

# TEIL-ORTSPLANUNGSREVISION BÄTTERKINDEN BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Bätterkinden | Kanton Bern

Mitwirkungs exemplar vom 27. Juli 2018

Zonenplan | **Gemeindebaureglement** | Erläuterungsbericht

**Auftraggeberin**

Gemeinde Bätterkinden

Bahnhofstr. 4

3315 Bätterkinden

**Planungsbüro**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A NUTZUNGSZONEN</b>	<b>7</b>
Art. 1 Art der Nutzung	7
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen	11
Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	13
Art. 5 Grünzone	13
Art. 6 Landwirtschaftszone / Bauernhofzone	13
Art. 7 Zonen mit Planungspflicht	15
<b>B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>21</b>
<b>Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>21</b>
Art. 8 Grundsatz	21
Art. 9 Fachberatung	21
Art. 10 Strukturerhaltungsgebiete	21
Art. 11 Dachgestaltung	23
Art. 12 Attika	25
Art. 13 Aussenraumgestaltung	25
Art. 14 Energie	27
<b>Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden</b>	<b>29</b>
Art. 15 Baudenkmäler	29
Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiete/Ortsansichten	29
Art. 17 Archäologische Bodenfunde	29
Art. 18 Landschaftsschutzgebiet	29
Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen	31
Art. 20 Besondere Waldstandorte	31
Art. 21 Magerstandorte	31
Art. 22 Hochstammobstgärten	33
Art. 23 Bauen in Gefahrengebieten	33
<b>C MASSE UND MESSWEISEN</b>	<b>35</b>
Art. 24 Gebäudelänge	35
Art. 25 Gebäudehöhe Fassadenhöhe	35
Art. 26 Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	37



Art. 27	<del>Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</del> Grenzabstand	37
Art. 28	Gebäudeabstand	37
Art. 29	Geschosse/Dachausbau	39
Art. 30	Fließgewässer	41
Art. 31	Bauabstand von öffentlichen Strassen	43
Art. 32	Bauabstand vom Wald	43
<b>D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		<b>45</b>
Art. 33	Gemeinderat	45
Art. 34	Baukommission	45
Art. 35	Widerhandlungen	47
Art. 36	Inkrafttreten	47
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>		<b>51</b>
<b>ANHANG</b>		<b>53</b>



# A NUTZUNGSZONEN

## Art. 1 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W1/W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M2	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen	III
Arbeitszone A*	Aa	Gewerbe und Dienstleistung; Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standorte gebundene Personal gestattet	III
Arbeitszone B*	Ab	Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsnutzung; Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standorte gebundene Personal gestattet	IV
Sonderzonen		siehe Art. 3 - 8	

\* siehe auch Art. 13 Abs. 5

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Strukturerehaltungsgebiet, Art. 10.

kGA = *minimaler* kleiner Grenzabstand  
gGA = *minimaler* grosser Grenzabstand  
GH Fh tr = *maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 33 GBR (Messweise)*  
traufseitige Fassadenhöhe (siehe Art. 15 BMBV)  
GZ VG = *maximale Geschosszahl* Vollgeschosse (siehe Art. 18 BMBV)  
GL = *maximale* Gebäudelänge (siehe Art. 12 BMBV)  
AZ GFZo = *maximale Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV* Geschossflächenziffer oberirdisch (siehe Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)  
UeZ ÜZ = *Ue*Überbauungsziffer  
GFZ GZ = *minimale* Grünflächenziffer, *gibt an, welcher Teil der Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.* (siehe Art. 31 BMBV)

Der minimale Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 32 31 GBR), Gewässern (siehe Art. 31 30 GBR) und dem Wald (siehe Art. 33 GBR) geht den Grenzabständen vor.

Für nachbarrechtliche An- und *Nebenbauten Kleinbauten*, vorspringende *Bauteile Gebäudeteile*, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).

Vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV

Klein- und Anbauten sind per Definition BMBV immer unbewohnt.

Bei Kleinbauten handelt es sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen



## Art. 2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH Fh tr *****	GZ VG **	GL	AZ GFZo ***	UeZ ÜZ	GFZ GZ ****
		in m	in m	in m		in m		%	%
<b>Wohnzone</b>	W1	5.00	10.00	<del>4.50</del> 5.00	1	20.00	<del>0.4</del> -	-	-
	W2	5.00	10.00	<del>7.00</del> 7.50	2	25.00	<del>0.5</del> -	-	-
Strukturerhal- tungsgebiet	W2+	3.00	10.00	<del>7.00</del> 7.50		20.00	<del>0.3-0.5</del> 0.6-0.8	-	-
<b>Mischzone</b>	M2	5.00	10.00	<del>7.00</del> 7.50	2	30.00	<del>0.5</del> 0.8	-	<del>+5</del> 10
Strukturerhal- tungsgebiet	M2+	3.00	10.00	<del>7.00</del> 7.50		30.00	<del>0.3-0.5</del> 0.6-0.8	-	-
<b>Arbeitszone</b>	Aa	5.00	5.00	<del>9.00</del> 9.50	3	-	-	70	<del>+5</del> 10
	Ab	4.00 / 10.00*	4.00 / 10.00*	<del>12.00</del> 12.50	-	-	-	70	<del>+5</del> 10
<b>öff. Nutzung</b>	ZöN I	siehe Art. 3		<del>12.00</del> 12.50	3	-	-	50	<del>+5</del> 10
	ZöN II	siehe Art. 3		<del>9.00</del> 9.50	3	-	-	-	<del>+5</del> 10
	ZöN III	siehe Art. 3		<del>9.00</del> 9.50	3	-	-	50	<del>+5</del> 10
<b>Sonderzonen</b>		siehe Art. 3 - 8							

\* gegenüber anderen als Arbeits- und Landwirtschaftszonen

\*\* siehe Art. ~~30~~ 32 Dachausbau

\*\*\* Im Strukturerhaltungsgebiet gemäss Konzepten Projekthandbuch:

0.8 für strassenbezogene Bebauung; 0.6 für rückwärtige Bebauung

\*\*\*\* 50% der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. ~~50% der Fläche von wasserdurchlässigen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden~~

\*\*\*\*\* Die traufseitige Fassadenhöhe wird ohne Attikageschoss gemessen

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Unbewohnte An- und **Nebenbauten** Kleinbauten:

- > Grenzabstand (GA) min. in m 2.00
- > ~~Gebäudehöhe-GH~~ Fassadenhöhe traufseitig max. in m 4.00
- > ~~anrechenbare~~ Gebäudefläche **GF (aGbF)** max. in m<sup>2</sup> 60.00

*Vgl. Art. 6 BMBV*

*Vgl. Art. 5 BMBV*

*Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)*

*Vgl. Art. 11 BMBV*

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.*

- b. Unterniveaubauten
  - > über massgebendem Terrain zulässig max. in m 1.20
  - > Grenzabstand (GA) min. in m 1.00
- c. Unterirdische Bauten:
  - > Grenzabstand (GA) min. in m 1.00
- d. Vorspringende Gebäudeteil
  - > zulässige Tiefe max. in m 2.00
  - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. in % 40
  - > Vordächer: zulässige Ausladung in m 2.50
- e. Rückspringende Gebäudeteil
  - > zulässige Tiefe max. in m 3.00
  - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. in % 40
- f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
  - > in der Höhe min. in m 1.20
  - > in der Situation min. in m 0.00

<sup>3</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches ~~rs~~, an der Grenze stehendes ~~rs Nebengebäude~~ Kleinbau angebaut werden kann.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Strukturerehaltungsgebiet, Art. 10.

### Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung der ZöN ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6.00 m einzuhalten. In den ZöN I und II gilt ein grosser Grenzabstand von 10.00 m, in der ZöN III einer von 5.00 m. Die Gebäudeabstände innerhalb der ZöN richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung. Die weiteren baupolizeilichen Masse können Art. 2 entnommen werden.

<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten zudem folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung	ES
I	Schulanlage Dorfmat	Neu- und Umbauten haben sich ortsbaulich in die bestehende Anlage einzufügen. Der Umgang mit dem Siedlungsrand ist sorgfältig zu planen.	II

*ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gestaltungsartikels und des Artikels über die Aussenraumgestaltung Art. 8/13 GBR*

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

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

*Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT- bzw. ART-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*

*Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.*

II	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof, Schule, Bauten und Anlagen für Sozial-, Bildungs- und Gesundheitsaufgaben	Die Erhaltung des Kirchenbezirkes steht im Vordergrund. Die Denkmalpflege ist mit einzubeziehen.	II
III	Saal Anlage Bätterkinder SAB, Pfadfinderheim	Es gilt Art. 9 8 Grundsatz Gestaltung	III

#### Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten im Sinne von Art. 78 BauG gestattet.

<sup>2</sup> Zweckbestimmungen:

ZSF 1 Holzrüti                      Hornusserplatz

ZSF 2 Hinderachache      Hornusserplatz

ZSF 3 Bernstrasse              Pferdesport

<sup>3</sup> Baupolizeiliche Masse:

Es gilt ein Grenzabstand von 5.00 m. Für An- und Nebenbauten Kleinbauten im Sinne von Art. 78 BauG genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere traufseitige Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche anrechenbare Gebäudefläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 5 Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

<sup>2</sup> Die Grünzonen bezwecken das Freihalten der Uferbereiche an Limpachkanal und Fabrikkanal von Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist geschützt, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

#### Art. 6 Landwirtschaftszone / Bauernhofzone

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone und der Bauernhofzone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, sind Silobauten bis 20.00 m (inkl. Kranbahn) in der Landwirtschaftszone zugelassen. Nicht zugelassen sind Silos bis 20.00 m in der Bauernhofzone, im Landschaftsschutzgebiet und in Ortsbilderhaltungsgebieten.

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

Die ZPP Nr. 5 "Ahornweg" wird nach der Genehmigung des Kantons gestrichen.

Zonen mit Planungspflicht

Nr. 1a:	Zentrum	ÜO Nr. 1 'Zentrum', ÜO Nr. 3 'Zentrum'
Nr. 1b:	Zentrum	ÜO Nr. 2 'Zentrum'
Nr. 1c:	Zentrum	
Nr. 2:	Stauffacherstrasse	ÜO 'Dorfzentrum West'
Nr. 3:	Krone	Teil ÜO 'Krone' (2004), Teil ÜO 'Krone' (2005)
Nr. 4:	Im Grund	Teil ÜO 'Im Grund'
Nr. 5:	Ahornweg	
Nr. 6:	Föhrenweg	ÜO 'Föhrenweg'
Nr. 7:	Holzrüti	ÜO 'Holzrüti'
Nr. 9:	Rodig	ÜO 'Rodig'
Nr. 10:	Station RBS	
Nr. 11:	Landi Bucheggberg	ÜO 'Landi Bucheggberg'
Nr. 12:	Golfplatz	ÜO 'Golfplatz Limpachtal'

## Art. 7 Zonen mit Planungspflicht

<sup>1</sup> Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen nach Art. 92 ff. BauG.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Für die Zonen mit Planungspflicht gelten die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Grundsätze der Überbauung. Sie sind in einer vom Gemeinderat zu den einzelnen Gebieten erlassenen Konzepten (siehe Planungshandbuch) näher erläutert.

Grundsätze der Überbauung	1a	1b	1c	2	3 <sup>1)</sup>	4	5	6	7	9	10	11	12
<b>Planungszweck</b>													
Festlegung der Baumöglichkeiten und der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit folgenden speziellen Zielen:	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	
> Erhaltung der traditionellen Strassenbebauung mitsamt ihrem zugehörigen Umfeld	x	x	x	x	x	x						x	
> Gewährleistung der Erhaltungsziele für Bauten und Baugruppen	x	x	x	x	x	x							
> Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität und gemeinschaftlichen Anlagen	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
> Gute soziale Durchmischung (z.B. verschiedene Wohnungsgrössen)	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
> Sorgfältige Einordnung der Neubauten in die Umgebung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Optimierung der Erschliessung und Parkierung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	
Festlegung der Fuss- und Radwegverbindung und Verkehrsführung gemäss Verkehrskonzept							x	x					
Zweckmässige Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (Baulandumlegung)				x	x	x							
Festlegung der Baumöglichkeiten und der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen aufgrund eines Projektwettbewerbes											x		
Erweiterung und Erneuerung der Verkaufs-, Arbeits- und Gewerbenutzung der Landwirtschaftlichen Genossenschaft												x	
<b>Nutzungsmass</b>													
<b>Geschosszahl (GZ) Vollgeschosse (VG)</b>	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	2		
<b>Gebäudehöhe (GH) traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) in Metern (1) GA entsprechend angrenzender Zonen</b>	11.5	11.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	4.5	7.5		
<b>Ausnutzungsziffer (AZ) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) in Prozent</b>	80 90	60 70	40 45	50 55	50 55	50 55	60 70	50 55	50 55	-	60 70		-
Arbeitszone (Ab)												x	





Grundsätze der Überbauung	1a	1b	1c	2	3 <sup>1)</sup>	4	5	6	7	9	10	11	12
<b>Nutzungsart</b>													
Wohnen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Gewerbe	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
In strassenbezogenen Bereichen entlang der Bahnhofstrasse, Bernstrasse, Solothurnstrasse und der Mühlegasse und im Gebiet Nr. 6 Föhrenweg zusätzlich:													
> Verkaufslokale	x			x			x					x	
> Für den täglichen Lebensbedarf notwendige Verkaufslokale													
> Büros und Praxen	x			x	x		x	x					
> Gastgewerbe	x			x	x		x						
> Mässig störendes Kleingewerbe	x			x	x	x	x	x					
> Betriebsnotwendige Geschäfte	x				x	x							
Mindestanteil Behinderten-/Betagtenwohnung: 10% der <b>Bruttogeschossfläche oberirdische Geschossfläche</b> für das Wohnen	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
Kleintierhaltung und Familiengärten										x			
Station RBS, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen											x		
Industrie, Gewerbe, Verkauf und Büros sowie Wohnen für das betriebsnotwendige Personal												x	
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>													
Konzentration publikumsintensiver Nutzung und Arbeitsplätze im Bahnhofbereich							x						
Auf die öffentlichen Bereiche (Bahnhofstrasse, Mühlegasse) ausgerichtete Gestaltung der Bebauung (Gebäudestellung, Zuordnung der Nutzung und Zugänge) und Gestaltung des Vorlandes (Hausvorplatz, Garten)				x	x	x	x				x		
Zeit- und nutzungsgerechte Gestaltung der <b>Nebenbauten Kleinbauten</b>	x	x	x	x	x						x		x
Natürliche Aussenraumgestaltung			x	x	x	x	x	x	x	x		x	
Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mass	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
Situationsgerechte Gestaltung der Übergangsbereiche zur Landwirtschaft, zu den Bachläufen oder zur bestehenden Bebauung	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x
Landschaftliche Ersatzmassnahmen nach Art. 26 RPV sind mit dem Baugesuch einzureichen.												x	
Berücksichtigung des Siedlungsrandes (Art. 13, Abs. 5 Baureglement)												x	



Grundsätze der Überbauung	1a	1b	1c	2	3 <sup>1)</sup>	4	5	6	7	9	10	11	12
<b>Erschliessung</b>													
Erschliessung	Die Erschliessungen erfolgen nach den einschlägigen übergeordneten Bestimmungen und den Vorgaben der Gemeinde und Erschliessungsträger.												
<b>Energie</b>													
Energie	Erfolgt die Überbauung nach Minergie-P-Standard, gilt ein <del>AZ</del> GFZo-Bonus von 5% der zulässigen <del>Ausnutzungsziffer</del> Geschossflächenziffer oberirdisch. In diesem Fall ist die Wärmeversorgung mit einem Konzept nachzuweisen und in der Überbauungsordnung sicherzustellen.												

- 1) Das Attikageschoss muss ~~auf wenigstens zwei Seiten von der Fassade des~~ bei mindestens zwei ~~ganzen Fassaden gegenüber dem~~ darunter liegenden Vollgeschosses ~~es~~ um das festgesetzte Mass zurückversetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.  
Auf einer Seite ist es mindestens um 3.00 m zurückzusetzen, auf der anderen um min. 1.50 m.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. 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 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

*Die Fachleute - ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, Denkmalpflege, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Bauherrschaft, der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern, von erhaltenen Baudenkmalern in einem Strukturerhaltungsgebiet oder einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe und von K-Objekten ausserhalb von Baugruppen, erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.*

*Strukturerhaltungsgebiete sind Baugebiete. Wichtig bei ihrer Erneuerung ist nicht primär die Erhaltung der einzelnen Bauten, sondern die Erhaltung des quertiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen und Stellung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt. Die Konzepte im Planungshandbuch führen die Handlungsstrategie weiter aus.*

# B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

## WEITERENTWICKLUNG VON ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

### Art. 8 Grundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
  - > 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, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - > die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- <sup>3</sup> Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist zugelassen.

### Art. 9 Fachberatung

- <sup>1</sup> Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.
- <sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in folgenden Fällen Antrag:
  - > Abweichung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,
  - > Bauten und Anlagen in den Strukturierungsgebieten,
  - > Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen
  - > bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

### Art. 10 Strukturierungsgebiete

- <sup>1</sup> Die Gebiete umfassen Areale mit einer ursprünglich auf die Strasse orientierten, langsam gewachsenen und der jeweiligen Zeit angepassten Bausubstanz, welche mitsamt ihrem zugehörigen Umfeld einen für das Ortsbild bedeutenden Charakter aufweist.



- <sup>2</sup> Das Gebiet ist dem Wohnen und dem ruhigen Kleingewerbe vorbehalten. Entlang Strassen sind (gemäss den Konzepten im Handbuch Ortsplanung) folgende zusätzliche Nutzungen möglich:
- > Gebiete A, D, E: mässig störendes Kleingewerbe, Gastgewerbe
  - > Gebiet B: mässig störendes Kleingewerbe, Gastgewerbe, Verkaufslokale
  - > Gebiete C: mässig störendes Kleingewerbe
- <sup>3</sup> Bauliche Veränderungen haben sich einzuordnen und sollen das Quartier ergänzen. Zu beachten sind insbesondere:
- > Die Stellung der Gebäude zum Strassenraum, die Ausrichtungen und der direkte Zugang zur Erdgeschossnutzung.
  - > Die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen Strasse und Gebäude.
  - > Bedeutung von Vorplätzen und Nutzgärten.
  - > Die Erhaltung der im Zonenplan bezeichneten Bauten, Baugruppen, Bachläufe, Bäume und Hecken.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat erlässt zu den einzelnen Gebieten Konzepte, welche die Entwicklungsabsicht der Gemeinde darstellten (vgl. Planungshandbuch). In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden, wenn die Planungsabsicht des Konzeptes erreicht wird.
- <sup>5</sup> Wenn bestehende alte Bausubstanz genutzt wird, kann von der **Ausnutzungsziffer oberirdischen Geschossflächenziffer** abgewichen werden. Volumen und Substanz des Gebäudes müssen gewahrt bleiben. Als bestehende Bausubstanz gelten Bauten, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Baureglementes erstellt wurden.
- <sup>6</sup> Wo der Strassenabstand bei bestehenden Bauten geringer als 2.00 m ist, kann für Ersatzbauten dieser geringere Abstand beibehalten werden, sofern Art. 81 des Strassengesetz erfüllt ist.
- <sup>7</sup> Wo bestehende Bauten den Grenzabstand unterschreiten, ist der bestehende Abstand als Mindestmass für Ersatzbauten massgebend.
- <sup>8</sup> Bestehende Bauvolumen können voll ausgenützt werden (vorbehalten bleiben die baulichen Schutzobjekte). Die Möglichkeiten der Nutzung der Dachgeschosse müssen durch eine Bauvoranfrage geklärt werden.

## Art. 11 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach zu versehen. *[Fassung vom 26.11.2012]*
- <sup>2</sup> Die Dachneigung bei Steildächern darf 18° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten. Bei Pultdächern darf die maximale Neigung 20° betragen. Als Flachdächer gelten Dächer bis 5° Neigung. *[Fassung vom 26.11.2012]*

*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, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.*

*Der Aussenraumgestaltungsplan muss mit dem Baugesuch bei Neu- und Altbauten eingereicht werden.*

*Art. 14 BauG, Art. 4, 5 und 14 BewD*



- <sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde ist befugt, aus technischen Gründen (Retention) oder aus ästhetischen Gründen (Einsichtbarkeit) eine extensive Begrünung des Flachdaches zu verlangen.
- <sup>4</sup> Als Dachaufbauten sind neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. Lukarnen, Dachschlepper, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen zusammen die folgenden Masse nicht überschreiten:
- a. Lukarnen, Dachschlepper und Dacheinschnitte: 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses; die Breite allfälliger Quergiebel ist von der Fassadenlänge abzuziehen.
  - b. Dachflächenfenster: 10% der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Auflagen zu baulichen Schutzobjekten.

## Art. 12 Attika

- <sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- <sup>2</sup> Das Attikageschoss muss ~~auf wenigstens zwei Seiten von der Fassade des bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem~~ darunter liegenden Vollgeschosses ~~um das festgelegte Mass~~ zurückversetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben. Auf einer Seite ist es mindestens um 4.00 m zurückzusetzen, auf der anderen um min. 2.00 m.
- <sup>3</sup> Die Fassade des Attikageschosses darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als ~~3.00 m~~ 3.50 m sein. Es wird bei der Bestimmung der ~~Gebäudehöhe und Geschosszahl~~ Fassadenhöhe und Anzahl Vollgeschosse nicht mitgezählt. ~~Die Gebäudehöhe wird bis oberkant geschlossene Brüstung, resp. bei offenem Gelände auf oberkant Flachdach gemessen.~~
- <sup>4</sup> Auf der Attika sind nur folgende Aufbauten gestattet:
- > Rauch- und Lüftungskamine
  - > Oberlichter
  - > Lifteinbauten ~~bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses können~~ bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus ~~den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um 1.20 m überragen.~~

## Art. 13 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Mit jedem Baugesuch und dem Gesuch Entwässerung von Grundstücken ist ein Aussenraumgestaltungsplan mit der Darstellung der Aussenräume und deren Gestaltungselementen einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken, zum Strassenraum und zu Gewässern enthalten.



- <sup>2</sup> Im Aussenraumgestaltungsplan sind die Höhenangaben des **gewachsenen, bestehenden massgebenden** Terrains und die Projektkoten mit den Gefällsangaben für die neue Terraingestaltung anzugeben.
- <sup>3</sup> Die Oberflächenbeschaffenheiten wie Grünanlagen, Zufahrten, Vorplätze usw. und deren Belagsart (Kies, Schwarzbelag, Pflästerungen, Betonverbundsteine, Sickersteine, Schotterrasen usw.) sind im Plan darzustellen.
- <sup>4</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken, zum Strassenraum und zu den Gewässern entsteht.
- <sup>5</sup> Wo die Arbeitszonen an eine andere Zone oder einen Bach angrenzen, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzusichern; überdies ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.
- <sup>6</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung ist den ökologischen Aspekten besonders Rechnung zu tragen, d.h. es sind möglichst grosse zusammenhängende Grünbereiche anzulegen, für die Bepflanzung sind ortstypische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden und Parkplätze sind wenn möglich mit unversiegelter Oberfläche zu gestalten.

#### **Art. 14 Energie**

- <sup>1</sup> Insbesondere grössere Neuüberbauungen in den Zonen mit Planungspflicht sind hinsichtlich Energieversorgung und -verbrauch möglichst umweltschonend zu realisieren. Die Bauten sollen unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten wie Sonne und Wind angeordnet und gestaltet werden. Dabei soll die passive Solarenergienutzung und die Anwendung umweltschonender Heizungsformen erleichtert werden.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde unterstützt durch Beratung und bei der Beurteilung von Bauvorhaben Massnahmen, welche zur umweltschonenden Energieversorgung und -nutzung beitragen.



## RESPEKTVOLLER UMGANG MIT DEM BESTEHENDEN

### Art. 15 Baudenkmäler

- <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

### Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiete/Ortsansichten

- <sup>1</sup> Die Ortsbilderhaltungsgebiete und Ortsansichten bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.
- <sup>2</sup> Für das Ortsbild von Bätterkinden prägend ist der heterogene Bestand, welcher trotzdem in den verschiedenen Baugruppen eine relative räumliche Geschlossenheit von hoher Qualität aufweist. Diese stehen in der Regel im Zusammenhang mit Strassen oder/und Bächen, öffentlichen Räumen. Diese ortsbildprägenden Situationen sollen erhalten bleiben.
- <sup>3</sup> Ortsansichten umfassen die Siedlungsränder, welche mit ihrem traditionellen ländlichen Erscheinungsbild von Bedeutung sind. Veränderungen in diesen Bereichen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ortsansicht sorgfältig zu prüfen.

### Art. 17 Archäologische Bodenfunde

- <sup>1</sup> Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.
- <sup>2</sup> Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

### Art. 18 Landschaftsschutzgebiet

- <sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen mit ihrem naturgeschichtlichen und naturkundlichen Wert sowie ökologisch wichtiger Landschaftsteile.
- <sup>2</sup> Das Schutzgebiet darf vorbehältlich Abs. 3 und 4 nur landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:
  - > Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion;
  - > Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nichtlandwirtschaftliche Betriebe;
  - > Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;



- > das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen;
- > Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- > Autoabbruchbetriebe;
- > das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.

<sup>3</sup> Bauten für die Bewirtschaftung des Bodens und für die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung sowie ihrer Hilfskräfte sind zugelassen. Sie müssen bezüglich architektonischer Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen, Form, Material und Farbe der Gebäude) und bezüglich Umgebungsgestaltung (Erschliessung, Terrainbewegungen, Bepflanzungen) in die Landschaft eingegliedert werden. Sie dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen und sind einer Hofgruppe zuzuordnen.

<sup>4</sup> Bestehende nichtlandwirtschaftliche Bauten dürfen nur im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.

#### **Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind erhaltenswert (gemäss Art. 86 BauG).

<sup>2</sup> Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellen.

<sup>3</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige ortstypische Arten zu ersetzen.

<sup>4</sup> Zuständig für die Fällungen von Einzelbäumen und Baumgruppen ist die Baupolizeibehörde.

#### **Art. 20 Besondere Waldstandorte**

Sie umfassen wertvolle, naturnahe Waldgesellschaften und ehemalige Auenwälder. Sie sind naturnah zu bewirtschaften (Plentern). Sie sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, sind nicht zu entwässern und dürfen nicht gedüngt werden.

#### **Art. 21 Magerstandorte**

Magerstandorte sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Beweidung oder Abbrennen beeinträchtigt werden. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen.

#### **Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung**

Personen sind sowohl innerhalb als auch aussserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

#### **Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung**

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

#### **Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung**

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Sensible Bauten sind:

- 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).

#### **Gefahrengebiet mit unbestimmter Gefährdung**

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

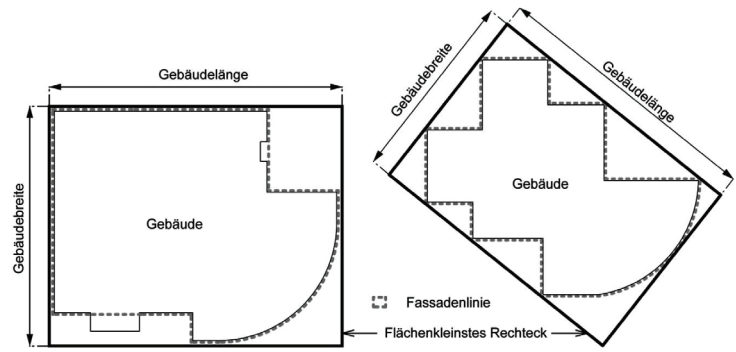


## Art. 22 Hochstammobstgärten

- <sup>1</sup> Die Hochstammobstgärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.
- <sup>2</sup> Fällungen sind der Baupolizeibehörde zu melden.
- <sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann den Ersatz von gefälltten Hochstammobstbäumen oder von natürlichen Abgängen verfügen, wenn sie für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind.

## Art. 23 Bauen in Gefahrengebieten

- <sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
- <sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In ~~Kellergeschossen Untergeschossen~~ sind keine Nutzungen zugelassen, welche der ~~Bruttogeschossfläche oberirdischen Geschossfläche~~ angerechnet werden müssen. Je nach Situation bleiben weitergehende Auflagen vorbehalten.
- <sup>6</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. In ~~Kellergeschossen Untergeschossen~~ sind keine Nutzungen zugelassen, welche der ~~Bruttogeschossfläche oberirdischen Geschossfläche~~ angerechnet werden müssen. Je nach Situation bleiben weitergehende Auflagen vorbehalten. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.
- <sup>7</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.



*Gebäuelänge gemäss Art. 12 BMBV*

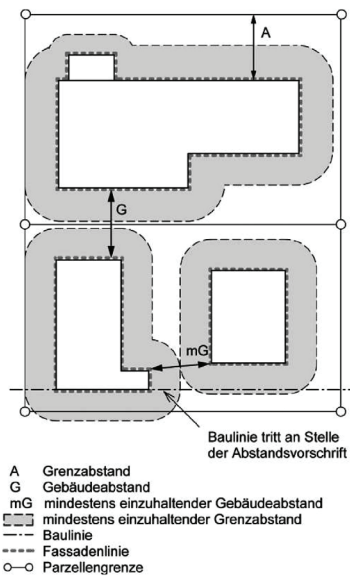
## C MASSE UND MESSWEISEN

### Art. 24 Gebäudelänge

- <sup>1</sup> Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **Gebäudefläche projizierte Fassadenlinie** umschliesst.
- <sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist ohne **unbewohnte An- und Nebenbauten Kleinbauten** zu messen.

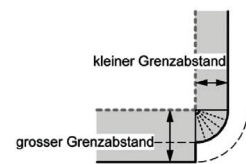
### Art. 25 Gebäudehöhe Fassadenhöhe

- <sup>1</sup> ~~Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 77 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder werden nicht angerechnet; Die Fassadenhöhe ist der grösste Unterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der offenen Brüstung, resp. bei offenem Gelände auf Oberkante des Geländers gemessen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 5.00 m, bei Fassaden von über 15.00 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen.~~
- <sup>2</sup> Die zulässige **Gebäudehöhe Fassadenhöhe** gemäss Art. 2 darf auf keiner Gebäudes-  
eite überschritten sein. Für Wohnbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **gewachsenen Bodens massgebenden Terrains**, die in der **Falllinie Fassadenlinie** gemessen **innerhalb des Gebäudegrundrisses** wenigstens 10% beträgt.
- <sup>3</sup> Die zulässige **Gebäudehöhe Fassadenhöhe** darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



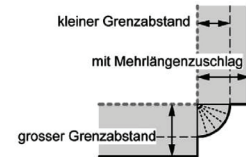
Grenzabstand gemäss Art. 22 BMBV

**Kleiner und grosser Grenzabstand**



——— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
 - - - Fassadenlinie

**Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag**



——— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
 - - - Fassadenlinie

#### **Art. 26 Gebäudehöhe Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden**

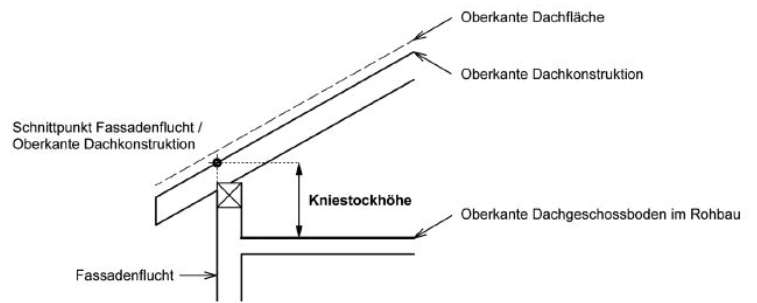
Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante ~~des Dachsparrens~~ (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) der Dachkonstruktion in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

#### **Art. 27 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund Grenzabstand**

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.
- <sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes.
- <sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers.

#### **Art. 28 Gebäudeabstand**

- <sup>1</sup> Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- <sup>2</sup> Für An- und ~~Nebenbauten Kleinbauten~~ kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.



*Kniestockhöhe gemäss Art. 16 BMBV*

## Art. 29 Geschosse/Dachausbau

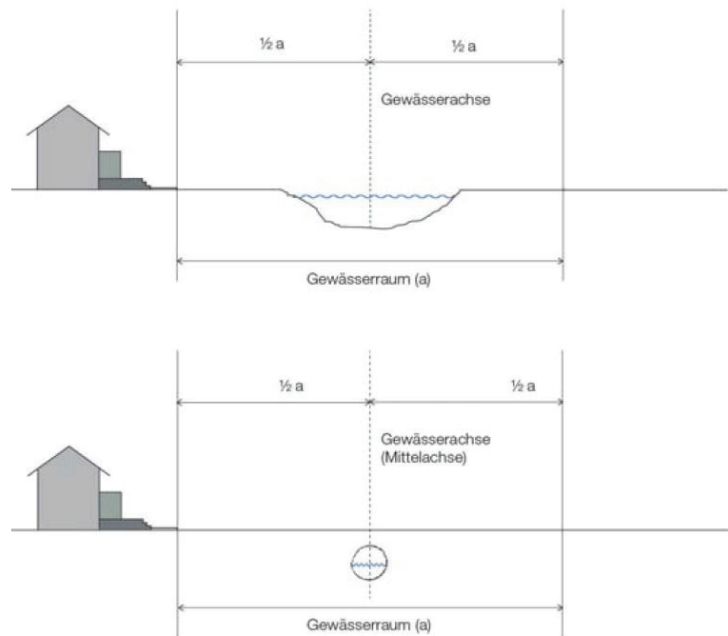
- <sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.
- <sup>2</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- <sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.50 m nicht überschreitet.
- <sup>4</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum Dachgeschoss ist zulässig.
- <sup>5</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

## Art. 30 Bauabstand von Gewässern

- <sup>1</sup> Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.
- <sup>2</sup> Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen wie Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreie Anlagen) die folgenden Abstände:
  - > 15.00 m entlang der Emme
  - > 11.00 m entlang des Fabrikkanals und des Limpachkanals
  - > 7.00 m entlang der übrigen GewässerVon der Ufervegetation ist gemäss Stoffverordnung mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten. Innerhalb des Gewässerabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Gewässerraumgestaltung anzustreben.
- <sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).
- <sup>4</sup> Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:
  - > standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht
  - > die Erneuerung und den Umbau von Bauten und Anlagen ohne Grundrissveränderung
  - > wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen
  - > einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.
- <sup>5</sup> Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WVBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.



Gewässerraum vgl. Art. 41a GSchV

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

– im Planerlassverfahren das AGR

– im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV



## **Art. 30 Fliessgewässer**

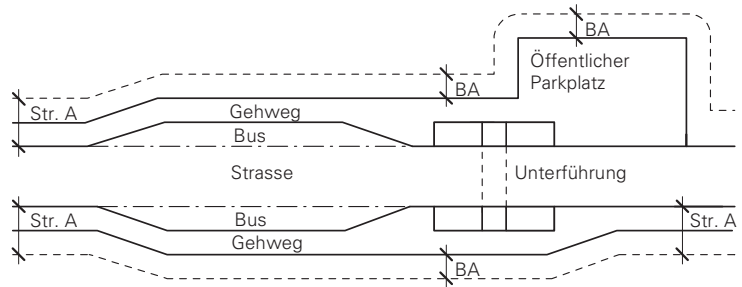
- <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.
- <sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> 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.

### Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

*Des Weiteren gilt das Strassengesetz SG.*

*Siehe auch Strassenreglement der Gemeinde Bätterkinden.*

*Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)*

### **Art. 31 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

- <sup>1</sup> Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrassen ein Abstand von 5.00 m. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.60 m.
- <sup>2</sup> An Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen gilt für An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten ein Bauabstand von 2.00 m ab Fahrbahnrand.

### **Art. 32 Bauabstand vom Wald**

- <sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten und Anlagen grundsätzlich mindestens 30.00 m .
- <sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15.00 m eingehalten werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers.



## D ZUSTÄNDIGKEITEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 33 Gemeinderat

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten wahr, die nicht nach Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.
- <sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere:
  - a. den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG)
  - b. den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen und den Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 93 BauG)
  - c. den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen betreffen (Art. 66, Abs. 3, lit. b BauG)
  - d. geringfügige Änderungen von Plänen und Vorschriften im Sinne von Art 122 BauV
  - e. Richtpläne und Konzepte der Gemeinde, insb. Konzepte für Zonen mit Planungspflicht und für die Strukturerhaltungszone
  - f. Nachführung der Inventare zur Schutzplanung
  - g. die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35, Abs. 2, lit. c BauG)
  - h. Die Erteilung von Ausnahmbewilligungen von Gemeindebauvorschriften

### Art. 34 Baukommission

- <sup>1</sup> Die Baukommission erledigt alle Aufgaben, die ihr von Gesetzes wegen zugewiesen sind. Sie ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Sie ist insbesondere zuständig für:
  - a. die Behandlung von Baugesuchen gemäss den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes
  - b. die Erteilung von Baubewilligungen inkl. Projektänderungen nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes
  - c. die Durchführung der Einspracheverhandlungen
  - d. die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erteilung von Ausnahmbewilligungen von Gemeindebauvorschriften
  - e. die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalter bei Gesuchen um Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften
  - f. die Antragstellung an den Gemeinderat betreffend die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren
  - g. die Verfügung von Baueinstellungen und Benützungsverboten

*Die Gemeinde vereinbart mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern den zu entrichtenden Anteil des Mehrwertes zugunsten der Öffentlichkeit. Dieser wird für Zwecke eingesetzt, die durch die Planung begründet sind:*

*Bezüglich anwendbarem Recht und vorzeitiger Baubewilligung gilt Art. 36 und 37 BauG.*

- h. die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen
- i. die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben
- j. die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen sowie Berichterstattung und Antragstellung an den Gemeinderat über die erforderlichen Massnahmen.
- k. die technische Beratung der Baugesuchsteller und Architekten über die geltenden kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetze, Verordnungen und Reglemente

#### **~~Art. 35 Mehrwertabschöpfung~~**

~~Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen wesentliche Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen, mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.~~

#### **Art. 35 Widerhandlungen**

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

#### **Art. 36 Inkrafttreten**

Die Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

*Art. 50 BauG*



### **Art. 37 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Erschliessungs-ÜO 'Eloxalwerk F. Buchser'	vom	13.08.1971
Erschliessungs-ÜO 'Eschenweg'	vom	04.04.1975
Erschliessungs-ÜO 'Holzhüser'	vom	04.05.1976
ÜO 'Zähringenstrasse'	vom	12.11.1976
ÜO 'Kyburgstrasse'	vom	11.03.1977
ÜO- und Gestaltungsplan 'Kreuz'	vom	17.03.1977
ÜO 'Zägli-Breite'	vom	21.02.1978
Erschliessungs-ÜO 'Rüttiweg'	vom	21.07.1978
Erschliessungs-ÜO 'Zägli'	vom	21.07.1978
Erschliessungs-ÜO 'Längacher'	vom	26.07.1978
ÜO 'Schachen'	vom	01.11.1978
Erschliessungs-ÜO 'Dorfmatte'	vom	01.11.1978
Erschliessungs-ÜO 'Stegmatte'	vom	01.11.1978
Erschliessungs-ÜO 'Krälligen-Nord'	vom	01.04.1981
Erschliessungs-ÜO 'Margeritenweg'	vom	28.04.1982
Erschliessungs-ÜO 'Lärchenweg-Ulmenweg'	vom	04.11.1982
Erschliessungs-ÜO 'Hasenmattweg'	vom	19.05.1983
Erschliessungs-ÜO 'Waldhofweg'	vom	04.08.1983
Erschliessungs-ÜO 'Mühlegasse'	vom	08.03.1984
ÜO 'Holzrütti'	vom	13.09.1984
Erschliessungs-ÜO 'Kanalisation Breite'	vom	18.04.1985
Baureglement	vom	07.09.1992
Schutzonenplan	vom	20.01.1993
Zonenplan	vom	20.01.1993
ÜO Nr. 3 'Zentrum'	vom	06.09.1995
Erschliessungs-ÜO 'Föhrenweg'	vom	11.10.2005

sowie alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind.



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom ~~06.02.2009~~ bis ~~06.03.2009~~

Vorprüfung vom ~~19.08.2009~~

Publikation im Amtsanzeiger vom ~~01.04.2010~~ und ~~08.04.2010~~

Publikation im Amtsblatt vom ~~07.04.2010~~

Öffentliche Auflage vom ~~01.04.2010~~ bis ~~03.05.2010~~

Einspracheverhandlung am ~~01.07.2010~~

Erledigte Einsprachen: 8

Unerledigte Einsprachen: +

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am ~~22.03.2010~~

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Die Geschäftsleiterin

Beat Linder Jocelyne Kläy

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bätterkinden, Die Geschäftsleiterin

Jocelyne Kläy

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



## ANHANG

A	= Arbeitszone
<del>AZ</del>	= <del>Ausnützungsziffer</del>
BauG	= kantonales Baugesetz
BauV	= kantonale Bauverordnung
BewD	= kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
<del>BGF</del>	= <del>Bruttogeschossfläche</del>
BHZ	= Bauernhofzone
ES	= Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FH tr	= Fassadenhöhe traufseitig (gem. BMBV)
GFzo	= Geschossflächenziffer oberirdisch (gem. BMBV)
gGA	= grosser Grenzabstand (gem. BMBV)
GL	= Gebäudelänge (gem. BMBV)
GZ GFZ	= Grünflächenziffer
kGA	= kleiner Grenzabstand (gem. BMBV)
LWZ	= Landwirtschaftszone
M	= Mischzone
SG	= Strassengesetz
ÜO	= Überbauungsordnung
VG	= Vollgeschoss
WGB	= Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	= Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	= Zone mit Planungspflicht
ZSF	= Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen





