



Einwohnergemeinde Bleiken

ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT

Genehmigung

20. Januar 2010

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Baurechtliche Grundordnung		<p>EINLEITUNG</p> <p>Das BauR der Einwohnergemeinde Bleiken bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	
Kommentar/Hinweise		<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des BauR 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. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.</p>	
Übergeordnetes Recht		<p>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.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.</p>
Baubewilligung		<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmegewilligung.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</p> <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie		<p>Bestehende 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.</p>	
Qualitätssicherung		<p>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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	
Zuständigkeiten		<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Bleiken geregelt.</p>	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
INHALT		
	EINLEITUNG.....	2
1	GELTUNGSBEREICH.....	6
2	NUTZUNGSZONEN	6
21	Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Bestandeszonen	6
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	10
23	Nutzungszone im Nichtbaugelände.....	11
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	11
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	11
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	12
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	12
42	Qualitätssicherung	16
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	17
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	17
52	Schutz der naturnahen Landschaft.....	20
53	Gefahrengebiete.....	22
54	Planungsmehrwert	23
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	24
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	25
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	26
A11	Terrain.....	26
A12	Gebäude und Gebäudeteile	26
A13	Gebäudemasse	27
A14	Bauabstände	32
	BEILAGEN	31
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Bleiken.....	31

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	
AZ	Ausnützungsziffer	
BauR	Baureglement	
BauG	Baugesetz	
BauV	Bauverordnung	
BewD	Baubewilligungsdekret	
BUD	Baulandumlegungsdekret	
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	
GG	Gemeindegesezt	
GA	Grenzabstand	
gGA	Grosser Grenzabstand	
kGA	Kleiner Grenzabstand	
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret	
GL	Gebäudelänge	
GT	Gebäudetiefe	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	
KWaV	Kantonale Waldverordnung	
KEnV	Kantonale Energieverordnung	
LSV	Lärmschutzverordnung	
NBR	Normalbaureglement	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	
SBG	Strassenbaugesetz	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	

	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH		
Geltungsbereich	111	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.		Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.
	2	NUTZUNGSZONEN		
	21	Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Bestandeszonen		
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:		
<i>Zone</i>		<i>Abk. Nutzungsart</i>	<i>ES</i>	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>
Wohnzonen		W2 – Wohnen – stille Gewerbe – Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). EWA vgl. Anhand A 157
Wohn- / Gewerbezone		WG2 – Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc) – Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. EWA vgl. Anhand A 157
Bestandeszone	212	1 Die Bestandeszone dient der Erhaltung der traditionellen und wertvollen Dorfstrukturen, der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen und nimmt Rücksicht auf die historische Bausubstanz.	III.	Die Erhaltungszone ist eine beschränkte Bauzone. Neubauten sind nur unter den Gesichtspunkten von Abs. 3 bis 5 zugelassen. Vgl. Art. 9 und 10 BauG.
a) Zweck				
b) Nutzung		2 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Für Bauten und Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Erstwohnungsanteil (EWA) > 65%		EWA vgl. Anhand A 157

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
3	Neubauten sind nur zugelassen, wenn sie landwirtschaftlich begründet sind oder wenn es sich um geringfügige An- und Nebenbauten gemäss Abs. 5 handelt.	Für landwirtschaftliche Neubauten gilt Art. 16 ff RPG.
4	Bestehende Gebäude können umgenutzt werden, wenn: a) Umnutzungen keine landwirtschaftliche Ersatzbauten zur Folge haben b) Wohnraum nur in Bauten realisiert wird, die bereits eine Wohnung aufweisen und / oder es sich um schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten handelt c) es sich um einmalige und geringfügige Erweiterungen der bestehenden BGF handelt (maximal 10 %), sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind d) das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume gewahrt bleibt e) die erforderlichen Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Haupt- und Nebenbauten untergebracht werden können. Neuanlagen ausserhalb bestehender Haupt- und Nebenbauten sind nur in Absprache mit der Gemeinde zugelassen und müssen in einem Umgebungsgestaltungsplan bezeichnet sein.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Erhaltungszone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
5	Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	
6	Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

Mass der Nutzung **213** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kGA (m)	gGA (m)	GH (m)	GL (m)	VG
Wohnzone	W2	4	8	6.5	24	2
Wohn- / Gewerbezone	WG2	4	8	6.5	30	2
Bestandeszone	BZ	4	8	6.5	30	2

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BauR)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BauR)
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
 GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BauR)
 VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BauR)

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

- a. An- und Nebenbauten:
 - Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
 - Gebäudehöhe (GH) max.3,0 m und
 - nachbarzugewandte Fassadenlänge max. 7.0m
 - Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²
- b. Grenzabstände (GA) für Kleintierstallungen::
 - Hühner, Schafe, Ziegen und dergleichen min. 5,0 m
 - Kaninchen und dergleichen min. 3,0 m
- c. Unterirdische Bauten:
 - über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
 - höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt
 - Zufahrt und Zugang nicht innerhalb kGA
 - Grenzabstand mindestens 1.0 m
- d. Vorspringende Gebäudeteile:
 - zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.5 m
 - Grenzabstand aber min. 3.0 m

Vgl. Anhang A 121 BauR.
 Vgl. Anhang A 141 BauR.
 Vgl. Anhang A 132 BauR.

Vgl. Anhang A 123 BauR.
 Vgl. Anhang A 111 BauR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
e.	Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 1.0 m – Vor- und Rücksprünge: min. 2.0 m 	Vgl. Anhang A 133 BauR.
f.	Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.2 m – Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet 	Vgl. Anhang A 135 BauR. Vgl. Anhang A 136 Vgl. Anhang A 134 BauR.
g.	Hangzuschlag <ul style="list-style-type: none"> – talseitig 1.0 m ab min. 10%, talseitig 1.60 m ab 30% und mehr Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses. Zwischen 10% und 30% Hangneigung mit proportionaler Aufteilung. 	
h.	Dachausbau <ul style="list-style-type: none"> – Der Dachausbau über der ganzen Grundfläche zugelassen – Über dem Kehlgebälk sind unter Vorbehalt von Art. 414 Wohn- und Arbeitsräume zugelassen, die vom Giebfeld her belichtet werden können und keine Dachaufbauten zur Folge haben. Dachflächenfenster sind zugelassen. 	Vgl. Art. 414 BauR
i.	Abstand von Zonengrenzen: <ul style="list-style-type: none"> – Gegenüber Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken. 	
3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbilderhaltungserhaltungsgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

221	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:
------------	---	---

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BauR.

Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Gemeindehaus	A	Gemeindehaus Neubau	Bestehende Bauten und Anlage, zweckgebundene Erweiterungen GA 1-geschossige Bauten min. 4.0 m GA mehrgeschossige Bauten min. 5.0 m Geschosszahl: 3	III
Schulhaus	B	Schulhaus, Kindergarten	Bestehende Bauten und Anlage, zweckgebundene Erweiterungen GA 1-geschossige Bauten min. 4.0 m GA mehrgeschossige Bauten min. 5.0 m Geschosszahl: 3	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. 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-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>Vgl. Art. 43 LSV.</p>
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	1 Die folgende besondere baurechtliche Ordnung bleibt rechtskräftig:	
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
„Lehn“	UeO	Genehmigt am 17.07.1991 Erstwohnungsanteil (EWA) > 65% ES II	<p>UeO = Überbauungsordnung</p> <p>EWA vgl. Anhand A 157</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412 BauR.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414 BauR.</p> <p>Vgl. auch Art. 415 BauR. 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 (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
		<p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BauR.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 BauR und Anhang A 141 ff. BauR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 BauR und Anhang A 131 BauR.
		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.
Fassadengestaltung	413	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. Dazu gehören u.a.: - die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung 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.
		2 Im ganzen Gemeindegebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Für An- und Nebengebäuden können auch Pult oder Flachdächer zugelassen werden. Die minimale Dachneigung beträgt 20° a.T., die maximale Dachneigung 40°, a.T.	
		3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 1/2, bei erhaltenswerten und schützenswerten Bauten maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	Geschosses. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. In den Ortsbilderhaltungsgebieten und in der Landwirtschaftszone kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangt werden.	
4	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.
5	Solaranlagen sind gestattet.	Siehe „Energiekollektoren“, Empfehlungen des Kantons Bern zur Auswahl und zur Anordnung Vgl. Art. 18a RPG („In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integriert Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden“):
6	Bei Schutzobjekten und im Ortsbilderhaltungssperimeter können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitten und Solaranlagen zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten. Bei K-Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen.	
Aussenraumgestaltung	415	
1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	- Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
2	Stütz- und Futtermauern über 1.20 m Höhe, welche nicht für Hauseingänge oder Garagenzufahrten dienen, sind im Profil bis 45° vertikal zu staffeln und zu durchgrünen. Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, kann der Gemeinderat bei möglichst weitgehender Einpassung die zulässige Höhe	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	soweit erforderlich erhöhen.	
3	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.
4	Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.	Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	<p>1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger 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 Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen in Ortsbildeerhaltungsgebieten; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD.</p> <p>Vgl. Art. 511 ff.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>
Energie	422	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	511	<p>1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> <p>2 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten.</p>	<p>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Bleiken und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Vgl. Art. 86 BauG</p>
Baudenkmäler	512	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Ortsbilderhaltungssperimeter befinden. Sowie all unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Bleiken vom 8. März 2005; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhand I</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.</p>
Historische Verkehrswege	513	<p>1 Die im Zonenplan 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 ungeschmälert zu erhalten.</p>	<p>Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</p> <p>Das vollständige Inventar ist bei der Gemeindeverwaltung, ViaStoria oder den kantonalen Stellen einsehbar</p>
Archäologische Bodenfunde	514	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind	Vgl. Art. 10 ff BauG

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.	
Einzelbäume	515	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Fällungen können durch den Regierungsrat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. 	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Änderungen haben im Verfahren nach BauG zu erfolgen.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG</p>
Fliessgewässer	516	<ol style="list-style-type: none"> 1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände: <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Rotache mind. 15 m - Entlang der übrigen Gewässer (offene und eingedolte) mind. 7m 2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren. 3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. 	<p>Vgl Art 37 und 38 GSchG, Art 21 WBV. Der Bauabstand gilt auch für eingedolte Gewässer. Gemessen wird ab Mittelwasserlinie für den Bauabstand. Messweise siehe Anhang A 145.</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</p>

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis		
4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. Ablagerungen aller Art sind untersagt.			
5	In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG		
6	Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002		
Fuss- und Wanderwege	517	1	Die im Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführte Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetzes bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	52	Schutz der naturnahen Landschaft	
Hecken und Feldgehölze	521	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hecken sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.</p> <p>3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Der Pflegeeingriff ist der Gemeinde mitzuteilen.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG)</p> <p>Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.</p>
Trockenstandorte	522	<p>Die im Zonenplan eingezeichneten Trockenstandorte sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.</p> <p>Trockenstandorte dürfen ab Mitte Juni maximal zwei Mal geschnitten werden.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.</p> <p>Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV und ÖQV.</p>
Feuchtgebiete	523	Die mageren und feuchten Wiesenvegetationen sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den entsprechenden Verträgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22, 23 NSchG; Art. 44 und 45 DZV
„Tüfelstein“	524	Der Tüfelstein, alter Grenzstein zwischen Brenzikofen, Herbligen und Bleiken ist an seinem Standort zu erhalten und zu unterhalten.	
Landschaftsschongebiet	525	1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung der besonderen und wertvollen Eigenart, Schönheit und	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume,

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	Erholungswerten.	Baumgruppen und Obstbaumgärten sowie der offenen Kulturlandschaft.
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 Aufforstungen und Baumschulen.	Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern (sofern sie nicht in eine bestehende Baugruppe integriert werden können), Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	531	<p>1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 542).</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	532	<p>1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und 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.</p>	<p>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.</p> <p>Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</p>
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung		<p>2 Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p>	<p>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.</p> <p>Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	<p>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</p> <p>Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze), - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen), - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen 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.
	54	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	541	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel, einen angemessenen Planungsmehrwert abzuschöpfen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.</p> <p>Vgl. Art. 142 BauG</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	611	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	612	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan / Schutzzonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	613	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan vom 17.07.1991 - Baureglement vom 17.07.1991 - Schutzzonenplan vom 17.07.1991 - Richtplan Koordination Landschaft / Siedlung vom vom 17.07.1991 - UeO „Oberbleiken“ vom 02.11.1994 - UeO „Niederbleiken“ vom 28.03.1994 - UeO „Niederbleiken 2“ vom 27.01.1995 	

7 GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom 2. bis 27. 6. 2008
Kantonale Vorprüfung vom 6. 3. 2009

Publikation im Amtsblatt vom Nr. 37, 9. 9. 2009
Publikation im Amtsanzeiger vom Nr. 36 / 37, 3. 9. und 10. 9. 2009

Öffentliche Auflage vom 9. 9. bis 8. 10. 2009

Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. 8. 2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 30. 11. 2009

Namens der Einwohnergemeinde Bleiken

Der Präsident:

Katharina Feller
.....

Der Sekretär:

[Signature]
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindegeschreiber

Bleiken, *22. 1. 2010*
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **29. März 2010**
.....

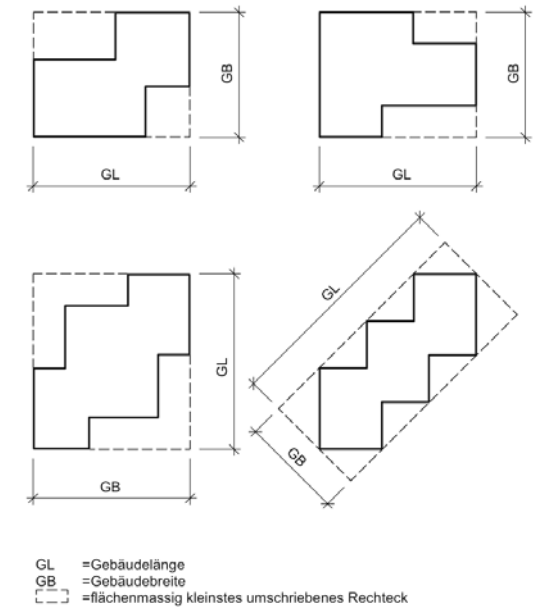
B. Wiedner

	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Bewohnte An- und Nebenbauten	A121	1 Bewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind und die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.	Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. beheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BauR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A122	1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten. 2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BauR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.
Unterirdische Bauten	A123	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs 2 BauR.

A13 Gebäudemasse

Gebäuelänge GL

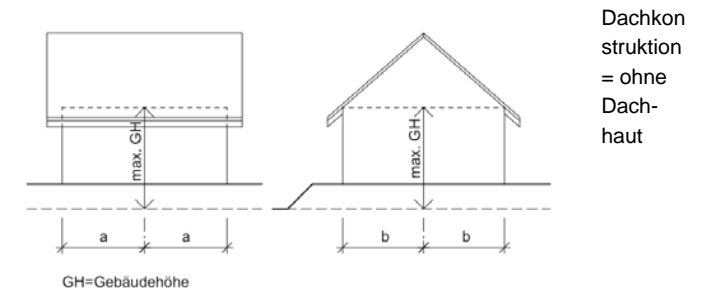
A131 Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



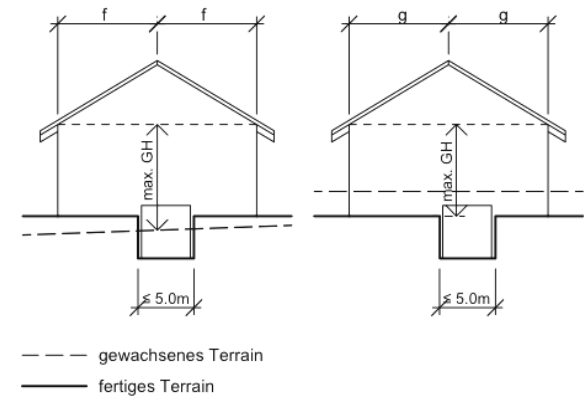
Gebäudehöhe GH

A132 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



- 2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

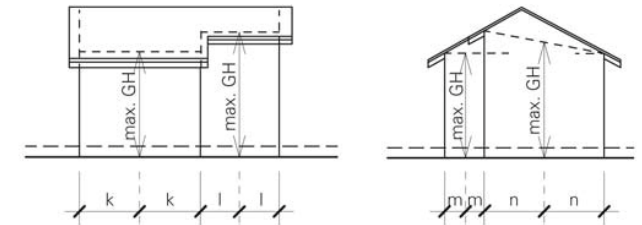


Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BauR.

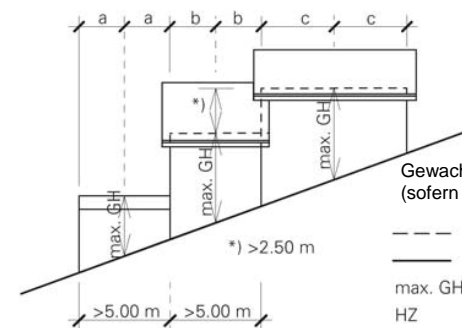
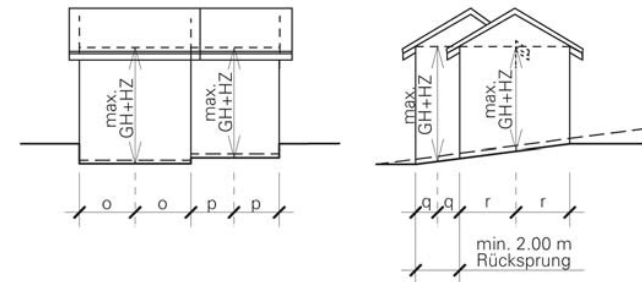
Gestaffelte Gebäude

- A133** 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balcone, Sitzplätze und dgl. werden nicht berücksichtigt.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



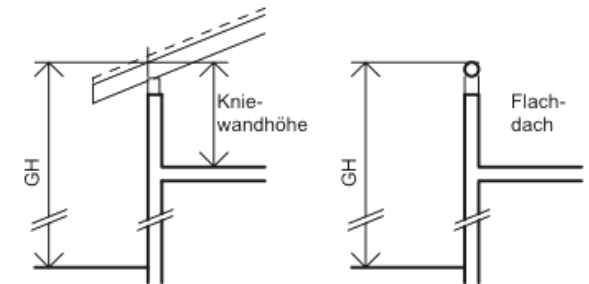
Gewachsenes oder fertiges (sofern tieferes) Terrain
 - - - gewachsenes Terrain
 ——— fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe
 HZ Hangzulage 1.00 m

Kniewandhöhe

A134

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

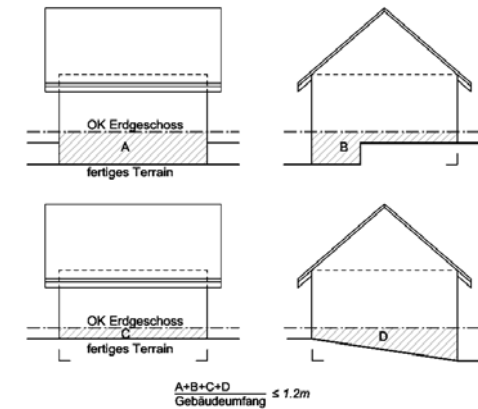
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Vollgeschosse VG

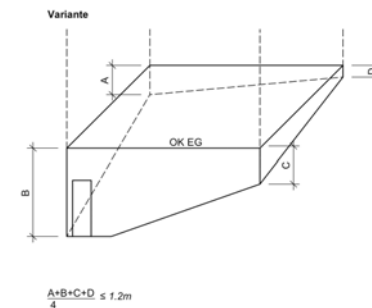
- A135**
- 1 Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss
 - 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Anhang A135 – A136 BauR.



Untergeschosse

- A136**
- Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel aller Fassaden nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.



Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BauR)

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BauR.

Dachgeschosse

- A137**
- Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BauR.

A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen

141 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbarngrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

Zusammenbau

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

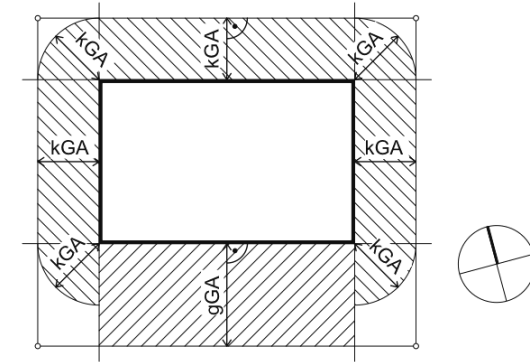
Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichen Grund

3 Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BauR) vereinbaren (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BauR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und Nebenbauten Art. 144 Abs. 3 BauR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BauR).

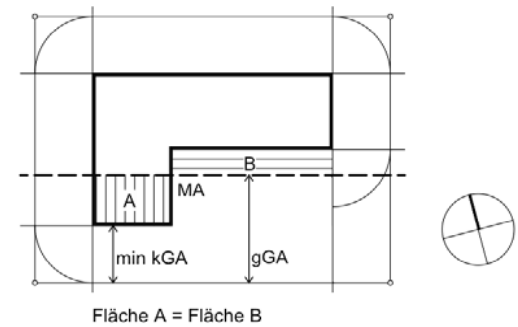
**Kleiner Grenzabstand
kGA**

- A142**
- 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
 - 2 Er wird auf den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt ist
 - 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



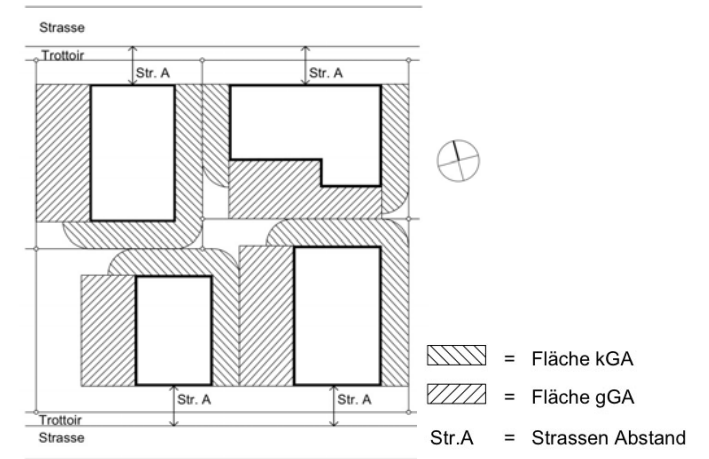
**Grosser Grenzabstand
gGA**

- A143**
- 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig zur Hauptwohnseite des Gebäudes gemessen.
 - 2 Ist die Hauptwohnseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
 - 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



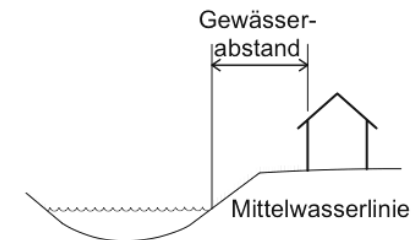
Gebäudeabstand

- A144**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
 - 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
 - 3 Für An- und Nebenbauten kann die zuständige Behörde 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.
 - 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.



Gegenüber Fliessgewässern

- A145** Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Gegenüber Zonengrenzen

- A146** Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

**Erstwohnungsanteil
(EWA)**

- A 157** 1 Der Erstwohnungsanteil (EWA) ist der Anteil an der für das Wohnen bestimmten Bruttogeschossfläche (BGF_W) in Prozenten der für ständig genutzten Wohnraum wenigstens zu erstellen ist. Erstwohnungen sind Wohnungen, die von Personen mit zivil- und steuerrechtlich Wohnsitz in Bleiken benutzt werden.
- 2 Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der minimale Erstwohnungsanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, sofern deren Erstellung vorgezogen oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt.
- 3 Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.

$$\text{EWA in \%} = \frac{\text{BGF}_{\text{EW}} \times 100}{\text{BGF}_{\text{W}}}$$

Register Bleiken (Kant. Amt für Kultur, 31. 03. 2003: Bauinventar der Gemeinde Bleiken)

ORT	Geb.-Nr.	Baugattung	Baugruppe	Bewertung	K-Objekt	*	PLAN
Barichti (Mattstu)	311	Sch	-	erh			2
Chröschere: siehe Neumatt (Chröschere)							
Eggle	344	BH	D	erh	K		2
Eggle	344 A	Sp	D	sch	K		2
Eggle	344 B	Sp	D	erh	K		2
Eggle	347	BH	D	sch	K		2
Eggle	348	BH	D	erh	K		2
Falkeflue	255	GG	-	erh			2
Hüsi: siehe Lindehof (Hüsi)							
Kirch	1	SH	B	erh/Sit	K		1
Kirch	5	ÖB	B	Anh			1
Kirch	8	BH/GG	B	erh	K		1
Kirch	9	St	B	erh	K		1
Leenweid	80	BH	-	erh			1
Leenweid	150	BH	-	erh			2
Lindehof (Hüsi)	520	BH	-	erh			1
Lindehof (Hüsi)	521	St/SH	-	erh			1
Lindehof (Hüsi)	521 A	Sp	-	sch	K		1
Mattstu: siehe Barichti (Mattstu)							
Mülistige	501 C	Sp	-	erh			1
Neumatt	450	BH	-	erh			1
Neumatt (Chröschere)	470 A	Sp	-	erh			1
Niederbleiken	100	BH	A	erh	K		1
Niederbleiken	100 A	Sp	A	sch	K		1
Niederbleiken	102	BH	A	sch	K		1
Niederbleiken	104	BH	A	erh	K		1
Niederbleiken	104 A	Sp	A	sch	K		1
Niederbleiken	106	BH	A	erh	K		1
Niederbleiken	106 A	Sp	A	erh	K		1

Oberbleiken	401	BH	C	erh	K	2
Oberbleiken	401 A	Sp	C	erh	K	2
Oberbleiken	402	BH	C	sch	K	
Oberbleiken	402 A	OH	C	sch	K	2
Oberbleiken	402 C	Sp	C	erh	K	2
Oberbleiken	404	BH	-	erh		1
Oberbleiken	404 B	Sp	C	erh	K	2
siehe Oberbleiken 402C						
Oberbleiken	405	BH	C	erh	K	2
Oberbleiken	405 B	Sp	C	erh	K	2
Oberbleiken	405 C	Sp	C	erh	K	2
siehe Oberbleiken 405B						
Oberbleiken	405 E	OH	C	erh	K	2
Oberbleiken	408	BH	C	erh	K	2
Oberbleiken	409	St	C	erh	K	2
Oberbleiken	410	St	-	erh		1
Oberbleiken (Schür)	50	BH	-	erh		1
Räbi	481	BH	-	erh		1
Räbi	481 A	Sp	-	erh		1
Schniggene (Weid)	540	BH	-	erh		1

Schür: siehe Oberbleiken (Schür)

Weid: siehe Schniggene (Weid)