

Baureglement

2024

Mitwirkung
22. April 2024

Auftraggeberin

Gemeinde Kirchdorf
Kirchgasse 2
3116 Kirchdorf BE

Begleitkommission

Samuel Moser, Gemeindepräsident
Therese Reusser, Vizegemeindepräsidentin
Urs Kunz, Gemeinderat
Alex Röthlisberger, Gemeinderat
Claudia Lanz, Bauverwalterin
Peter Blatti, Gemeindeschreiber

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer, Projektleiter
Brigitte Kuss
Severin Caluori

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Nachführung

Bauabteilung Kirchdorf

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
16.05.2023	Entwurf	Gemeinde Kirchdorf	
22.04.2024	Mitwirkung	Öffentliche Mitwirkung	

Inhaltsverzeichnis

1.	Lesehilfe	3
2.	Geltungsbereich	5
3.	Nutzungszonen	6
3.1	Wohn-, Misch-, Kern-, Arbeits- und Bestandeszonen	6
3.2	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	10
3.3	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	12
3.4	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	13
4.	Besondere baurechtliche Ordnungen	15
4.1	Zonen mit Planungspflicht, ZPP	15
4.2	Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen, UeO	17
5.	Qualität des Bauens und Nutzens	18
6.	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	23
7.	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	27
8.	Gefahrengebiete	28
9.	Spezialgebiete	29
10.	Straf- und Schlussbestimmungen	30
11.	Genehmigungsvermerke	31

Anhang

1.	Definitionen und Messweisen	32
2.	Abkürzungen	44

1. Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Gemeinde Kirchdorf bildet zusammen mit den Zonenplänen (Zonenplan Siedlungsgebiet, Zonenplan Landschaft sowie Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengelände) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Planungsinstrumente sind verbindlich.

Kommentar / Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Reglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) BSG 721.3

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

Vgl. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Waldabstand.
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG,
Art. 24 ff. RPG, Art. 34 ff. und
Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

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

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

Baubewilligung

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

Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD;

Die Baubewilligungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf bspw. dann einer Ausnahmbewilligung, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder

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

wenn die baubewilligungsfreie Baute im Waldabstand, im Strassenabstand, im Gewässerraum usw. erstellt werden soll.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

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

Besitzstandsgarantie

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

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG

Qualitätssicherung

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

Vgl. Kap. 5 BauR

Zuständigkeiten

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

Vgl. Art. 66 BauG und OgR

2. Geltungsbereich

Art. 1

Geltungsbereich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.

Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen (siehe Kapitel 4.2).

Art. 2

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe vom 01. Januar 2021.

Mit dem Planungsausgleich leisten die Grundeigentümer:innen einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur.

3. Nutzungszonen

3.1 Wohn-, Misch-, Kern-, Arbeits- und Bestandeszonen

Art. 3

Wohnzonen, W

¹ Wohnzonen sind vorwiegend für das Wohnen bestimmt. Stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss Art. 90 BauV sind zugelassen. Religiös genutzte Bauten sind nicht zugelassen.

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

² Entlang der westlichen March der Parzelle Nr. 159 ist eine Pufferzone von 10 m Breite extensiv zu bewirtschaften (Nutzungsbeschränkung Pufferzone «Mühliacher»).

³ In der Wohnzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Vgl. Art. 43 LSV
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

⁴ Aufstufungen in die ES III aufgrund von Lärmbelastung sind im Zonenplan Siedlungsgebiet entsprechend bezeichnet.

Vgl. Art. 43 Abs. 2 LSV

Art. 4

Mischzonen, M

¹ Mischzonen sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Religiös genutzte Bauten sind nicht zugelassen.

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

² Landwirtschaftsbetriebe sind im Sinne von Art. 90 Abs. 2 BauV erlaubt.

³ Detailhandelseinrichtungen und Läden sind mit einer Verkaufsfläche bis zu 1000 m² zugelassen.

⁴ In der Mischzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 5

Kernzonen, K

¹ Kernzonen sind Zonen mit gemischten Nutzungen. Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen. Religiös genutzte Bauten sind nicht zugelassen.

Vgl. Art. 89 ff BauV

² Landwirtschaftsbetriebe sind ohne Zucht- und Mastbetriebe zulässig (Art. 90 Abs. 2 BauV).

³ In der Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 6

Arbeitszonen, A

¹ Arbeitszonen sind für das Arbeiten bestimmt. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige Personal am Standort gestattet. Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen.

Vgl. Art. 21 BauG und Art. 62 bis 69 BauV
Wohnen z.B. nur für Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal mit der Voraussetzung, dass tragbare wohnehgienische Verhältnisse gewährleistet sind.

² In der Arbeitszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 7

Bestandeszonen, B

¹ Die Bestandeszone ist eine Zone mit gemischter Nutzung gemäss der Mischzone M.

² Ersatz- und Umbauten von Hauptgebäuden am bestehenden Standort sind zugelassen. Sie dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und mit Rücksicht auf die historischen Gebäude und ihre Umgebung verändert werden. Unter Wahrung des traditionellen baulichen Charakters des alten Dorfes können Erweiterungen bis 10 % über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen. Zugelassen sind zudem nicht störende An- und Kleinbauten. Die bestehende traufseitige Fassadenhöhe darf nicht überschritten werden.

³ Anbauten an landwirtschaftlichen Gebäuden, die bis zu 50 % über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen, sind für landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Der traditionelle bauliche Charakter des alten Dorfes soll bzgl. Bauformen, Proportionen, Baumaterialien, Aussenräumen und räumlicher Gliederung erhalten bleiben.

⁴ Gewerbliche Bauten sind so zu gestalten, dass sie den Charakter des Dorfes nicht beeinträchtigen.

⁵ In der Bestandeszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 8

Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	Fh gi (m)	Fh tr (m)
Wohnzone	W2	4.0	8.0	25.0	15.0	10.5	7.0
Mischzone	M	4.0	8.0	30.0	22.0	10.5	7.0
Kernzone	K	3.0	6.0	25.0	15.0	10.5 *	7.0
Arbeitszone	A	4.0	4.0	-	-	10.5	10.0
Bestandeszone	B	4.0	8.0	-	-	-	-

Abk. = Abkürzung
kA = kleiner Grenzabstand
gA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge
(An- und Kleinbauten zählen nicht zur Gebäudelänge)
GB = Gebäudebreite
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig

* Bestehende Bauernhäuser, welche die baupolizeilichen Masse übersteigen, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens ausgebaut werden.

Besonders hohe Nutzungsdichte

² Gemäss dem Zonenplan Siedlung ist in Gebieten mit einer «besonders hohen Nutzungsdichte» eine oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von mind. 0.5 einzuhalten.

Vgl. Art. 11 c* BauV

Gestaltungsfreiheit

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz.

Vgl. Art. 75 BauG

Abstand gegenüber Zonengrenzen

⁴ Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Vgl. Art. 79ff EG ZGB

⁵ Gegenüber Nichtbauzonen haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mind. 3.0 m einzuhalten, soweit nicht Grenz-, Strassen-, Gebäude- und andere Abstände grössere Bauabstände erfordern.

⁶ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses (Fassadenlinie) wenigstens 10 % beträgt.

⁵ Zudem gelten die folgenden Masse für:

An- und Kleinbauten

- Grenzabstand: min. 2.0 m
- Anrechenbare Gebäudefläche: max. 60 m²
- Traufseitige Fassadenhöhe: max. 4.0 m

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

Unterniveaubauten

- über massgebendem Terrain:
zulässig im Mittel max. 1.2 m

Vgl. Art. 6 BMBV

Unterirdische Bauten

- Grenzabstand: min. 1.0 m

Vgl. Art. 5 BMBV

Gemeinde Kirchdorf
Baureglement

Vorspringende Gebäudeteile	<ul style="list-style-type: none">▪ zulässiges Mass über die Fassadenflucht hinaus: max. 2.0 m▪ zulässiger Anteil zugehöriger Fassadenabschnitt: max. 50 % (bei Balkonen gilt 2/3)▪ Dachvorsprünge: über die Fassadenflucht hinaus: max. 2.5 m	Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)
Rückspringende Gebäudeteile	<ul style="list-style-type: none">▪ Zulässige Tiefe: max. 2.0 m▪ zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 10 %	Vgl. Art. 11 BMBV
Gestaffelte Gebäude	<ul style="list-style-type: none">▪ in der Höhe: min. 2.5 m▪ in der Situation: min. 5.0 m	
Kniestockhöhe	<ul style="list-style-type: none">▪ Die maximale Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m	Vgl. Art. 16 BMBV
Abgrabungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von max. 5.0 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.	Nicht anwendbar für die Bestimmung der Geschosshöhe.
Private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.▪ Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.	
Strassenabstände	<ul style="list-style-type: none">▪ Kantonsstrasse 5.0 m ab Fahrbahnrand▪ Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeindegebrauch sowie selbstständigen Fuss- und Radwege 3.6 m ab Fahrbahnrand	

3.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 9

Zonen für öffentliche Nutzungen, ZÖN

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Kap. 5 BauR.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

ZÖN A: Schule

- Schule mit Turn- und Sportanlagen sowie Zivilschutzanlage
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Bei einer Erweiterung der Schulanlage und dem Bau einer Dreifachturnhalle ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln durchzuführen.
- Abstand von Zonengrenze min. 5.0 m
- Fh gi: max. 12.0 m

ZÖN B: Friedhof

- Friedhof, Aufbahrungshalle, Lagerraum
- Bestehende Anlage mit Gebäuden

ZÖN C: Kirche

- Kirche, Kirchengemeindehaus, Pfarrhaus
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Bestehende Anlage mit Gebäuden.
- Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig im Mass gemäss der Mischzone M erweitert werden ohne negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

ZÖN D: Viehschauplatz

- Viehschauplatz, Parkplatz, Festplatz
- Bestehende Anlage
- Entsorgungsstelle

ZÖN E: Mehrzweckgebäude

- Gemeindesaal, Kindergarten, Feuerwehr, Zivilschutzanlage, Werkhof, bestehende Wohnung, Spielgruppe, Schulzwecke, Gastgewerbe, Gemeindeverwaltung
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M
- Anbauten und Erneuerungen sind gestattet

Art. 10

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, ZSF

¹ Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) sind Gelände für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Kap. 5 BauR

ZSF: Reitanlage «Wegacher»

² In der ZSF Reitanlage «Wegacher» liegen Stallungen und ein offener Reitplatz. Es werden Pferde gezüchtet und ausgebildet sowie Pensionspferde gehalten.

- Der bestehende Maschinenschopf kann durch ein neues Stallungsgebäude ersetzt werden. Die baupolizeilichen Masse für das Stallungsgebäude sind wie folgt:

Gemeinde Kirchdorf
Baureglement

1. Gebäudelänge GL: max. 30 m
 2. Gebäudebreite GB: max. 20 m
 3. Fh tr: max. 5 m
- Das neue Stallungsgebäude ist im Vergleich zu den erhaltenswerten Altbauten (Gebäude-Nr. 8-11) etwas westlich abgesetzt und zurückversetzt zu erstellen. Damit soll die Wirkung der eingestuftten Gebäude von Ferne, von Südosten, als Ortsbildhintergrund erhalten werden.
 - Für das neue Stallungsgebäude ist die Dachform frei. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
 - Es kann ein offener Reitplatz erstellt werden. Der Reitplatz kann mit einem Zaun umspannt werden. Hochbauten sind untersagt.
 - Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten.
 - Es sind min. 3 und max. 5 Parkplätze zu erstellen.

3.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 11

Verkehrsflächen, VS

¹ Die Zone umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.

² Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Insbesondere Bundesgesetz vom 8.03.1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidgenössische Nationalstrassenverordnung vom 7.11.2007 (NSV, SR 725.111), kantonales Strassengesetz vom 4.06.2008 (SG, BSG 732.11), kantonale Strassenverordnung vom 29.10.2008 (SV, BSG 732.111.1).

Art. 12

Grünzonen, GrZ

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² In der Grünzone richten sich Zweck und Nutzung nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 79 BauG

3.4 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art. 13

Landwirtschaftszonen, LWZ

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG sowie KLwG

² Gewächshäuser für den gewerblichen Gebrauch sind nicht zugelassen.

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

⁴ Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt (www.fat.admin.ch).

Art. 14

Erhaltungszone «Oberes Längmoos»

Zweck

¹ Die Erhaltungszone «Oberes Längmoos» bezweckt die langfristige Erhaltung und teilweise den Schutz des kulturell, historisch und landschaftlich bedeutenden Landgutes (Bernische Campagne mit bäuerlichem Herrschaftshaus und bäuerlich-herrschaftlichem Umschwung) «Oberes Längmoos».

Vgl. Art. 18 RPG und Art. 33 RPV

Gestaltungsgrundsatz

² Die architekturgeschichtlich wertvolle Bausubstanz und deren zugehöriger Umschwung, der Park, der Gesamteindruck der Bauten und Freiräume als geschlossenes Ensemble innerhalb des Perimeters im Zonenplan sollen erhalten bleiben. Darauf ist bei allen baubewilligungspflichtigen Massnahmen zu achten. Auf folgende Elemente der Bauten ist besonders Rücksicht zu nehmen: Dach (-neigung, -bedeckung und -aufbauten), Fassaden (Detailgestaltung, Befensterung, andere Öffnungen) und Anbauten.

Geltungsbereich

³ Ausserhalb des Perimeters sind die Baumreihen entlang der Staatsstrasse und des Zufahrtsweges zur Gebäudegruppe in ihrem Ausmass und Charakter zu erhalten.

Nutzung

⁴ Unterhalt und Schutz der Gesamtanlage sollen durch eine angemessene Nutzung der Gebäude sichergestellt werden. Die bisherige Nutzung der bestehenden Gebäude bleibt zulässig, Anpassungen an neue Bedürfnisse sind erlaubt, soweit das Erscheinungsbild der Bauten dem Schutzwerk angemessen gewahrt bleiben. Es sind sowohl Wohn- als auch Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen möglich.

Gebäudeanpassungen und Renovation, das Erstellen von An- und Kleinbauten, die Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Garten und Umgebungsgestaltung

⁶ Der Gartenbereich D umfasst den geometrisch klar gegliederten, klassizistischen Parterregarten. Dessen besonderer Charakter im Rahmen des Gesamtensembles ist zu bewahren.

Allfällige Umgestaltungen des Gartens sind im Sinne der «Gedanken zur Parkzone Längmoos» der Herren Siegfried und Daniel Möri vom 21. Oktober 1994 als Rekonstruktion vorzunehmen. Dies darf nicht zum Zwang zur Entfernung der heute in diesem Gartenbereich stehenden, grossen Zeder führen.

⁷ Der Gartenbereich E umfasst einen nach englischem Vorbild gestalteten Naturgarten. Dieser darf seinem Charakter entsprechend und unter Berücksichtigung der Unterschutzstellung einzelner Bäume gestaltet und verjüngt werden.

⁸ Im Gartenbereich F ist die Anlage eines Nutzgartens mit den dazugehörigen, kleinen Nutzbauten und Treibhäusern zulässig. Es darf ihnen keine eigenständige, von der übrigen Anlage unabhängige Funktion und Erscheinung zukommen.

Art. 15

Rebbauzone, RB

¹ In der Rebbauzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet.

² Vorbehalten bleibt die Erstellung der betrieblich notwendigen Rebbauhäuschen. Die GfO darf 20 m² nicht übersteigen.

Die Betriebsnotwendigkeit ist nach Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zu beurteilen.
Vgl. Art. 28 Abs. 2 BMBV

Art. 16

Weilerzonen

Zweck

¹ Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Vgl. Art. 18 RPG und Art. 33 RPV

² In der Weilerzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gestaltungsgrundsatz

³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Geltungsbereich

⁴ Die Weilerzonen sind im Zonenplan Siedlungsgebiet ersichtlich.

Nutzung

⁵ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

Anpassungen

⁶ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

Einschränkungen

⁷ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁸ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

4. Besondere baurechtliche Ordnungen

4.1 Zonen mit Planungspflicht, ZPP

Art. 17

Zonen mit Planungspflicht, ZPP

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Vgl. Art. 73 Abs.2 und 92 ff BauG

Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

² Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Art. 18

ZPP 1: «Winkel»

Planungszweck

- Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.

Die ZPP 1 «Winkel» liegt im Ortskern von Kirchdorf im Ortsbilschutzgebiet ISOS, siehe UeO Winkel zur ZPP 1 Erläuterungsbericht, 2021

Art der Nutzung

- Gemischte Nutzung gemäss der Mischzone M.

Mass der Nutzung

- VG: 2
- Fh tr: max. 8.50 m
- GFZo: mind. 0.7 und max. 0.9 (unter Vorbehalt einer optimalen Einordnung in die Umgebung)

VG = Vollgeschoss
Fh tr = traufseitige Fassadenhöhe
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln.
- Es sind nur Satteldächer und verwandte Dachformen gestattet.

Zum qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach den sia - Ordnungen 142 / 143 sowie Workshop- und Gutachterverfahren.

Erschliessungsgrundsätze

- Gemeinsame Verkehrserschliessung und Parkierung

Energie

- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.

Vgl. KEnG.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 19

ZPP 2: «Beunde II»

Planungszweck

- Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild als Verbindung zwischen dem historischen Dorfkern und der bestehenden Terrassensiedlung «Beunde» mit Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Die ZPP 2 «Beunde II» liegt zwischen dem historischen Dorfkern und der bestehenden Terrassensiedlung «Beunde».

Art der Nutzung

- Sektoren A und B: Gemischte Nutzung gemäss der Mischzone M.

Mass der Nutzung

Sektor	Fh gi (max.)	GfO (mind.)	GfO (max.)C
A	10.50 m	500 m ²	1000 m ²
B	13.00 m*	900 m ²	1500 m ²

Fh gi = giebelseitige
Fassadenhöhe
GfO = Geschossfläche
oberirdisch

* Es ist kein Hangzuschlag gestattet

Gestaltungsgrundsätze

- Zur Qualitätssicherung ist ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln vorgeschrieben.
- Es sind sowohl Schräg- als auch Flachdächer und verwandte Dachformen gestattet.

Zum qualifizierten Verfahren gehören Gutachten, Workshopverfahren oder auch Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach den sia - Ordnungen 142 / 143. Vgl. auch Art. 99a Abs. 2

Erschliessungsgrundsätze

- Es ist eine gemeinsame Verkehrserschliessung ab der Beunde zu einer unterirdischen Autoeinstellhalle zu realisieren. Alternativ ist die Erschliessung bei der bestehenden Autoeinstellhalle Beunde z. B. durch eine Erweiterung möglich.

Energie

- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten, vgl. KEnG.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4.2

Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen, UeO

Art. 20

Bestehende Überbauungsordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- a) UeO «Winkel» (laufendes Verfahren)
- b) UeO «Winkelmatte» vom 12.07.2011 mit Änderungen vom 06.06.2012
- c) UeO «Kiesabbau Ried» vom 15.12.2009 mit Änderungen vom 17.02.2011 und vom 19.01.2016
- d) UeO «Kiesgrube Thalgut» vom 7.12.2023
- e) UeO «Beunde» vom 15.06.2001 mit Änderungen vom 25.08.2006
- f) UeO «Kiesgrubenerweiterung Gestelenwald - Hinterjagerg vom 12.01.2001 mit Änderungen vom 13.12.2008
- g) UeO «Breite» vom 27.06.1986 mit Änderungen vom 17.01.1996, vom 16.09.1996 und vom 30.01.1998

5. Qualität des Bauens und Nutzens

Art. 21

Offene Bauweise

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Art. 22

Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² 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.
- Terrainveränderungen

Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen.

Siehe auch Art. 15ff. BewD

Art. 23

Fassadengestaltung

¹ Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Art. 24

Dachgestaltung

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist in allen Zonen zulässig.

² In der Wohn-, Misch-, Kern- und Bestandeszone sind für Hauptgebäude Pult- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien nicht gestattet. Bewohnte Gebäudeteile mit maximal einem Vollgeschoss und einer maximalen Gesamthöhe h von 5.0 m sowie einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 60 m² können Flach- oder Pultdächer aufweisen.

Für die Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

- Dachneigung: min. 20° und max. 40°
- Dachvorsprung: allseitig min. 0.6 m

³ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Baugruppenbildes bei Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Bedachungsmaterialien zu verlangen.

⁴ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Als Dachaufbauten gelten Dachgauben, Lukarnen, Dachflächenfenster und dergl. Für technisch bedingte Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsrohre, Photovoltaikanlagen und dergl. von bis zu 1.50 m Höhe gelten diese Vorschriften nicht.

Für Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Dachaufbauten müssen einen Abstand von 0.8 m zu einem First, einer Gratlinie oder zu einem Nachbargebäude einhalten. Die Trauflinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- Länge der Dachaufbauten: max. 50 % des darunter liegenden obersten Vollgeschosses
- Breite der Dachaufbauten: max. 4.0 m
- Neben Dachflächenfenstern ist pro Dachseite nur noch eine Art von Dachaufbauten zulässig
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppern muss die Dachneigung mind. 10° betragen.
- Dachschlepper sind gestattet, wenn bei bestehenden Gebäuden bereits ein solcher vorhanden ist. Sie dürfen nicht näher als 0.6 m an First- oder Gratlinien herangebaut werden.

- Giebel / Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen.
- Im Walm und im Krüppelwalm (Gehrschild) sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder fremden privaten Grund weniger als 3.0 m beträgt, sind hinreichend Schneefänge anzubringen.

⁵ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten max. 30 % des darunterliegenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁶ Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikmodule gelten nicht als Dachaufbauten. Für die Anlage von Photovoltaikanlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen, gelten die Bestimmungen der Baugesetzgebung. Eine Photovoltaikanlage in Ortsbildschutzgebieten sowie an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten ist bewilligungspflichtig.

Vgl. Art. 6 BewD sowie die kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE)

⁶ Für An- und Kleinbauten sind andere Dachformen gestattet.

Art. 25

Umgebungsgestaltung

¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Vgl. EG ZGB Art. 79, Art. 14 und Art. 15 BauG

² Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen. Es sind möglichst standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Sie sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürlich bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt und die nicht als Abstellfläche dienen.

³ Steingärten ohne ökologischen Nutzen sind nicht zulässig. Zugelassen sind vegetativ angelegte, naturnahe und unverseigte Steingärten.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

⁵ Die Umgebungsarbeiten sind innert zwölf Monaten nach Bauabnahme (Bezugskontrolle) abzuschliessen.

⁶ Pflanzen, die krankheitsübertragend und gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht gepflanzt werden bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.

Vgl. USG Art. 1 und Art. 29a, NHG Art. 23 und FrSV Art. 1 und Art. 3
Vgl. invasive Pflanzen
www.infoflora.ch/de/neophyten/neophyten.html

⁷ Bäume und Sträucher müssen gegenüber den öffentlichen Wegen und Strassen periodisch zurückgeschnitten werden und dürfen nicht in das Lichtprofil hineinragen.

Art. 26

Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a und 7 BewD. Alle dort nicht aufgeführten Reklamen sind baubewilligungspflichtig. Betreffend Strassenreklamen ist die Strassengesetzgebung, insbesondere Art. 58 SV zu beachten.

² Die Baubewilligungsbehörde kann zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen verfügen, wie z. B. eine Einschränkung der Beleuchtungszeit und dergleichen.

Art. 27

Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen.

Art. 28

Fachberatung

¹ Die zuständige Behörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, 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.

² Innerhalb des Ortsbildschutzgebiets ist die Fachberatung bei Neu- und Erweiterungsbauten zwingend beizuziehen.

³ Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG sowie Art. 75 BauG
Der Fachberatung kommt auch die Aufgabe zu, eine Empfehlung abzugeben, ob ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 29 durchzuführen ist.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 33 BauR liegen, erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Fachstelle gemäss Art. 10c BauG (Denkmalpflege, Heimatschutz, OLK und dergl.)

Art. 29

Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören z.B. Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach den sio-Ordnungen 142 / 143 sowie sogenannte Gutachterverfahren.

Art. 30

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, zu begrünen.
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG
Vgl. Art. 17 KEnG (keine unnötige Behinderung von Solaranlagen)
Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt.
Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Art. 31

Energie (Anschlusspflicht)

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie im Sinne der Kantonalen Energiegesetzgebung zu achten.

² Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauches an nicht erneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.

³ Neue Öl- und Gasheizungen respektive Heizungen mit fossilem Heizträger sind nicht zulässig.

Laut Art. 1 Abs. 2 KEnV gelten als Neubauten neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen.

Art. 32

Energie (Gemeinsames Heizwerk)

¹ Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Neubauten oder mehr als 6 Wohnungen, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Die Verpflichtung nach Abs. 1 gilt nicht, wenn:

- an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird
- an einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie angeschlossen wird
- die Gebäude hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehört. oder ein Zertifikat MI-ENERGIE-A eingeholt wird.

Gebäude, die bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz zur höchsten Klasse (Klasse A des Gebäudeausweises der Kantone (GEAK)), sind laut Art. 16 Abs. 1 KEnG nicht zum Anschluss an ein gemeinsames Heiz(kraft)werk verpflichtet.

6. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Art. 33

Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, ISOS.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung, etc.) sorgfältig ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler, ist die kantonale Denkmalpflege mit einzubeziehen.

Vgl. Art. 10 BauG

⁵ In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Vgl. auch Art. 28 Abs. 2 BauR: «Innerhalb des Ortsbildschutzgebiets ist die Fachberatung bei Neu- und Erweiterungsbauten zwingend beizuziehen.»

Art. 34

Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler sowie die Baugruppen. Die betroffenen Bauten sind in den Zonenplänen und im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt. Die Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiet im Zonenplan festgelegt.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Kirchdorf. Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Vgl. Art. 10a ff. BauG sowie Art. 83 Abs. 2 BauG und Art. 24d Abs. 2 RPG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.
Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art. 35

Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutz- und Gefahrenzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmäälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des NHG im Auftrag des ASTRA geführt wird.
Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS und Art. 9a BauG.
Zuständige Fachstellen im Kanton Bern: www.viastoria.ch; Tiefbauamt des Kantons Bern.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Art. 36

Fuss- und Wanderwege

¹ Die im kommunalen Verkehrsrichtplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Vgl. FWG Art. 7 ff, Art. 44 Abs. 2 SG sowie Art. 25 ff., Art. 30 bis Art. 33 SV und Art. 61 SV.

Art. 37

Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten archäologischen Schutzgebiete und -objekte bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen. vgl. Art. 10 f BauG.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 38

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt oder sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts.

Vgl. Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG sowie Art. 9a BauG

³ Sind die Bäume nur aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, braucht es für die Fällung nur die Zustimmung des Gemeinderats.

⁴ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 38b

Hochstammobstgärten

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.

² Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Hochstammobstgärten sind in ihrem Charakter als Hochstammobstgärten und in ihrer geschützten Ausdehnung zu erhalten.

³ Die Grundeigentümer oder Pächter sind zuständig für die Pflege der Hochstammobstgärten. Sie dürfen ohne Bewilligung Hochstammobstbäume fällen.

⁴ Die Anzahl Bäume darf dabei 30 Hochstammobstbäume pro Hektare nicht unterschreiten. Sollte diese Anzahl unterschritten werden, sind innerhalb des Obstgartens neue Hochstammobstbäume zu pflanzen.

Art. 39

Fliessgewässer, stehende Gewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WVBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015, rev. 2017

² Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrenggebiete als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

Messweise siehe Anhang A019 Bauabstand von Gewässern

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Vgl. Art. 39 WVBV und Art. 48 WBG

⁴ 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.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und -baus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BG, Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

⁵ 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.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV und Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 40

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Alle Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.

Art. 41

Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

Unverträglich sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.

³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 42

Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15-18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG.

² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 FrSV

³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 43

Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutz- und schongebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Vgl. Kantonaler Sachplan Biodiversität

Trockenstandorte
(Trockene Wiesen)

- Schutzziele:
Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen und Tierarten.
- Besondere Vorschriften:
Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.
siehe kantonale Merkblätter bzgl. Trockenstandorte im Kanton Bern

Wildruhegebiet

- Schutzziele:
In den Wildruhegebieten sind alle störenden Aktivitäten zu unterlassen.
- Besondere Vorschriften:
Bezeichnete Wege dürfen nicht verlassen werden und Hunde sind an der Leine zu führen

Vgl. Art. 20 JWG, Art. 2 WTSchV, Wildwechselkorridore siehe Zonenplan Landschaft

7. Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Art. 44

Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. NHG, NHV und NSchG

Art. 45

Förderungsmassnahmen

Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).

Vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV

8. Gefahrengebiete

Art. 46

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Die bekannten
Gefahrengebiete sind im
Zonenplan verbindlich
eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Rotes und blaues
Gefahrengebiet

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Gelbes Gefahrengebiet

9. Spezialgebiete

Art. 47

Antennenstandort

¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Neue Antennenstandorte sind im Ortsbildschutzperimeter und in der ZöN Schule nicht zugelassen.

³ In den übrigen Bauzonen ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ Zur Beurteilung von neuen Antennen auf Baudenkmalern gemäss Bauinventar sowie in deren Umgebung und in Landschaftsschutzgebieten ist zur Beurteilung der guten Einpassung in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Vgl. Ortsbildschutzgebiete
Art. 32

⁵ Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht.

10. Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 48

Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG

Art. 49

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen (Zonenplan Siedlungsgebiet, Zonenplan Landschaft sowie Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengelände), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV

Art. 50

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement (Mühledorf), genehmigt am 10.08.2012
- Baureglement (Kirchdorf), genehmigt am 16.11.2009
- Baureglement (Noflen), genehmigt am 29.12.2008
- Gemeindebaureglement (Gelterfingen), genehmigt am 25.11.2003
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (Gelterfingen), genehmigt am 19.04.2018
- Zonenplan (Mühledorf), genehmigt am 10.08.2012
- Zonenplan Gesamtplan 1:5000 (Siedlung und Landschaft) (ehemalig), genehmigt am 16.11.2009
- Zonenplan Teilplan Baugebiet, genehmigt am 16.11.2009
- Zonenplan (Noflen), genehmigt am 29.12.2008
- Ausschnitte aus dem Baugebiet Zonenplan Nr. 1a (Gelterfingen), genehmigt am 25.11.2003
- Gesamtes Gemeindegebiet Zonenplan Nr. 1, genehmigt am 25.11.2003

11. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Anzeiger vom

Publikation im Amtsblatt vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen an der Gemeindeversammlung am

Name der Gemeinde: Kirchdorf

Der Gemeindepräsident:

(Samuel Moser)

Der Gemeindeschreiber:

(Peter Blatti)

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Kirchdorf,

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

1. Definitionen und Messweisen

1.1 Terrain

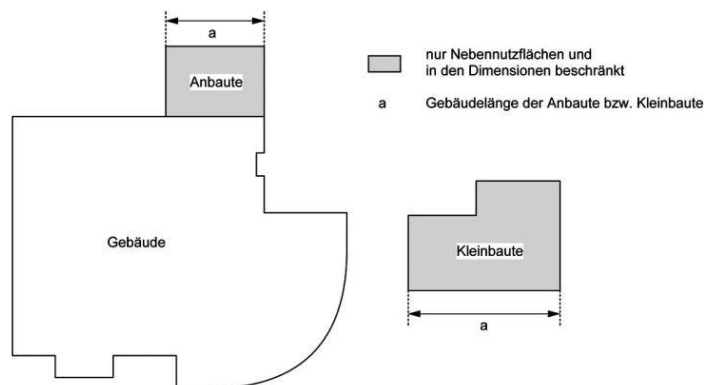
A001 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vgl. Art. 1 BMBV

1.2 Gebäude und Gebäudeteile

A002 An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Vgl. Art. 3 BMBV
z. B. Garagen, Geräteschuppen,
Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Vgl. Art. 4 BMBV

A003 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Vgl. Art. 5 BMBV

A004 Unterniveaubauten

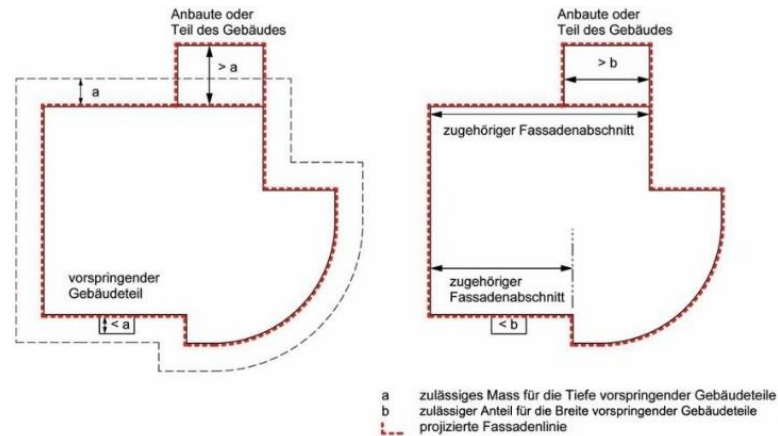
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Vgl. Art. 6 BMBV

A005

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen für die Breite, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vgl. Art. 10 BMBV



A006

Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Vgl. Art. 11 BMBV

1.3

Gebüdemasse

A007

Gebüdelänge und Gebäudebreite

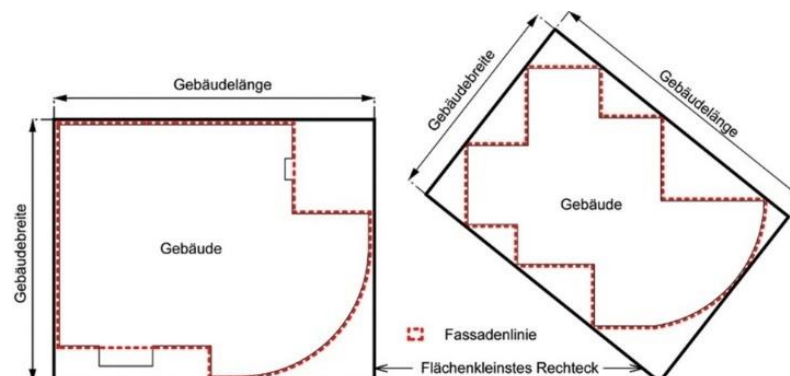
¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV

² Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die Anbauten und die Unterniveaubauten.

³ Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

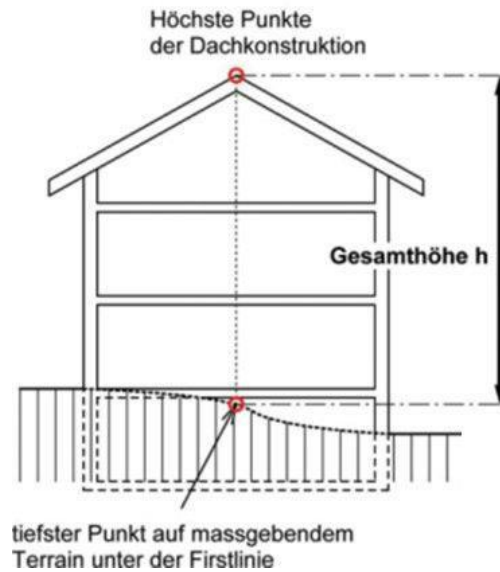
Vgl. Art. 13 BMBV



A008

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

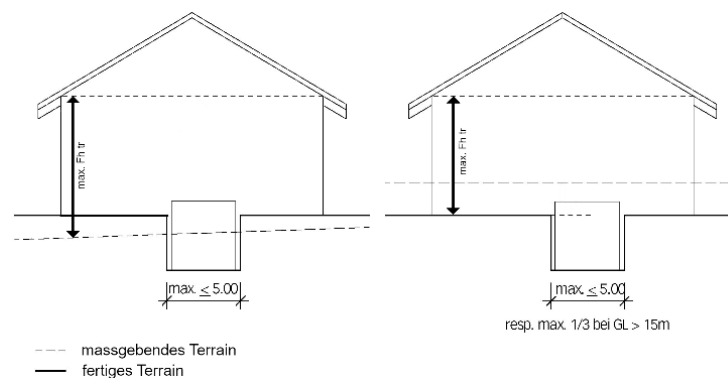


A009

Traufseitige Fassadenhöhe

¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachbauten wird die traufseitige Fassadenhöhe bis zur Oberkante der geschlossenen bzw. offenen Brüstung gemessen.

² Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



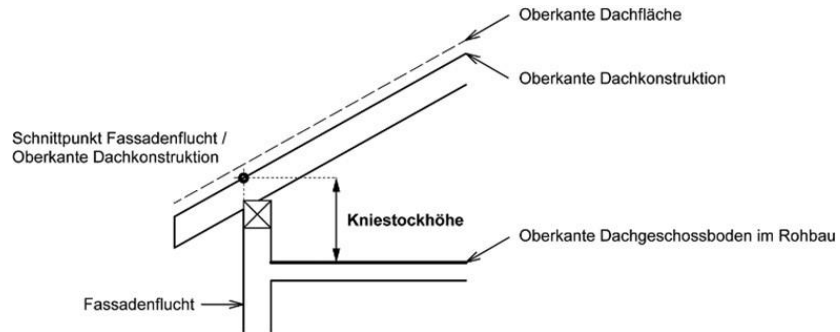
Anhang

Gemeinde Kirchdorf
Baureglement

A010

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Vgl. Art. 16 BMBV

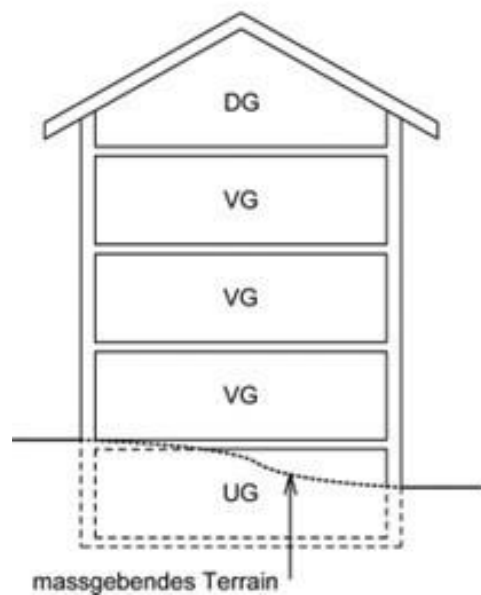


A011

Vollgeschosse

¹Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse. Vgl. Art. 18 BMBV

²Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



DG Dachgeschoss
VG Vollgeschoss
UG Untergeschoss

Anhang

Gemeinde Kirchdorf
Baureglement

A012

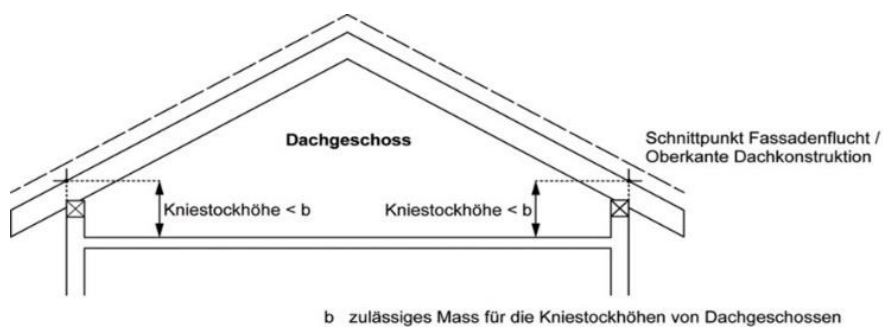
Untergeschoss

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Vgl. Art. 19 BMBV

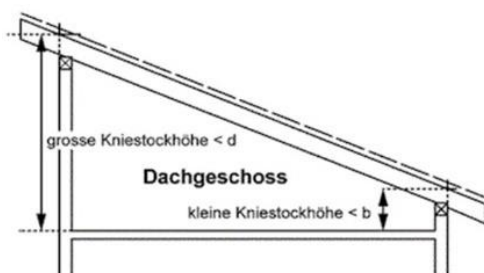
A013

Dachgeschoss

¹ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten. Vgl. Art. 20 BMBV



² Geschosse gelten bei Pultdächern als Dachgeschosse, deren kleine und grosse Kniestockhöhe die festgelegten Masse nicht überschreiten.



1.4

Bauabstände

A014

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbaurecht der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A015

Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

² Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die geringste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen. Der kleine Grenzabstand ist durch alle Fassadenseiten einzuhalten, bei denen nicht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt.

³ Der grosse Grenzabstand gA wird auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Stelle mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baubewilligungsbehörde, auf welcher Fassade (Nordfassade ausgenommen) der grosse Grenzabstand gA gemessen wird.



A016

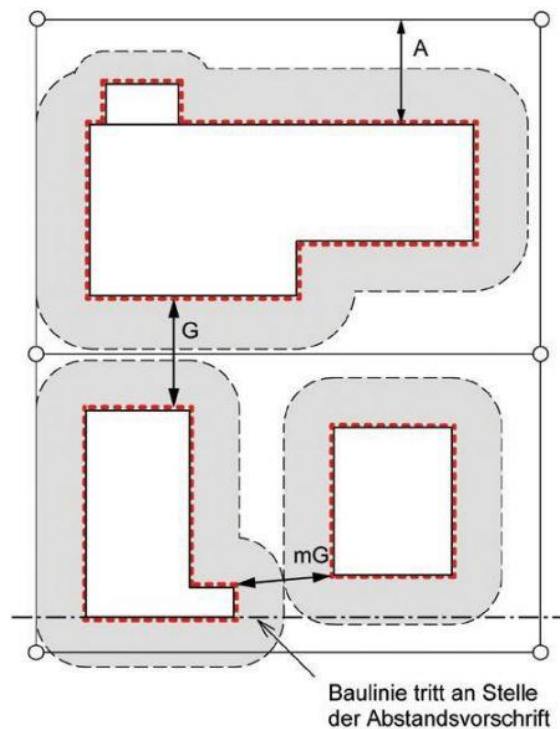
Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vgl. Art. 23 BMBV

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Abs. 3 und 4 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Vgl. Art. 22 BauV

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau sowie die Gestaltungsfreiheit. Vgl. Art. 75 BauG



Baulinien vgl. Art. 24 BMBV

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

A017

Grenzabstand gegenüber Zonengrenzen

Die Grenzabstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

A018

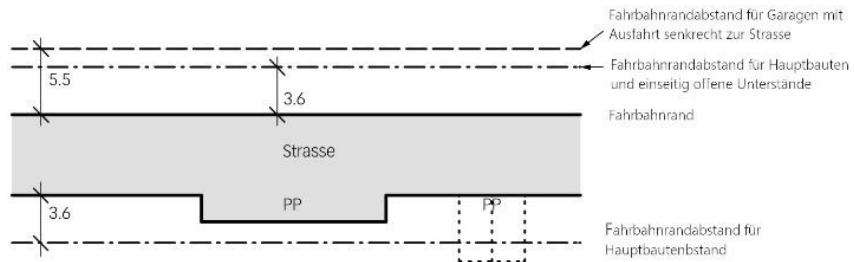
Strassenabstände

Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen.

Anhang

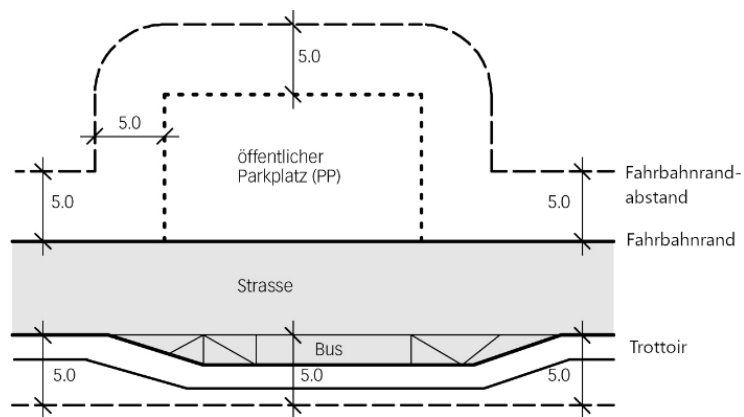
Gemeinde Kirchdorf Baureglement

Detailerschliessung



Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

Basiserschliessung



A019

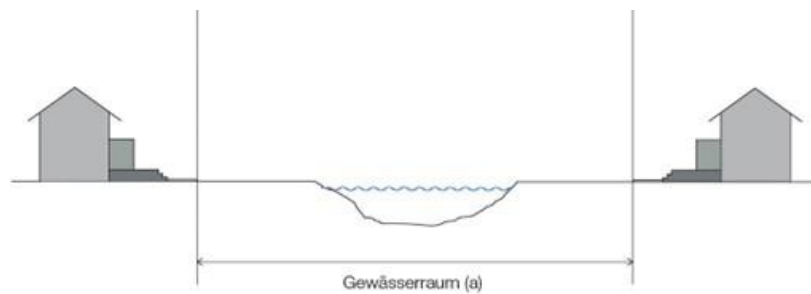
Bauabstand von Gewässern

¹ Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

Vgl. GSchG

² Er wird im Zonenplan Gewässer und Gefahren mittels Gewässerraumlinien festgelegt.

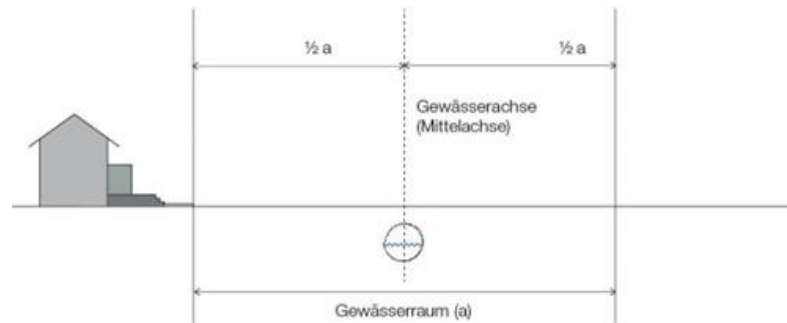
Bei offenen Fließgewässern:



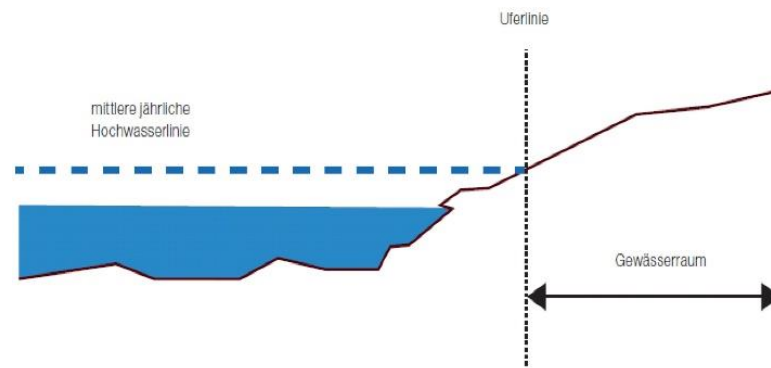
Anhang

Gemeinde Kirchdorf
Baureglement

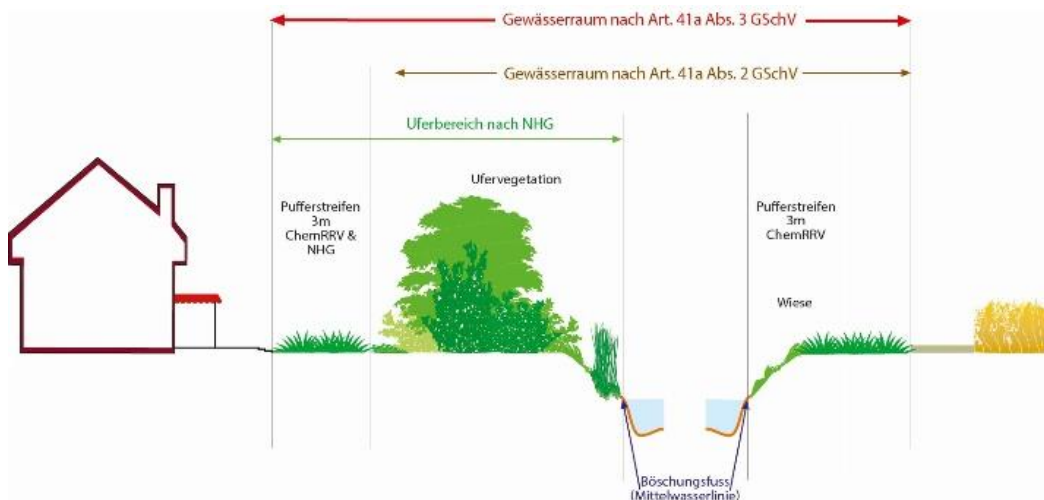
Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohr-
achse aus zu messen:



Bei stehenden Gewässern:



Neben einem ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten
des Gerinnes, umfasst der Gewässerraum in der Regel auch
die bundesrechtlich geschützte Ufervegetation sowie einen
3 m breiten Pufferstreifen nach ChemRRV und NHG:



Anhang

Gemeinde Kirchdorf
Baureglement

A020

Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m.

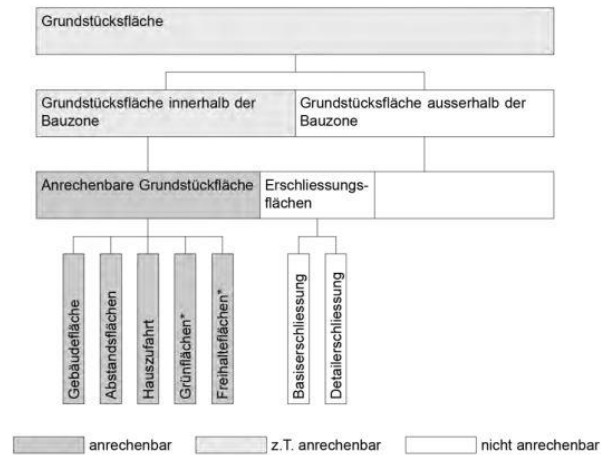
Vgl. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV

² In Mühledorf auf Parzelle Nr. 7 beträgt der Abstand vom Wald allseitig 10 m für bewohnte Bauten und 5 m für An- und Kleinbauten.

1.5 Nutzungsziffern

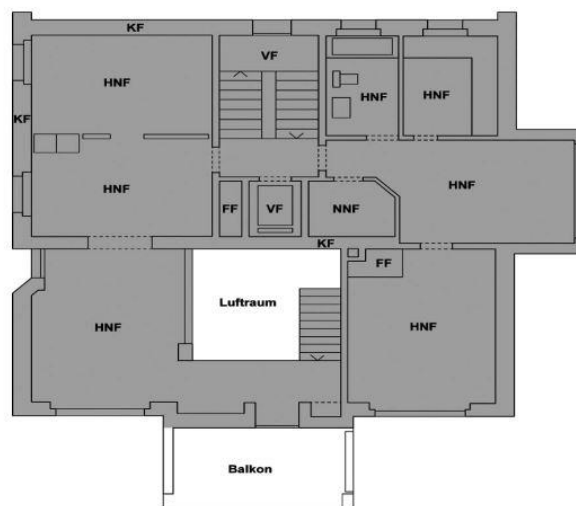
A021 Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

¹ Die anrechenbare Grundstücksfläche bestimmt sich nach der BMBV. Vgl. Art. 27 BMBV



A022 Geschossflächenziffer (GFZ / GFZo)

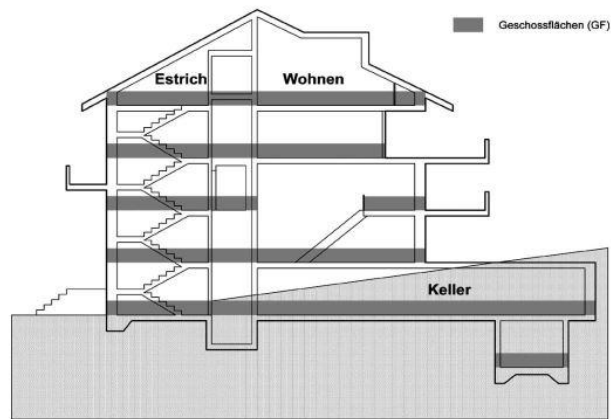
¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Vgl. Art. 28 BMBV



Grundriss 1. Obergeschoss

- Legende:
- FF: Funktionsfläche
 - HNF: Hauptnutzfläche
 - KF: Konstruktionsfläche
 - NNF: Nebennutzfläche
 - VF: Verkehrsfläche

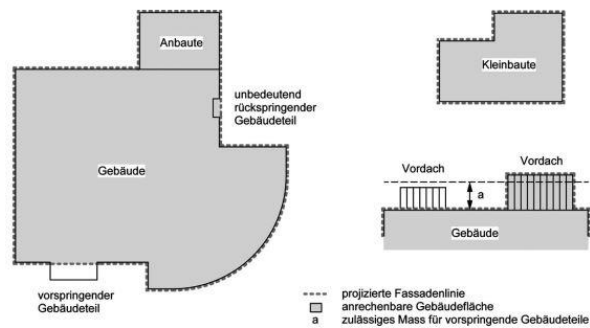
² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse. Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.



A023

Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)

Die anrechenbare Gebäudefläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.



A025

Anrechenbare Grünfläche (aGrF)

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

Vgl. Art. 31 BMBV

2.

Abkürzungen

AGR	=	Amt für Gemeinden und Grundordnung
aGbF	=	anrechenbare Gebäudefläche
aGsF	=	anrechenbare Grundstücksfläche
ANF	=	Abteilung Natürförderung
ASTRA	=	Bundesamt für Strassen
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BauR	=	Baureglement
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	=	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BSG	=	Berner Systematische Gesetzessammlung
DZV	=	Direktzahlungsverordnung
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
EG ZGB	=	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuch
FiG	=	Fischereigesetz
FrSV	=	Freisetzungsverordnung
FWG	=	Fuss- und Wanderwegegesetz
GschG	=	Gewässerschutzgesetz
GschV	=	Gewässerschutzverordnung
ISOS	=	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	=	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KEnG	=	Kantonales Energiegesetz
KLwG	=	Kantonales Landwirtschaftsgesetz
KWaG	=	Kantonales Waldgesetz
KWaV	=	Kantonale Waldverordnung

Anhang

Gemeinde Kirchdorf Baureglement

LKV	=	Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft
LSV	=	Lärmschutzverordnung
NHG	=	Natur- und Heimatschutzgesetz
NSG	=	Nationalstrassengesetz
OgR	=	Organisationsreglement
ÖQV	=	Öko-Qualitätsverordnung
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
SG	=	Strassengesetz
SV	=	Strassenverordnung
USG	=	Umweltschutzgesetz
VIVS	=	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WBG	=	Wasserbaugesetz
WBV	=	Wasserbauverordnung
WTSchV	=	Wildtierschutzverordnung