

GEMEINDEBAUREGLEMENT GBR

Exemplar für die öffentliche Auflage

7. März 2024_a

Die Anpassungen an die **übergeordneten Vorgaben (BMBV, Gewässerschutz, Baugesetzgebung)** in **roter Schrift** sowie **die inhaltlichen Anpassungen in grüner Schrift** (unterliegen nach Genehmigung der Planbeständigkeit) sind Gegenstand der Revision.

Inhaltsverzeichnis folgt

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Ort- und Landschaftsbildes zu bewahren, erlässt die Gemeinde Erlenbach das nachstehende Baureglement mit den dazugehörigen Zonenplänen.

Grundsatz

Art. 1

¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 (Baugebiet), 2 (Dauersiedlung), 3 (Alpgebiet), dem Zonenplan Gewässerräume und dem Hinweisplan Gefahrengelände die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Geltungsbereich

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Wo besondere bauliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen) bestehen, ist es als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 2

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

Vorbehalt anderer Vorschriften

² Vorbehalten bleiben insbesondere die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes für Bauten und Anlagen, welche dem Bahnbetrieb dienen.

Art. 3

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten, (insbesondere Art. 79 ff. EGzZGB).

Verhältnis zum Privatrecht

² Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Besitzstandsgarantie

² Vorbehalten bleiben die im Baureglement und Zonenplan abweichend geregelten Sachverhalte.

Art. 5

~~¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungswertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.~~

~~² Die Gemeindeversammlung ist vor Beschlussfassung der Planungsmassnahme über die Ergebnisse der Vertragsverhandlungen zu informieren.~~

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

Ausgleich von Planungsvorteile

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

Art. 6

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im **aktuell gültigen** Baubewilligungsdekret ~~vom 01.01.1986~~ (BewD) aufgeführt.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 6 BewD).

³ Bewilligungsfrei sind Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 5 und 6 BewD.

Baubewilligungspflicht / Baubeginn

Art. 7

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b. den Anforderungen der Energie- (ENB, ENV, EnG, AEV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG und VO) entsprechen;
- c. den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff. BauG, Art. 12 ff. BauV);
- d. über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen

Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff. BauV) und – wo vorgeschrieben – über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen;
e. allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

Art. 8

~~Den Bauwilligen wird empfohlen, in jedem Falle vor dem Einreichen eines Baugesuches mit der Gemeinde das Gespräch im Sinne einer Bauvoranmeldung zu suchen.~~

Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufzunehmen.

Bauvoranmeldung Bauvoranfrage

Art. 9

¹ Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 ff. BauG:

- a. Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.
- b. Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c. Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

Erschliessung

² Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet – sobald die Verfügung rechtskräftig ist – die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch.

Art. 10

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt.

Lärmschutz

Art. 11

¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum

Reklamen

Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismewender, Wechselautomaten und dergleichen sowie blinkende oder flackernde Reklamen sind verboten.

³ In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild eingliedern.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauabstände

Art. 12

¹ Von der ~~Staatsstrasse~~ **Kantonsstrasse** ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Auf den übrigen Strassen gilt ein Bauabstand von 3.60 m. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

² In den Ortsbilderhaltungsgebieten kann der Bauabstand von öffentlichen Strassen unterschritten werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und kein Planungsanliegen entgegensteht.

³ Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.00 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 0.50 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und kein Planungsanliegen entgegensteht. Bewilligungsfreie Bauten in der Bauverbotszone von Kantonsstrassen bedürfen der Zustimmung des Kantonalen Tiefbauamtes.

⁴ **Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 17 dürfen bis zu 2.00 m in den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und kein Planungsanliegen entgegensteht.**

⁵ Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen.

⁶ ~~Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63 SBG).~~

Bauabstände von öffentlichen Strassen

Art. 13

**Bauabstände von öffentlichen Gewässern
Gewässerräume**

- ¹ ~~Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:~~
- ~~—die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktion der Gewässer;~~
 - ~~—die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen;~~
 - ~~—die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer.~~

Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

² ~~Wo nicht durch eine Schutz- bzw. Grünzone oder Gewässerbaulinie ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände:~~

Natürliche Sohlenbreite	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen	Bauabstand für Hochbauten
Bis 2m	5m	8m
2m bis 5m	7m	10m
5m bis 10m	11m	14m
Über 10m	15m	18m

Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.

³ ~~Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelstandslinie).~~

Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ ~~Für standortgebundene Bauten, an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.~~

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. Vorbehalten bleiben Ausnahmen der Bewirtschaftungseinschränkung nach Art. 41c Abs. 4bis GschV.

⁵ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Art. 14

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt mindestens 30.00 m.

² Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Bauabstand vom Wald

Art. 15

¹ Von der Bauzonengrenze sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

² Gegenüber Zonengrenzen innerhalb der Bauzone muss kein Abstand eingehalten werden. Der Abstand von der Parzellengrenze bleibt vorbehalten.

Bauabstand von Bauzonengrenzen

Art. 16

~~¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 46 festgelegten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.~~

Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund a. Allgemeines

~~^{2 1} Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.~~

~~Der Grenzabstand ist die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.~~

~~^{3 2} Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.~~

~~Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin/des Nachbarn dürfen Gebäude näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.~~

~~⁴ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andere und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.~~

Art. 17

~~¹Für bewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 4.00 m und ihre Grundfläche 15 m² nicht übersteigt, genügt allseitig der kleine Grenzabstand.~~

~~²Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.00 m, die Firsthöhe 5.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.~~

~~³Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.~~

¹ Es gelten die folgenden Masse für

- a. Anbauten (z.B. angebaute Garagen):
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.4.0 m; (gilt auch bei Flachdach)
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m
- b. Eingeschossige Gebäudeteile (z.B. gedeckte Sitzplätze, Wintergärten):
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. ~~15~~ 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.4.0 m; (gilt auch bei Flachdach)
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m
- c. Kleinbauten (z.B. freistehende Garagen):
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.4.0 m; (gilt auch bei Flachdach)
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m
- d. Kleinere Gebäude (z.B. freistehendes Saunahäuschen, Schwimmbecken):
 - Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. ~~15~~ 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.3.5 m; (gilt auch bei Flachdach)
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m

b. Bauabstände für An- und Nebenbauten

unbewohnte Anbauten

Eingeschossige Gebäudeteile

unbewohnte Kleinbauten

kleinere Gebäude

- e. Unterniveaubauten:
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand (A) min. 1.0 m

- f. Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, und dergleichen:
 - Grenzabstand (A) min. 1.0 m
 Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch deren Unterhalt wesentliche nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

- g. Unterirdische Bauten:
 - Grenzabstand (A): mind. 1.0 m

- h. Vorspringende Gebäudeteile:
 - vorspringende Tiefe: max. 2.00m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
 - Vorbehalten bleiben die Abstandsregelungen gemäss Art. 79b EGzZGB

Unterniveaubauten

den Boden nicht überragende Bauten

unterirdische Bauten

vorspringende Gebäudeteile

Art. 18

~~¹Unter dem gewachsenen Boden dürfen unterirdische Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.~~

~~²Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und höchstens mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen sind. Weder Zugang noch Zufahrt dürfen breiter als 3.00 m sein und innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.~~

...

Art. 19

~~¹Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmb Becken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch deren Unterhalt wesentliche nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.~~

~~²Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.~~

...

~~e. Bauabstände für unterirdische Bauten~~

~~d. Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen~~

Art. 20

~~¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone und dergleichen dürfen mit Zustimmung des Nachbarn von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 2.00 m, Hauptdächer höchstens 2.60 m in den Grenzabstand hineinragen.~~

~~² Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff. EGzZGB).~~

...

Art. 21

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

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Für An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten im Sinne von Art. 17 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

Baugestaltung

Art. 22

¹ Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Dabei ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG anwendbar.

² Bauten, Anlagen und Aussenraum sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. ~~Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detail-~~

f. Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Gebäudeabstand

Grundsatz

~~lierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.~~

³ Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere die Erhaltung oder der Ersatz des Baumbestandes, das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraums bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

~~Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 2 Rechnung trägt. Dabei ist insbesondere auch ein aussagekräftiger Aussenraumgestaltungsplan einzureichen.~~

⁴ ~~Baugesuche bzw. Bauvoranfragen werden in folgenden Fällen der kant. Denkmalpflege zur Beurteilung und Beratung vorgelegt:~~

- ~~— schützenswerte Bauten;~~
- ~~— Bauten im Ortsbilderhaltungsgebiet;~~
- ~~— Überbauungen gemäss Art. 75 BauG.~~

Art. 23

Aussenraumgestaltung

¹ ~~Die Aussenraumgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Ort-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.~~

² ~~Bestehende Hochstammbäume sind zu erhalten bzw. in gleichwertiger Lage zu ersetzen; dies gilt insbesondere für die im Inventarplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen.~~

³ ~~Ein aussagekräftiger Aussenraumgestaltungsplan ist mit dem Baugesuch einzureichen.~~

...

Art. 24

Terrainveränderungen

¹ ~~Alle Terrainveränderungen über 1.20m Höhe sind bewilligungspflichtig.~~

² ~~Stützmauern und Einfriedungen aller Art zur Aussenraumgestaltung über 1.20m Höhe sind bewilligungspflichtig.~~

³ ~~Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung gestattet. Der horizontale Abstand muss mindestens 1.50 m betragen, die Fläche ist zu begrünen.~~

...

Art. 25

~~¹ Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist auf die in Art. 46 genannten Masse beschränkt. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (vgl. Skizze im Anhang).~~

~~² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.~~

Art. 26

~~¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.~~

~~² Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte, max. aber 5m, beträgt, werden nicht angerechnet.~~

~~Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht im Mittel höchstens bis zu 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.~~

~~³ Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Geschoss freigelegt werden.~~

~~^{4a} Der Dachausbau zählt als **Geschoss Vollgeschoss**, wenn die **Kniwandhöhe-Kniestockhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1.50 1.70 m überschreitet**. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.~~

~~^{4b} In Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern ist die maximale Kniestockhöhe auf 1.50 m beschränkt.~~

~~⁵ Für Wohn- und Arbeitsräume im **Untergeschoss** bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 66 BauV) vorbehalten.~~

Gebäudelänge

Geschosse

Kniestock

Kniestock in Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten

Art. 27

~~1 Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassade mitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassade nfluucht mit Oberkante des Dachsparrens.~~

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassade nfluucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Fassadenhöhe

~~2 Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.~~

Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses (Fassadenlinie) wenigstens 10% beträgt. Ab 30% Hangneigung kann die Baupolizeibehörde talseitig eine grössere Mehrhöhe bis max. 1.50 m gestatten.

Hangzuschlag

~~3 Die zulässige Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 28

~~Ein Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff. der BauV) sind einzuhalten.~~

...

Art. 29

1 Dachformen und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien ~~wie Blech etc.~~ sind untersagt. Ausgenommen sind Installationen zur Wärme- und Stromproduktion mittels Sonnenenergie, sofern sie den Bestimmungen der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes entsprechen. ~~Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen auch an bestehenden Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden. Naturgrauer Faserzement kann im Alp- und Weidegebiet ab einer Höhe von 1100 m.ü.M. gestattet werden.~~

Dachgestaltung

2 Für Hauptgebäude in Wohn-, Wohn- und Gewerbe-, Kern- und Erhaltungszonen sind nur Satteldächer mit oder ohne Gehrschild gestattet. Für Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

a. Dachneigung mind. 18° ~~(32%)~~, max. 27° ~~(50%)~~ 30°

b. Das Hauptdach muss die giebelseitige Hauptfassade mindestens 1.30 m, im Übrigen mindestens 1.0 m über die Fassade nfluucht und mindestens 0.3 m über die Balkonfluuchten auskragen.

c. Attikageschosse sind ausgeschlossen.

~~³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten bis 60 m²-Grundfläche sowie für Bauten in der Gewerbe- und Industriezone können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.~~

Für Hauptgebäude in der Gewerbe- und Industriezone ist die Dachform frei. Für Anbauten, Kleinbauten, eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude gemäss Art. 17 ist die Dachform frei. Für Ökonomiegebäude ist die Dachform frei. Artikel 44 bleibt vorbehalten.

~~^{4a} Als Dachaufbauten sind Lukarnen gestattet. Auf Wohnbauten sind nur Lukarnen gestattet. Zusammen dürfen sie nicht mehr als 40% 50 % der traufseitigen Fassade des oberen Geschosses aufweisen. Dachaufbauten dürfen das Hauptdach nicht überragen.~~

Dachaufbauten

~~^{4b} In Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.~~

Dachaufbauten in Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bauten

~~Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.~~

~~⁵ Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.40 m² sein. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet und belüftet werden. Form und Anzahl sind auf die Dachfläche abzustimmen.~~

~~Technisch bedingte Dachaufbauten werden für die Bemessung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt. Diese dürfen das Mass von 1.50m nicht überschreiten. Für Kamine gelten die Mindestmasse gemäss BAFU-Richtlinien.~~

Art. 30

Alle Hauptgebäude sind mit Ausnahme des **Keller- Unter- resp. des Sockelgeschosses 1. Vollgeschosses** sowie des hangseitigen Giebelgeschosses in Holzbauweise zu erstellen. In speziellen Fällen, insbesondere für Bauten in der Industrie- und Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde eine davon abweichende Fassadengestaltung gestatten oder verlangen.

Fassadengestaltung

Gesundheit und Energie

Art. 31

Besonnung / Belichtung

¹Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

²Es ist zulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tagesaufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterflächen, mindestens aber 2 m² als senkrecht stehende Fenster zu gestalten.

³Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 62 ff. BauV).

...

Art. 32

Energieversorgung

Folgende Grundsätze sind bei Neubauten zu beachten:

- Minimaler Primärenergieeinsatz durch energiegerechtes Bauen (insbesondere sind alle Räume, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, natürlich zu belichten und zu belüften)
- Einsatz von erneuerbaren Energien wie Umweltwärme, Abwärme und Sonnenenergie sowie von Systemen mit hohem Energienutzungsgrad
- Minimale Umweltbelastung
- Hohe Versorgungs- und Betriebssicherheit
- Wirtschaftlicher Betrieb

...

D ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 33

Bedeutung

¹Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung respektive der Nutzungsbeschränkungen.

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

³Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung und die baupolizeilichen Masse sind in Art. 46 geregelt.

Art. 34

¹ Die Wohnzonen W1 und W2 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

~~² Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).~~

~~³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.~~

Wohnzone W1 und W2

Art. 35

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist der Wohnnutzung sowie Bauten mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten.

~~² Nicht gestattet sind reine Mast- und Zuchtbetriebe und nicht betriebsgebundene Lagerplätze.~~

~~³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.~~

~~⁴ Werden Bauten ausschliesslich zu Wohnzwecken in der Zone WG2 realisiert, gelten dafür die baupolizeilichen Masse der W2-Zone.~~

Wohn- und Gewerbezone WG2

Art. 36

¹ Die Kernzone ist der Wohnnutzung sowie ortskerngerechten Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

~~² Das Erdgeschoss einer Bautiefe entlang der Dorfstrasse bleibt ausschliesslich Laden-, Gastgewerbe- und wenn möglich publikumsattraktiven Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.~~

~~³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.~~

Kernzone K

Art. 37

¹ Die Erhaltungszone ist eine Bauzone gemäss Art. 72 Abs. 5 BauG. Sie bezweckt die Erhaltung und Nutzung von schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie die Erneuerung aller übrigen Bauten in den Ortsbilderhaltungsgebieten. Ziel ist es, bestehende herkömmliche und qualitätsvolle Siedlungen und deren Bevölkerung zu erhalten.

² Priorität hat die landwirtschaftliche Nutzung. Im Weiteren zugelassen sind Nutzungen wie Wohnen, Ferienwohnungen, stilles Gewerbe, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.

³ Für die bauliche Erneuerung und Erweiterung in den Erhaltungszone sind die Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung mit den dazugehörigen Erläuterungen massgebend. ~~Für die~~

Erhaltungszone EZ

~~baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der EZ gemäss Art. 46.~~

~~⁴Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen gemäss Art. 46.~~

Art. 38

¹ Die Industrie- und Gewerbezone ist Industrie- und Gewerbebauten vorbehalten.

~~² Im Übergangsbereich, eine Parzellentiefe entlang der Zonengrenze, sind Betriebe, die zu stärkeren Emissionen führen als in der Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen, nicht zugelassen.~~

~~³ Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. ~~sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.~~~~

~~⁴ 20% in der Gewerbezone und 10% in der Industriezone der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten und mit Hochstammbäumen oder Hecken angemessen zu bepflanzen. Letztere insbesondere als Abschirmung zu angrenzenden Zonen. Begrünte (Auto-)Abstellplätze (Rasengittersteine, begrünter Kiesbelag usw.) werden zu 50% angerechnet.~~

~~⁵Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 46.~~

Industrie- und Gewerbezone

Art. 39

¹ Die ZPP Brünnlisau bezweckt:

- a. die Erstellung eines Informationszentrums mit touristischen und allgemeinen Dienstleistungen wie Tankstelle, Shop, Bistro, Besucherparkplätzen. Kein Wohnraum.
- b. die Gestaltung des Übergangs zum Auengebiet.

² Das Areal der ZPP ist mit geeigneten Mitteln vom Auengebiet abzutrennen, um ein Betreten des geschützten Auengebietes durch Menschen und Hunde zu verhindern. Die Detailgestaltung des Übergangsbereiches zwischen der Sonderzone und Auenwald ist in der Überbauungsordnung auszuweisen.

³ Die Realisierung von Bauten und Anlagen richtet sich nach folgenden Bestimmungen:

~~Gebäudehöhe 8.00 m~~

~~Fassadenhöhe traufseitig: 8.50 m~~

~~Strassenabstand: 5.00 m~~

~~Gebäuelänge: 30.00 m~~

ZPP Gewerbezone Brünnlisau

⁴ Gestaltungsgrundsätze:

Die Bebauung ist als Tor zum Simmental und zum Diemtigtal möglichst nahe an die Abzweigung ins Diemtigtal und möglichst nahe an die Simmentalstrasse zu stellen.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 40

¹ Die ZPP 2 bezweckt:

- a. den Unterhalt des bestehenden Gewerbebetriebes,
- b. die Realisierung von neuen Gewerbebauten,
- c. die betriebliche Sanierung.

² Den Randbedingungen des Natur- und Landschaftsschutzes der Simme mit ihren Uferpartien ist dabei Rechnung zu tragen. Die Detailgestaltung des Übergangsbereiches zwischen Gewerbeland und Uferpartie ist im Vorprojekt bzw. der Überbauungsordnung auszuweisen.

³ Für die Realisierung von Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse bezüglich:

- der ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** max. ~~42~~ **12.50** m;
- der ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** der neuen Halle im Baufeld 1 max. ~~42.50~~ **13** m;
- der Gebäudelänge max. 60 m;
- der Überbauungsziffer max. 80%;
- der Grünflächenziffer min. 10%;
- des kleinen Grenzabstandes von 4 m sowie des grossen Grenzabstandes von 6 m.

Im Weiteren zu berücksichtigen sind:

- die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere bezüglich einer geordneten Entsorgung;
- die Auflagen des Gewässerschutzgesetzes;
- die Auflagen des beco (Berner Wirtschaft);
- die Vorschriften für das Schutzgebiet Simmengand
- die Empfehlungen für die Gemeinde Erlenbach aus der Landschaftsplanung der Bergregion Thun-Innertport, im Besonderen bezüglich der Konflikte und Massnahmen im Gewerbegebiet Latterbach.

⁴ Im Falle einer Realisierung von neuen Bauten und Anlagen erarbeiten die Grundeigentümer ein verbindliches Vorprojekt sowie ein betriebliches Sanierungskonzept. Diese bilden die Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung durch die Gemeinde.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

ZPP 2 Gewerbezone
Latterbach

Art. 41

Für die nachfolgenden Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen gelten die genehmigten Pläne und Vorschriften.

- a. Erlenbach: Überbauungsplan Pulvermatte vom 29.10.1981 (Strassenplan);
- b. Erlenbach: Überbauungs- und Gestaltungsplan Zentrum Erlenbach vom 5.5.1978;
- c. Erlenbach: Überbauungsordnung Auallmend mit Zonenplanänderung vom 23.10.2001;
- d. Latterbach: Überbauungsordnung für die ZPP Nr. 2 vom 11.12.2020;
- e. Latterbach: Überbauungsordnung Längmatt mit Zonenplanänderung vom 29.1.2004;

Bestehende Überbauungsordnungen a - f

Art. 42

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

Zone für öffentliche Nutzung ZöN A - P

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen (ES = Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe):

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Erlenbach			
A	Alterszentrum mit Nutzungen, die sich aus dem institutionellen Betrieb des Alterszentrums ergeben: Pflege/Betreuung, betreutes Wohnen (dies beinhaltet betagte und behinderte Menschen, spitalähnliche Nutzungen, spitalergänzende Dienstleistungen (Coiffeur, Spitzex, Physiotherapie, ...), Parkierung und bestehende Zivilschutzanlagen.	<p>Nutzungsmass: Gebäudehöhe Fassadenhöhe: 15 m (ohne technische Aufbauten) Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse: 4 Gebäudelänge: 100 m Gebäudebreite: 50 m Kleiner Grenzabstand: 4m Grosser Grenzabstand: 6m</p> <p>Gestaltung: Die Überbauung ist nach einem gestalterischen Gesamtkonzept zu erstellen.</p> <p>Die Dachform ist frei. Photovoltaik/Solarthermien sind zugelassen. Zwischen dem heute bestehenden Gebäude (Lindenmatte) und dem direkt anschliessenden Erweiterungsbau muss eine gestalterische Zäsur („Verbindungstrakt“) gemacht werden, um die Längsfassaden zu brechen.</p> <p>Umgebungsgestaltung: Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p> <p>Naturgefahren: Im Bereich der Gefahrenstufe rot sind keine neuen Hochbauten zugelassen.</p>	II

		<p>Im Bereich mit Gefahrenstufe blau gelten folgende Einschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Am westlichen Gebäude (Sanierung Lindenmatte) sind Gebäudeöffnungen auf der Nordseite relativ zum tiefsten Punkt der Strasse um 0.5m erhöht bzw. wasserdicht auszubilden. - Am Ergänzungsbau zur Lindenmatte sind Gebäudeöffnungen auf der Nordseite relativ zum tiefsten Punkt auf dem Parkplatz um 0.8m erhöht bzw. wasserdicht auszubilden. - Zwischen der Ostseite des Neubaus für betreutes Alterswohnen und der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 415 ist ein Abflusskorridor freizuhalten. Dieser ist so auszugestalten, dass dieser direkt an den Parkplatz anschliesst und ein gleichmässiges Gefälle in Richtung Kantonsstrasse aufweist. - Zum Schutz des neuen Ostgebäudes vor Murgängen ist am Ende des bestehenden Parkplatzes eine 1.5m hohe Betonbauer zu errichten. Kann der Schutz des neuen Ostgebäudes vor Murgängen aufgrund neuer Erkenntnisse mit anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt werden, sind diese mit dem Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern, Abteilung Naturgefahren, zu klären. - Auf der nördlichen und östlichen Seite des neuen Ostgebäudes sind Gebäudeöffnungen relativ zum tiefsten Punkt der Strasse um 1.1m erhöht bzw. wasserdicht auszubilden. - Falls ein Ablenkdammbau zum Schutz vor der Murgangeinwirkung aus dem Leidegrabe erstellt wird, können die Objektschutzmassnahmen entsprechend angepasst werden. 	
--	--	--	--

B	Parkanlage zu Spital	Die bestehende Parkanlage mit altem Baumbestand und erhaltenswerten Pavillons ist als wertvolle und einzigartige Anlage aus der Zeit des alten Spitals in der heutigen Erscheinung zu pflegen. Bestehende, in den Inventaren eingestufte (Alt-) Bauten können im Rahmen ihres Volumens ausgebaut und erneuert werden.	II
C	Viehschauplatz mit Markthalle und Schlachthaus	bestehend	III
D	Friedhof	bestehend; Reserve für Erweiterung und eventuelle Aufbahrungshalle	III
E	alte und neue Sekundarschule mit Werkhof, Wehrdienste und Vereinshalle	bestehend	III
F	Kirche mit Pfarrhaus und Pfrundscheune	bestehend; die Pfrundscheune kann im Rahmen des heutigen Volumens sowie mit der nötigen gestalterischen Sorgfalt einer neuen, der Öffentlichkeit dienenden Nutzung zugeführt werden.	III
G	Primarschule	bestehend	III
H	Lehrerhaus/ Kochschule	bestehend	II
I	Talstation Stockhornbahn	bestehend	III
K	a. Parkplatz Stockhornbahn b. Reserve Parkplatz (Spitzenzeiten)	bestehend bestehend (begrünt)	III
L	Areal Simmentaler Kraftwerke	bestehend; allfällige Erweiterungen richten sich nach den Bestimmungen der Industriezone	III
M	Museum der Stiftung Agensteinhaus	bestehend; Schutzobjekt gem. Art. 65.	III
Latterbach			
N	Primarschulhaus mit Mehrzweckhalle	bestehend	III
O	Schiessanlage Brünnlisau	bestehend; allfällige Erweiterungen richten sich nach den Bestimmungen der Industrie-	IV
Alpgebiet			

P	Touristikgebiet Stockhorn	Das Touristikgebiet Stockhorn umfasst das bestehende Wandergebiet und bezweckt die Sicherstellung der Nutzung von Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der einzigartigen, erhaltenswerten Bergwelt (Alpenflora und Fauna). Am Hinterstockensee und am Oberstockensee können jeweils auf der östlichen Seite Feuerstellen eingerichtet werden.	III
---	------------------------------	--	-----

Art. 43

Die Grünzonen dienen der Freihaltung von wichtigen Grünräumen im Siedlungsgebiet, insbesondere der Umgebung von schützenswerten Bauten oder Baugruppen. Es gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 79 BauG).

Grünzone GrZ

Art. 44

¹ Die Alp- und Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet, welches land- und alpwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

Alp- und Landwirtschaftszone LWZ

² Das Bauen im Nichtbauggebiet richtet sich nach den Vorschriften des RPG ~~Art. 14 und 16 sowie des BauG Art. 80 ff.~~

³ Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 ff. RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 ~~(Art. 46 BauR).~~

⁴ Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- a. Bauten haben sich bezüglich Standort, Massen und Proportionen in das kulturlandschaftsprägende Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.
- b. Die Bauvolumen neuer oder baulich erweiterter landwirtschaftlicher Ökonomiebauten (Scheunen oder Ställe) sollen bestmöglich ins bestehende Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden (Bauvolumen, Stellung des Gebäudes, Topographie).
- c. Bezüglich Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung darf das durch die regionale Holzbautradition geprägte Bild der überlieferten Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt werden.
- d. Die Erhaltung der bautypologisch wichtigen kulturlandschaftsprägenden ländlichen Bausubstanz und der dazugehörigen Aussenraumelemente wie Brunnen, Bauergärten, Einfriedungen, Einzelbäume und Baumgruppen ist anzustreben.
- e. Die Gesamtwirkung der überlieferten Kulturlandschaft darf ~~auch~~ durch standortfremde Aussenraumelemente wie z.B.

- Stützmauern, standortfremde Einfriedungen und Pflanzen, Fahnenstangen und dergleichen nicht beeinträchtigt werden.
 f. Die charakteristischen Geländeformen der Niedersimmentaler Rundhöckerlandschaft dürfen durch allfällige Terrainveränderungen nicht zerstört werden.

Art. 45

Wald

Die im Zonenplan direkt an die Bauzone angrenzenden Wälder sind verbindliche Waldbegrenzungen aufgrund der Waldausscheidung gemäss Art. 10.2 WaG. Alle übrigen Waldgebiete haben bezüglich der Begrenzung nur hinweisenden Charakter. Im Zonenplan sind bei den direkt an die Bauzonen angrenzenden Wäldern und aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens verbindliche Waldgrenzen gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG aufgeführt. Alle übrigen dargestellten Waldgebiete im Zonenplan haben nur hinweisenden Charakter.

Art. 46

Baupolizeiliche Masse

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGa	gGa	GH FH tr ⁶⁾	GL ⁴⁾	GZ	AZ	ÜZ	GFZ	E
	m	m	m	m					
W1	3	8	5 5.50	16	1	0.35	-	-	II
W2 ⁴⁾²⁾	4	8	7 7.50	22	2	0.45	-	-	II
WG2 ³⁾	4	8	8 8.50	25	2	0.55	-	-	III
K ³⁾	4	6	7/9.5 7.50/10	25	2/3	-	-	-	III
EZ ¹⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	7 7.50	20 ⁵⁾	2	-	-	-	III
G	4	6	10 12.50	40	-	-	60	20	IV
I	6	6	-	-	-	-	80	10	IV
LWZ	-	-	8.5	-	2	-	-	-	III

W1	Wohnzone 1-geschossig
W2	Wohnzone 2-geschossig
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
K	Kernzone
EZ	Erhaltungszone
G	Gewerbezone
I	Industriezone
LWZ	Landwirtschaftszone
kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH FH tr	Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe
GL	Gebäuelänge
GZ	Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse
AZ	Ausnutzungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GFZ	Grünflächenziffer
E	Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

1) Es gelten die Baufelder der Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung.

2) In der Wohnzone W2 der Weiermatte dürfen **Nebengebäude Kleinbauten** im Bereich des seitlichen Gebäudeabstandes direkt an die Parzellengrenzen gestellt werden. Hauptgebäude müssen unabhängig von der Parzellierung mindestens einen Gebäudeabstand von 6m einhalten.

~~3) —sofern eine Baute in der WG2- bzw. K-Zone ausschliesslich als Wohnhaus realisiert wird, gelten die baupolizeilichen Masse der W2-Zone~~

4) exklusive Anbauten

5) gilt nicht für landwirtschaftliche Ökonomiebauten

6) Abgrabungen bis zu 5 m für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind auf einer Fassadenseite pro Gebäude zugelassen und sind nicht an die Höhenberechnung anzurechnen.

² In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. Es gelten die Vorschriften der ES III. Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten dürfen bis zu 20 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom massgebenden Terrain bis zum höchsten Dachpunkt.

E NATURGEFAHREN

Art. 47

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. **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.

Bauen in Gefahrengebieten

Art. 48

Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten oder Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung**Art. 49**

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung**Art. 50**

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 49 sinngemäss.

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung**Art. 51**

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

F VORSCHRIFTEN ZU DEN SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN

Allgemeines

Art. 52

Die in den Zonenplänen 1, 2 und 3 bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und –objekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte**Art. 53**

¹ Die von der Gemeinde erstellten Inventare dienen der genauen Umschreibung der Schutzgebiete und Einzelobjekte. Sie sind öffentlich und periodisch nachzuführen.

Inventar und Informationen

² Inventare und Konzeptpläne sind integrierende Bestandteile der Ortsplanung und besitzen die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

³ Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Grundeigentümer/Pächter über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen.

Art. 54

~~Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von Landschaftsobjekten und -teilen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzvereine, private Interessierte, Eigentümer etc.) abschliessen.~~

Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung

...

Schutzgebiete

Art. 55

¹ Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die für das Ortsbild und die Landschaft prägenden Siedlungsteile mitsamt ihrer Umgebung.

Ortsbilderhaltungsgebiete

² Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzu-fügen. Das Ortsbild sowie das Bauinventar mit den entsprechenden Schutz- und Erhaltungszielen sind dabei wegweisend.

³ Der Charakter des Aussenraums mitsamt seinen prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen und Bäumen ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

Art. 56

¹ Die Landschaftsschutzgebiete umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländerippen, -kuppen, Senken und Sättel sowie in sich abgeschlossene, durch Landschaftselemente reich strukturierte Geländekammern und Ähnlichem. Sie sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)
allgemein

² Die landwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 80 Abs. 1 BauG ist gewährleistet. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen. Weitere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen.

³ Nicht zugelassen sind insbesondere Zucht- und Mastbetriebe, welche gemäss Stallbauverordnung vom 13.04.1988 einer Bewilligung bedürfen sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und -entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen

zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen. Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

⁴ Als Landschaftsschutzgebiet (LSG) bezeichnet sind:

- 1 LSG Eselacher
- 2 LSG Kleindorf-Grossdorf
- 3 LSG Ringoldingen
- 4 LSG Hinter- und Oberstockensee, Stockeflue
- 5 LSG Turnen-Chorb

Art. 57

¹ Das Landschaftsschutzgebiet Eselacher bezweckt im Speziellen die Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen und artenreichen Fettwiesen bzw. –weiden. Die nichtheimischen Bäume und Sträucher der ehemaligen Baumschule sind sukzessive mit einheimischen Arten zu ersetzen. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung bzw. Aufforstung der Magerstandorte ist nicht erwünscht.

² Das Landschaftsschutzgebiet Kleindorf-Grossdorf bezweckt im Speziellen die Erhaltung der charakteristischen Umgebung der beiden Dorfteile, geprägt von Feldgehölzen, Hecken und Bäumen. Die charakteristische Verteilung von Bäumen und Sträuchern darf nicht beeinträchtigt werden. Bei Abgang ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Die prägenden Kuppen (Punkt 773 und 771) und ihre Umgebung sind von jeglichen Bauten und Anlagen frei zu halten.

³ Das Landschaftsschutzgebiet Ringoldingen bezweckt im Speziellen die Erhaltung der charakteristischen Landschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Wald, Einzelbäumen, Bächen, Mager- und Fettwiesen sowie Weiden. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet, eine Intensivierung bzw. Aufforstung der Magerstandorte ist nicht erwünscht.

⁴ Das Landschaftsschutzgebiet Hinter- und Oberstockensee und Stockeflue bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Alpenlandschaft mit ihrer besonderen Tier- und Pflanzenwelt. Für das Landschaftsschutzgebiet Stockeflue gelten die Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Alpengenossenschaft Vorderstocken und der Stiftung Pro Natura Montana vom 4. Mai 1983. Im Weiteren vergleiche Art.42 (Zone für öffentliche Nutzung).

⁵ Das Landschaftsschutzgebiet Turnen-Chorb bezweckt die Erhaltung des Lebensraumes für eine wertvolle Tier- und Pflanzenwelt sowie den Schutz einer einmaligen Naturlandschaft. Eingriffe, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind untersagt.

Landschaftsschutzgebiete im Einzelnen

1 LSG Eselacher

2 LSG Kleindorf - Grossdorf

3 LSG Ringoldingen

4 LSG Hinter- und Oberstockensee, Stockflue

5 LSG Turnen - Chorb

Art. 58

¹ Bauvorhaben jeglicher Art (auch Leitungs- oder Flurwegbau), die innerhalb des kartierten Schutzgebietes liegen, sind in der Planungsphase mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern abzusprechen, damit der Ablauf der Bauarbeiten festgelegt werden kann.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

³ In Erlenbach sind dies die folgenden Gebiete:

- A1 Kirche Erlenbach
- A2 Pfrundhubel
- A3 Burg
- A4 Chastel
- A5 Balzenberg
- A6 Chilchlihöhle
- A7 Gaffertschinggen
- A8 Chilchlihöhle 2
- A9 Brantenschopf/Schwynbalm
- A10 Kreuzgasse

Archäologische Schutzgebiete**Art. 59**

¹ Das kantonale Naturschutzgebiet Simmengand vom 21.01.2004 bezweckt die Erhaltung des Lebensraumes für eine wertvolle Tier- und Pflanzenwelt sowie des einmaligen Naturlandschaftsraumes.

² Sämtliche Eingriffe und Störungen, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen sind untersagt. Im Weiteren gelten die Schutzbestimmungen gemäss Regierungsratsbeschluss.

**Naturschutzgebiet
Simmengrand**

Art. 60

Die im Zonenplan bezeichneten Fließgewässer dürfen weder begradigt noch eingedolt oder trocken gelegt werden. Die vorhandene Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Ufergehölze etc.) ist nach Art 18 und 21 NHG geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen, sowie Pflege- und Unterhaltmassnahmen der Bäche sind, wo immer möglich, naturnah vorzunehmen.

Fließgewässer inkl. Uferbestockung**Art. 61**

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Feuchtgebiete sind geschützt. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden. Jegliche Düngung sowie Anwendung von Pestiziden ist untersagt.

Feuchtgebiete

² Die nachfolgenden Gebiete sind Flachmoore kantonaler bzw. regionaler Bedeutung. Es sind dies die Objekte:

F 1-11650	Gelbergallmi
F 2-11651	Gelbergallmi
F 3-11654	Spicherböde
F 4-11655	Spicherböde
F 5-11656	Hindertärfete
F 6-16054	Vordertärfete
F10-12624	Spicherflue
F11-12625	Spicherflue

³ Die nachfolgenden Gebiete sind von kommunaler Bedeutung:

F7	Gattefeld
F8	Gelbergallmi
F9	Seewleboden

Art. 62

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. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar.

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen**Art. 63**

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Hecken und Feldgehölze

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.

Art. 64

¹ Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

~~² Bauabstände: für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.~~

Schutzobjekte

Art. 65

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

³ Alle baulichen Massnahmen dürfen den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich Eingliederung in das Ortsbild und bezüglich Stellung, Bauvolumen, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung.

⁴ Bei Veränderungen an K-Objekten (vgl. BauG Art. 10c) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen. Eine Bauvoranfrage wird empfohlen.

Art. 66

¹ Die vorhandenen einheimischen Bäume in der ganzen Gemeinde sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang sorgt der Eigentümer für angemessenen Ersatz.

² Feldgehölze und Hecken sind nach Art. 18 NHG und JSG geschützt. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten. Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme notwendig und erlaubt. Die Gemeinde unterstützt ergänzende Pflanzungen.

³ Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind geschützt. Fällungen können vom Regierungsstatthalter bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefahr darstellt.

Es sind dies:

E1	Laueli:	Linde
E2	Ried:	Linde
E3	Gattenfeld:	Linde
E4	Thoracker:	Linde
E5	Obermatte:	2 Silberpappeln
E6	Thal:	3 Eschen

Ufergehölze

Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

Baumgruppen und Hecken

~~E7 Balzenberg: Linde~~

E8 Ringoldingen: Linde

Art. 67

Die in den Zonenplänen eingetragenen Trockenstandorte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die bisherige Nutzung ist in Art und Intensität beizubehalten. Die Trockenstandorte sind erst im Hochsommer zu mähen. Im Übrigen gilt Art. 7 der VO über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen vom 18. Juni 1986.

Schützenswerte Trockenstandorte

Art. 68

¹ Die Schutzobjekte des IVS sind in ihrer Gestalt zu erhalten; insbesondere die bestehenden Wegoberflächen, Böschungen, begleitender Baumbestand, bauliche Merkmale wie Mauern, Randsteine und dergleichen sind zu erhalten. Unterhalt und Nutzung dieser Wege bleiben im herkömmlichen Rahmen gewährleistet. Darüber hinausgehende Massnahmen sind mit dem IVS abzusprechen.

IVS-Schutzobjekte (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz)

² In Erlenbach sind dies die folgenden Wegabschnitte:

- 1 Alte Simmentalstrasse: Latterbach/Dorf – Chastel – Zälg
- 2 Alpwege Balzenberg – Schopf – Vorderstocken
- 3 Alter Verbindungsweg Eschlen – Balzenberg
- 4 Alpwege Eschlen/Moos – Ällmerenweiden – Vorderstocken
- 5 Alpweg Moos – Oberchlusi
- 6 Fussweg Erlenbach – Moos
- 7 Verbindungsweg Moos – Thal
- 8 Fussweg Erlenbach – Thal
- 9 Fussweg Erlenbach – Allmenden
- 10 Alpweg Allmenden – Unters Heiti
- 11 Weidweg Junkerenweid
- 12 Alpweg Seewlen/Im Steini – Feldmöser
- 13 Holzlaas Feldmöser – Steinibücke
- 14 Weidweg Ried

G STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Zuständigkeiten

Art. 69

Die Zuständigkeiten sind ~~in der Gemeindeordnung vom November 2003 und in der Organisationsverordnung von 2006~~ im Organisationsreglement vom 30.11.2016 und in der Organisationsverordnung vom 10.09.2016 geregelt.

Zuständigkeiten

Straf- und Übergangsbestimmungen

Art. 70

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

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

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

Art. 71

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt ~~mit ihrer Genehmigung am Tag nach der Publikation der Genehmigung~~ in Kraft.

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

³ Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus dem Zonenplan Gewässerräume und dem überarbeiteten Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 72

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- das Baureglement vom 19. März 1996
- Überbauungsordnung „Weiermatte“ vom 13. August 1993
- Überbauungsordnung „Alpina“ vom 27. März 1997
- Überbauungsplan „Lindenmatte Erlenbach“ vom 4. Oktober 1984
- Strassenplan „Zufahrt zum Friedhof“ vom 5. Februar 1975

Widerhandlungen

Inkrafttreten

Aufhebung bestehender Vorschriften

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 13. August 2007 bis 7. September 2007
Vorprüfung	12. Februar 2009
Publikation im Amtsblatt	vom 15. April 2009
Publikation im Amtsanzeiger	vom 16. und 23. April 2009
1. öffentliche Auflage	vom 20. April 2009 bis 20. Mai 2009
Einspracheverhandlung	keine
Rechtsverwahrungen	1
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
2. öffentliche Auflage	vom 11. Juni 2009 bis 11. Juli 2009
Einspracheverhandlung	keine
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. April 2009

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 4. Juni 2009

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Erlenbach,

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Genehmigungsvermerke der Anpassungen 2021 (BMBV, Gewässer, inhaltliche Anpassungen)

Mitwirkung 23.03.2018 – 23.04.2018
Vorprüfung 01.06.2023
Publikation im Amtsblatt
Publikation im Amtsanzeiger
1. öffentliche Auflage
Einspracheverhandlung
Rechtsverwahrungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Erlenbach,

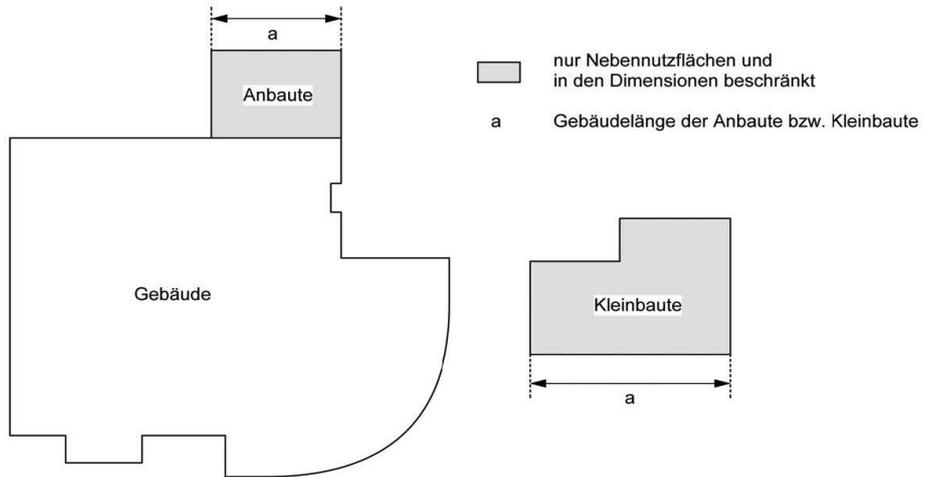
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Anhang I

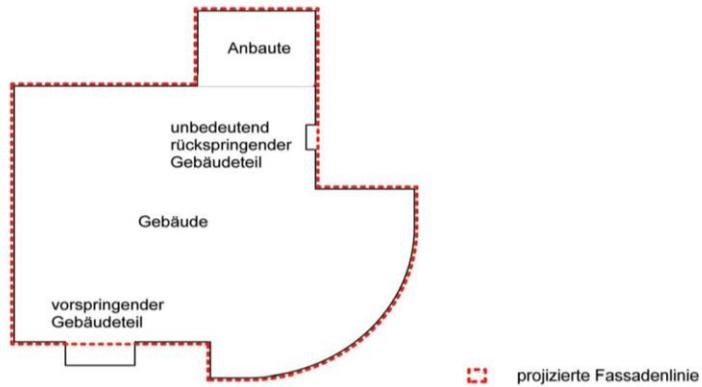
Graphische Darstellungen

1. An- und Kleinbauten

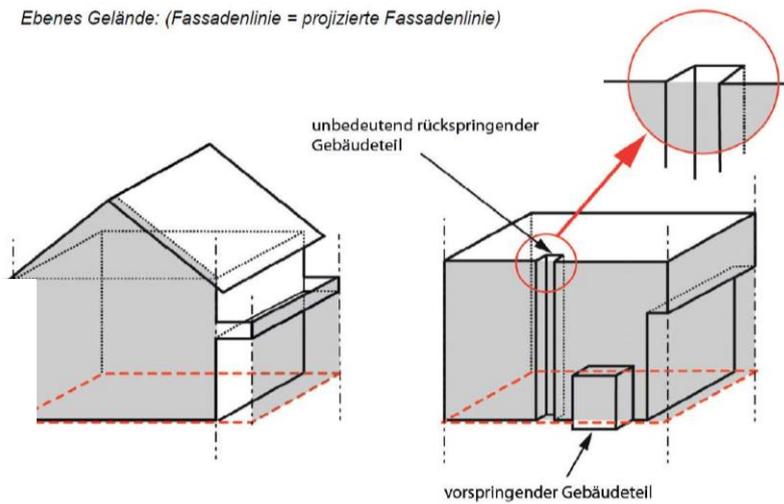


2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

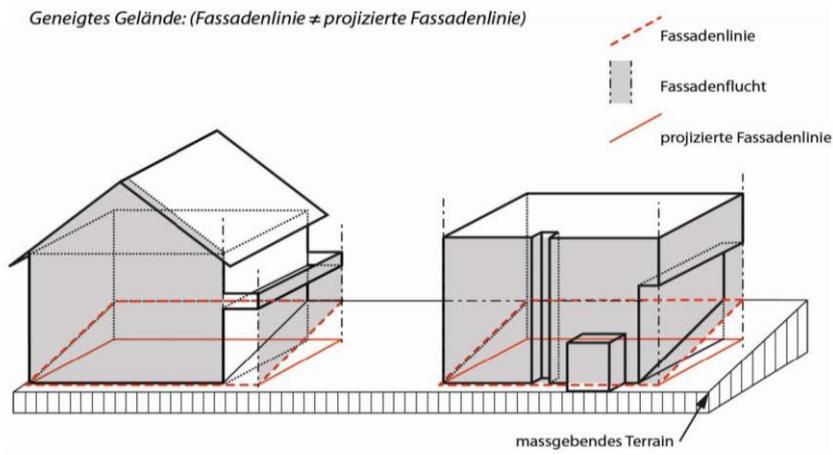


Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



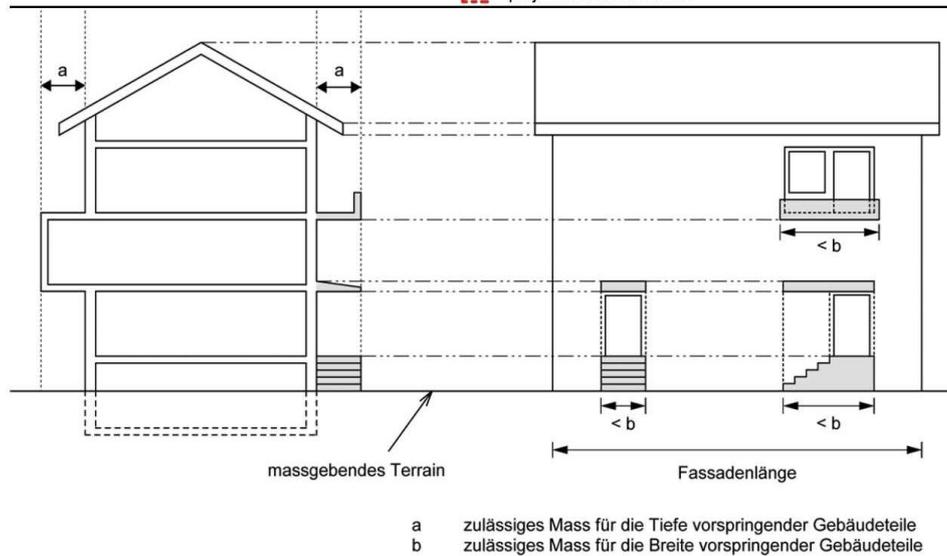
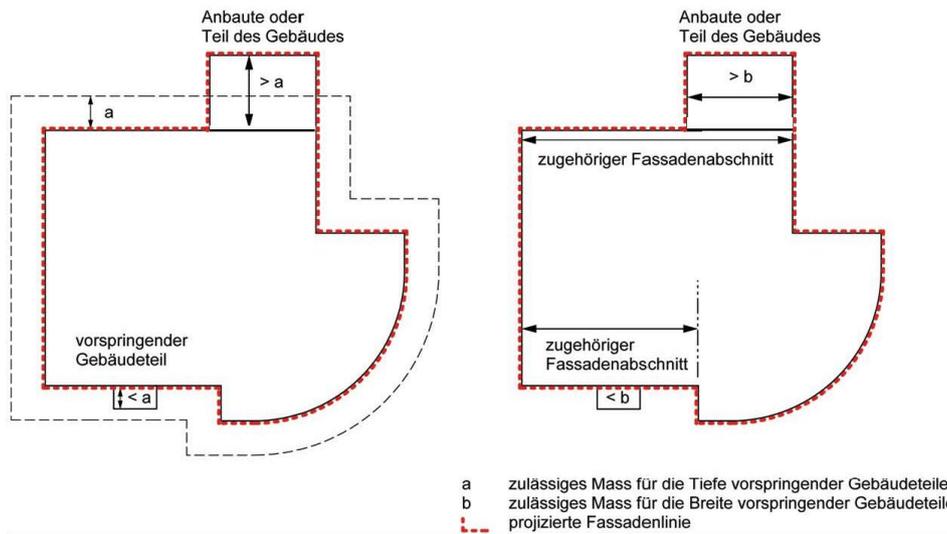
3. Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

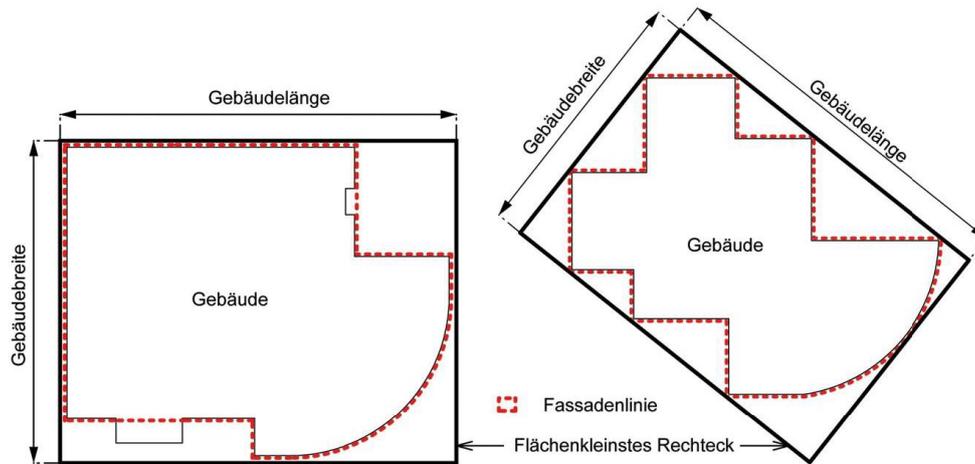


4. Vorspringende Bauteile

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Ausstertreppen oder Balkone. Ragen sie über 2.60 m hinaus oder überschreiten sie die 50% des zugehörigen Fassadenabschnitt, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf). Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

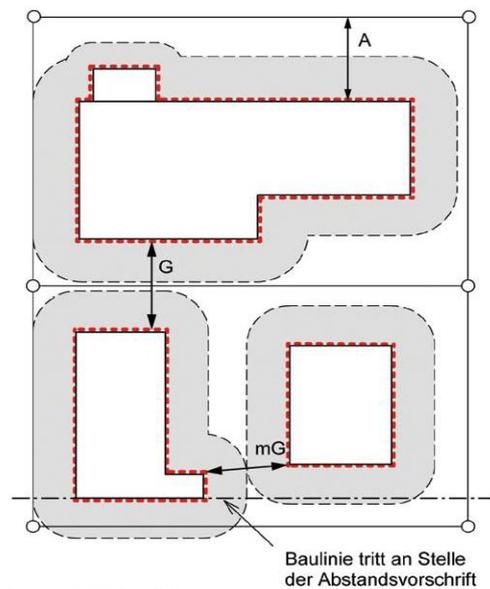


5. Gebäudelänge



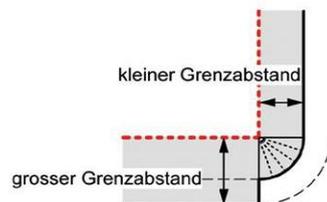
6. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Wie unter bisherigem Recht werden die Abstände bei Gebäuden bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks, bei Aussendämmungen bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials gemessen. Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen, wird der grosse und kleine Grenzabstand rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt in jedem Fall der kleine Grenzabstand. Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.



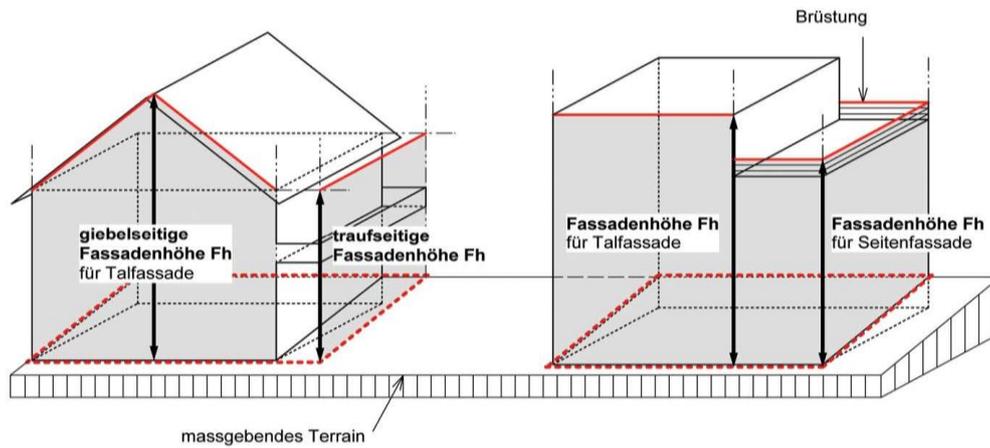
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



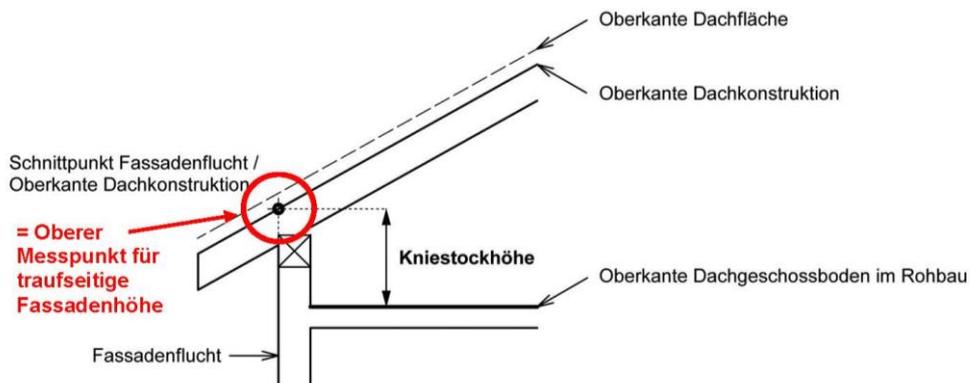
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

7. Traufseitige Fassadenhöhe

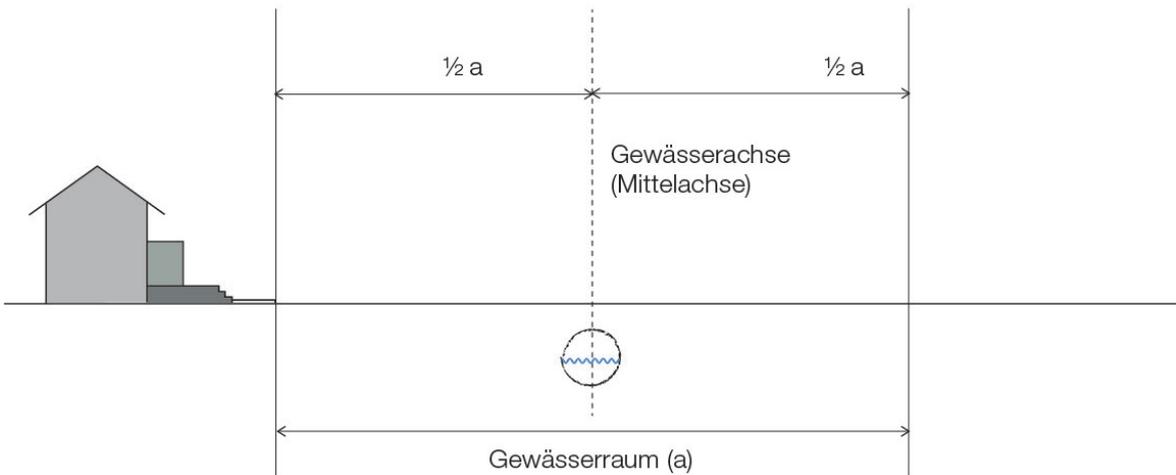
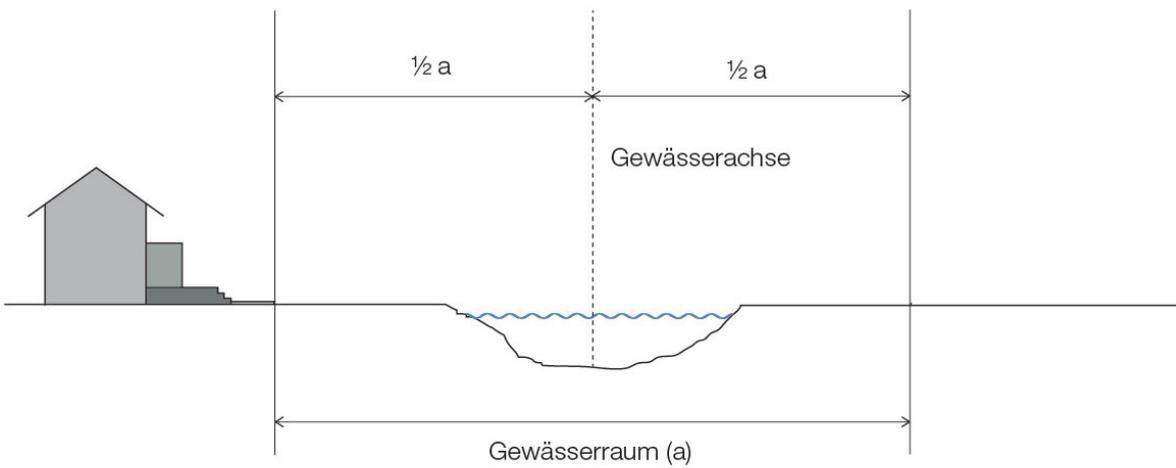
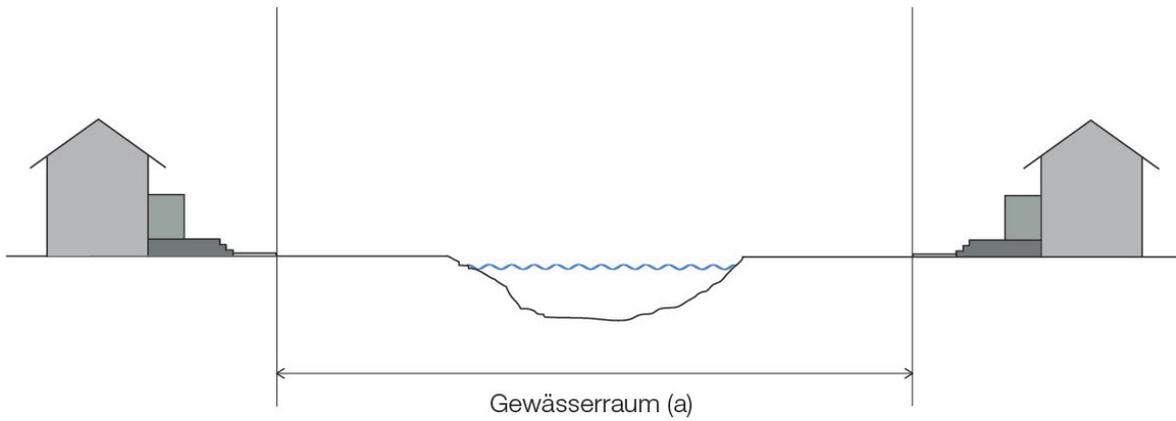


Nach BMBV: der grösste Höhenunterschied wird gemessen (zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie).

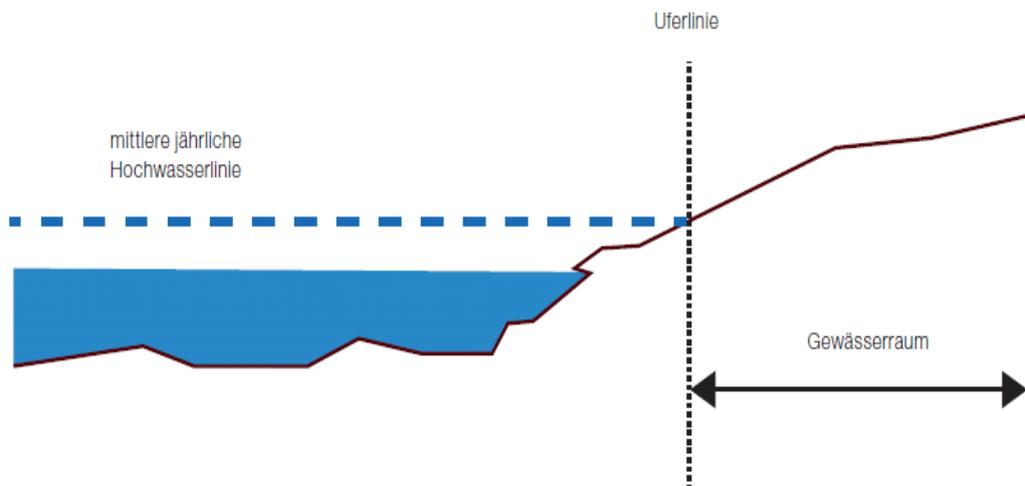
8. Kniestock



9. Fließgewässer



10. Stehende Gewässer



Anhang II

Erläuterungen zu den Richtplänen Ortsbildgestaltung und Verdichtung

Vorbemerkungen

Ausgangslage

Im alten Zonenplan sind die Bäuerten Allmenden, Thal, Eschlen/Moos, Balzenberg und Ringoldingen der ländlichen Dorfzone zugeordnet worden. Die dafür geltenden baupolizeilichen Masse waren nicht geeignet für eine, den Ortsbildern und der wertvollen Bausubstanz angepassten baulichen Erneuerung der Weiler (Verdichtete Bauweise, Unterschreitung der Grenzabstände etc.). Vor allem in Allmenden, Eschlen (Schaufelmattli), Ringoldingen und Thal entstanden denn auch Neubauten am Siedlungsrand. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind alle Weiler der Erhaltungsstufe A zugeordnet mit dem Hinweis „ursprüngliche Substanz von Bauten und Freiräumen mit ausgeprägten epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit vorhanden“. Die dafür geltenden Erhaltungsziele sind im ISOS für die einzelnen Weiler und Bäuerten festgehalten. Eines der Ziele der Ortsplanung war es, Randbedingungen für eine ortsbildgerechte bauliche Verdichtung der Weiler aber auch der alten Siedlungsteile von Erlenbach und Latterbach zu erarbeiten. Grundlage dazu bildet die Ortsbildanalyse sowie eine detaillierte Grundeigentümergebefragung, in welcher die baulichen Absichten der Ortsansässigen eingeholt und ausgewertet worden sind.

Ziel und Zweck der Richtpläne

Die Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung sind behördenverbindlich und dienen der Baukommission und dem Gemeinderat als Grundlage und Steuerungsinstrumente für

- die Erteilung von Baubewilligungen für Neu-, An- und Umbauten, welche auf bestehende Bauten und Aussenräume im Einzelnen sowie auf das Ortsbild im Gesamten Rücksicht zu nehmen haben;
- die bauliche Erneuerung bestehender Bauten unter Berücksichtigung der Schutz- und Erhaltungswürdigkeit der Bauten;
- die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Im Zonenplan sind die Weiler der Bäuerten entsprechend der Zielsetzung der Erhaltungszone zugeordnet und in Erlenbach und Latterbach sind es die Kernzone, die Wohn- und Wohngewerbezone 2geschossig. Alle erhaltenswerten Ortsteile und Weiler sind als Ortsbilderhaltungsgebiet im Zonenplan bezeichnet mit dem entsprechenden Artikel im Baureglement.

Empfehlungen zu den Richtplänen

1. Wirkungsbereich und Stellung zur Grundordnung

1.1 Für die Weiler Allmenden, Thal-Bützi, Eschlen, Moos, Balzenberg und Ringoldingen sowie für Erlenbach und Latterbach sind Richtpläne im Massstab 1:1000 erarbeitet worden.

- 1.2 Für die übrigen im Zonenplan bezeichneten Ortsbilderhaltungsgebiete gelten bei baulichen Veränderungen sinngemäss dieselben Bestimmungen.
- 1.3 Soweit in den nachfolgenden Empfehlungen nichts Anderes festgelegt, wird gelten
- a) die Bestimmungen des Baureglementes
 - b) die Bestimmungen der rechtskräftigen Überbauungsordnungen
- 1.4 Im Richtplan Erlenbach sind zur Vervollständigung des zukünftigen Siedlungsbildes die Bebauungskonzepte der rechtskräftigen Überbauungsordnung Weiermatte, Zentrum und Alpina-Areal dargestellt. Der Bebauungsvorschlag Spychematte ist eine mögliche Variante, welche im Rahmen der zu erarbeitenden Überbauungsordnung präzisiert werden muss. In Eschlen sind die Bauten im Richtplan entsprechend der Überbauungsordnung Schaufelmattli übernommen worden. Es gelten die entsprechenden Vorschriften der ehemaligen Überbauungsordnung, welche Richtplan-Charakter haben.
- 1.5 In den Richtplänen sind entsprechend der Grundeigentümersbefragung Neubauten festgelegt, wobei
- a) dies zum Teil keinen konkreten Bauabsichten der nahen Zukunft entspricht und/oder
 - b) sofern dies mit den Zielen und Randbedingungen des Dorfbildes zu vereinbaren ist, sinngemäss auch nicht in den Plänen festgelegte Neubaumöglichkeiten innerhalb der Bauzone bestehen.

2. Inhalte

Im Richtplan Ortsbilderhaltung und Verdichtung festgelegt sind

- Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauten
- Lage und Abmessung von An- und Nebenbauten
- Hauptfirstrichtung
- Erhaltung bestehender Bäume und Hecken sowie Neupflanzungen
- Erhaltung und Gestaltung des Aussenraumes und der Umgebung
- Parkierungs- und Erschliessungshinweise (nur bei mehreren Neubauten)

3. Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Zonenplan

Vgl. Art. 55 BauR

~~4. Schützenswerte Bauten gemäss Zonenplan~~

~~Vgl. Art. 67 BauR~~

~~5. Erhaltenswerte Bauten gemäss Zonenplan~~

~~Vgl. Art. 68 BauR~~

6. Altbauten

Bezeichnung der bestehenden Altbauten, welche architektonisch und gestalterisch als Einzelobjekte ohne grosse Bedeutung für das Ortsbild, jedoch Bestandteil des ursprünglichen Dorfes sind. Diese können durch einen Neubau ersetzt werden. Dies gilt insbesondere auch für Scheunen, welche nicht mehr der Landwirtschaft dienen.

7. Neubaustandort

Das bezeichnete Baufeld erlaubt die Realisierung eines Neubaus, wobei im Sinne einer ortsbildgerechten Verdichtung die Grenzabstände unterschritten werden können. Im Zusammenhang mit der Unterschreitung der Grenzabstände sind Art und Mass der Dachnutzung bzw. des Dachausbaus aus ästhetischer Sicht sowie unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu prüfen.

8. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung wird nur dort vorgegeben, wo diese bei der Realisierung eines Neu- oder Ausbaus für das Ortsbild oder für bestehende Gebäude von Bedeutung ist.

9. Anzahl Vollgeschosse

9.1 Bei den schützens- und erhaltenswerten Bauten ist die Geschosshöhe des bestehenden Gebäudes massgebend.

9.2 Bei allen übrigen gilt die Geschosshöhe der entsprechenden Zone.

10. Ortsbildprägende Baumsubstanz

10.1 Die bezeichneten bestehenden Bäume und Hecken prägen das Orts- und Landschaftsbild und sind in ihrem Bestand zu erhalten.

10.2 Bei Abgang – krankheitshalber oder im Falle von notwendigen baulichen Massnahmen – ist ein Ersatz in gleichwertiger Lage zu pflanzen. Notwendige pflegerische Massnahmen sind zu erbringen

10.3 Die gemäss Zonenplan an ihrem Standort geschützten Bäume sind im Richtplan speziell vermerkt. Es sind dies

- - die Linde in Balzenberg
- Die Bergahornreihe in Thal

10.4 Die bezeichneten Neupflanzungen sind als Hinweise zu verstehen für die Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baubewilligung. Anzahl und genaue Lage sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

11. Hofstatt

Die bezeichneten Obstgärten sind wenn immer möglich in ihrem heutigen Bestand zu erhalten und zu erneuern. Wünschbar aber im Richtplan nicht dargestellt sind Neupflanzungen von Obstbäumen.

12. Wichtige Grünbezüge und Grünbereiche

Diese bezeichnen den für das Ortsbild äusseren und inneren charakteristischen Landschaftsraum meist in Bezug mit einer topografisch markanten Geländeformation. Diese in den Inventarplänen bezeichneten Gebiete sind in ihrer Bedeutung für das Ortsbild Umgebungsschutzgebiete, welche von Bauten freizuhalten sind.