

BAUREGLEMENT

Gemischte Gemeinde Aeschi

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

Art. 1	Geltungsbereich, Bedeutung	1
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	1
Art. 3	Baubewilligung, Erfordernis	1
Art. 4	Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde	1
Art. 5	Verfahren, Zuständigkeit	2
Art. 6	Infrastrukturbeitrag	2

B. Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

Art. 7	1. Offene Bauweise	3
Art. 8	2. Gebäudestellung, Firstrichtung	3
Art. 9	3. Schutz der Landschaft	3
Art. 10	4. Antennenanlagen	4
Art. 11	5. Umgebung, Bepflanzung	4

2. Bauabstände

Art. 12	1. Bauabstand von öffentlichen Strassen	4
Art. 13	2. Gewässerabstand	5
Art. 14	Waldabstand	5
Art. 15	3. Abstandsvorschrift gegenüber dem Friedhof	5
Art. 16	4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
	a) im Allgemeinen	6
Art. 17	b) Unbewohnte An- und Nebenbauten	6
Art. 18	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	6
Art. 19	d) Näherbau	7
Art. 20	e) Gebäudeabstand	7

3. Geschoss, Gebäudehöhe

Art. 21	1. Geschoss	7
Art. 22	2. Gebäudehöhen	
	a) Allgemein	8
Art. 23	b) Gestaffelte Gebäude	8

4. Dachgestaltung

Art. 24	Dachgestaltung	8
---------	----------------	---

C.	Erschliessung	
Art. 25	Detailerschliessungsplanung	10
	Verzicht auf Detailerschliessungsplanung	
Art. 26	Parkplatz Ersatzabgaben	10
D.	Zonenvorschriften	
	1. Bauzone und Landwirtschaftszone	
Art. 27	1. Bauzone	11
Art. 28	2. Landwirtschaftszone	11
	2. Bauzonen	
Art. 29	1. Wohnzone (W)	11
Art. 30	2. Wohn-/ Gewerbezone (WG)	12
Art. 31	3. Gewerbezone (G)	12
Art. 32	4. Weilerzone (WE)	12
Art. 33	5. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	12
Art. 34	6. Spiel- und Gartenzone (SG)	14
Art. 35	7. Campingzone (CZ)	14
Art. 36	8. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	14
Art. 37	Zonen mit rechtskräftigen Überbauungsordnungen	17
	3. Schutzgebiete und Schutzobjekte	
Art. 38	Schützens- und erhaltenswerte Objekte	17
Art. 39	Ortsbildschutzgebiet	18
Art. 40	Archäologische Schutzgebiete	18
Art. 41	Landschaft Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 42	Vernetzungskorridore Wildwechsel	19
Art. 43	Hecken und Feldgehölze	19
Art. 44	Einzelbäume und Baumgruppen	19
Art. 45	Feuchtgebiete	19
Art. 46	Gewässer und Uferbereiche	20
Art. 47	Historische Verkehrswege (IVS)	20
Art. 48	Finanzierung	20
	4. Gefahrengebiete	
Art. 49	Gefahrengebiete	20
	5. Baupolizeiliche Masse	
Art. 50	Masse, Ausnützungsziffer	21

E. Zuständigkeit der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Art. 51	1. Gemeinderat	22
Art. 52	2. Baukommission/ Bauinspektor	22

F. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 53	1. Widerhandlungen	23
Art. 54	2. Inkrafttreten/ ausser Kraft setzen	23

Genehmigungsvermerke

Anhänge

A. ALLGEMEINES

Art. 1

Geltungsbereich,
Bedeutung

- 1 Das Baureglement – einschliesslich der graphischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- 2 Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.
- 3 Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (BauG) oder besonderen Bauten und Anlagen (BauG, BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und -linien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

Art. 2

Vorbehalt anderer
Vorschriften

Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes eingehalten werden.

Art. 3

Baubewilligung,
Erfordernis

- 1 Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD) vorliegen.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (BauG, BewD).

Art. 4

Voraussetzungen,
Befugnisse der
Baupolizeibehörde

- 1 Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (BR und BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (BauG).
- 2 Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:
 - a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten,
 - b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen,
 - c) über eine hinreichende Erschliessung (BauG, BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder

und Motorfahräder (BauG, BauV) und, wo Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (BauG, BauV) verfügen,

- d) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (BauG, BauV) und des Umweltschutzes entsprechen,
- e) allfällige besonderer Bestimmungen entsprechen.

³ Für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

⁴ Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (BewD).
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (BewD).
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 obliegenden Vorkehren anzuhalten.

Art. 5

Verfahren,
Zuständigkeit

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes.

² Ein Bauwilliger kann seine Projektabsichten durch eine Voranfrage beurteilen lassen.

Art. 6

Infrastrukturbeitrag

¹ Mit Grundeigentümern, welchen durch Planungsmassnahmen Nutzungsvorteile erwachsen, müssen Vertragsverhandlungen mit dem Ziel geführt werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahmen unterzeichnet werden.

B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Bauweise

Art. 7

1. Offene Bauweise
- ¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Baugesetz (BauG).
 - ² Die Gesamtlänge von Gebäuden oder Gebäudegruppeneinschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 50 genannten Masse beschränkt.
 - ³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.
 - ⁴ In der W2 und in der WG-Zone (auch für Nichtgewerbebauten) kann die Gebäudelänge bis 30.0 m vergrössert werden, wenn zwei oder mehrere Häuser zusammengebaut werden und diese um mindestens 2.0 m gestaffelt sind. Für die einzeln zusammengebauten Häuser sind die Vorschriften gemäss Art. 20 - 22 selbständig einzuhalten.
 - ⁵ In der W3 kann unter den in Abs. 4 hievore genannten Bedingungen die Gebäudelänge bis 30.0 m vergrössert werden.

Art. 8

2. Gebäudestellung, Firstrichtung
- ¹ Neubauten sind längs Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
 - ² An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
 - ³ Die Firsten sind rechtwinklig zur Höhenkurve des Hanges zu stellen.
 - ⁴ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit der bestehenden Bauweise anzupassen.
 - ⁵ Wo es architektonisch begründet oder zur rationelleren Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten oder Firstrichtung gestatten.

Art. 9

3. Schutz der
- Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch einwandfrei

Landschaft

gestaltet werden. Sie sind vor allem hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Ort- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Die Fassaden sind mindestens zu 50% in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden.

Art. 10

4. Antennenanlagen

- ¹ Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke und dergleichen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen. Sie dürfen die Landschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen, insbesondere dürfen sie aber in der Regel nicht auf Dächern angebracht werden. Bei Anlagen im Freien ist eine tarnende Bepflanzung anzubringen. Parabolspiegelantennen sind zudem farblich der Umgebung anzupassen.
- ² Ein Gebäude oder eine gemeinsam projektierte Gebäudegruppe darf für Radio- und Fernsehempfang nicht mehr als eine Aussenantennenanlage aufweisen.

Art. 11

5. Umgebung,
Bepflanzung

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedelung ergibt.
- ² Für Neubauten in den Zonen W, WG und G sind angemessene Bepflanzungen mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern durchzuführen.
- ³ Bei Gebäuden talseitig angebrachte Terrainaufschüttungen dürfen folgende Höhen ab gewachsenem Terrain, gemessen an der Kelleraussenmauer talseitig nicht überschreiten:
 - Bei einer Neigung des gewachsenen Terrains innerhalb des Gebäudegrundrisses bis 10 % max. 1 m.
 - Bei mehr als 10 % Neigung max. 1.5 mDie horizontale Oberkante der Aufschüttung darf ab Fassade gemessen max. 6.0 m betragen (siehe Skizze im Anhang). Die talseitige Böschungsneigung darf max. 66 % (Verhältnis 2:3) betragen.

2. Bauabstände

Art. 12

1. Bauabstand von
öffentlichen Strassen

- ¹ Sofern nicht durch Baulinien der Abstand festgelegt ist, beträgt der Bauabstand von Basiserschliessungsstrassen

mindestens 5.0 m und Detailerschliessungsstrassen mindestens 3.6 m, derjenigen längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m (SBG). Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen (SBG).

- 2 Die Basiserschliessungsstrassen sind im Zonenplanabschliessend festgelegt.
- 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (SBG).

Art. 13

2. Gewässerabstand

- 1 Von offenen und eingedolten Gewässern gelten folgende Bauabstände:
 - a) Allgemein: 5.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) und 8.0 m für Hochbauten
 - b) Suldbach: 7.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) und 10.0 m für Hochbauten
 - c) Kander: 15.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) und 18.0 m für Hochbauten
- 2 Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen.
- 3 Die Baubewilligungsbehörde kann den Bauabstand herabsetzen:
 - a) wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen.
 - b) Für Bauten und Anlagen, die einen Standort an einem Gewässer erfordern.Falls der Bauabstand herabgesetzt wird, ist für einen angemessenen ökologischen Ersatz gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG zu sorgen.
- 5 Im Uferbereich gemäss Abs. 1 lit. a ist eine natürliche Ufervegetation, eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Art. 14

Waldabstand

Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 30.0 m einzuhalten. Die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen gestatten.

Art. 15

3. Abstandsvorschrift gegenüber dem Friedhof

Gegenüber dem Friedhof ist von Bauten in der Landwirtschaftszone ein Abstand von 20.0 m zu wahren.

4. Grenzabstand
gegenüber nachbar-
lichem Grund
a) im Allgemeinen

Art. 16

- ¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 50 aufgeführten Grenzabstände zu wahren.
- ² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes (siehe Anhang). Er bezeichnet die zulässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
- ³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratisch oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.
- ⁴ Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach BauG.

Art. 17

b) Unbewohnte An-
und Nebenbauten

- ¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.0 m sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.
- ² Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 7 BR.

Art. 18

c) Anlagen und Bau-
teile im Grenzabstand

- ¹ Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer (Hauptdach ausgenommen, da in Art. 24 separat geregelt), Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungswand aus gemessen, höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen.
- ² Unter und bis 1.0 m über dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
- ³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des EG zum ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 19

d) Näherbau

- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze (Art. 7 BR).
- ² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 19 Abs. 1) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (EG zum ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 20

e) Gebäudeabstand

- ¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- ² Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- ³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.
- ⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 7 dieses Reglementes sowie der Gestaltungsfreiheit gemäss BauG.

3. Geschoss, Gebäudehöhe

Art. 21

1. Geschoss

- ¹ Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Der Keller gilt als Geschoss, wenn o.k. Erdgeschossboden das fertig planierte Terrain an einer Stelle um mehr als 1.0 m überragt. Abgrabungen für einzelne Garagezufahrten und Kellereingänge werden für die Berechnung der Geschosshöhe nicht angerechnet, sofern sie weder talseitig noch giebelseitig zu liegen kommen.

- 3 Der Dachstock gilt als Geschoss, wenn die Kniewand im Mittel mehr als 1.0 m misst.
- 4 Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (BauV) vorbehalten.

Art. 22

2. Gebäudehöhen
a) Allgemein

- 1 Die Gebäudehöhe wird in den verschiedenen Zonen durch die zulässige Geschosszahl und die max. Firsthöhe begrenzt. Dem Verhältnis von Gebäudehöhe zu den übrigen Abmessungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- 2 Die Gebäudehöhe (siehe Anhang) darf nicht weniger als 45 % und nicht mehr als 70 % der Breite der giebelseitigen Haupt-Fassade betragen. Für traufseitig vorspringende Fassadenteile (in Verbindung mit einem Dachgiebelaufbau) wird auf die Voraussetzungen und Bestimmungen nach Art. 23, Abs.3, hienach verwiesen.
- 3 Die Gebäudehöhe wird an der höchsten Fassade gemessen, in der Ebene ab gewachsenem Terrain, in Hanglagen (Hanglage = mehr als 10 % Neigung) ab fertigem Terrain bis zur Schnittlinie zwischen Fassadenflucht bis o.k. Firstpfette. Dabei dürfen talseitige Terrainaufschüttungen die maximalen Ausmasse gem. Art. 11 hievord nicht überschreiten.

Art. 23

b) Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Firstpfette in der Höhe gestaffelt sind, bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, sowie bei zusammengebauten Häusern ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile besonders zu messen.

4. Dachgestaltung

Art. 24

Dachgestaltung

- 1 Für Wohngebäude sind Pult-, Flach- und Walmdächer sowie andere ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien nicht gestattet.
- 2 Für Dachneigungen und Vorsprünge gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Dachneigung min. 32 % max. 45 % (vergl. Anhang)
 - b) Dachvorsprung giebelseitig min. 20 % der Firsthöhe (vergl. Anhang)
 - c) Dachvorsprung traufseitig min. 30 % der mittleren Traufhöhe (vergl. Anhang) max. 3.0 m

Dächer von Hauptgebäuden dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

- ³ Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dabei gelten folgende Vorschriften:
- a) Länge: Höchstens 50 % der betr. Fassadenbreite resp. Länge
 - b) Dachneigung: Nicht weniger als 1/3 der Neigung des Hauptdaches jedoch min. 32%, max. 45%.
 - c) Dachaufbauten müssen zur Hauptfirst einen Abstand von mind. 0.5 m einhalten.
 - d) Traufseitig hat der Abstand von Dachaufbauten mindestens dem Mass des für das Hauptdach erforderlichen Dachvorsprunges zu entsprechen. In diesen Mindestabstand darf vom Dachaufbau eine offene Laube ausragen, sofern die Traufpartie des Hauptdaches ununterbrochen erhalten bleibt (siehe Skizze Anhang).
 - e) Ein allfälliges Unterbrechen der Traufe ist in folgenden Fällen und unter den nachstehend aufgeführten Voraussetzungen gestattet:
 - nur für dauernd bewohnte Räume (nicht für Treppenhaus und Nebenräume)
 - nur zusammen mit einem über die ganze Fassadenhöhe vorspringenden Gebäudeteil, (nicht nur mit einem Balkon)
 - die Frontbreite des vorspringenden Gebäudeteils muss mind. 35 % und darf max. 50% der Fassadenlänge des Hauptgebäudes betragen
 - die Seitenwände des vorspringenden Gebäudeteils müssen die unterbrochene Traufe des Hauptdaches vollständig aufnehmen (Stirnladen + 20 cm gemäss Skizze im Anhang)

Für Bauten die vor 1976 bewilligt wurden, kann die Baubehörde von Lit. d) Ausnahmen bewilligen.

- ⁴ Glänzende, helle und auffällige Bedachungsmaterialien sind bei Neubauten und Neueindeckungen untersagt.
- ⁵ Wenn der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder benachbarten, privaten Grund weniger als 3.0 m beträgt, sind hinreichende Schneefänger anzubringen. In diesem Falle müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre vorhanden sein.

C. ERSCHLIESSUNG

Art. 25

Detailerschliessungsplanung

- 1 Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Zonen mit Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlage (BauG).
- 2 Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich wenn:
 - a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
 - b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.
- 3 Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (BauV) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 26

Parkplatz
Ersatzabgaben

- 1 Für alle Autoparkplätze, die nach Art. 49 BauV zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe für Verkehrsmassnahmen zu leisten.
- 2 Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt Fr. 8'000.00. Die Abgabe kann um max. 50 % herauf- oder herabgesetzt werden, je nach dem Vor- oder Nachteil, welcher mit dem Fehlen der Parkplätze verbunden ist.
- 3 Der Tarif wird jährlich auf den 1.1. stillschweigend den veränderten Bau- und Landerwerbskosten angepasst. Basis bildet der Berner Baukostenindex, Stand 01.04.2001: 125,7 Punkte, Basis 1987.
- 4 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.
- 5 Durch die Entrichtung einer Ersatzabgabe entsteht kein Anspruch auf einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

D. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Bauzone und Landwirtschaftszone

Art. 27

1. Bauzone Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanesvorgesehenen baulichen Nutzung.

Art. 28

2. Landwirtschaftszone
- ¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des Baugesetzes .
 - ² In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeiliche Masse:
 - a) für nichtlandwirtschaftliche Bauten wie Zonen W2 (Art. 50), jedoch ohne Ausnützungsziffer.
 - b) für landwirtschaftliche Bauten
 - ein Grenzabstand von 5.0 m
 - eine Gebäudelänge von 40.0 m
 - eine Gebäudehöhe von 11.0 m, wobei landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² bis 13.0 m hoch sein dürfen, diese Höhe wird vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt gemessen.
 - ³ Für Gärtnereien gelten folgende besondere Vorschriften:
 - a) Treib- und Gewächshäuser bis zu 6.5 m Firsthöhe
 - b) Gebäudelänge 40.0 m
 - c) Zum Schutz gegen Blendwirkungen sind die nötigen Vorkehrungen zu treffen.
 - ⁴ Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

2. Bauzonen

Art. 29

1. Wohnzone (W)
- ¹ Die Wohnzonen W2 und W3 sind Zonen mit Gewerbeverbot (BauV). Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur für den täglichen Lebensbedarf notwendige Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dgl.) gestattet.
 - ² Es gilt, soweit der Zonenplan keine Aufstufungen in die Empfindlichkeitsstufe III vorsieht, die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

- Art. 30**
2. Wohn-/
Gewerbezone (WG)
- 1 Die Wohn-/ Gewerbezone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.
 - 2 Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen, sind nicht zugelassen (BauV).
 - 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
- Art. 31**
3. Gewerbezone (G)
- 1 In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.
 - 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der Lärmschutzverordnung.
- Art. 32**
4. Weilerzone (WE)
- 1 Die Weilerzone (gemäss Art. 33 RPV) dient der Erhaltung und Förderung des Siedlungsstützpunktes Emdtal. Neben der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig.
 - 2 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone.
 - 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.
- Art. 33**
5. Zonen für öffentliche
Nutzungen (ZöN)
- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
 - 2 Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein kleiner Grenzabstand von 5.0 m und ein grosser Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.
 - 3 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen, öffentlichen Überbauung.

⁴ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
A	Gemeindesaal, Oberstufenschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen, Hallenbad und Parkplatz Dorf Kindergarten Dorf mit Aussenanlagen wie Spielwiese, Hartplatz, Sandkasten usw.	Mehrheitlich bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
B	Primarschulhaus Dorf mit Aussensportanlagen inkl. Parz. Nr. 1013	Erweiterungen der Schulanlage allenfalls kombiniert mit öffentlichem Parkierungsraum. Gestaltung gemäss best. Überbauung und den baupolizeilichen Vorschriften der Dorfkernzone	II
C	Primarschulhaus Aeschiried mit Aussensportanlagen, öffentlichem Parkplatz und Einstellhalle	Erweiterung unterirdisch für Heizungsanlage. Öffentliche Toiletten und Feuerwehrmagazin 1-geschossig. Gestaltung gemäss best. Überbauung	II
D	Mehrzweckanlage Mustermattli (Werkhof, Feuerwehr, Zivilschutz)	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	III
E	Gemeindeverwaltung	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
F	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof, Aufbahrungshalle, Kirchgemeindehaus	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
G	Parkplatz, Restaurant Beau-Site	bestehend	
H	Schiessanlage Feldmoos	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	
J	ARA Reichenbach	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	
K	Werkhof Staat Bern	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	III
L	Kinderheim Tabor	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	II
M	siehe UeO Nr. 15 ‚ZöN Adelmatten‘ (Art. 37)		

Art. 34

6. Spiel- &
Gartenzone (SG)

- 1 In der Spiel- und Gartenzone sind Spielanlagen für Kinder und Erwachsene sowie Gärten zugelassen. Es sind unbewohnte Bauten zu Gärten und für Spielgeräte gestattet.
- 2 Es dürfen eingeschossige Bauten erstellt werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen über die Nebenbauten (Art. 17). Gegenüber der Wohnzone ist ein Abstand von 5.0 m einzuhalten.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Art. 35

Art. 35

7. Campingzone (CZ)

- 1 Die Campingzone dient der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Campingplatzes. Das ‚Reglement über das Campingwesen der Gemeinde Aeschi‘ ist als Richtlinie gemäss Baureglement Art. 1 Abs. 3 anzuwenden.
- 2 Die Erneuerung des Campingplatzes innerhalb der Zone ist zugelassen. Das bestehende Gebäude kann im Rahmen der Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone genutzt werden.
- 3 Die Gestaltung der Anlage hat mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild zurückhaltend zu erfolgen. Dies betrifft Formen, Farben und Materialien der Bauten und Anlagen sowie die Bepflanzung, welche die Eingliederung des Campingplatzes ins Ortsbild zu unterstützen hat.
- 4 Bei einer Vergrösserung, Verdichtung oder Nutzungsänderungen (Camping/Residenzplätze) kann die Gemeinde eine Überbauungsordnung verlangen.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

Art. 36

8. Zonen mit
Planungspflicht (ZPP)

- 1 Nachfolgenden Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten als Zonen mit Planungspflicht gemäss BauG Art. 93. In den ZPP dürfen vor Erlass einer Überbauungsordnung in der Regel keine neuen Hauptgebäude bewilligt werden.
- 2 **ZPP Dorfkernzone**
Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung einer intensiven Nutzung des Dorfkerns. Zugelassen sind Geschäfts- und Wohnbauten. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden, sind nicht gestattet.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

In der Dorfkernzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltungen, die Strassenraum- und Pflanzenverhältnisse zu erhalten. Es sind max. 3-geschossige Bauten zugelassen. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen. An Bauten im Ortskern werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

3 ZPP Chrachenmoos

Mit der Zone mit Planungspflicht Chrachenmoos wird die Erstellung eines Alters- und Fürsorgezentrums inkl. betriebsnotwendiger Erweiterungsbauten bezweckt. Im Sektor W sind überdies auch Wohnnutzungen zugelassen. Die Überbauungen in den zwei Sektoren sind gestalterisch und erschliessungsmässig aufeinander abzustimmen. Es können zwei, zeitlich gestaffelte Überbauungsordnungen ausgearbeitet werden. Mit der ersten Überbauungsordnung ist die Erschliessung über das gesamte Areal festzulegen.

Für beide Sektoren gilt:

- a) Die Überbauung muss sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- b) Das bestehende Gebäude Nr. 165 B ist geschützt. Neubauten sind so zu erstellen und zu gestalten, dass sich eine harmonische Gesamtgestaltung ergibt.
- c) Im beiden Sektoren darf keine Firsthöhe, gemessen rechtwinklig zum Trottoir, höher als 12.00 Meter sein. Einzelne technisch bedingte Aufbauten (z.B. Kamine, Liftaufbauten) sind zugelassen.
- d) Die maximalen Gebäudegrundrisse sowie die Dachformen werden in den jeweiligen Überbauungsordnungen festgelegt.
- e) Die Alleebäume sind zu erhalten und in die Überbauung einzubeziehen.
- f) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

4 ZPP Chemihütte

Mit der ZPP Chemihütte wird eine Erhaltung und eine beschränkte Erweiterungsmöglichkeit der bisherigen, gemischten Nutzung (Wohnen + Gastwirtschaft) bezweckt. Für Wohngebäude gelten die Bestimmungen der Zone WG gemäss Art. 30 hievord bzw. gemäss Art. 50 hienach. Für gewerbliche Bauten gelten die Bestimmungen der Zone WG* gemäss Art. 30 hievord bzw. gemäss Art. 50 hienach.

Neue Vorhaben müssen sich besonders zurückhaltend in die Geländekante einfügen sowie in die bestehende Siedlungsstruktur bzw. in den Siedlungscharakter einpassen.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

5 ZPP Wachthubel Süd

Planungszweck: Die ZPP Wachthubel Süd bezweckt die Schaffung einer Wohnüberbauung mit eigenständigem, einheitlichem Charakter. Die Erschliessung ist zweckmässig, auf die Bebauung und die Hangsituation abzustimmen.

Art und Mass der Nutzung: Die Nutzungsart richtet sich nach der Wohnzone. Das Nutzungsmass beträgt min. 0.35 und max. 0.55. Es sind 2-geschossige Bauten zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze: Bei der Planung der Bauten und Anlagen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig Terrainveränderungen vorgenommen werden, damit der Wachthubel in den Aussenräumen weitgehend seine natürliche, gewachsene Wirkung und Kraft behält.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

6 ZPP Brack

Planungszweck: Die ZPP Brack bezweckt einerseits die Schaffung einer Wohnüberbauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäuser und andererseits entlang der Kantonsstrasse (Bautiefe: 26.0 m ab Kantonsstrasse) einer gemischten Überbauung mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungs-Nutzungen. Für die bestehende Überbauung Staldenmattli können im Rahmen des BauG Parkplätze realisiert werden. Die Erschliessung ist zweckmässig, auf die bestehende Überbauung Staldenmattli und die neue Bebauung sowie auf die Hangsituation abzustimmen. Das Areal kann sowohl von Süden wie von Nordwesten erschlossen werden.

Art und Mass der Nutzung: Die Nutzungsart richtet sich nach der Wohnzone. Das Nutzungsmass beträgt min. 0.35 und max. 0.55. Es sind 2-geschossige Bauten zugelassen. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände gemäss Art. 50 W2 Allgemein einzuhalten.

Gestaltungsgrundsatz: Die Neubauten haben sich in die bestehende Bebauung zu integrieren.

Es gilt für die Wohnnutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die gemischte Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Zonen mit rechtskräftigen Überbauungsordnung

Art. 37

Die folgenden Zonen sind Zonen mit rechtskräftigen Überbauungsordnungen UeO:

- UeO 1 Überbauungsplan mit SBV "Tannenmattli"
03.11.1976 16.12.1987 22.10.1991
07.05.1996 OPR 2003
- UeO 4 Überbauungsplan mit SBV "Büele"
04.01.1978 22.10.1991 OPR 2003
- UeO 5 Überbauungsplan mit SBV "Aeschiried SW"
11.10.1978 22.10.1991 13.05.1996
- 6a Detailerschliessungsplan "Pfruendmatte"
14.05.1980
- UeO 6b Überbauungsordnung "Pfruendmatte"
2003
- UeO 7 Überbauungsplan mit SBV "Stift. Blaukreuz"
18.03.1981 07.09.1999
- UeO 9 Überbauungsplan mit SBV "Skipisten"
03.09.1981
- UeO 11 Überbauungsplan mit SBV "Bärebrunne"
18.11.1981 20.03.2001
- UeO 12 Überbauungs- und Gestaltungsplan "Blümlisalp"
23.02.1984 27.12.1985
- UeO 13 Überbauungs- und Gestaltungsplan "Bad Heustrich"
23.02.1984 25.10.1984 07.11.1990
2004
- UeO 14 Überbauungsordnung "Bühlermatte"
10.05.1990 10.09.1999 2004
- UeO 15 Überbauungsordnung "ZöN Adelmatt"
24.03.03

3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 38

Schützens- & erhaltenswerte Objekte

- ¹ Die schützens- und erhaltenswerten Bauten Objekte gemäss Art. 10a-10c Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen
- ² Betreffen Planungen und Baugewilligungsverfahren
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutz perimerer liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ³ Die Objekte nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit ‚K‘ gekennzeichnet.

- 4 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 39

Ortsbildschutz-
gebiet

- 1 Das im Zonenplan bezeichnete Gebiet im Bereich der Kirche ist geschützt.
- 2 Neu-, An-, und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen. Der Charakter der Aussenräume ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.
- 3 Bei Bauvorhaben, die eine ordentliche Baubewilligung benötigen, muss die Denkmalpflege beigezogen werden.
- 4 Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen.

Art. 40

Archäologische
Schutzgebiete

- 1 Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- 2 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Art. 41

Landschaft Allge-
meine Bestimmungen

- 1 Für die von Bund und Kanton bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung oder des Regierungsratsbeschlusses und zusätzlich – soweit zutreffend – die nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und Objekte (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken den Schutz von wertvollen Naturressourcen, Landschaftselementen sowie Lebensräumen von seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen zudem dem ökologischen Ausgleich.
- 3 Naturschutzgebiete und Schutzobjekte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie sollen gepflegt und sofern nötig aufgewertet werden. Die Gemeinde regelt die Nutzung, die Pflege, den Unterhalt und die Aufwertung mit öffentlich-rechtlichen Verträgen, sofern die Wahrung des Schutzzweckes nicht bereits durch Schutzbestimmungen ausreichend geregelt ist.
- 4 In den Naturschutzgebieten sowie bei Schutzobjekten sind alle Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, untersagt.
- 5 Auf einem Streifen von mindestens 3.0 m entlang von Gewässern, Feuchtgebieten, Trockenstandorten, Waldrändern, Hecken-, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von

Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

- ⁶ Über Ausnahmen von Schutzbestimmungen entscheidet der Regierungsrat oder die Regierungsrätin (Art. 41 Abs. 3 NSG).

Art. 42

Vernetzungskorridore
Wildwechsel

- ¹ Im Wildwechselkorridor sind alle Massnahmen zu unterlassen, welche dessen Funktion beeinträchtigen können.
- ² Aus zwingenden Gründen kann von Abs.1 abgewichen werden. In diesem Fall ist für einen angemessenen Ersatz für den Wildwechsel zu sorgen.
- ³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren die Vernetzungskorridore Wildwechsel, so ist das Kantonale Jagdinspektorat einzubeziehen. Der frühzeitige Beizug des Jagdinspektorates sowie die Voranfrage werden empfohlen.

Art. 43

Hecken und
Feldgehölze

- ¹ Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.
- ² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

Art. 44

Einzelbäume und
Baumgruppen

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet.
- ² Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.
- ³ Für abgegangene oder gefällte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.
- ⁴ Der Lärchenbestand auf der Aeschiallmi ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten.

Art. 45

Feuchtgebiete

Feuchtgebiete sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchten bis nassen Böden. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität

beibehalten werden. Sie dürfen nicht trockengelegt und nicht gedüngt werden.

Art. 46

Gewässer und
Uferbereiche

- ¹ Alle stehenden und fliessenden Gewässer (auch eingedolte) und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen sollten sich nach Möglichkeit nach ingenieurbiologischen Methoden richten.
- ² Die Ufergehölze sind geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden. Sie sollen sachgemäss gepflegt und dürfen insbesondere nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.
- ³ Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot von Ufervegetation entscheidet das Naturschutzinspektorat (Art. 13 Abs. 3 NSchV).

Art. 47

Historische
Verkehrswege (IVS)

- ¹ Die im Schutzplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt.
- ² Die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS (Adresse im Anhang) ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen.

Art. 48

Finanzierung

Der Gemeinderat kann, insbesondere dort wo das übergeordnete Recht keine Abgeltung vorsieht, im Bereich Natur und Landschaft Entschädigungen entrichten und für Informations- oder Spezialanlässe Beiträge sprechen.

4. Gefahrenggebiete

Art. 49

Gefahrenggebiete

- ¹ In Gefahrenggebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Die Festlegung der Baumöglichkeiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation (Zuweisung zu einem Gefahrenggebiet bzw. zu einer Gefahrenstufe).
- ² Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrenggebiet“, Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis

nicht wesentlich erweitert wird und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden).

- ³ Im Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengbiet“ sind Bauten mit entsprechenden Auflagen gestattet.
- ⁴ Baugesuche in bekannten und vermuteten Gefahrengbietern sind den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt / Oberingenieurkreis, Kant. Amt für Wald/ Abt. Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

5. Baupolizeiliche Masse

Art. 50

Masse,
Ausnutzungsziffer

- ¹ Für die Bauzonen gelten – unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosszahl (GZ), Gebäudelänge (GL) und Ausnutzungsziffern (AZ):

Zone	kGA (m)	gGA (m)	GH (m)	GZ	GL (m)	GL (m) Zusammenbau	AZ max.
W2 Allgemeine	5	10	Art. 22	2	20	30	0.55
W2 Rossere, Allmigässli A, Chungässli	5	10	Art. 22	2	20	30	0.45
W2 Staldenmattli Allmigässli B	3	6	Art. 22	2	20	20	0.45
W3	5	10	Art. 22	3	20	30	0.70
WG2	5	10	Art. 22	-	-	-	-
WG2*	5	10	11	-	-	-	-
G	6	6	12	-	-	-	-

WG* Masse für Gewerbebauten

WG Masse für Wohnbauten

- ² Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Baugesetz.
- ³ Die Massweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäude richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang.

E. ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE

Art. 51

1. Gemeinderat

- ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.
- ² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:
 - a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend BauV,
 - b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger, von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen,
 - c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG,
 - d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (BauG),
 - e) über die Verwendung von Ersatzabgaben im Rahmen der jeweiligen Finanzkompetenzen.

Art. 52

2. Baukommission/
Bauinspektor

- ¹ Die Baukommission ist vorberatende Instanz und amtet als Baupolizeibehörde. In den Aufgabenkreis fallen namentlich:
 - a) die Begutachtung der Baugesuche zuhanden des Gemeinderates,
 - b) die Überwachung der privaten Hoch- und Tiefbauten in Bezug auf Einhaltung der Baureglemente und gesetzlichen Vorschriften,
 - c) die Erhebung von Einsprachen in Baubewilligungsverfahren.
- ² Dem Bauinspektor obliegen:
 - a) Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
 - b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen;
 - c) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
 - d) die Überprüfung, min. einmal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Er erstattet dem Gemeinderat/ der Baukommission darüber Bericht und beantragt erforderliche Massnahmen.

F. WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 53

1. Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff) vom Richter geahndet.

Art. 54

2. Inkrafttreten/
ausser Kraft setzen

- ¹ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
- ² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörde gemäss Baugesetz.
- ³ Mit der Genehmigung dieses Reglementes werden in den nachfolgenden Überbauungsordnungen die Ausnutzungsziffern wie folgt angepasst:

UeO 1 Überbauungsplan mit SBV "Tannenmattli"
Ausnutzungsziffer neu: 0.40

UeO 4 Überbauungsplan mit SBV "Büele"
Ausnutzungsziffer neu: 0.40

- ⁴ Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden ausser Kraft gesetzt:
 - Gemeindebaureglement vom 23.10.1991 mit Änderungen
 - Zonenplan vom 21.07.1994 mit Änderungen
 - UeO 2 Überbauungsplan mit SBV "Staldenmattli"
03.11.1976 11.07.1985 22.10.1991
 - UeO 3 Überbauungsplan mit SBV "Rossere"
05.11.1976 28.03.1979 22.10.1991
 - UeO 8 Überbauungsplan mit SBV "Allmigässli"
11.06.1981 22.10.1991
 - UeO 10 Überbauungsplan mit SBV "Chumgässli"
23.09.1981 12.11.1987 22.10.1991
 - Nutzungsrichtplan vom 16.02.1977
 - Erschliessungsrichtplan vom 16.02.1977

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 25. Juli bis 24. August 2002

Vorprüfung vom 16. Mai 2003

1. Publikation im Amtsanzeiger vom 4. September 2003

2. Publikation im Amtsanzeiger vom 20. November 2003

1. Publikation im Amtsblatt vom 3. September 2003

2. Publikation im Amtsblatt vom 19. November 2003

1. Öffentliche Auflage vom 5. September bis 4. Oktober 2003

2. Öffentliche Auflage vom 20. November bis 22. Dezember 2003

1. Auflage:

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: 1

2. Auflage:

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Oktober 2003

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 2003

Namens der Gemischten Gemeinde Aeschi

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Sig. Chr. Berger

Sig. A. von Känel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aeschi, den 19. Januar 2004 Der Gemeindeschreiber: Sig. A. von Känel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. Juni 2004

Anhänge

Graphische Darstellungen

Hinweis auf das kantonale Bauinventar

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
Stand Januar 2001

Hinweis auf das kantonale Bauinventar

Aufgrund Art. 10 Baugesetz und Art. 13 Bauverordnung ist das Bauinventar erstellt.

Es ist verwaltungsanweisend.

Es kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse Stand Januar 2001

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)

- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur - und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)

- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.014)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (VSBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)

- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111) G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz
- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (FWG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (FWV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)

- Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 25. September 1995 (MBV, SR 510.51)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111) M. Verfahren; Rechtspflege
- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)