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum.

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

Art. 5b Abs. 3 WBG

Durch die Festlegung entfällt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Beurteilung „dicht überbaut“ durch das AGR (Amtsbericht).

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut im Planerlassverfahren das AGR

Normativer Inhalt

Hinweis

bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

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

Vgl. Art. 41c Abs. 3, 4 und 6 Bst. b GSchV

6 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Art. 39 WBV

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 32

Landschaftsschutzgebiete A und B

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken das Freihalten von landschaftlich empfindlichen, teils sehr exponierten Lagen von störender baulicher Nutzung und damit das Bewahren des teils bedeutenden Landschaftsbildes sowie des landschaftlichen Erholungswertes. Sie dienen auch dem ökologischen Ausgleich
- 2 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- 3 Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnerreifeilächen etc. und freiwillige Aufforstungen.
- 4 Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete besteht eine Pflicht zur standortgemässen Bewirtschaftung und Pflege. Sie schützen vor unerwünschter Wiederverwaldung, Erosion, lokalem Steinschlag und trägt zur landschaftlichen und ökologischen Qualität des Raumes bei.
- 5 Im Landschaftsschutzgebiet A sind standortgebundene Zweck- und Kleinbauten zugelassen. Das Erstellen von Glasbauten sowie jegliche Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen, Abgrabungen und dgl. sind untersagt.

Vgl. Art. 9, 10 BR 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.

*Normativer Inhalt**Hinweis*

- 6 Im Landschaftsschutzgebiet B zugelassen sind:
 standortgebundene Zweck- und Kleinbauten
 unterirdische Bauten
 landwirtschaftlichen Betrieben dienende Haupt-, An- und Kleinbauten exkl. Glasbauten
- 7 Die Bauten sind optimal in die Landschaft einzugliedern. Dazu dienen eine günstige Standortwahl, eine gute architektonische Gestaltung (Lage, Stellung, Volumina, Material und Farbe der Gebäude) und eine geeignete Aussenraumgestaltung (Erschliessung, Terraingliederung, naturnahe Begrünung und Bepflanzung).
- 8 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

*Vgl. Kapitel 4.2***Art. 33****Lebensräume,
allgemeine Vorschriften**

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Lebensräume sind geschützt und bezwecken:
- die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten;
 - die Schonung von Gewässern und Böden;
 - den ökologischen Ausgleich sowie;
 die Wahrung des Landschaftsbildes.
- 2 Innerhalb der Lebensräume besteht mit Ausnahme von standortgebundenen Anlagen ein Bauverbot. Untersagt sind:
- das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen und Humusierung;
 - das Deponieren oder Verbrennen von Abfällen jeglicher Art wie Kehricht, Gartenabfälle, Feldrückstände, Unkraut, Schnittgut etc.;
 - das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Erde, Mist;
 - Das Verändern des Wasserhaushalts durch Drainagen, Gräben, Bewässern etc.
 - der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Wachstumsregulatoren;
 - das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke;
 - das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
 - die Anlage von Baumschul- und Pflanzflächen sowie;
 - „ das freiwillige Aufforsten.
- 3 Ein Streifen von mindestens 3 m entlang von Felssteppen, artenreichem Grünland, Waldrändern, Hecken, Baum- und Gebüschbeständen ist extensiv zu bewirtschaften.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15-18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.91).

Vgl. Eidg. Chemikalien-Risiko-Reduktionsverordnung Anhang 2.6 Ziffer 3.3.1 (ChemRRV SR 814.81)

*Normativer Inhalt**Hinweis*

- Auf diesen Flächen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern ehemischen *Stoffen*, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art nicht gestattet. *Vgl. Art. AI*
- 4 Die zielgerichtete Bewirtschaftung und Pflege zur Verbesserung der ökologischen Qualität bleibt vorbehalten.
 - 5 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum zielgemässen Unterhalt und zur Pflege der bedeutenden Lebensräume. Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der Schutzgebiets- und Vertragsbestimmungen.
 - 6 Zur Umsetzung der Planungsinhalte, zur Erstellung von Bewirtschaftungsverträgen mit Eigentümern oder Bewirtschaftern und zur Aufsicht über die Lebensräume, wird die Planungskommission eingesetzt. Diese kann zur Fachberatung ausgewiesene Spezialisten aus dem Bereich Naturschutz, Landwirtschaft oder Forstwesen beiziehen.

Art. 34**Lebensräume, spezielle Vorschriften**

- 1** Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensraum	Abk.	Schutzziele	Spezielle Bestimmungen	
Hecken, Baum- und Gebüschbestand / Einzelbäume	L1	Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte umfassen Bestockungen wie Hecken, Baum- und Gebüschbestände sowie markante Einzelbäume. Sie bezwecken im speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion und eine Bereicherung des Landschaftsbildes.	Die Bestockung ist zu erhalten. Hecken und Gehölze sind abschnittsweise im Winterhalbjahr zu pflegen. Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten. Bei längeren Hecken sind einzelne grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig; vorbehalten bleiben die diesbezüglichen Bestimmungen über den Schutzgebietstyp der Studmatten und Triftweiden auf dem Twannberg. Zwischen Hecken/Gehölzen und direkt angrenzenden Nutzflächen sind Schonstreifen von min. 3-4 m Breite auszuscheiden. Sie werden als ungedüngte Naturwiesenstreifen jährlich ca. 1-2 mal genutzt. Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch standort- und landschaftstypische Bäume zu ersetzen. Das vorzeitige Fällen ist bewilligungspflichtig	<i>Oie entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i> <i>Vgl. Art. 21, 28 und 41 Abs. 1 NSchG</i> <i>Vgl. Art. AI</i>

Normativer Inhalt

Hinweis

Lebensraum	Abk.	Schutzziele	Spezielle Bestimmungen
Artenreiches Naturgrünland.	i2	Der Bereich des Lebensraums umfasst die verbliebenen, artenreichen Naturwiesen und Börden (Dauergrünland). Sie bezwecken über den allgemeinen Schutzzweck hinaus das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und Erhalten selten gewordener des Jurarandes (Trockenwiesen).	Gestattete sind: • bei Mähwiesen eine 1-2 malige Mahd, wobei an mittleren Standorten der Erstschnitt nicht vor Ende Juni, an trockenen wie feucht-nassen Orten nicht vor Mitte Juli erfolgen soll, sowie ein kurzzeitiges Nachweiden im Herbst bei trockener Witterung; das Mähgut soll dabei abgeführt werden (Verhinderung der unerwünschten Düngung); Lebensräume • das Übermisten bei parzellenweiser Fromental- oder Goldhaferwiesen-Nutzung; • bei Magerweiden ein zweimaliges, möglichst kurzes Beweiden im Sommer und Herbst; • bei Börden eine einmalige Mahd ab Mittersommer; • das Einbringen wertsteigernder Einzelgehölze oder Obstbäume. untersagt sind: • das Ausbringen von Kunstdünger, Klärschlamm und Gülle; • das Abflämmen und Mulchen sowie; • das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen. • das flächendeckende bepflanzen mit Bäumen und Hecken
Felsen, Felssteppen, Trockenrasen.	L3	Die Trockenrasen und Felssteppen mit ihrer speziellen, wärmeliebenden Flora und Fauna bilden zusammen mit den Flaumeichenwäldern am Jurarand Vorposten der Mittelmeerlandchaft am Jurasüdrand und gleichzeitig Relikte aus nacheiszeitlichen Wärmeperioden. Die Bereiche gehören deshalb zu den Kostbarkeiten am Jurarand und sind besonders schutzwürdig. Exponierte Felsen sind zudem Brutplätze stark bedrohter Vögel.	Jegliche Eingriffe in Gehölze (ohne Waldareal), Trockenrasen und Untergrund (Boden, Fels) sind untersagt. Ausnahmen regeln die vom Gemeinderat erlassenen Pflegerichtlinien. Für die bezeichneten Felsgewölbe gilt ein Kletterverbot. Für das Waldareal gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und des Regionalen Waldplanes.

Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.

Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

Normativer Inhalt

Hinweis

Lebensraum

Historische
Rebwege.

Abk. Schutzziele

- L4 Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Rebwege umfassen Trasse, Profil und die Randsubstanz (Bruchsteinmauern, grasige Bänder, hohlwegartige Einschnitte, offene unbefestigte Randgräben, örtliche Randgehölze etc.).
Sie bezwecken den Erhalt bedeutender kulturgeschichtlicher Werte, die sich aus dem traditionellen Erscheinungsbild in der Reblandschaft, der Linienführung, der Bausubstanz und der randlichen Gestaltung und Nutzung ergeben.

Spezielle Bestimmungen

Veränderungen an Linienführung, Nivellement, Profil, Querschnittsgestaltung, Bauart und Randstrukturen sind grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben ein zweckdienlicher Unterhalt sowie Eingriffe, Korrekturen und Sanierungen, die sich aus einer zwingenden Erhöhung der Verkehrssicherheit oder einer unabdingbaren seitlichen Erschliessung eines Grundstücks ergeben.

Eingriffe sind schonend vorzunehmen, dass der spezielle Charakter und historische Wert gewahrt bleiben.

Es ist diesbezüglich frühzeitig eine fachliche Beratung sicherzustellen. Über Art und Mass von Veränderungen und Eingriffen entscheidet der Gemeinderat.

Die Befestigung (Asphaltierung, Betonierung, Spurstreifen etc.) von bisherigen Kies- oder Graswegabschnitten ist untersagt.

Die Randsubstanz ist auf herkömmliche Art und Weise zu unterhalten und zu nutzen (möglichst unverfugte Bruchsteinmauern, späte Mahd von grasigen Säumen und Bändern, periodischer Gehölzschnitt, Erhalt offener Randgräben etc.).

Steinbruch.

- L5 Der aufgelassene Steinbruch mit seinem besonderem Kleinklima, der lückigen Gebüschvegetation, den verschiedenen Felsen und Rohböden stellt einen bedeutenden Ersatzlebensraum für seltene Wildtiere dar (Stützpunkt für Reptilien, felsbrütende Vögel und Insekten). Ziel ist das mehrheitliche Offenhalten des Bruches sowie das Einschränken von Störungen und Wegfangen von Schlangen.

Ein weiterer Felsabbau sowie das Auffüllen, Humusieren und Bepflanzen des Bruches ist untersagt. Es gilt ein Betretverbot (Steinschlaggefahr, Störungen).

Normativer Inhalt

Hinweis

Lebensraum	Abk.	Schutzziele	Spezielle Bestimmungen
Trittweiden, Studmatten, Wytweiden.	L6	Die herkömmlich genutzten Trittweiden und Studmatten mit ihrer vielseitigen Bestockung, einer reichen beweideten Pflanzendecke, Weidzäunen, Mauern, Lesesteinriegel und örtlich aufragenden Fels, stellen ganz besondere kulturgeschichtliche, landschaftsästhetische und ökologische Werte der Twannberg-Landschaft dar. Die traditionelle Struktur der Studmatten- lichte Bestockungen und artenreiche Grasfluren auf grossen Flächen - kann nur durch Fortsetzung der herkömmlichen Bewirtschaftung erhalten bleiben.	Es ist weiterhin eine insgesamt extensive Beweidung auf grosser Fläche zu gewährleisten (geringe Viehdichte). Eine nachhaltig lichte Bestockung aus vielen standortgerechten Gehölzen und örtlich auch Obstbäumen ist zu erhalten. Wertsteigernde Kleinobjekte wie Lesesteinriegel, Weidmauern, Altbäume mit Baumhöhlen etc. sind in den Beständen zu belassen. Für das Fällen von Bäumen im Wald oder auf Wytweiden ist vorgängig eine Bewilligung beim Forstdienst einzuholen. Die übrigen Bestimmungen der kantonalen Waldgesetzgebung und des Regionalen Waldplanes bleiben vorbehalten. Untersagt sind: Das Entflechten von Wald- und Weidenutzungen durch Rodungen bzw. forstlichen Anpflanzungen, Nutzungsänderungen hin zur intensiven acker- und futterbaulichen Bewirtschaftung, das Umbrechen der artenreichen Narbe und Einsäen von Kunstwiesen, das Verwenden von Kunstdünger, Gülle und Klärschlamm, enge Koppelhaltungen sowie das Zufüttern des Weideviehs.
Obstbaum/Obstgärten	L7	Die Obstgärten und Streuobstflächen innerhalb und am Rand der Siedlung geben dem Ortsteil Gaicht das besondere bäuerlich-ländliche Gepräge. Sie bilden zusammen mit der gewachsenen Bausubstanz und den übrigen Aussenraumnutzungen (Gärten, Hinterhöfe, Plätze etc.) ein funktionelles Ganzes (=Ensemble), das es weiterhin zu erhalten gilt. Die Obstbaumgebiete sind ferner kulturgeschichtlich, für die Erholung und als Lebensräume für zahlreiche bedrohte Tiere von hohem Wert.	Die noch bestehenden, hochstämmigen Baumbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen und zu ergänzen. Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung und Förderung besonders der grösseren hochstämmigen Obstbaumbestände v.a. am Rand der Siedlung, und kann mit interessierten Bewirtschaftern Nutzungsverträge abschliessen.

Normativer Inhalt

Hinweis

Lebensraum	Abk.	Schutzziele	Spezielle Bestimmungen
Trockenmauern	L8	Die bezeichneten Trockenmauern sind bedeutende kulturgeschichtliche Objekte, tragen zum Erosionsschutz am Hang bei und sind wertvolle Kleinlebensräume. Sie sind geschützt und zu erhalten.	Die Mauern sind als unverfugte Trockenmauern zu erhalten und zu unterhalten. Das Verfüllen von Mauerfugen und -nischen und das Aufsetzen von Kronen mit Mörtel und Beton ist untersagt.
Naturweide	L9	Die bezeichneten Naturweiden umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Naturwiesen, Weiden und Böschungen. Sie bezwecken das Erhalten von überlieferten, standortangepassten extensiven Bewirtschaftungsformen des Juras.	Gestattet sind eine möglichst extensive Beweidung (kurze Beweidungsdauer, eher niedrige Viehdichte) und das zusätzliche Pflanzen von Einzel- resp. Obstbäumen oder auch von randlichen Strauchgruppen.
Entschädigung	Art. 35		
	1 Mindererträge und Mehraufwand, die den Eigentümern und Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen der Lebensräume erwachsen, können entschädigt werden. Für die Bemessung der Entschädigung sind in erster Linie die Geländebeschaffenheit, die Bodenverhältnisse und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend.		
	2 Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Personal-, Maschinen- und Materialeinsatz.		
	3 Es sind entsprechende Bewirtschaftungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.		
	4 Der Gemeinderat unterstützt und fördert die Bestrebungen zur Erhaltung, Gestaltung, Nutzung und Pflege der Lebensräume. Er eröffnet durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung. Vgl. Kap 5.4		
	5 Die Höhe der Entschädigung wird durch den Gemeinderat festgelegt.		

*Normativer Inhalt**Hinweis*

Geologische Schutzobjekte	Art. 36 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten geologischen Objekte (Findlinge) sind geschützt. 2 Die geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.	<i>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.</i>
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	Art. 37 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.	<i>Art. 29a USG und ART. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV</i>
5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen		
Ersatzmassnahmen	Art. 38 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Lebensräumen nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</i> <i>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.</i> <i>Zuständigkeit: Regierungsratthalterin bzw. Regierungsratthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</i>
Fördermassnahmen	Art. 39 1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Lebensräume (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen), der Sanierung von Rebmauern, der Erhaltung des Ortsbildes und wertvoller Einzelbauten. 2 Sie eröffnet durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung. Über Entnahmen entscheidet der Gemeinderat im Rahmen seiner Finanzkompetenzen. Der Gemeinderat koordiniert seine Beitragsleistungen mit Leistungen des Kantons, des Bundes und von Dritten.	<i>Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</i>

Normativer Inhalt

Hinweis

5.5 Gefahrengebiete

Bauen In Gefahrengebieten

Art. 40

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Bau-gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

5 Parzelle Nr. 148 befindet sich in einem Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung (Stein-schlaggefahr). Der Schutz vor Steinschlag ist mit geeigneten Objektschutzmassnah-men zu erzielen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher (•ro-te Gefahrengebiete•), mittlerer (•blaue Gefahrengebiete•, ge-ringer (•gelbe Gefahrengebiete•) und nicht bestimmter Gefah-renstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbind-lich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzu-reichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Perso-nen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)

Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkun-gen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefon-zentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasser-versorgungen, Kläranlagen)

Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftre-ten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produkti-onsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Normativer Inhalt

Hinweis

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 41

Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 42

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 43

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Baurechtliche Grundordnung Twann vom 16.3.1998

Baurechtliche Grundordnung Tüscherz-Alfermee vom 12.12.1997

Teilbauordnung Gaicht vom 22.10.1996

Überbauungsordnung Wingreis vom 26. März 2013

Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften Roset vom 14. Dezember 1987

Überbauungsordnung „Roset 2“ vom 14. Juni 2002

alle bisherigen Änderungen der aufgelisteten und aufzuhebenden Nutzungspläne.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	6. Juni bis 5. Juli 2016
1 Kantonale Vorprüfung vom	3. Mai 2017
2 Kantonale Vorprüfung vom	15. Februar 2018
Publikation im Amtsblatt vom	23. Mai 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	17. und 24. Mai 2018
Öffentliche Auflage vom	24. Mai bis 22. Juli 2018
Einspracheverhandlung am	13. August 2018
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. August 2018

Beschlossen an der Urnenabstimmung am 25. November 2018

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin:

Der Geschäftsleiter:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Geschäftsleiter

Twann-Tüscherz,

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am**

Normativer Inhalt

Hinweis

Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.2 Bauabstände

Art. A1

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Durch die Gewährung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5,0 m reduziert werden. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10,0 m reduziert werden.
- 3 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.
- 4 Näherbaurechte sind im Grundbuch einzutragen.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der minimale Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze gemäss Abs. 3 bleibt vorbehalten.

Art. A2

Kleiner Grenzabstand kA

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

Normativer Inhalt

Hinweis

**Grosser
Grenzabstand gA****Art. A3**

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

Gebäudeabstand**Art. A4**

- 1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Gegenüber
Zonengrenzen****Art. AS**

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A2 und Art. A3)

Normativer Inhalt

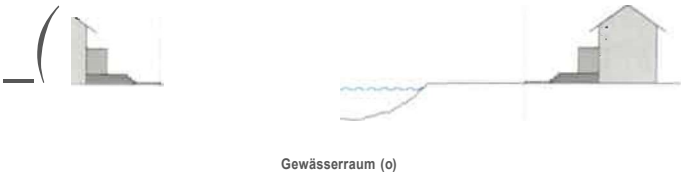
Hinweis

Gewässerraum

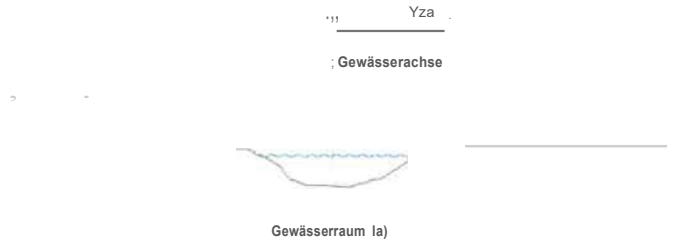
Art. AG

1 Flächige Darstellung des Gewässerraums:

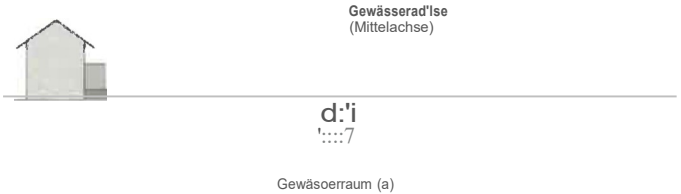
Vgl. Art. 41a GSchV



2 Darstellung des Gewässerraums als Korridor ab Gewässerachse:



3 Darstellung des Gewässerraums als Korridor ab Gewässerachse bei eingedolten Gewässern:



Normativer Inhalt

Hinweis

Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen	Art. A7
	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

Vgl. Art. 21 und Anhang 1 Ziffer 9 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A1.3 Nutzungsziffern

Erstwohnungsanteil (EWA)	Art. AS
	1 In Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, gilt bei Neubauten ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 100% (Art. 4). Sanierungen und Erweiterungen unterliegen dem Erstwohnungsanteil, wenn eine neue Wohneinheit mit Küche entsteht. Für bestehende Zweitwohnungen gilt grundsätzlich Art. 3 BauG (Bestandesgarantie). 2 Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde, vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden. 3 Erstwohnungen müssen als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden.

A14 Altrechtliche Nutzungsziffern

Ausnützungsziffer (AZ)	Art. A9
	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

*Normativer Inhalt**Hinweis***Bruttogeschossfläche
(BGF)****Art. A10**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV

Normativer Inhalt

Hinweis

Anrechenbare Landfläche (aLF)**Art. A11**

- 1** Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück ab parzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
- a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
 - b. Wald und Gewässer;
 - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.

Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.

- 2** Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

Vgl. Art. 7

Überbauungsziffer (ÜZ)**Art. A12**

- 1** Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebengebäuden eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebengebäuden gesondert bestimmt werden.
- 2** Die massgebende Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.
- 3** Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Vgl. Art. 96 BauV

$$ÜZ = \frac{GbF}{aLF}$$

Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. Art. A11).

Gebäudefläche (GbF)**Art. A13**

- 1** Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- 2** Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

Vgl. Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV

Vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. d

Beilagen

81 Erläuterungen zum übergeordneten Recht/ Hinweise

Im Schutzzonenplan und in den Landschaftsinventarplänen Inhalte Bund und Inhalte Kanton/Region sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

81.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Twann-Tüscherz ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

vgl. übergeordnetes Recht/Hinweis im Schutzzonenplan

Vgl. Art. 10a bis 10c BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

•Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.¹

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

•Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

sig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen."

Bau mit
Situationswert

Die Einstufung •Situationswert¹¹ erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Anhangobjekt

In einem •Anhang¹² wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als •schützenswert• eingestuft Objekte sowie diejenigen •erhaltenswerten• Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

81..2 Archäologisches Inventar

Das archäologische Inventar der Gemeinde Twann-Tüscherz ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b und Abs. 2 BauG.

Die im Schutzzonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Archäologische
Gebiete und
Fundstellen

In den entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

81.3 Fuss- und Wanderwege im kantonalen Sachplan

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern
Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).*

81.4 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Auengebiete von nationaler Bedeutung	Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter http://www.be.ch/natur/ Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)</i>
Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung	Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)</i>
Flachmoore von nationaler Bedeutung	Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)</i>
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (AlgV; SR 451.34)</i>
Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung	Wasser- und Zugvögelreservate von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden. Das Abbrennen von Feuerwerk ist verboten sowie die Durchführung von sportlichen und gesellschaftlichen Veranstaltungen bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Jagdinspektorats.	<i>Vgl. Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate (WZVV; SR 922.32)</i>
Trockenwiesen von nationaler Bedeutung	Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.	<i>Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).</i>
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	<i>Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Natur-schutzverordnung (NSchV; BSG 426.11).</i>
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.</i>

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).</i>
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).</i>
Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiet Twannbachschlucht und FelsenheideSunneflue" • Naturschutzgebiet St. Petersinsel und Heidenweg	<i>RRB/ Verfügung vom 24. Dezember 1968 RRB/ Verfügung vom 5. Juli 1989</i>

81.5 Grundwasserschutzzone

Für die im Hinweisplan dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonelementen:

Gewässerschutzzone Gaicht Nr. 888 (Zone S1, S2, S3)
Gewässerschutzzone Brunnmühle Nr. 241 (Zone S3)

Die im Schutzzonenplan dargestellten einzelnen Grundwasserschutzzonen sind grundeigentümerverbindlich geschützt.

Vgl. RRB vom 2. Juli 1997

Vgl. RRB vom 3. August 1983

81.6 Wald (grundeigentümerverbindlich)

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Wytweiden sind auch der Waldgesetzgebung unterstellt.

Vgl. Art. 2 Abs. 2 WaG; Art. 2 WaV

Vgl. Art. 4, 10–12, 15 Abs. 2 KWaV

82 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern,

gestützt auf die Artikel 1 und 2 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB)¹ und Artikel 144 Absatz 2 Buchstabe g des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG)²¹,

auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,
beschliesst:

1. Begriffe und Messweisen

1.1 Massgebendes Terrain

Art. 1 'Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

* Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

* Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

1.2 Gebäude (Anhang Figuren 1.1 bis 1.4)

Gebäude **Art. 2** Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Kleinbauten **Art. 3** Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten **Art. 4** Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

¹ BSG 721.2

²¹ BSG 721.0

Unterirdische Bauten **Art. 5** Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Unterniveaubauten **Art. 6** Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

1.3 Gebäudeteile (Anhang Figuren 2.1 bis 2.5)

Fassadenflucht **Art. 7** 'Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Fassadenlinie **Art. 8** Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Projizierte Fassadenlinie **Art. 9** Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Vorspringende Gebäudeteile **Art. 10** Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Rückspringende Gebäudeteile **Art. 11** Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

1.4 Längen (Anhang Figuren 3.1 und 3.2)

Gebäudelänge **Art. 12** Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Gebäudebreite **Art. 13** Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

1.5 Höhen (Anhang Figuren 4.1.a bis 4.4)

Gesamthöhe **Art. 14** Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Fassadenhöhe **Art. 15** Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Kniestockhöhe	Art. 16 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
lichte Höhe und Geschosshöhe	Art. 17 'Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird. ² Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden. <i>7.6 Geschosse (Anhang Figuren 5.1 bis 5.4)</i>
Vollgeschosse	Art. 18 'Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. ² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
Untergeschosse	Art. 19 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.
Dachgeschosse	Art. 20 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.
Attikageschosse	Art. 21 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein. <i>1.7 Abstände und Abstandsbereiche (Anhang Figuren 6.1 bis 6.4)</i>
Grenzabstand	Art. 22 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Gebäudeabstand	Art. 23 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Baulinien	Art. 24 Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Baubereich	Art. 25 Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. <i>1.8 Nachträgliche Aussendämmung</i> Art. 26 Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.
Anrechenbare Grundstücksfläche	<i>1.9 Nutzungsziffern (Anhang Figuren 7.1 bis 7.4)</i> Art. 27 'Zur anrechenbaren Grundstücksfläche {aGSF} gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. ² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. * Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.
Geschossflächenziffer	Art. 28 'Die Geschossflächenziffer (GFZI) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. ² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: <i>a</i> Hauptnutzflächen {HNF}, <i>b</i> Nebennutzflächen {NNF}, <i>c</i> Verkehrsflächen (VF), <i>d</i> Konstruktionsflächen (KF), <i>e</i> Funktionsflächen (FF). ³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.
Baumassenziffer	Art. 29 'Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain {BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche {aGSF}. ² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. * Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Überbauungs-
ziffer

Art. 30 'Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

* Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Grünflächenziffer

Art. 31 'Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

* Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Nutzungs-
übertragung

Art. 32 'Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

² Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines der Grundstücke in einer Überbauungsordnung liegt sowie zwischen zwei Baubereichen innerhalb einer Überbauungsordnung.

³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

* Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Nutzungskataster nach Artikel 33 oder in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten.

• Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmegewilligung.

Nutzungskataster

Art. 33 'Der Nutzungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

* Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke mit Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.

³ Er ist öffentlich und allen Interessenten offen zu halten.

2. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Übergangsfrist
für Gemeinden

Art. 34 'Die Gemeinden passen ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen dieser Verordnung an.

* Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung gemäss Absatz 1 finden die bisherigen Artikel 93 bis 98 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV) Anwendung. Absatz 3 bleibt vorbehalten.

³ Für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist gemäss Absatz 1 angepasst haben, gelten ab dem 1. Januar 2021 die Bestimmungen dieser Verordnung.

• Für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits beschlossen sind, und deren spätere Änderungen gilt die Anpassungspflicht nicht.

Art. 35 Die Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV) wird wie folgt geändert:

Alt. 23 'Unverändert.

* In den Überbauungsvorschriften sind wenigstens zu ordnen:

a unverändert;

b «Gesamthöhe der» wird ersetzt durch «Höhe der gesamten»;

c unverändert;

d betrifft nur den französischen Text;

e bis *f* unverändert.

Alt. 24 'Unverändert.

² «Bruttogeschossfläche» wird ersetzt durch «Hauptnutz-, Nebennutz- und Konstruktionsfläche».

Alt. 29 Als besondere Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 19 Absatz 1 des Baugesetzes gelten ferner:

a «Gebäudehöhe» wird durch «Gesamt- oder Fassadenhöhe» ersetzt;

b bis *d* unverändert.

Alt. 45 '""«Bruttogeschossfläche» wird ersetzt durch «Hauptnutz- und Konstruktionsflächen».

"".'Unverändert.

Alt. 49 'Unverändert.

² Die Geschossfläche (GF) zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze umfasst die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der jeweiligen Wohnungen.

* Unverändert.

Änderung
eines Erlasses

Art. 52 ¹«BGF» wird ersetzt durch «GF».

² Unverändert.

³ «BGF» wird ersetzt durch «GF».

* «der Schweizerischen Strassenfachleute» wird ersetzt durch «des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)».

Art. 72 'Unverändert.

* Die Aufenthaltsbaracken und -räume müssen den allgemeinen Anforderungen (Art. 71) und den nachstehenden Vorschriften genügen:

a «mittlere Höhe» wird ersetzt durch «lichte Höhe»;

b bis d unverändert.

Art. 92 '«insbesondere Artikel 9 Absatz 2 des Baugesetzes und Artikel 12 hiervon» wird ersetzt durch «insbesondere Artikel 10b des Baugesetzes¹¹⁾».

* Die Gemeinden können das Mass der zulässigen baulichen Nutzung bestimmen mit

a der Geschossflächenziffer,

b der Baummassenziffer,

 c der Überbauungsziffer,

d der Grünflächenziffer.

Art. 93 bis 98 Aufgehoben.

In den nachgenannten Bestimmungen wird «Bruttogeschossfläche (BGF)» bzw. «BGF» durch «Geschossfläche (GF)» bzw. «GF» ersetzt: Artikel 51 Absätze 1 und 2, Artikel 53 Absätze 1 bis 3, Artikel 54 Buchstabe *b*, Artikel 54a Absatz 1.

Inkrafttreten

Art. 36 Diese Verordnung tritt am 1. August 2011 in Kraft.

Bern, 25. Mai 2011

Im Namen des Regierungsrates

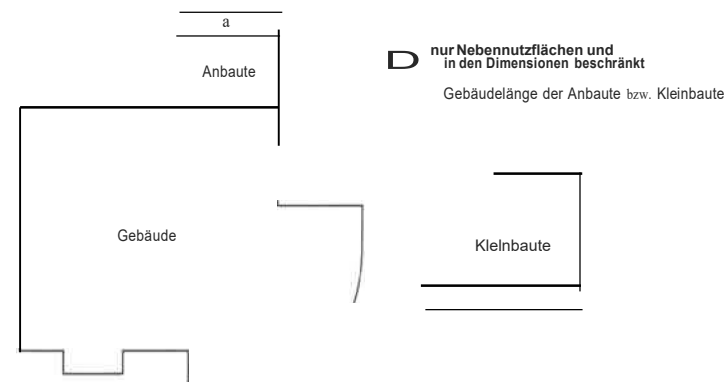
Der Präsident: *Perrenoud*

Der Staatsschreiber: *Nuspliger*

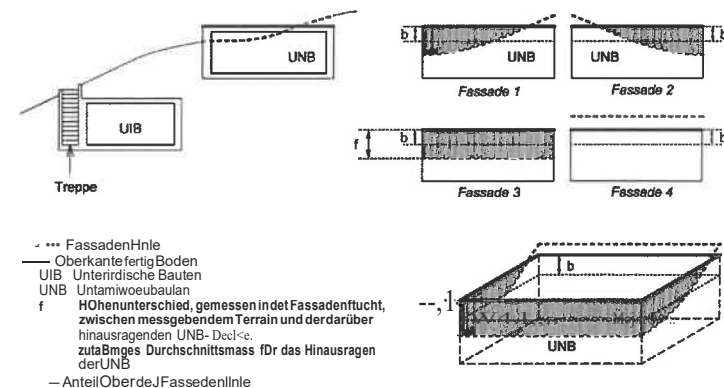
Anhang

Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

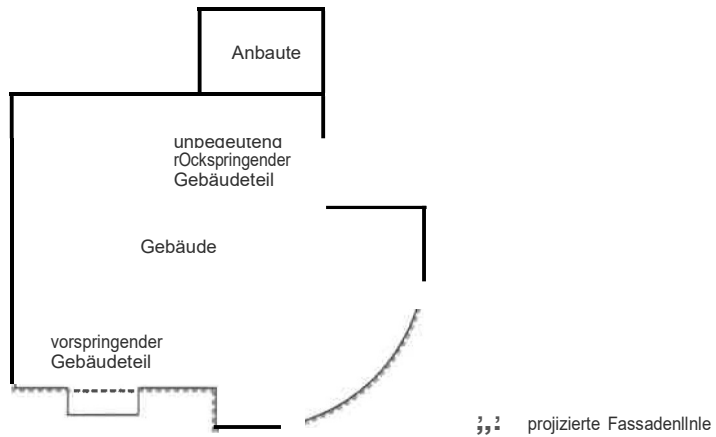


Figur 1.1-1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



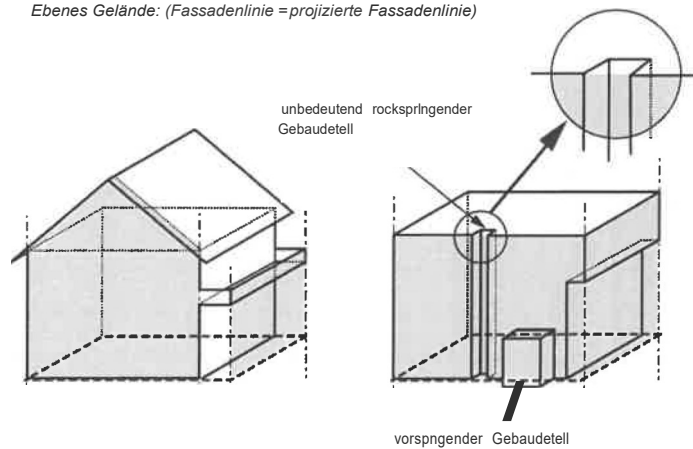
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



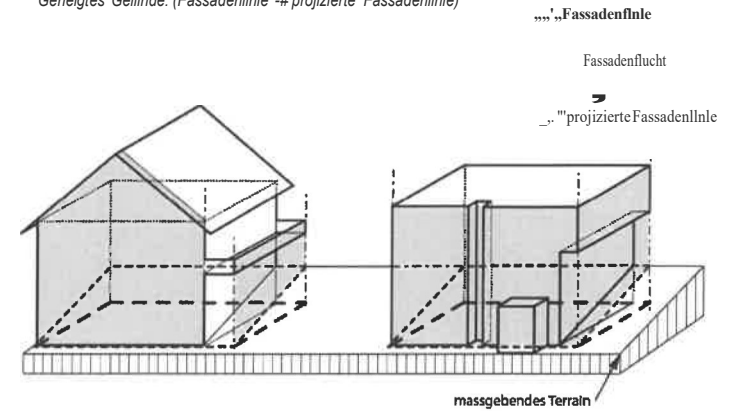
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

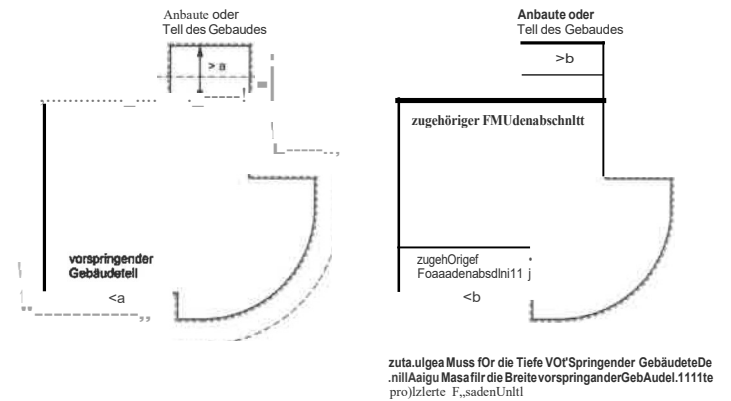


Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

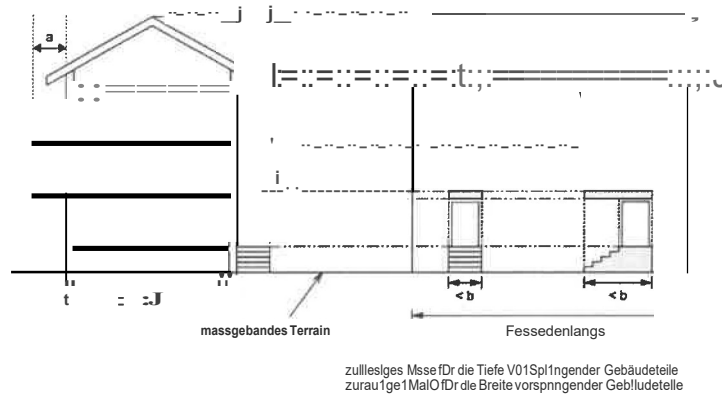
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



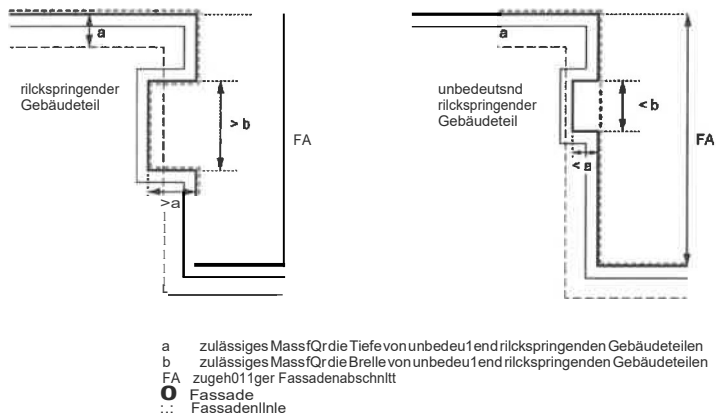
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

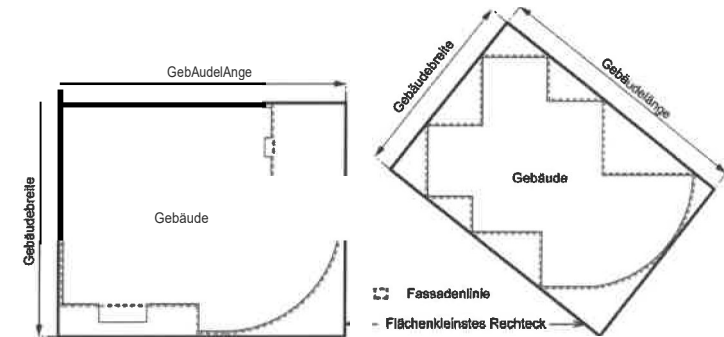


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



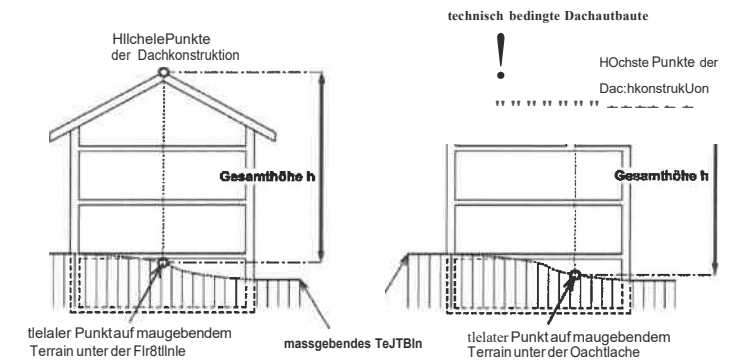
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

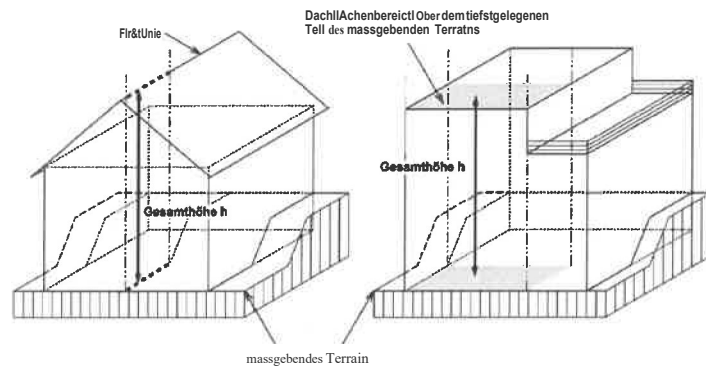


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

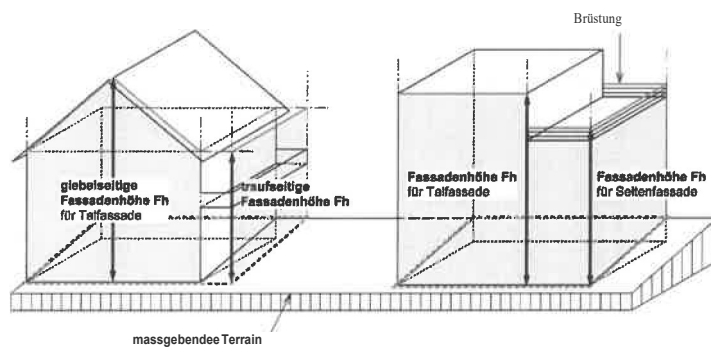
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



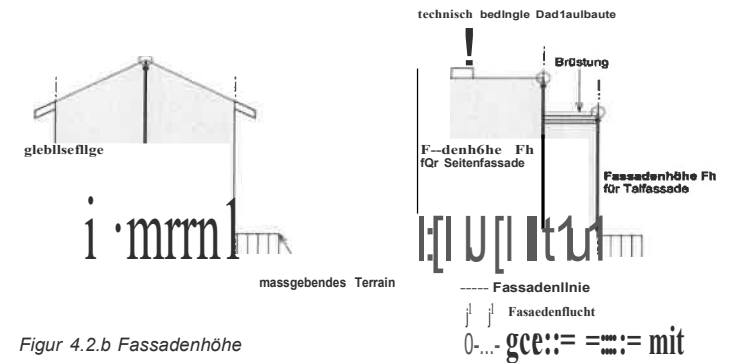
Figur 4.1.a Gesamthöhe



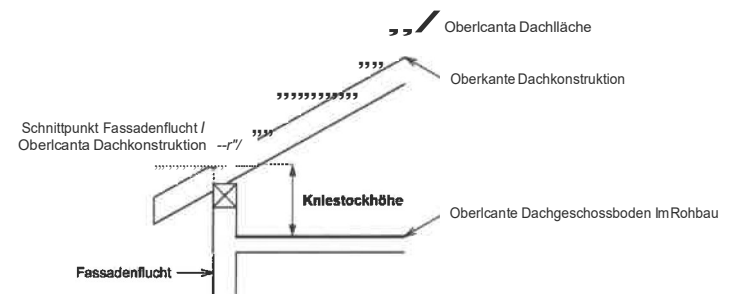
Figur 4.1.b Gesamthöhe



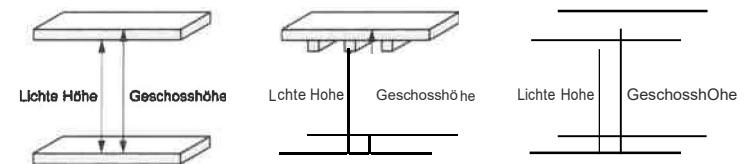
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

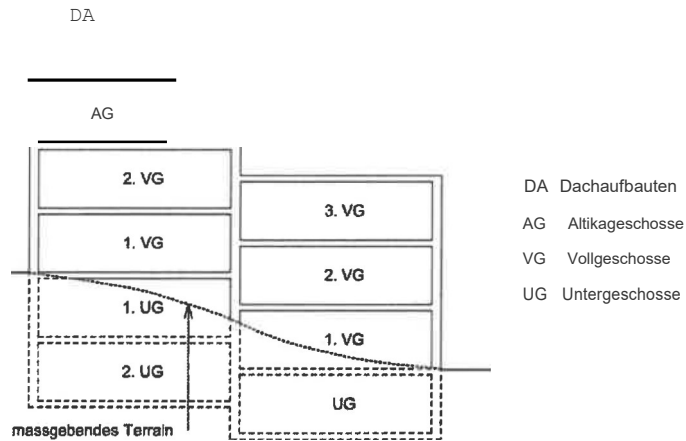
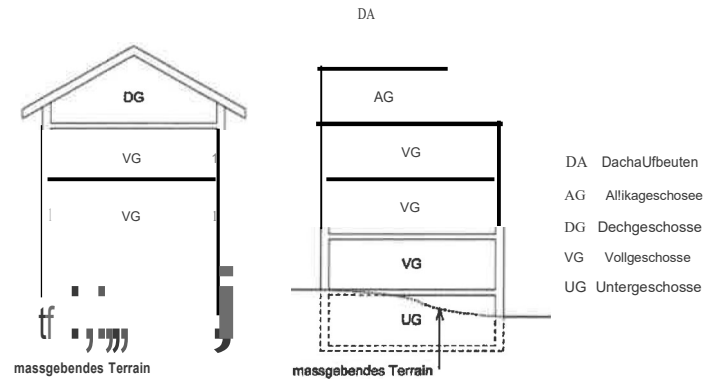


Figur 4.3 Kniestockhöhe



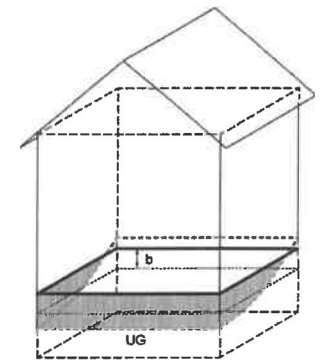
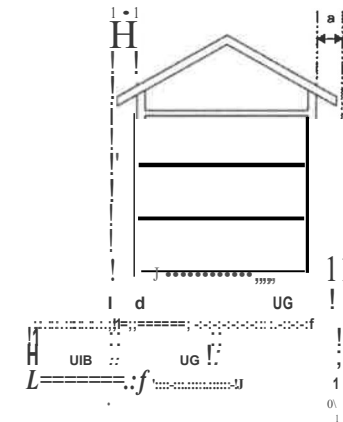
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

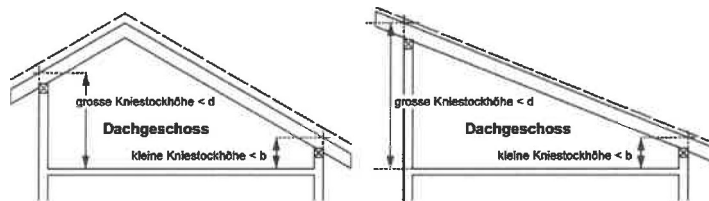
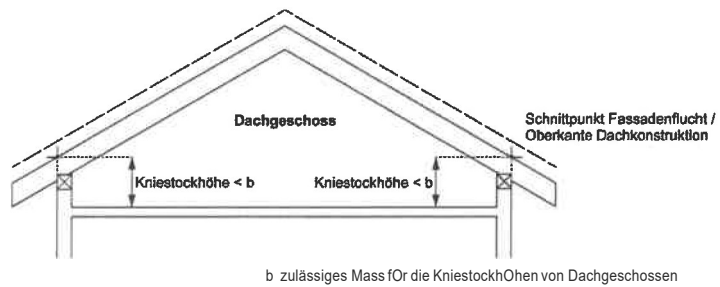


Figur 5.1 Geschosse und Geschosszahl

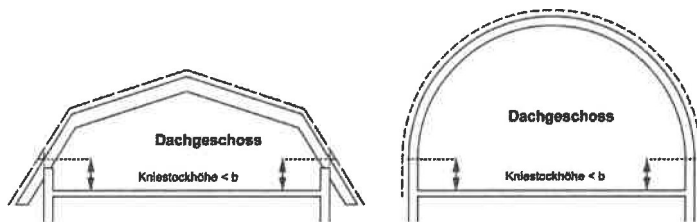
- fassadenlinie**
a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
b zulässiges Mass für das Herausragen des UG
c zulässiges Mass für Untergeschosse
■ Anteil des Geschosses Ober der Fassadenlinie
UG Untergeschoß
UIB Unterirdische Bauteile



Figur 5.2 Untergeschosse

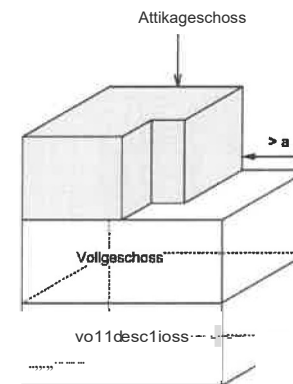


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

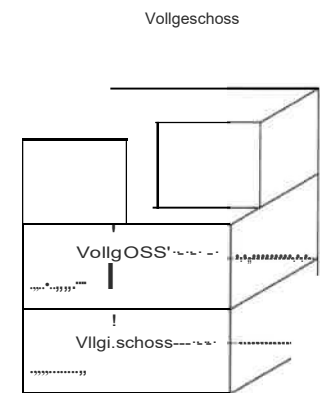
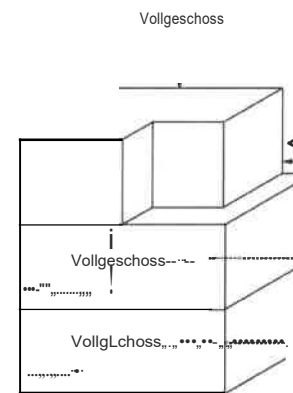


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 5.3 Dachgeschosse

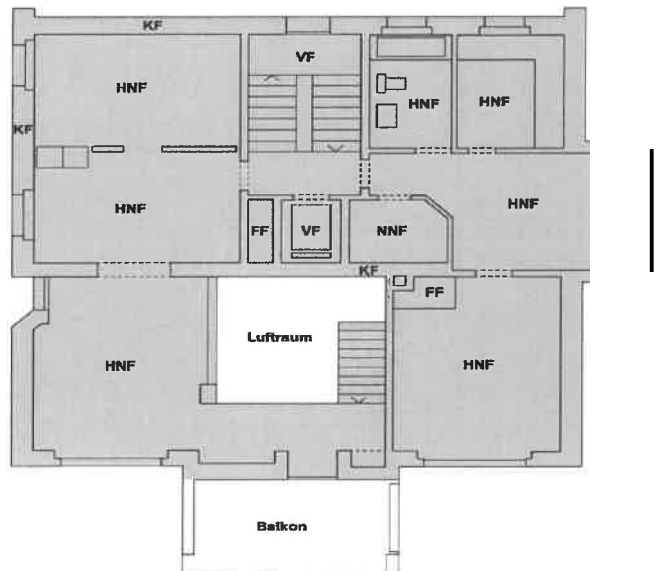


Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

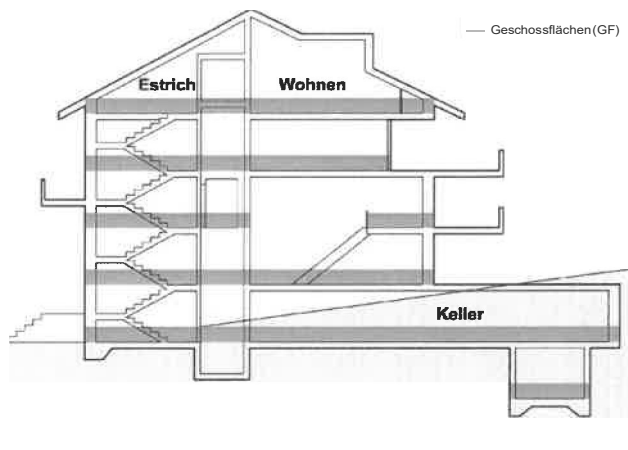


Figur 5.4 Attikageschosse

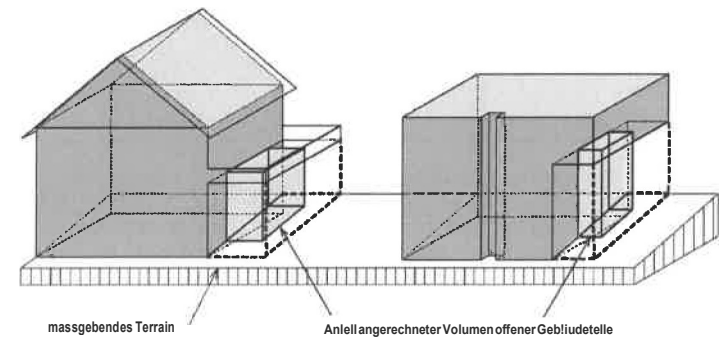
Grundriss 1. Obergeschoss;



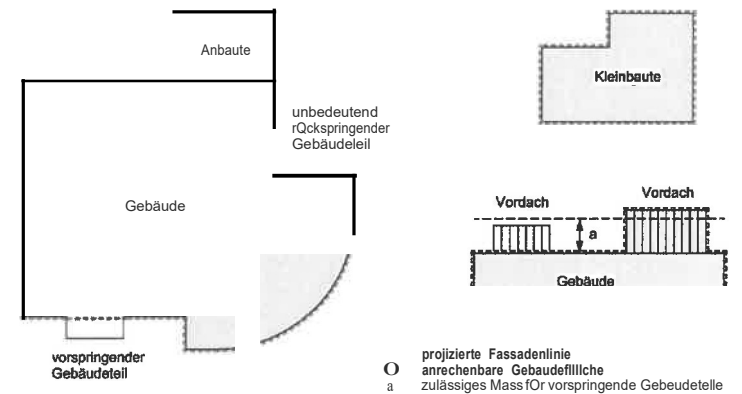
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumannsziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche