

Einwohnergemeinde Gampelen

## **BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT**

*(BNR)*

**Mitwirkungs- und Vorprüfungsfassung  
August 2009**

## Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis	3
I. Geltungsbereich	5
II. Nutzungsvorschriften	6
III. Bauvorschriften	11
IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	17
A. Allgemeine Vorschriften	17
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes	
1. Baudenkmäler	20
2. Ortsbildschutzperimeter	21
V. Schutzgebiete und Schutzobjekte	23
VI. Gefahrengebiet	28
VII. Schluss und Übergangsbestimmungen	30

## Abkürzungsverzeichnis

---

BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung abrufbar unter <a href="http://www.sta.be/belex/d/">www.sta.be/belex/d/</a>
-----	--

SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts abrufbar unter <a href="http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html">www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html</a>
----	---

BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 BSG 721.0
BauV	Kant. Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch BSG 211.1
KWaG	Kant. Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kant. Waldverordnung BSG 921.111
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NschG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 BSG 732.11
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 BSG 732.111.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210

### **Hinweise und Kommentare: Bedeutung**

Hinweise und Kommentare in der rechten Spalte sind nicht (unmittelbar) verbindlich und nicht vollständig. Sie können formlos angepasst werden, insbesondere an die Änderungen des übergeordneten Rechts oder an die Entwicklung der Praxis zu einzelnen Vorschriften.

#### **Hinweise**

verweisen auf gesetzliche und reglementarische Bestimmungen, welche mit dem geregelten Sachverhalt in Zusammenhang stehen und ebenfalls Beachtung beanspruchen (können).

#### **Kommentare**

dienen der besseren Verständlichkeit des geregelten Sachverhalts, der Erläuterung oder Handhabung unbestimmter Rechtsbegriffe, etc. und somit auch der Auslegung der Bestimmung.

## I. Geltungsbereich

## Hinweise und Kommentare

### Art. 1

Sachlich

<sup>1</sup> Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Gampelen umfasst kommunales Planungs-, Bau- und Umweltrecht.

<sup>2</sup> Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, auf baubewilligungsfreie nur innerhalb von Schutzgebieten. .

Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen (geltende ÜO's; Anhang II), Abwasserreglement; Ortpolizeireglement

Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 2 und 3BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b Abs. 1 und 2 BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 69 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG mittels baupolizeilichen Massnahmen. In Schutzgebieten und ausserhalb der Bauzone können auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 BewD). BauG und BewD in der Fassung vom 28. Januar 2009

### Art. 2

Räumlich

Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

### Art. 3

Spezialordnungen

Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor.

s. Liste im Anhang II

Übergeordnetes Recht	<b>Art. 4</b>	<sup>1</sup> Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.	
	<sup>2</sup> Übergeordnetes, relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.	z.B. Art. 25 KWaG (Waldabstand); Art. 80 SG (Strassenabstand); Art. 42 ff BauV (Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze).	
	<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die nachbarrechtlichen Vorschriften des Privatrechts.	Nachbarrechtliche Vorschriften, insb. betreffend Immissionsschutz, Bauten und Pflanzungen; Art. 684 ff ZGB und Art. 79 ff EGZGB.	
Verhältnis zwischen öffentlichem und Privatrecht	<b>Art. 5</b>	Die Vorschriften des BNR sind zwingend und es kann mit privaten Vereinbarungen nur davon abgewichen werden, sofern eine solche Möglichkeit vorgesehen ist.	s. Art. 20 BNR

## II. Nutzungsvorschriften

Wohnzonen (W)	<b>Art. 6</b>	<sup>1</sup> Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.
---------------	---------------	--

<sup>2</sup> Zulässig sind zudem nicht störende Kleinbetriebe, sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, welche mit ihren Auswirkungen die Wohnnutzung nicht stören.

Als nicht störende Auswirkung betrachtet werden kann insbesondere ein Verkehrsaufkommen DTV in der Grössenordnung von 150. Der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt. In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw.

Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, erfolgt abstrakt. Es genügt, dass der Typ Bauvorhaben an sich in der Wohnzone störend wirkt. Ob er im konkreten Einzelfall tatsächlich nicht stören würde, bleibt unbeachtlich. Z.B. eine Autoreparaturwerkstatt oder ein Restaurant gelten zum Vor herein als die Wohnnutzung störender Betriebstyp, auch wenn die Störungen mittels Immissionsschutzmassnahmen vermieden werden könnten.

<sup>3</sup> Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 43 LSV

## **Art. 7**

Wohn- und Arbeitszonen (WA)

<sup>1</sup> Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten.

Für die Beurteilung der Zonenkonformität gilt der Kommentar zu Art. 6 analog.

<sup>2</sup> Zulässig sind Nutzungen, welche nur mässige Auswirkungen verursachen, wie

- Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten;
- traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe.

Als mässige Auswirkungen betrachtet werden kann insbesondere ein DTV in einer Grössenordnung von 500; der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.  
s. auch Art. 90 BauV

<sup>3</sup> Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 43 LSV

### **Art. 8**

Altersheimzone  
(AHZ)

<sup>1</sup> Die Altersheimzone ist für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen für Seniorinnen und Senioren bestimmt.

<sup>2</sup> Zulässig ist zudem die Wohnnutzung für Betriebspersonal.

<sup>3</sup> Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 43 LSV

### **Art. 9**

Arbeitszonen (A)

<sup>1</sup> Die Arbeitszonen (A) sind, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten, insbesondere jenen die wegen ihrer störenden Auswirkungen in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal.

<sup>3</sup> Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 43 LSV

## Art. 10

Zonen für  
öffentliche  
Nutzungen (ZöN)

Die den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugewiesenen Flächen dienen folgenden Nutzungen:

A	Friedhof	ES III
B	Kirche	ES III
C	Schule	ES III
D	Mehrzweckgebäude / Feuerwehrmagazin / Werkhof	ES III
E	Heim- und Wiedereingliederungsstätte Tannenhof (Wohnheime, Wohngruppen, Dienstwohnungen; Landwirtschaft und Gewerbe im Dienst des agogischen Konzeptes)	ES III
F	Retention Regenabwasser	

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

## Art. 11

Zone mit  
Planungspflicht  
"ZPP Bahnhof"

<sup>1</sup> Die "ZPP Bahnhof" bezweckt die Sicherstellung einer geordneten, etappenweisen Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Arbeitsnutzungen.

<sup>2</sup> Sie bezweckt eine gute Gestaltung der Bauten und ihre Eingliederung in die Umgebung.

## Art. 12

b) Art und Mass  
der Nutzung

<sup>1</sup> Es gelten die Nutzungsvorschriften der Arbeitszone.

Art. 9 BNR

<sup>2</sup> Reine Lager- und Depotnutzungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 43 LSV

### **Art. 13**

c) Grundsätze der Baugestaltung

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe beträgt max. 15 m.

<sup>2</sup> Die Überbauungsziffer beträgt höchstens 70 %.

s. Definitionen und Messweisen Anhang I, Ziff. 9

### **Art. 14**

d) Grundsätze der Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer beträgt wenigstens 15 %.

<sup>2</sup> Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gewächsen zu bepflanzen.

s. Definitionen und Messweisen Anhang I, Ziff. 10

### **Art. 15**

Landwirtschaftszone (LWZ)

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

Art. 43 LSV

### **Art. 16**

Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)

<sup>1</sup> Die Intensivlandwirtschaftszone ist für Bauten und Anlagen bodenabhängiger oder bodenunabhängiger bzw. über eine innere Aufstockung hinausgehende Tierhaltungs-, Gartenbau- und Gemüsebaubetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 43 LSV

### III. Bauvorschriften

#### Art. 17

Baupolizeiliche  
Masse

a) Allgemein

In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn- und Arbeits- sowie Arbeits- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Mindest- resp. Höchstmasse:

Zone	Nutzung	GL	GH <sup>1) 2)</sup>	kGa	gGa	ÜZ
W	Wohnen	30.00 m	7.00 m	4.00 m	8.00 m	-
WA	Wohnen/Arbeiten	30.00 m	7.00 <sup>3)</sup> m	4.00 m	8.00 m	-
AHZ	Wohnen/Dienstleistungen	60.00 m	7.00 m	4.00 m	8.00 m	-
A1	Arbeiten	--	15.00 m	3.00 m <sup>4)</sup>	3.00 m <sup>4)</sup>	70 %
A2	Arbeiten	50.00 m	8.00 m	3.00 m <sup>4)</sup>	3.00 m <sup>4)</sup>	--
LWZ	Landwirtschaft	50.00 m	8.00 m	3.00 m	3.00 m	--
ILWZ	Landwirtschaft / Intensivlandwirtschaft		8.00 m	3.00 m	3.00 m	--

Definitionen und Messweisen s. Anhang I

In der LWZ und ILWZ werden die Dimensionen der zonen- und nichtzonenkonformen Bauvorhaben von Fall zu Fall aufgrund der anwendbaren Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt. Für zonenkonforme Bauvorhaben wird in der Regel auf die Normen der Forschungsanstalt Agriscope Tänikon abgestellt. Die baupolizeilichen Masse sind Höchstmasse, welche u.U. deshalb nicht voll ausgeschöpft werden können.

<sup>1)</sup> Talseits erfolgt auf die zulässige Gebäudehöhe ein Zuschlag von 1.50 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses zwischen 10 und 15 %, von 2.50 m, wenn sie mehr als 15 % beträgt.

<sup>2)</sup> Ausgenommen in der Arbeitszone darf der höchste Punkt der Konstruktion von Sattel- und Walmdächern die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 5 m überragen.

<sup>3)</sup> Werden im Erdgeschoss Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die Gebäudehöhe entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.

<sup>4)</sup> Gegenüber Grundstücken in den Zonen W und WA wenigstens 6 m.

#### Abkürzungen

GL	=	max. Gebäudelänge
GH	=	max. Gebäudehöhe
ÜZ	=	max. Überbauungsziffer
kGA	=	kleiner Mindestabstand
gGA	=	grosser Mindestabstand

## Art. 18

b) Terrassen-  
bauten

- a) Länge und Breite 30 m
- b) Gebäudehöhe Es gilt eine maximale Höhenlinie von 10 m über dem gewachsenem Terrain. Diese darf nur von technischen Aufbauten überschritten werden. Massgebend bei Pultdächern ist der höchste Punkt des Daches; bei Flachdächern Oberkant Dachrand bzw. Oberkant der offenen oder geschlossenen Brüstung.
- c) Anzahl Baustufen 4
- d) Rücksprung pro Baustufe Min. 4 m
- e) Vollgeschoss pro Baustufe Für die unterste oder oberste Baustufe: 2  
Übrige Baustufen: 1
- f) Höhe pro Baustufe: 3.00 m bzw. 6.00 m für Stufen mit 2 Vollgeschossen  
Für die unterste Baustufe ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.
- g) Grenzabstände: Talseitig 6 m  
seitlich und bergseitig 4 m  
Für Gebäude mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m senkrecht zum Hang gilt ein Mehrbreitenzuschlag von 1 m.
- h) Mass der Nutzung Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den baupolizeilichen Höchst- resp. Mindestmassen.

s. Anhang I, Ziff. 6

## Art. 19

Grundzüge der  
Überbauung und  
Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende  
Randbedingungen:

A	Friedhof: Keine Bauten	Erhaltung der Friedhofanlage
B	Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kirche.	Erhaltung der Umgebung
C	Schule: Die baupolizeilichen Masse von Bauten und Anlagen werden entsprechend den schulischen Bedürfnissen und den Anforderungen des Ortsbildschutzes von Fall zu Fall festgelegt.	Anlagen für den Schulsport / Grünanlagen
D	Mehrzweckgebäude / Feuerwehrmagazin / Werkhof Gebäudehöhe: höchstens 10 m; Grenzabstände: mindestens 5 m gegenüber benachbarten Grundstücken. Gebäudeabstände innerhalb der Zone werden von Fall zu Fall festgelegt.	
E	Tannenhof: Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Baugruppe. Neubauten Gebäudehöhe 8 m. Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Zone werden von Fall zu Fall je nach Nutzung festgelegt. Gegenüber ausserhalb liegenden Grundstücken beträgt der Grenzabstand mind. 5 m.	
F	Bau einer Retentionsanlage.	Naturnahe Gestaltung

Grenzabstand a) allgemein	<b>Art. 20</b>	<p><sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand zu wahren ist, welcher</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf der Gebäudeseite, wo ein grosser Grenzabstand einzuhalten ist, wenigstens diesem entspricht, und</li> <li>– in den übrigen Fällen wenigstens dem kleinen Grenzabstand.</li> </ul>	<p>Definition; Haupt-, Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 1.2 und 1.3; Weitere Abstandsvorschriften: Art. 90 f BauG Baulinien; Waldabstand, Waldabstandslinienplan sowie Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34 KWaV; Strassenabstände für Einfriedungen, Pflanzen, etc. Art. 56 f SV; Art. 79 ff EGZGB, insbesondere Pflanzabstände (vgl. Anhang III). Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand (Art. 79 ff EGZGB unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verkündeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB) und zu empfehlen. Eine schriftliche Vereinbarung verschafft nur obligatorische, nur zwischen den Parteien bindende Wirkung.</p>
	<p><sup>2</sup> Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p>	Art. 21 ff BNR	
	<p><sup>3</sup> Treffen sie untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.</p>		
b) Mindestabstände aa) Hauptbauten	<b>Art. 21</b>	<p>Hauptbauten halten gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände ein.</p>	Art. 17 BNR; Definition s. Anhang I, Ziff. 4

bb) Klein- und Anbauten	<p><b>Art. 22</b></p> <p>Baubewilligungspflichtige Klein- und Anbauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von wenigstens 2 m.</p>	<p>Art. 69 Abs. 3 BauG in der Fassung vom 28. Januar 2009; Baubewilligungsfreie Klein- und Anbauten s. Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD in der Fassung vom 28. Januar 2009 Definition und Abmessungen von Klein- und Anbauten, s. Anhang I, Ziff. 1.2 Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1:</p>
cc) Unterirdische Bauten und Tiefbauten	<p><b>Art. 23</b></p> <p><sup>1</sup> Gegenüber nachbarlichem Grund wahren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– unterirdische Bauten oder Bauteile,</li> <li>– Autoabstellplätze,</li> </ul> <p>in allen Zonen einen Abstand von wenigstens 1 m.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber nachbarlichem Grund wahren Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dgl. soweit sie baubewilligungspflichtig sind, in allen Zonen einen Abstand von wenigstens 1 m</p> <p><sup>3</sup> Fusswege, Hauszufahrten und dgl. können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.</p>	<p>Definition s. Anhang I, Ziff. 1.3</p> <p>Art. 69 Abs. 3 BauG in der Fassung vom 28. Januar 2009 Baubewilligungsfreie Anlagen s. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD in der Fassung vom 28. Januar 2009</p>
Gebäudeabstand	<p><b>Art. 24</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.</p>	

<sup>2</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 5

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben abweichende privatrechtliche Vereinbarungen gemäss Art. 20 Abs. 1 BNR.

### **Art. 25**

Strassenabstände

<sup>1</sup> Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten und Anlagen folgende Abstände:

Definition Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 7

- gegenüber Kantonsstrassen mind. 5.00 m
- gegenüber Gemeindestrassen mind. 3.60 m
- gegenüber Fuss- und Radwegen mind. 3.00 m.

<sup>2</sup> Längs Strassen der Detailerschliessung wahren Klein- und Anbauten einen Abstand von mind. 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

### **Art. 26**

Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken

Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und ausserhalb der Bauzonen gelegener Hecken haben Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen) einen Abstand von wenigstens 3 m zu wahren.

Messweise s. Anhang I, Ziff. 8

## IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

### A. Allgemeine Vorschriften

#### Art. 27

Grundsatz

<sup>1</sup> Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 9 Abs. 7; 14 Abs. 1 BauG; Bauten und ihre Aussenräume bilden ein Ganzes, dessen Auswirkungen auf die Umgebung zu beurteilen sind. Das Beeinträchtigungsverbot ist verletzt, wenn Bauten und Anlagen störend in Erscheinung treten. Die Umgebungsgestaltung kann dazu beitragen, die Auswirkungen auf die Umgebung zu mildern.

<sup>2</sup> Der Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes richtet sich nach besonderen Vorschriften.

Art. 37 ff BNR

#### Art. 28

Bauweise

<sup>1</sup> In allen Bauzonen gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten können zudem Terrassenhäuser erstellt werden.

#### Art. 29

Dachgestaltung  
a) Form

<sup>1</sup> Dächer mit einer Neigung von mehr als 45° sind untersagt.

<sup>2</sup> Auf den Stufen von Terrassenbauten sind nur Flachdächer, auf der obersten Stufe auch ein Pultdach zulässig.

b) Aufbauten	<p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten wie Gauben und Lukarnen können je Dachfläche zusammengerechnet auf 50 % der Länge des Gebäudes aufgesetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von wenigstens 1 m.</p>	<p>Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Firstoblichter, in die Dachfläche eingelassene Solaranlagen sind keine Dachaufbauten und unterliegen deshalb auch keinen Flächenbeschränkungen. Vorbehalten bleibt das Beeinträchtigungsverbot von Art. 27 BNR. Zur Baubewilligungspflicht s. Art. 6 Abs. 1 Bst. f und g BewD Fassung vom 28. Januar 2009</p> <p>Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 11</p>
Dachausbau	<p><b>Art. 31</b></p> <p>Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.</p>	
Attika	<p><b>Art. 32</b></p> <p>Auf Terrassenbauten ausgenommen, kann auf Flachdächern eine Attika erstellt werden.</p>	Definition s. Anhang I, Ziff. 12
Umgebung in Wohnzonen	<p><b>Art. 33</b></p> <p><sup>1</sup> In Wohnzonen ist die Umgebung wasserdurchlässig als Garten zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Davon ausgenommen sind die für Zufahrt, Haus- und Garageeingänge bewilligten Abstellplätze für Motorfahrzeuge und die für ungedeckte Terrassen sowie Teiche und Schwimmbecken benötigte Flächen.</p> <p><sup>3</sup> Der Gebäudeumschwung darf nicht als offene Lagerfläche genutzt werden.</p>	Zier-, Obst-, Gemüse-, Steingarten, etc.

### **Art. 34**

Terrainver-  
änderungen

Die Terrain- und die Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Parkplätze) sind auf die Umgebung abzustimmen.

### **Art. 35**

Stütz- und  
Futtermauern  
a) gegenüber  
nachbarlichem  
Grund

<sup>1</sup> Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen.

Messweise s. Anhang I, Ziff. 13.1

### **Art. 36**

b) Stützmauern  
gegenüber  
öffentlichen  
Strassen

<sup>1</sup> Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.50 m nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens 2 Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren.

Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 13.2

<sup>3</sup> An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffelung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen.

VSS-Norm SN 640090b

<sup>4</sup> Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vorhanden ist, gegenüber dem Gehwegrand einen Abstand von 0.50 m zu wahren.

## B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

### 1. Baudenkmäler

#### Art. 37

Schützens- und  
erhaltenswerte  
Baudenkmäler

<sup>1</sup> Der Zonen- und Schutzzonenplan bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht.

<sup>3</sup> Soweit schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden, sind sorgfältig in Dach- oder Fassadenflächen eingepasste Solaranlagen zulässig.

Die Bezeichnung der Baudenkmäler folgt dem Bauinventar der Kant. Denkmalpflege vom .....

Art. 10b und 10c BauG; Eingriffe in schützenswerte Baudenkmäler und erhaltenswerte, innerhalb der Dorfzone und der Ortsbildschutzgebiete oder in deren Umgebung sind zwingend der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 22 Abs. 3 BewD). Eingriffe in erhaltenswerte Baudenkmäler sind der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege oder OLK) zur Beurteilung vorzulegen (Art. 22 Abs. 1 BewD).

Art. 18a RPG; Solaranlagen auf und an Baudenkmalern sind baubewilligungspflichtig; Art. 7 Abs. 3 BewD Fassung vom 28. Januar 2009.

## 2. Ortsbildschutzperimeter

### Art. 38

Grundsatz

<sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des wertvollen historischen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie der näheren Umgebung der Baudenkmäler.

<sup>2</sup> Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Geschosse, Proportionen und Bedachung sowie Material und Farbgebung gut in das Ortsbild einzugliedern.

<sup>3</sup> Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten diese Grundsätze analog.

Ob sich ein Bauvorhaben gut in das Ortsbild eingliedert, beurteilt sich aufgrund seiner Auswirkungen auf die prägenden Merkmale der näheren Umgebung, insbesondere des öffentlichen Raumes und der benachbarten Bauten mit ihren Aussenräumen. Von Bedeutung sind dabei, sein Volumen, seine Proportionen, seine Fassaden- und Dachgestaltung, die verwendeten Materialien und Farben sowie seine Aussenraumgestaltung. Eingriffe in die Umgebung von geschützten oder erhaltenswerten Baudenkmäler sind der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 10c BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD).

### Art. 39

Neu- und Ersatzbauten a) Baupolizeiliche Masse als Richtwerte

<sup>1</sup> Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WA als Richtwerte.

<sup>2</sup> Sie sind, soweit es der Schutzzweck erfordert, an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen.

<sup>3</sup> Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt.

Richtwert bedeutet, dass die baupolizeilichen Masse nur eine relative Verbindlichkeit haben und den Ausgangspunkt der Beurteilung gemäss Abs. 2 bilden.

Als Massstab gilt die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens.

## **Art. 40**

b) Standort

<sup>1</sup> Eine bessere Eingliederung in das Ortsbild vorbehalten, sind Ersatzbauten am alten Standort zu errichten.

<sup>2</sup> Neue Hauptbauten sind, wo solche festgelegt sind, in den mit Baulinien begrenzten Flächen zu erstellen.

## **Art. 41**

Dachform

<sup>1</sup> Hauptbauten sind mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern von mindestens 25° bis max. 45° Neigung zu decken.

<sup>2</sup> Auf Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer von max. 35° Neigung zugelassen.

<sup>3</sup> Soweit eine gute Einpassung in das Ortsbild gewährleistet ist, sind auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege auf Haupt-, Klein- und Anbauten auch andere Dachformen zugelassen, insbesondere Flachdächer.

## **Art. 42**

Dachaufbauten und dgl.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen einzupassen.

Massgebend für Mass und die Anzahl Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und Solaranlagen sind die sorgfältige Einpassung in die Dachfläche und die Gesamtwirkung auf das Gebäude und dessen Umgebung. vgl. auch Art. 18a RPG.  
Es besteht Baubewilligungspflicht; Art. 7 Abs. 2 BewD Fassung vom 28. Januar 2009.

## V. Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Art. 43

Rebenschutzgebiet

<sup>1</sup> Das Rebenschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung des Rebbaugebietes als Landschaft besonderer Schönheit und Eigenart.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Bewirtschaftung der Reben ausgenommen sind zudem Massnahmen jeglicher Art ausgeschlossen.

Terrainveränderungen, Aufschüttungen, etc.

### Art. 44

Landschaftsschutz-  
gebiet A

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung einer naturnahen Landschaft.

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Kleinbauten wie Weidställe, Unterstände und dgl. ausgenommen, sind neue Bauten und Anlagen untersagt.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des übergeordneten Rechts unterhalten und erneuert sowie im Rahmen ihrer bisherigen Zweckbestimmung umgebaut und erweitert werden.

Voraussetzung ist, dass bauliche Massnahmen zudem entsprechend Art. 16 f oder 24 ff RPG sowie Art. 34 ff RPV bewilligt werden können. Gemäss Art. 41 Abs. 3 BNR sind allerdings Zweckänderungen nicht zulässig.

#### **Art. 45**

Landschaftsschutz-  
gebiet B

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet B bezweckt die Erhaltung der äusseren Ansicht des Ortsbildes.

<sup>2</sup> Zulässig sind ausschliesslich landwirtschaftliche Zweckbauten soweit sie sich gut in die nähere Umgebung einordnen.

<sup>3</sup> Treibhäuser sind nicht gestattet.

Bauvorhaben müssen Art. 16a RPG genügen. Eine gute Einordnung ist abhängig von Stellung, Volumen, Gestaltung und Farbgebung der Zweckbauten.

#### **Art. 46**

Ökologische Er-  
haltungsgebiete  
a) Allgemeines  
aa) Allgemeiner  
Zweck

Die ökologischen Erhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung und Stärkung von traditionellen Kulturlandschaften mit ihren für Pflanzen und Tiere schutzwürdigen Lebensräume.

#### **Art. 47**

bb) Allgemeine  
Baubeschränkungen

<sup>1</sup> In den ökologischen Erhaltungsgebieten sind Bauten und Anlagen untersagt.

<sup>2</sup> Untersagt sind zudem Massnahmen jeglicher Art, insbesondere das Versiegeln wasserdurchlässiger Strassenbeläge und Terrainveränderungen.

<sup>3</sup> Der Bestandesschutz bestehender Bauten und Anlagen bleibt im Rahmen des übergeordneten Rechts gewährleistet.

Art. 16a Abs. 1 und 24 ff RPG; und Art. 40 ff RPV

### **Art. 48**

cc) Allgemeine  
Nutzungsbe-  
schränkungen

<sup>1</sup> In den ökologischen Erhaltungsgebieten ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gestattet.

<sup>2</sup> Nicht gestattet sind der Gartenbau, Baumschulen und Aufforstungen.

### **Art. 49**

Besondere  
Bestimmungen:  
a) Kanäle und Ufer

Entlang der Ufer des Seebode, des Rundi- und des Islerkanals sowie dem Zihlkanal ist

- der Gehölzanteil mit standortheimischen Arten zu erhalten;
- das unbestockte Grünland zu mähen und das Mähgut zu entfernen;
- das Ausbringen von Düngemitteln jeglicher Art untersagt.

### **Art. 50**

b) Trockenstandorte

<sup>1</sup> Trockenstandorte sind als Lebensraum für artenreiche Pflanzen- und Tiergemeinschaften zu erhalten.

<sup>2</sup> Sie sind mindestens einmal jährlich, nicht vor dem 1. Juli zu mähen.

<sup>3</sup> Nicht gestattet ist

- das Liegenlassen des Mähgutes,
- das Beweiden,
- das Ausbringen von Düngemitteln jeglicher Art.

## Art. 51

Puffergebiete Wald

<sup>1</sup> Die Puffergebiete Wald bezwecken die Freihaltung eines Übergangsbereiches gegenüber dem Wald und die Erhaltung der bestehenden Naturwiesen mit ihren Einzelbäumen und Hecken.

<sup>2</sup> Gartenmöblierungen ausgenommen, sind jegliche Bauten und Anlagen untersagt.

<sup>3</sup> Massnahmen zur Hege und Pflege ausgenommen, sind nicht gestattet

- die Beweidung,
- das Anpflanzen zusätzlicher Bäume.

## Art. 52

Hecken /  
Feldgehölze

<sup>1</sup> Ausserhalb der Bauzonen sind Hecken und Feldgehölze im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup> Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches, abschnittweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen - ist untersagt.

<sup>3</sup> Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren.

Art. 27 NschG; als Hecken gelten linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Sträuchern. Als Feldgehölze gelten flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen (vgl. Art. 28 NschG).

Art. 16 Abs. 2 NschV: 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 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten.

Art. 27 NschG; Ausnahmegesuche beurteilt der Regierungstatthalter / die Regierungstatthalterin; Art. 27 Abs. 3 NschG; Art. 13 NschV

Art. 26 BNR

### **Art. 53**

Bäume,  
Baumgruppen,

<sup>1</sup> Die bezeichneten landschaftsprägenden Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Das Fällen von Bäumen ist mit Bewilligung gestattet, wenn es der Verjüngung des Bestandes, der erheblichen Verbesserung der Bewirtschaftung oder der Abwendung einer Gefahr für Mensch und Tier dient.

<sup>3</sup> Die Fällbewilligung ergeht unter der Auflage einer Ersatzpflanzung am ursprünglichen oder an einem geeigneteren Standort in der Nähe.

### **Art. 54**

Geländepanzer-  
hindernis

<sup>1</sup> Das Geländepanzerhindernis ist als historisches und kulturelles Objekt der militärischen Landesverteidigung von nationaler Bedeutung in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup> Innerhalb des Schutzperimeters sind sämtliche Bauten, Anlagen und Massnahmen untersagt.

<sup>3</sup> Davon ausgenommen sind

- die Durchbrechung der Mauer zum Zweck der Erstellung der im Überbauungsplan Nr. 1 vom 4. August 1983 vorgesehenen Erschliessungsstrasse;
- die Anlage eines Entwässerungsgrabens und eines Fussweges als Zugang zum Wald;
- der Unterhalt, die Pflege und Hege des Schutzobjektes und seiner Umgebung.

Archäologie

**Art. 55**

<sup>1</sup> Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

<sup>2</sup> Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

## VI. Gefahrengebiet

Gefahrengebiete  
a) Grundsatz

**Art. 56**

<sup>1</sup> Der Zonenplan bezeichnet die Gefahrengebiete erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung; die Gefahrenkarte darüber hinaus jene unbestimmter Gefahrenstufe.

<sup>2</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut legt im Baugesuch dar, mit welchen Massnahmen die Gefährdung des Bauvorhabens, seiner Umgebung und Zufahrt abgewendet wird.

<sup>3</sup> Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Art. 6 Abs. 2 BauG

Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt, Kreis III

### **Art. 57**

b) Gefahrengebiete  
erheblicher  
Gefährdung (rot)

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

### **Art. 58**

c) Gefahrengebiete  
mittlerer Gefährdung  
(blau)

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>2</sup> Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind zulässig, wenn die für das Bauvorhaben und seiner Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.

### **Art. 59**

d) Gefahrengebiet  
geringer Gefährdung  
(gelb)

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.

<sup>2</sup> Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung.

Als besonders gefährdete Bauten und Anlagen gelten Schulen, Spitäler, Heime, Campingplätze der grossen Anzahl Personen wegen; Schalt-, Steuerungs- und Computeranlagen sowie Kläranlagen und Anlagen der Trinkwasserversorgung wegen des grossen Sachschadenspotentials; Deponien, Produktionsstätten für gefährliche Stoffe wegen der grossen Folgeschäden.

## **Art. 60**

e) Gefahrengebiete  
unbestimmter  
Gefahrenstufe  
(braun)

In Gebieten unbestimmter Gefahrenstufe sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und die u.U. erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

## **VII. Schluss und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 61**

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement mit seinem Anhang I und Zonenplan tritt am Tag ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **Art. 62**

Aufhebung von  
Vorschriften

Mit Inkrafttreten werden aufgehoben:

- die Zonenpläne Nrn. 1 und 2,
- das Baureglement vom 5. Mai 1995 mit all ihren Änderungen,
- die ÜO "Turn- und Mehrzweckanlage" vom .....

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe:

Vorprüfung:

Publikation im Amtsblatt:

Publikation im Amtsanzeiger:

Öffentliche Auflage:

Einspracheverhandlungen:

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

## BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE GAMPELEN

am mit .....JA gegen .....Nein

Namens des Gemeinderates: Der Präsident

sig

Die Sekretärin

sig.

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Gampelen:

Die Gemeindegeschreiberin

sig.

GENEHMIGT DURCH DAS  
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG: