

Einwohnergemeinde Gsteigwiler
Baureglement



7. Juni 2019 → **GENEHMIGUNG**

Aufträge / 588 / 588_Ber_190607_BR.docx / 23.07.2019 / fi / Di

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Gsteigwiler bildet zusammen mit dem Bauzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Im Bauzonenplan sind zudem übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen enthalten.

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

Bauzonenplan

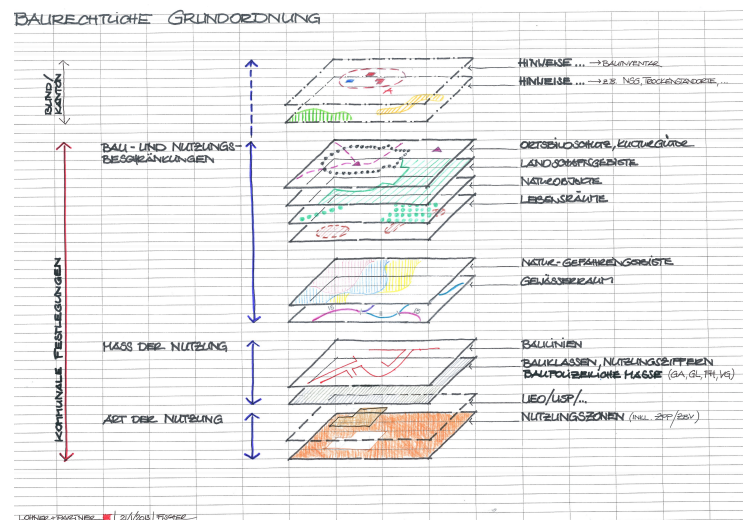


Abb. 1: Systematik Bauzonenplan

Bauzonenplan	Der Bauzonenplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Regelzonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).	Vgl. Kapitel 5
Hinweise im Bauzonenplan	Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.	Vgl. Erläuterungen in der Beilage B1. Die Hinweise dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergehörigen Gebieten und Objekten stehen (können).
Inventarplan	Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergehörige Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Bauzonenplan.
Baureglement (BR)		
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.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baugruben- und Böschungssicherungen über die Parzellengrenzen sind mit Überbaurechten zu regeln.

Baubewilligung

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

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

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

Vgl. Art. 7 BewD.

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

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

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.

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

Besitzstandsgarantie

Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Qualitätssicherung

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

Vgl. Art. 417.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Gsteigwiler geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG.

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	9
101	Geltungsbereich sachlich	9
102	Geltungsbereich räumlich	9
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	9
2	NUTZUNGSZONEN.....	10
21	Wohnzone, Dorfzone und Internatszone.....	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen.....	15
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	15
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	16
23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
231	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	18
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	18
311	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	18
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	19
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	19
411	Gestaltungsgrundsatz	19
412	Bauweise, Stellung der Bauten	20
413	Dachgestaltung	21
414	Fasadengestaltung	22
415	Aussenraumgestaltung	23
416	Reklamen und Plakatierung	23
417	Gestaltungsspielraum	24
42	Qualitätssicherung.....	24
421	Fachberatung	24

5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	26
51	Ortsbildpflege	26
511	Ortsbildschutzgebiete	26
52	Pflege der Kulturlandschaft	26
521	Baudenkmäler	26
522	Historische Verkehrswege	27
523	Archäologische Schutzgebiete	27
524	Einzelbäume	27
525	Landschaftsschongebiete	28
53	Gewässerraum	29
531	Fliessgewässer	29
54	Schutz der naturnahen Landschaft	30
541	Lebensräume	30
542	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	30
55	Ersatzmassnahmen	31
551	Ersatzmassnahmen	31
56	Gefahrengebiete	31
561	Bauen in Gefahrengebieten	31
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33
601	Widerhandlungen	33
602	Inkrafttreten	33
603	Aufhebung von Vorschriften	33
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	34

ANHÄNGE

- A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**
- A2 ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)**
- A3 ERSATZABGABE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE**

BEILAGEN

- B1 ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN IM BAUZONENPLAN UND INVENTAREN**
- B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 311).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 07.06.2019	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzone, Dorfzone und Internatszone	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungssperimeter überlagert werden.
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II
Dorfzone	D	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf – Nicht gestattet sind Zucht- und Mastbetriebe (neue und Erweiterungen) sowie betriebsfremde Lagerbauten 	III
Internatszone	I	<ul style="list-style-type: none"> – Internat (Ausbildung und Wohnen) – Sport und Freizeit 	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt					Hinweis
		1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen					
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:					Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen. Für Wohn- und Mischzonen mit mehr als 2 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m) ²⁾	VG	
Wohnzone	W	3.0	8.0	20.0	7.50	2	kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)
Dorfzone	D	3.0 ¹⁾	8.0 ¹⁾	25.0	7.50	2	gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)
Internatszone	I	3.0	6.0	25.0	8.0	2	GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) FH tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schrägdächer VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
		1) Eine annähernd geschlossene Bauweise bleibt vorbehalten.					
		2) In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.					Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV. Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schadengrenze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Zudem gelten die folgenden Masse für	
		a. Kleinbauten: <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.00 m – Gebäudefläche (GbF) max. 60.00 m² – traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 5.00 m – Gebäudeabstand zu Gebäuden min. 1.00 m. 	Vgl. Art. 3 BMBV. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen). Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der FH gi nicht überschreiten.
		b. Anbauten <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.00 m – Gebäudefläche (GbF) max. 60.00 m² – traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 5.00 m 	Vgl. Art. 4 BMBV. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der FH gi nicht überschreiten.
		c. Unterniveaubauten: <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebendem Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden) – Grenzabstand (A) min. 1.00 m 	Vgl. Art. 6 BMBV. Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
		d. Unterirdische Bauten: <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A): min. 1.00 m 	Vgl. Art. 5 BMBV. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		e. Offene vorspringende Gebäudeteile: <ul style="list-style-type: none"> – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Terrassen, Aussentrep- pen, Rampen und dgl. – zulässige Unterschreitung des grossen Grenz- abstandes (gA) max. 2.50 m und des kleinen Grenzabstandes (kA): max. 1.50 m; Vordächer 1.60 m – zulässiges Mass über Fassadenflucht: max. 3.00 m 	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV. Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässi- gen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
		f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> – in der Situation: min. 2.00 m 	Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.
		g. Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.30 m 	Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fas- sadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachge- schossboden im Rohbau.
		h. Abgrabungen: max. 5.00 m	Vgl. Anhang A1 A111.
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschrif- ten zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>4 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.</p> <p>5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.</p>	<p>Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	221	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
B «Moosmatten»	ZÖN B	Schule, Mehrzweckgebäude	– Baupolizeiliche Masse für Neubauten: Grenzabstand (A) min. 3.00 m sowie FHtr max. 8.00 m	II	
K «Kirche Gsteig»	ZÖN K	Kirche mit Pfarrhaus, Friedhof und Gärtnerei	– Baupolizeiliche Masse für Neubauten gemäss Zone D	II	Ortsbild von nationaler Bedeutung «Gsteig bei Interlaken» und Baugruppe A.
S «Schützenstand»	ZÖN S	Schützenstand	– Bestehend		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	1 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
a «Internat»	ZSF a	Sportfelder für das Internat, Reiten zu Therapiezwecken (Stallung und Reitplatz)	<ul style="list-style-type: none"> – eingeschossige Gebäude mit Heubühne im Dachraum, Abstände und Gebäudelänge der Dorfzone D, Gebäudehöh gem. Normen für Stallungen, – gute Einordnung der Gebäude, Sportfelder und Reitanlagen in das Orts- und Landschaftsbild mit sorgfältiger Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum (Siedlungsrand) 	II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Nutzungszonen im Nichtbauggebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="577 454 1361 558">1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. <li data-bbox="577 622 1361 726">2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohnzone W. <li data-bbox="577 774 1361 812">3 Es gelten die Vorschriften der ES III. 	<p data-bbox="1361 454 2063 598">Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p data-bbox="1361 622 2063 662">Vgl. Art. 211 f.</p> <p data-bbox="1361 686 2063 742">Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.</p> <p data-bbox="1361 774 2063 812">Vgl. Art. 43 LSV.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	311	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
Nr. 1 «im Moos»	SBV	18. Dezember 1981 / 17. Juni 1982	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die besonderen Merkmale des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt werden.</p>	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 – 415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume und Terrainveränderungen, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414.</p> <p>Vgl. auch Art. 415.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	<p>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-, Orts- 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).</p> <p>Vgl. Abschnitt 51, Art. 511.</p>
Bauweise, Stellung der Bauten	412	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Im Ortsbildschutzgebiet O II gilt die annähernd geschlossene Bauweise. Beim Abbruch bestehender Gebäude mit Wiederaufbau darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden.</p> <p>3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>4 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vgl. Art. 212 Abs. 1.</p> <p>Vgl. Art. 511.</p> <p>Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121.</p> <p>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.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stellung der Bauten sowie Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zu Strassen, Gassen und Wegen resp. der Falllinie des Geländes. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Dachgestaltung	413	1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 28° gestattet; First parallel oder senkrecht zur Falllinie des Hangs.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).
		2 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	Vgl. Art. 212, Abs. 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.
		3 Die Dachgestaltung hat sich im Weiteren nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	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.: – Dunkle Materialien wie Ziegel, Platten, Schindeln und dgl. – Keine Unterbrechung der Trauflinie bei Dachaufbauten auf zwei- oder mehrgeschossigen Bauten. – Angleichung der Dachaufbauten bezüglich Form, Materialien und Farben ans Hauptgebäude und Hauptdach.
		4 Dachaufbauten mit Satteldächern und Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen maximal 40 % der Länge der darunter liegenden Fassade.	Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung belichtet werden. Technisch bedingte Aufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
		5 Zwischen der First des Hauptdaches und der First eines Dachaufbaus muss ein vertikaler Abstand von 0.30 m eingehalten werden.	
		6 Nicht begehbare Flachdachflächen von mehr als 30 m ² sind extensiv zu begrünen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>7 In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiben.</p> <p>8 Wenn der Abstand des Dachrandes zu öffentlichem Grund weniger als 3.0 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge und Dachrinnen mit bis zum Terrain reichenden Abflussrohren anzubringen.</p>	<p>Ortsbildschutzgebiet vgl. 511.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417.</p>
Fassadengestaltung	414	<p>1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Alle aussen sichtbaren Fassadenflächen der Gebäude inkl. Dachaufbauten und Brüstungen sowie Klein- und Anbauten müssen mit Ausnahme der Sockelpartie weitgehend aus Holz bestehen oder mit Holz verkleidet sein; in angepasster Farbgebung sind auch Schindeln, Tafeln oder dgl. gestattet.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen (Holz), – keine grellen oder auffälligen Aussenverkleidungen , – die Gliederung der Fassade und Anordnung der Fensteröffnungen (Fassaden- und Gwätteeinteilung, Fenstereinteilung, Fensterläden, Balkon- und Laubenbrüstungen), – Balkone und Lauben. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	415	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – intakte Vorgartenbereiche mit durchgehenden Einfriedungen, – Terrainveränderungen unter Wahrung der charakteristischen Geländeform mit möglichst wenig Stützbauwerken, – Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – Vorplätze und Terrassen. <p>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, Kehrichtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Reklamen und Plakatierung	416	<p>Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsspielraum	417	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. 412 – 415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 – 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einer Baugruppe und/oder einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung) 	<p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.</p>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschongebieten.

Vgl. Art. 75 BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	<ol style="list-style-type: none"> 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. 	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Gsteigwiler bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	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 Gsteigwiler vom 3.9.2015: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Bauzonenplan als Hinweis dargestellt.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Historische Verkehrswege	522	1 Die im Bauzonenplan bezeichneten 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.	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan eingetragen. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	523	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).
Einzelbäume	524	1 Die im Bauzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hoch-	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>stammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	
Landschaftsschongebiete	525	<p>1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und zur Revitalisierung der Landschaft beitragen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.</p> <p>3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind ihrer Wirkung zu erhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie ((Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen,.</p> <p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421.
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer	531	<p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Bauzonenplan mittels Farbcodierung und numerischer Bezeichnung (Typ B) und für die Lutschine als flächige Überlagerung (Typ A) festgelegt. Im ersten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.</p> <p>3 Sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.</p> <p>4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131.</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG.</p> <p>Vgl. auch Art. 36a GschG. Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
		5 In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.		Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
	54	Schutz der naturnahen Landschaft		
Lebensräume	541	Für die im Bauzonenplan bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:		Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Trockenmauern	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Keine Düngung Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	542	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), 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 USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Bauzonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: <ul style="list-style-type: none">– Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	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.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Bauzonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – Baureglement vom 11. November 1994 / 22. Mai 1995 mit Änderungen bis 26. März 2010	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 20.10.2016 bis 21.11.2016

Vorprüfung vom 10.12.2018

Publikation im Amtsblatt vom 17.04.2019
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11.04.2019 und 18.04.2019
 Öffentliche Auflage vom 11.04.2019 bis 13.05.2019

Einspracheverhandlungen vom 20.05.2019
 Erledigte Einsprachen 1 (Anzahl)
 Unerledigte Einsprachen 0 (Anzahl)
 Rechtsverwahrungen 0 (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11.04.2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 07.06.2019

Namens der Einwohnergemeinde
 Der Präsident:

Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Gsteigwiler,

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
 Raumordnung am

ANHÄNGE

ANHANG 1	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
ANHANG 2	A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)
ANHANG 3	A3	ERSATZABGABE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

BEILAGEN

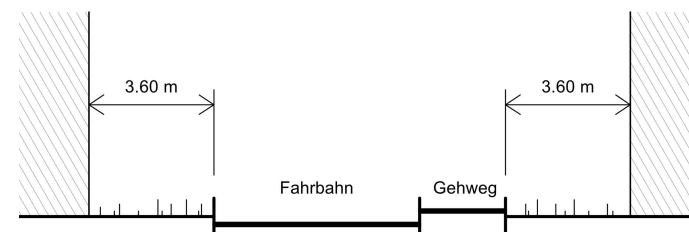
BEILAGE 1	B1	ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN IM BAUZONENPLAN UND INVENTAREN
BEILAGE 2	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG 1	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Gebäudemasse	
	A111	Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.	Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	<p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p>	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A121 Abs. 2).
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
	2	Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	<p>1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</p> <p>2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.</p>	
Gebäudeabstand	A124	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>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.</p>	
Gegenüber Zonen- grenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Gegenüber Gemeindestrassen	A126	1 Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeindegebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen.
		2 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor.
		3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen	A127	1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.00 m einzuhalten.
		2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.00 m einzuhalten.

Hinweis



Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölgrenzen:

- 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.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

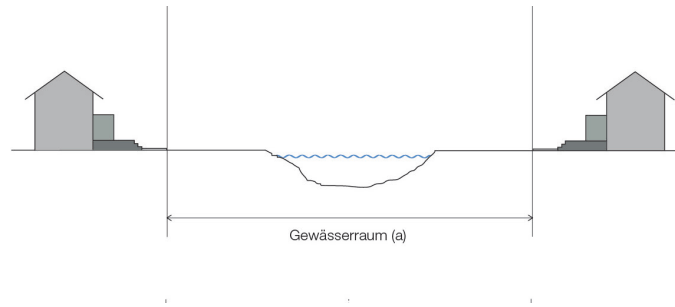
A13

Gewässerraum

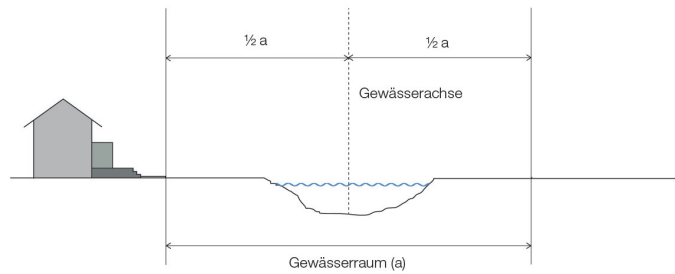
Fliessgewässer

A131 1

Der Gewässerraum für fliessende Gewässer nach Typ A:

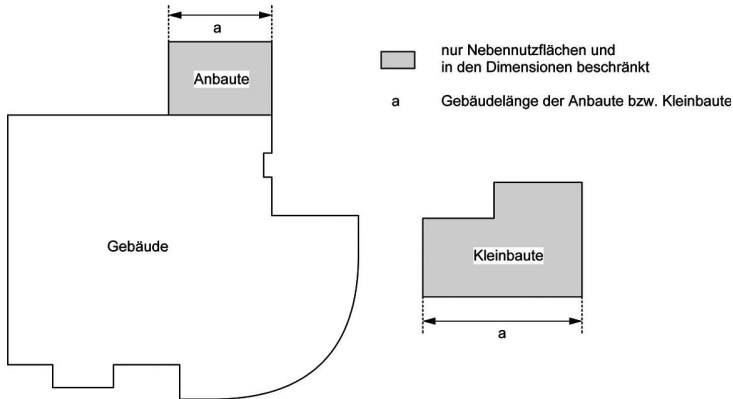


2 Der Gewässerraum für fliessende Gewässer nach Typ B:

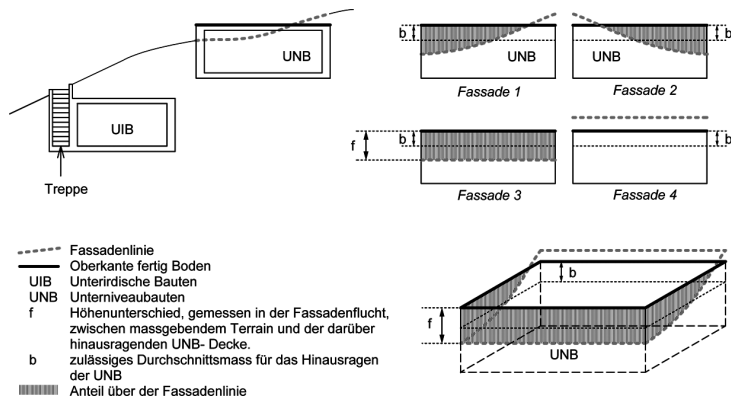


Anhang
Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

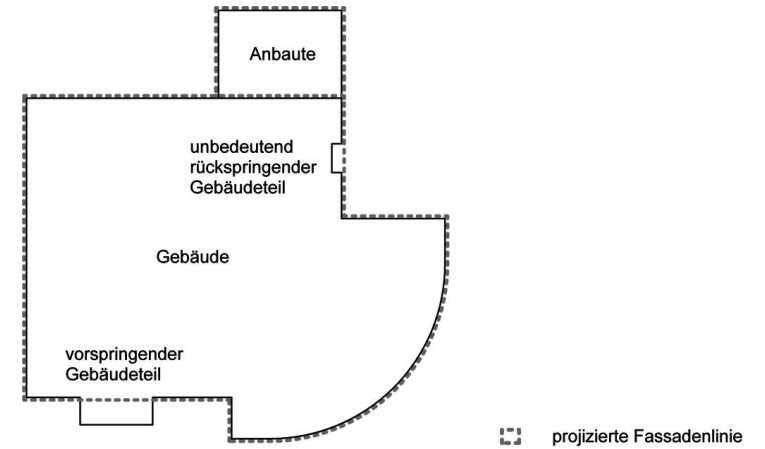


Figur 1.1-1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

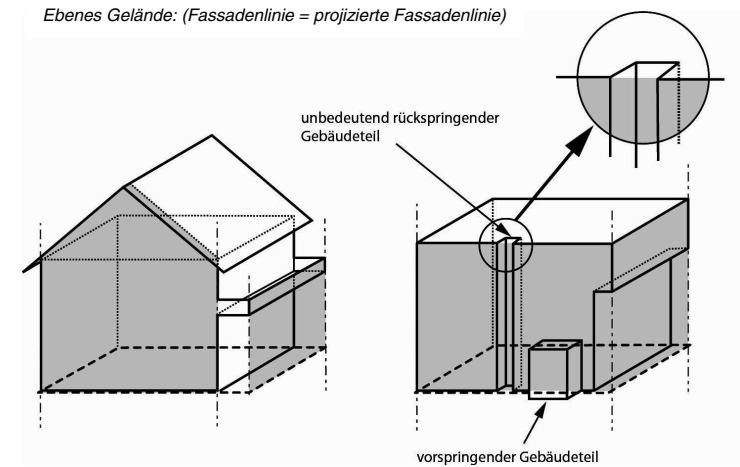


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

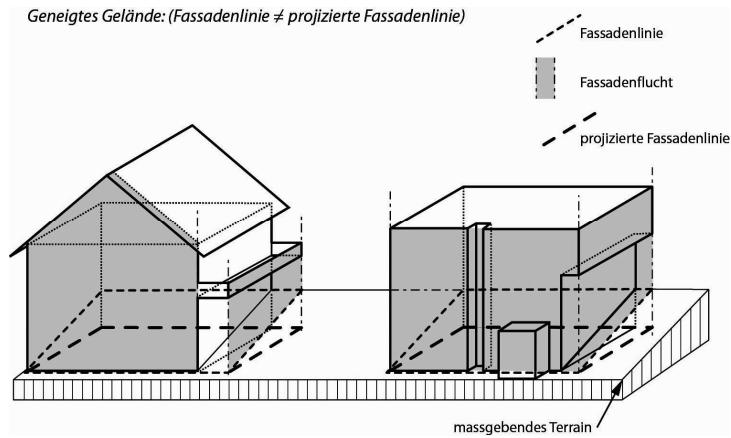
Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



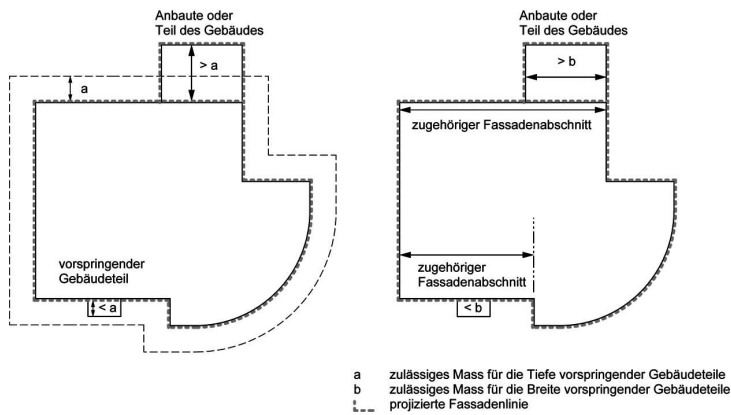
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



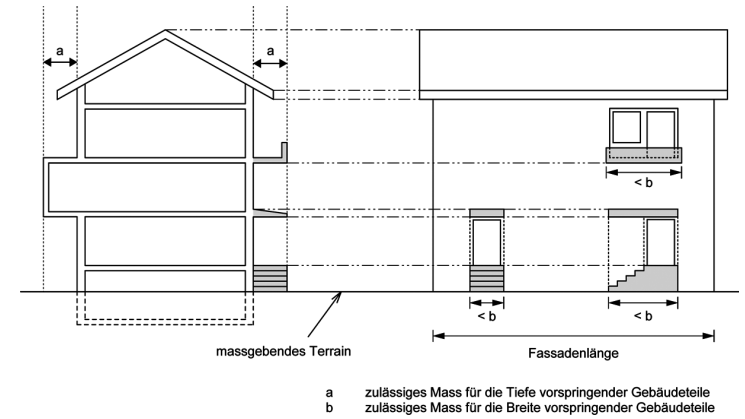
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



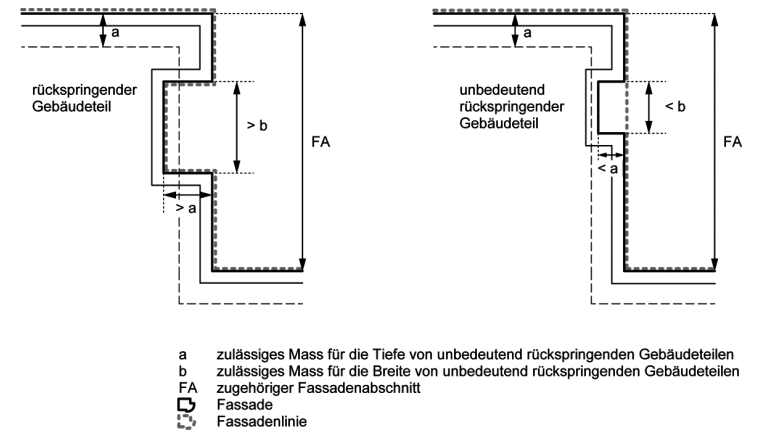
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

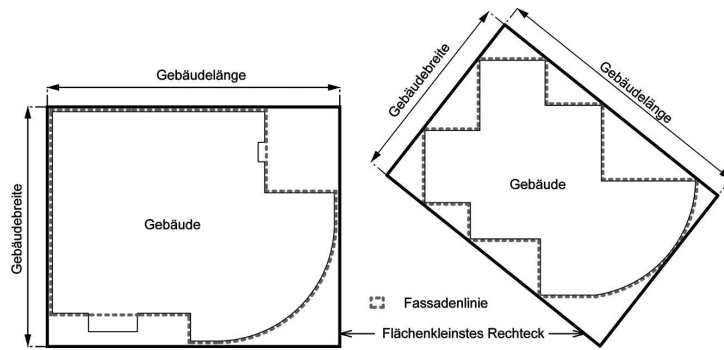


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

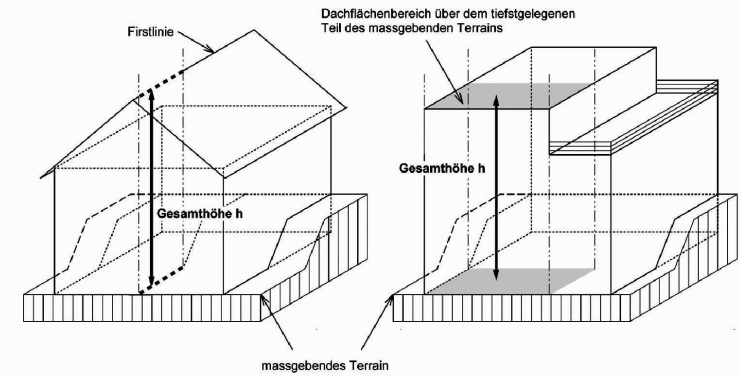


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

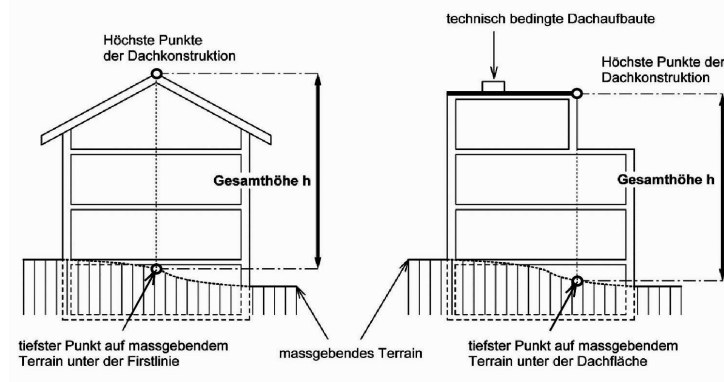


Figur 3.1 und 3.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

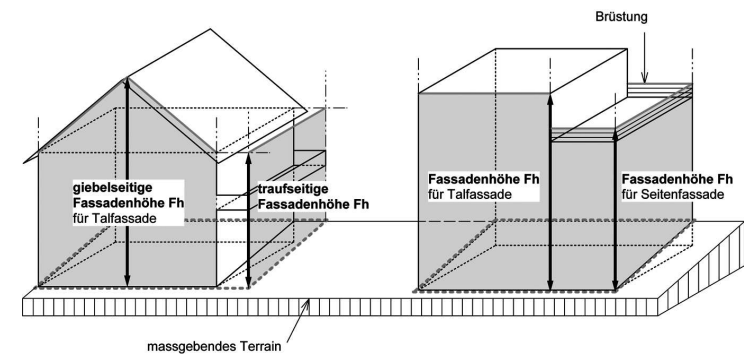


Figur 4.1.b Gesamthöhe

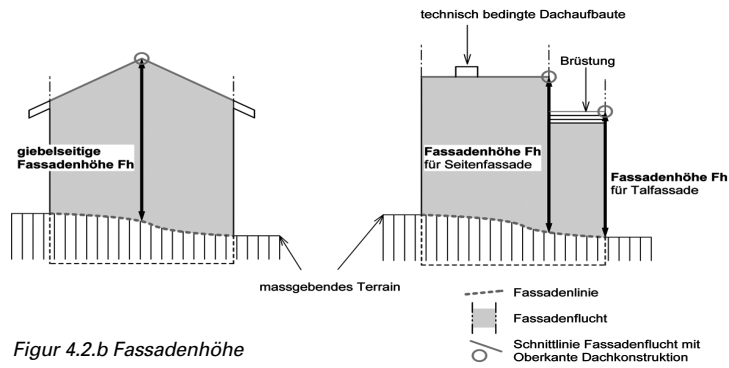
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



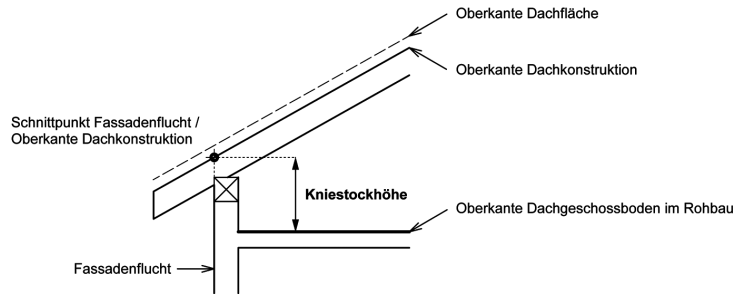
Figur 4.1.a Gesamthöhe



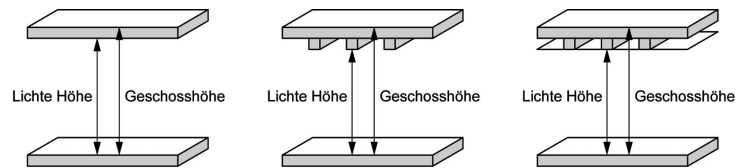
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

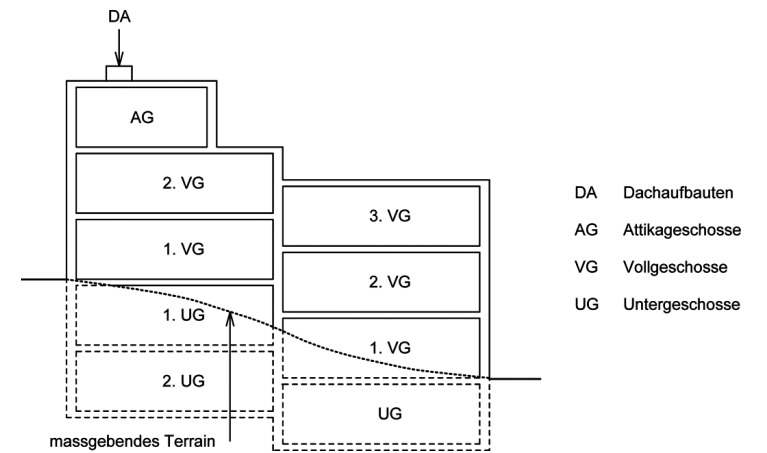
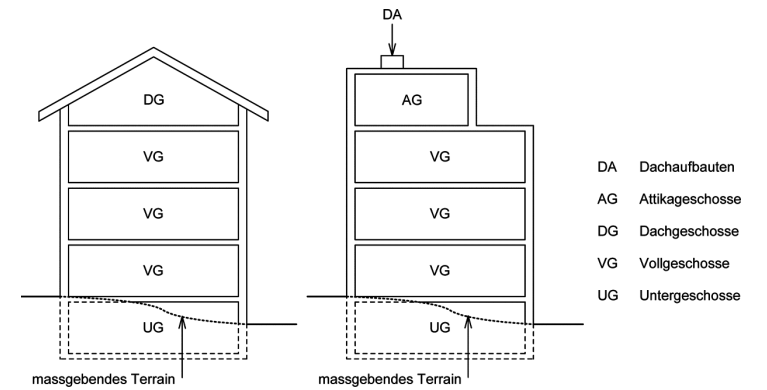


Figur 4.3 Kniestockhöhe



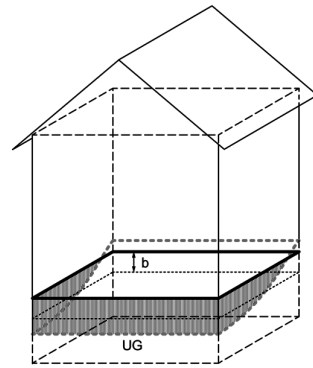
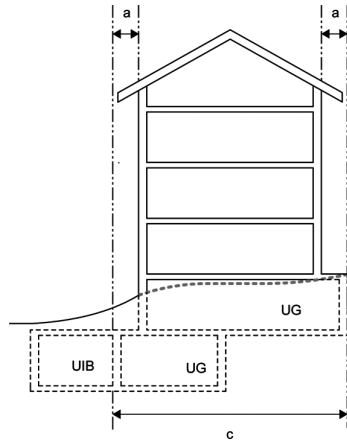
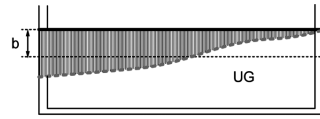
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

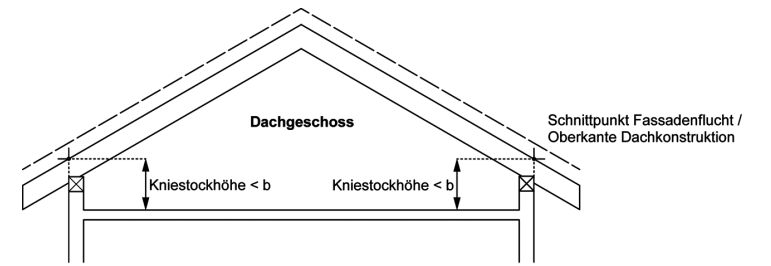


Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

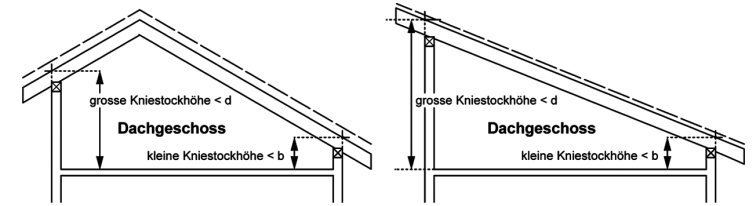
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



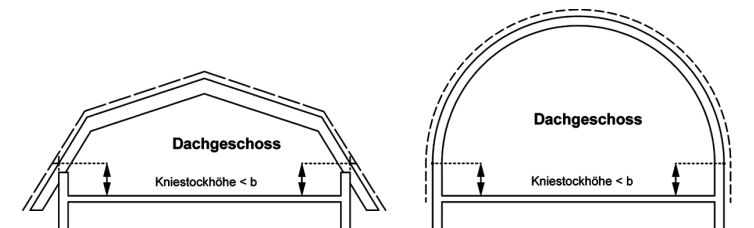
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

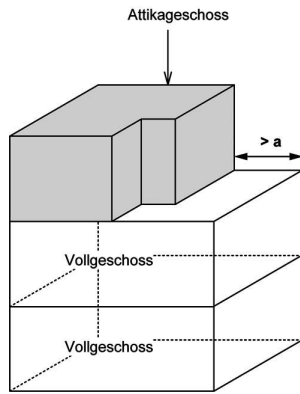


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

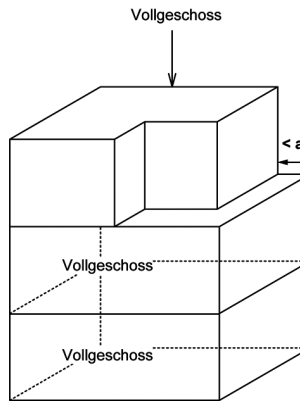


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

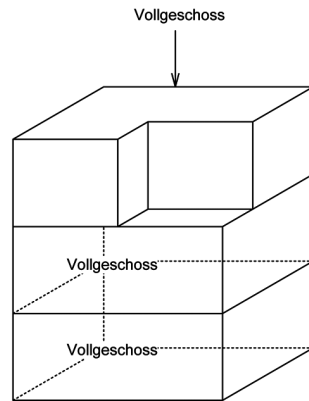
Figur 5.3 Dachgeschosse



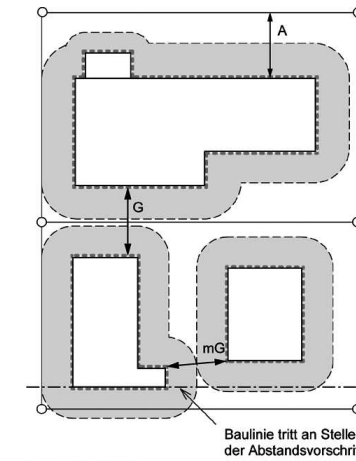
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 5.4 Attikageschosse

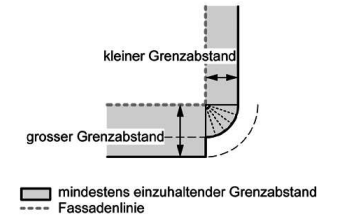


Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

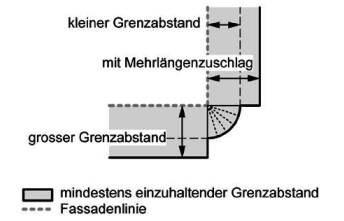


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▨ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

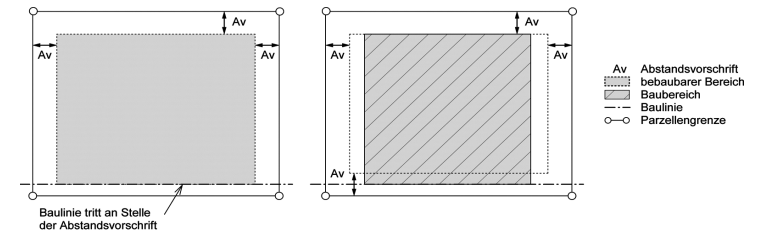
Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrflächenzuschlag

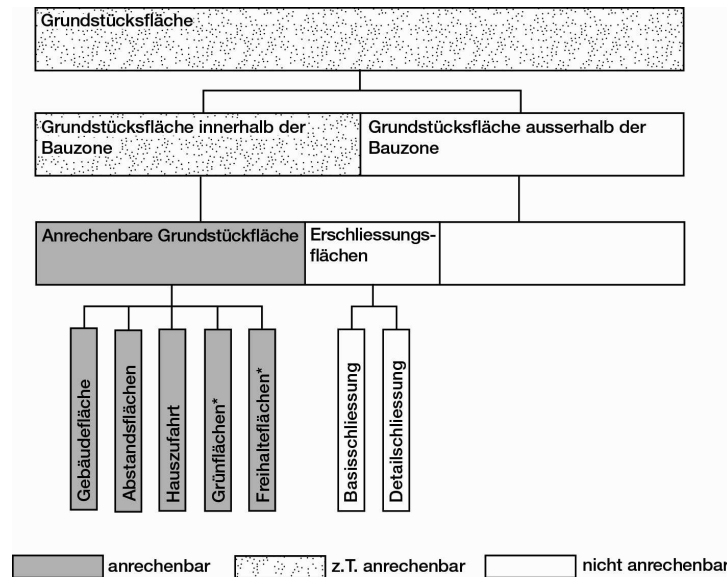


Figur 6.1-6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

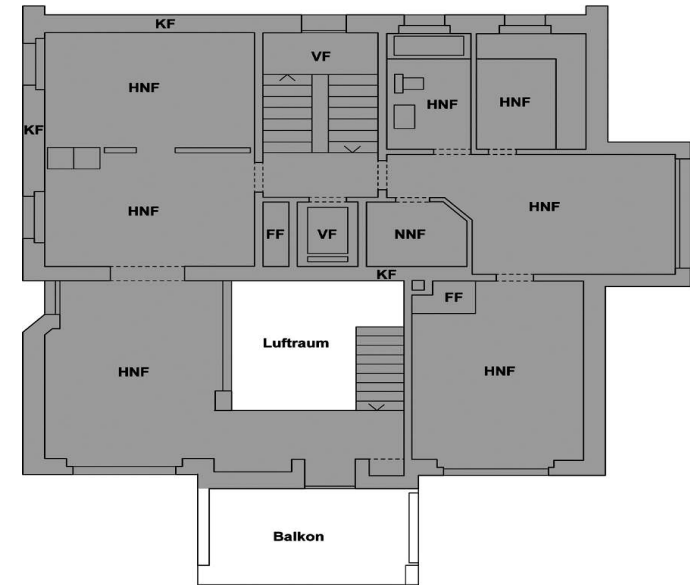
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



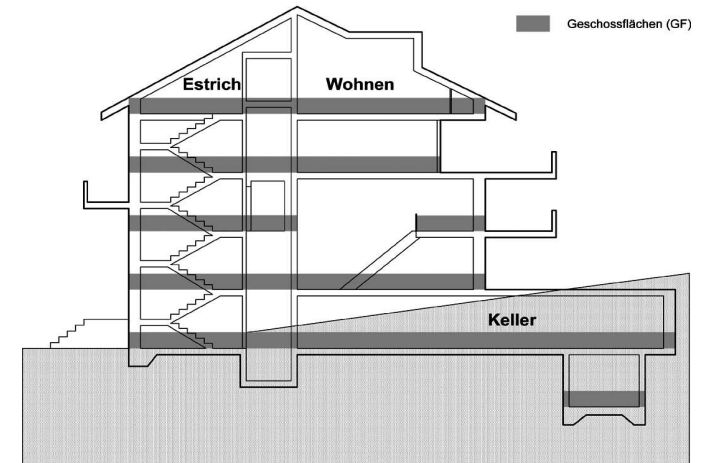
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

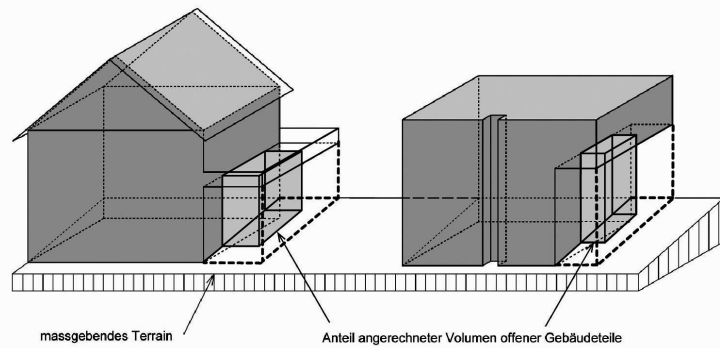
Grundriss 1. Obergeschoss:



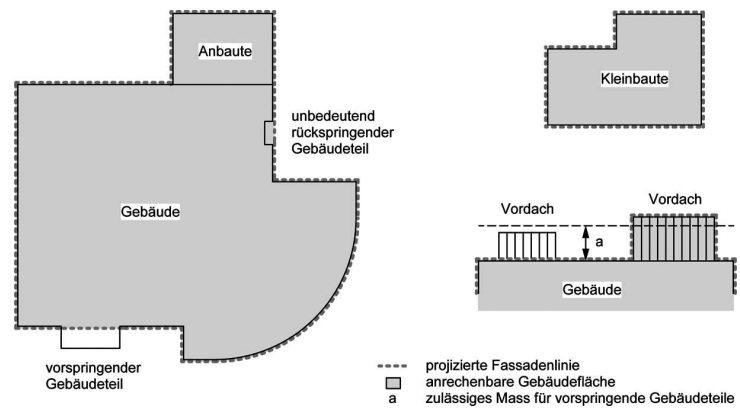
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG 3	A3	ERSATZABGABE ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE	
	A311	<ol style="list-style-type: none">1 Für alle Autoparkplätze, die zu erstellen sind, aber aus rechtlichen, topografischen oder ortsplanerischen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, kann ein Dispens erteilt werden. Dabei ist eine Ersatzabgabe zu leisten.2 Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt CHF 10'000.00.3 Die Preissumme wird jährlich auf den 1.1. stillschweigend den veränderten Bau- und Landerwerbskosten angepasst. Basis bildet der Berner Baukostenindex, Stand 1. April 1990 115 Punkte (1. April 1987: 100 Punkte).4 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.5 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird zur Verbesserung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten verwendet.6 Durch die Entrichtung einer Ersatzabgabe entsteht kein Anspruch auf einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.7 Die Ersatzabgabe wird zinslos zurückerstattet, wenn der Bauherr innerhalb von 5 Jahren (ab Baugesuchseingabe) nachträglich einen Abstellplatz erstellt.	

Einwohnergemeinde Gsteigwiler / Baureglement (BR) – Anhang

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

BEILAGE 1

B1

**ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN IM
BAUZONENPLAN UND INVENTAREN**

Im Bauzonenplan, im Landschaftsinventarplan und in weiteren Inventaren sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördengebunden in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar

B11

Das Bauinventar der Gemeinde Gsteigwiler 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. Art. 10a bis 10e 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.»

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 ist; im Falle einer Neubau- te ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. 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.

Archäologisches Inventar

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Gsteigwiler ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG.
Die im Zonenplan 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.

Vgl. Art. 10 Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B13

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes 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).

Geschützte Objekte	B14	Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:	
Geschützte Baudenkmäler		(keine)	
Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	B15	Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.	Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter http://www.be.ch/natur/
Auengebiete von nationaler Bedeutung		Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)
Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung		Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)
Flachmoore von nationaler Bedeutung		Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)
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.	Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)
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.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).

Ufergehölze		Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze		Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	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.
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.	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).
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.	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).
Naturschutzgebiete		– Naturschutzgebiet «Nr. 149 Chappelstutz»	Vgl. RRB vom 14.12.2005
Gewässer und Uferbereiche	B16	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).
Ufervegetation		Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

**Grundwasser-
schutzzonen**

B17

Für die Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:

- Gewässerschutzzone Nr. 779 «Rufigraben Quellen»

Vgl. RRB vom 16.06.1976

Wald

B18

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.

BEILAGE 2

B2

PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind

- gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig,
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Gsteigwiler,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Gsteigwiler vertraut,
- sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (z.B bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen.

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der Gemeinde) formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung..

Wirkung	Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.
Entschädigungen	<p>Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 (inkl. MWST, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).</p> <p>Die Entschädigungen werden hälftig von der Gemeinde und den Gesuchstellenden getragen.</p>
Pflichten	<p>Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend</p> <ul style="list-style-type: none">– Unvereinbarkeit,– Verschwiegenheit und– Ausstand. <p>Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.</p>