

Baureglement

Genehmigungsexemplar vom 07. Februar 2011

(mit Änderung vom 26. November 2012)

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	11
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen	13
Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	13
Art. 5 Grünzone	15
Art. 6 Landwirtschaftszone / Bauernhofzone	15
Art. 7 Zonen mit Planungspflicht	15

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 8 Grundsatz	23
Art. 9 Fachberatung	23
Art. 10 Strukturierungsgebiete	25
Art. 11 Dachgestaltung	27
Art. 12 Attika	27
Art. 13 Aussenraumgestaltung	29
Art. 14 Energie	29
Art. 15 Baudenkmäler	31
Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiete/Ortsansichten	31
Art. 17 Archäologische Bodenfunde	31
Art. 18 Landschaftsschutzgebiet	33
Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen	33
Art. 20 Besondere Waldstandorte	35
Art. 21 Magerstandorte	35

Art. 22 Hochstammobstgärten	35
Art. 23 Bauen in Gefahrengebieten	37

C Masse und Messweisen

Art. 24 Gebäudelänge	39
Art. 25 Gebäudehöhe	39
Art. 26 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	41
Art. 27 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	41
Art. 28 Gebäudeabstand	43
Art. 29 Geschosse/Dachausbau	43
Art. 30 Bauabstand von Gewässern	45
Art. 31 Bauabstand von öffentlichen Strassen	45
Art. 32 Bauabstand vom Wald	47

D Zuständigkeiten und Schlussbestimmungen

Art. 33 Gemeinderat	49
Art. 34 Baukommission	49
Art. 35 Mehrwertabschöpfung	51
Art. 36 Widerhandlungen	51
Art. 37 Inkrafttreten	51
Art. 38 Aufhebung von Vorschriften	53

Genehmigungsvermerke

Anhang

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

*Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Prozess vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 032 666 42 60
E-Mail: gemeinde@baetterkinder.ch*

Zum Einstieg

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b. 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 sind.

c. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 032 666 42 60; E-Mail: gemeinde@baetterkinder.ch*

*siehe Art. 3 und Art. 82 BauG;
Art. 84 Strassengesetz*

Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: «Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

e. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

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.

f. Baubewilligung

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

g. Besitzstandsgarantie

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.

h. Zuständigkeit

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

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung

¹ Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

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

* siehe auch Art. 13 Abs. 5

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Strukturierungsgebiet, Art. 10.

kGA = minimaler kleiner Grenzabstand
gGA = minimaler grosser Grenzabstand
GH = maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 33 GBR (Messweise)
GZ = maximale Geschosszahl
GL = maximale Gebäudelänge
AZ = maximale Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV
UeZ = Ueberbauungsziffer
GFZ = minimale Grünflächenziffer, gibt an, welcher Teil der Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

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

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

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GZ **	GL	AZ ***	UeZ	GFZ ****
		in m	in m	in m		in m		%	%
Wohnzone	W1	5.00	10.00	4.50	1	20.00	0.4	-	-
	W2	5.00	10.00	7.00	2	25.00	0.5	-	-
Strukturerhaltungsgebiet	W2+	3.00	10.00	7.00		20.00	0.3 0.5	-	-
Mischzone	M2	5.00	10.00	7.00	2	30.00	0.5	-	15
	Strukturerhaltungsgebiet	M2+	3.00	10.00	7.00		30.00	0.3 0.5	-
Arbeitszone	Aa	5.00	5.00	9.00	3	-	-	70	15
	Ab	4.00 / 10.00*	4.00 / 10.00*	12.00	-	-	-	70	15
öff. Nutzung	ZöN I	siehe Art. 3		12.00	3	-	-	50	15
	ZöN II	siehe Art. 3		9.00	3	-	-	-	15
	ZöN III	siehe Art. 3		9.00	3	-	-	50	15
Sonderzonen		siehe Art. 3 - 8							

* gegenüber anderen als Arbeits- und Landwirtschaftszonen

** siehe Art. 30 Dachausbau

*** Im Strukturerhaltungsgebiet gemäss Konzepten Projekthandbuch:
0.5 für strassenbezogene Bebauung; 0.3 für rückwärtige Bebauung

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

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
- Gebäudefläche GF max. in m² 60.00

b) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

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

³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Strukturerhaltungsgebiet, Art. 10.

Art.3 Zonen für öffentliche Nutzungen

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

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

³ In den einzelnen Zonen gelten zudem folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung	ES
I	Schulanlage Dorfmatte	Neu- und Umbauten haben sich ortsbaulich in die bestehende Anlage einzufügen. Der Umgang mit dem Siedlungsrand ist sorgfältig zu planen.	II
II	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof, Schule, Bauten und Anlagen für Sozial-, Bildungs- und Gesundheitsaufgaben	Die Erhaltung des Kirchenbezirkes steht im Vordergrund. Die Denkmalpflege ist mit einzubeziehen.	II
III	Saal Anlage Bätterkinden SAB, Pfadfinderheim	Es gilt Art. 9 Grundsatz Gestaltung	III

Art.4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG gestattet.

² Zweckbestimmungen:

ZSF 1 Holzrüti	Hornusserplatz
ZSF 2 Hinderschache	Hornusserplatz
ZSF 3 Bernstrasse	Pferdesport

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

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

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

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

³ Baupolizeiliche Masse:

Es gilt ein Grenzabstand von 5.00 m. Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 78 BauG genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.5 Grünzone

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

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

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

Art.6 Landwirtschaftszone / Bauernhofzone

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

² Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.7 Zonen mit Planungspflicht

¹ Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen nach Art. 92 ff. BauG.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

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

Zonen mit Planungspflicht

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

Grundsätze der Überbauung	1a	1b	1c	2	3 ¹⁾	4	5	6	7	9	10	11	12
Planungszweck													
Festlegung der Baumöglichkeiten und der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen mit folgenden speziellen Zielen:	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	
- Erhaltung der traditionellen Strassenbebauung mitsamt ihrem zugehörigen Umfeld	x	x	x	x	x	x						x	
- Gewährleistung der Erhaltungsziele für Bauten und Baugruppen	x	x	x	x	x	x							
- Erstellung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität und gemeinschaftlichen Anlagen	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
- Gute soziale Durchmischung/ z.B. verschiedene Wohnungsgrössen)	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
- Sorgfältige Einordnung der Neubauten in die Umgebung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Optimierung der Erschliessung und Parkierung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	
Festlegung der Fuss- und Radwegverbindung und Verkehrsführung gemäss Verkehrskonzept							x	x					
Zweckmässige Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (Baulandumlegung)				x	x	x							
Festlegung der Baumöglichkeiten und der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen aufgrund eines Projektwettbewerb											x		
Erweiterung und Erneuerung der Verkaufs-, Arbeits- und Gewerbenutzung der Landwirtschaftlichen Genossenschaft												x	
Nutzungsmass													
Geschosszahl (GZ)	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	2		
Gebäudehöhe (GH) in Metern (1) GH entsprechend angrenzender Zonen	11	11	7	7	7	7	7	7	7	4	7		
Ausnützungsziffer (AZ) in Prozent	80	60	40	50	50	50	60	50	50	-	60		-

Zonen mit Planungspflicht

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

Grundsätze der Überbauung	1a	1b	1c	2	3 ¹⁾	4	5	6	7	9	10	11	12
Arbeitszone (Ab)												x	
Nutzungsart													
Wohnen, kleine Büros und Praxen, nicht störendes Gewerbe	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
In strassenbezogenen Bereichen entlang der Bahnhofstrasse, Bernstrasse, Solothurnstrasse und der Mühlegasse und im Gebiet Nr. 6 Föhrenweg zusätzlich:													
- Verkaufslokale	x			x			x					x	
- Für den täglichen Lebensbedarf notwendige Verkaufslokale													
- Büros und Praxen	x			x	x		x	x					
- Gastgewerbe	x			x	x		x						
- Mässig störendes Kleingewerbe	x			x	x	x	x	x					
- Betriebsnotwendige Geschäfte	x				x	x							
Mindestanteil Behinderten-/ Betagtenwohnung: 10% der Bruttogeschossfläche für das Wohnen	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
Kleintierhaltung und Familiengärten										x			
Station RBS, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen											x		
Industrie, Gewerbe, Verkauf und Büros sowie Wohnen für das betriebsnotwendige Personal												x	
Gestaltungsgrundsätze													
Konzentration publikumsintensiver Nutzung und Arbeitsplätze im Bahnhofbereich							x						
Auf die öffentlichen Bereiche (Bahnhofstrasse, Mühlegasse) ausgerichtete Gestaltung der Bebauung (Gebäudestellung, Zuordnung der Nutzung und Zugänge) und Gestaltung des Vorlandes (Hausvorplatz, Garten)				x	x	x	x				x		
Zeit- und nutzungsgerechte Gestaltung der Nebenbauten	x	x	x	x	x						x		x
Natürliche Aussenraumgestaltung			x	x	x	x	x	x	x	x		x	

Zonen mit Planungspflicht

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

Grundsätze der Überbauung	1a	1b	1c	2	3 ¹⁾	4	5	6	7	9	10	11	12
Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mass	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Klare Zuordnung der Aussenräume zur öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Nutzung	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
Situationsgerechte Gestaltung der Übergangsbereiche zur Landwirtschaft, zu den Bachläufen oder zur bestehenden Bebauung	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x
Landschaftliche Ersatzmassnahmen nach Art. 26 RPV sind mit dem Baugesuch einzureichen.												x	
Berücksichtigung des Siedlungsrandes (Art. 13, Abs. 5 Baureglement)												x	
Erschliessung													
Erschliessung	Die Erschliessungen erfolgen nach den einschlägigen übergeordneten Bestimmungen und den Vorgaben der Gemeinde und Erschliessungsträger.												
Energie													
Energie	Erfolgt die Überbauung nach Minergie-P-Standard, gilt ein AZ-Bonus von 5% der zulässigen Ausnützungsziffer. In diesem Fall ist die Wärmeversorgung mit einem Konzept nachzuweisen und in der Überbauungsordnung sicherzustellen.												

¹⁾ Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben. Auf einer Seite ist es mindestens um 3.00 m zurückzusetzen, auf der anderen um min. 1.50 m.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

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

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

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art.8 Grundsatz

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.

³ Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist zugelassen.

Art.9 Fachberatung

¹ Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in folgenden Fällen Antrag:

- Abweichung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,
- Bauten und Anlagen in den Strukturerhaltungsgebieten,
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

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

Art. 10 Strukturierungsgebiete

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

² Das Gebiet ist dem Wohnen und dem ruhigen Kleingewerbe vorbehalten. Entlang Strassen sind (gemäss den Konzepten im Handbuch Ortsplanung) folgende zusätzliche Nutzungen möglich:

- Gebiete A, D, E: mässig störendes Kleingewerbe, Gastgewerbe
- Gebiet B: mässig störendes Kleingewerbe, Gastgewerbe, Verkaufslokale
- Gebiete C: mässig störendes Kleingewerbe

³ Bauliche Veränderungen haben sich einzuordnen und sollen das Quartier ergänzen. Zu beachten sind insbesondere:

- Die Stellung der Gebäude zum Strassenraum, die Ausrichtungen und der direkte Zugang zur Erdgeschossnutzung.
- Die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen Strasse und Gebäude.
- Bedeutung von Vorplätzen und Nutzgärten.
- Die Erhaltung der im Zonenplan bezeichneten Bauten, Baugruppen, Bachläufe, Bäume und Hecken.

⁴ Der Gemeinderat erlässt zu den einzelnen Gebieten Konzepte, welche die Entwicklungsabsicht der Gemeinde darstellten (vgl. Planungshandbuch). In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden, wenn die Planungsabsicht des Konzeptes erreicht wird.

⁵ Wenn bestehende alte Bausubstanz genutzt wird, kann von der Ausnutzungsziffer abgewichen werden. Volumen und Substanz des Gebäudes müssen gewahrt bleiben. Als bestehende Bausubstanz gelten Bauten, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Baureglementes erstellt wurden.

⁶ Wo der Strassenabstand bei bestehenden Bauten geringer als 2.00 m ist, kann für Ersatzbauten dieser geringere Abstand beibehalten werden, sofern Art. 81 des Strassengesetz erfüllt ist.

⁷ Wo bestehende Bauten den Grenzabstand unterschreiten, ist der bestehende Abstand als Mindestmass für Ersatzbauten massgebend.

⁸ Bestehende Bauvolumen können voll ausgenützt werden (vorbehalten bleiben die baulichen Schutzobjekte). Die Möglichkeiten der Nutzung der Dachgeschosse müssen durch eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Art.11 Dachgestaltung

¹ Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach zu versehen. *[Fassung vom 26.11.2012]*

² Die Dachneigung bei Steildächern darf 18° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten. Bei Pultdächern darf die maximale Neigung 20° betragen. Als Flachdächer gelten Dächer bis 5° Neigung. *[Fassung vom 26.11.2012]*

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt, aus technischen Gründen (Retention) oder aus ästhetischen Gründen (Einsichtbarkeit) eine extensive Begrünung des Flachdaches zu verlangen.

⁴ Als Dachaufbauten sind neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. Lukarnen, Dachschlepper, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen zusammen die folgenden Masse nicht überschreiten:

- a) Lukarnen, Dachschlepper und Dacheinschnitte: 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses; die Breite allfälliger Quergiebel ist von der Fassadenlänge abzuziehen.
- b) Dachflächenfenster: 10% der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind.

⁵ Vorbehalten bleiben Auflagen zu baulichen Schutzobjekten.

Art.12 Attika

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

² Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben. Auf einer Seite ist es mindestens um 4.00 m zurückzusetzen, auf der anderen um min. 2.00 m.

³ Die Fassade des Attikageschosses darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Es wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe und Geschoszahl nicht mitgezählt. Die Gebäudehöhe wird bis oberkant geschlossene Brüstung, resp. bei offenem Geländer auf oberkant Flachdach gemessen.

⁴ Auf der Attika sind nur folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter
- Lifteinbauten bis zu einer Höhe von 4.20 m, gemessen von oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

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

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

Art. 13 Aussenraumgestaltung

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

² Im Aussenraumgestaltungsplan sind die Höhenangaben des gewachsenen, bestehenden Terrains und die Projektkoten mit den Gefällsangaben für die neue Terraingestaltung anzugeben.

³ Die Oberflächenbeschaffenheiten wie Grünanlagen, Zufahrten, Vorplätze usw. und deren Belagsart (Kies, Schwarzbelag, Pflästerungen, Betonverbundsteine, Sickersteine, Schotterrasen usw.) sind im Plan darzustellen.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken, zum Strassenraum und zu den Gewässern entsteht.

⁵ Wo die Arbeitszonen an eine andere Zone oder einen Bach angrenzen, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehren gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen; überdies ist innerhalb des gewerbeseitigen Grenzabstandes eine Grünhecke oder Baumreihe anzupflanzen.

⁶ Bei der Gestaltung der Umgebung ist den ökologischen Aspekten besonders Rechnung zu tragen, d.h. es sind möglichst grosse zusammenhängende Grünbereiche anzulegen, für die Bepflanzung sind ortstypische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden und Parkplätze sind wenn möglich mit unversiegelter Oberfläche zu gestalten.

Art. 14 Energie

¹ Insbesondere grössere Neuüberbauungen in den Zonen mit Planungspflicht sind hinsichtlich Energieversorgung und -verbrauch möglichst umweltschonend zu realisieren. Die Bauten sollen unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten wie Sonne und Wind angeordnet und gestaltet werden. Dabei soll die passive Sonnenenergienutzung und die Anwendung umweltschonender Heizungsformen erleichtert werden.

² Die Gemeinde unterstützt durch Beratung und bei der Beurteilung von Bauvorhaben Massnahmen, welche zur umweltschonenden Energieversorgung und -nutzung beitragen.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 15 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiete/Ortsansichten

Die Ortsbilderhaltungsgebiete und Ortsansichten bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Für das Ortsbild von Bätterkinden prägend ist der heterogene Bestand, welcher trotzdem in den verschiedenen Baugruppen eine relative räumliche Geschlossenheit von hoher Qualität aufweist. Diese stehen in der Regel im Zusammenhang mit Strassen oder/und Bächen, öffentlichen Räumen. Diese ortsbildprägenden Situationen sollen erhalten bleiben.

³ Ortsansichten umfassen die Siedlungsränder, welche mit ihrem traditionellen ländlichen Erscheinungsbild von Bedeutung sind. Veränderungen in diesen Bereichen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ortsansicht sorgfältig zu prüfen.

Art. 17 Archäologische Bodenfunde

¹ Im Perimeter der archäologischen Schutzzonen dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

² Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet

¹ Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen mit ihrem naturgeschichtlichen und naturkundlichen Wert sowie ökologisch wichtiger Landschaftsteile.

² Das Schutzgebiet darf vorbehältlich Abs. 3 und 4 nur landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:

- Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion;
- Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nichtlandwirtschaftliche Betriebe;
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art;
- das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung sowie das Errichten von Campingplätzen;
- Ablagerungs- und Materialabbaustellen;
- Autoabbruchbetriebe;
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.

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

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

Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen

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

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

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

⁴ Zuständig für die Fällungen von Einzelbäumen und Baumgruppen ist die Baupolizeibehörde.

Art.20 Besondere Waldstandorte

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

Art.21 Magerstandorte

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

Art.22 Hochstammobstgärten

¹ Die Hochstammobstgärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.

² Fällungen sind der Baupolizeibehörde zu melden.

³ Die Baupolizeibehörde kann den Ersatz von gefälltten Hochstammobstbäumen oder von natürlichen Abgängen verfügen, wenn sie für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind.

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

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

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

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

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

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

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

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

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Gefahrengebiet mit unbestimmter Gefährdung

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

Art.23 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

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.

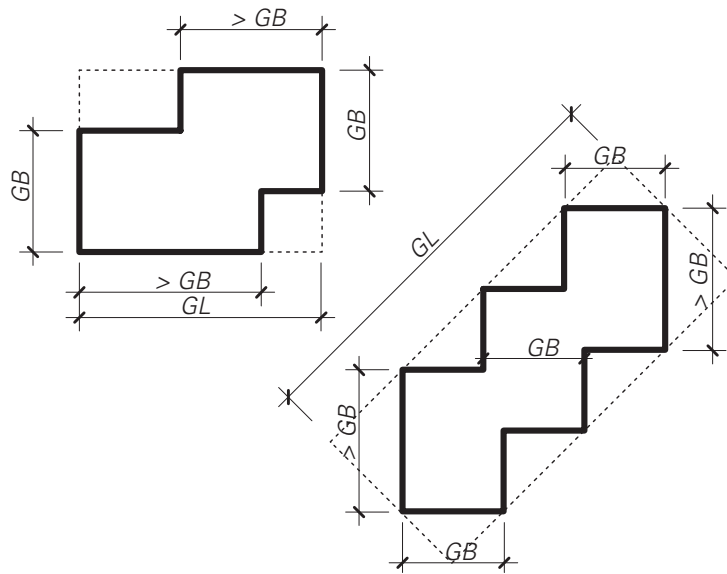
⁴ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

⁵ Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. In Kellergeschossen sind keine Nutzungen zugelassen, welche der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen. Je nach Situation bleiben weitergehende Auflagen vorbehalten.

⁶ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. In Kellergeschossen sind keine Nutzungen zugelassen, welche der Bruttogeschossfläche angerechnet werden müssen. Je nach Situation bleiben weitergehende Auflagen vorbehalten. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

⁷ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

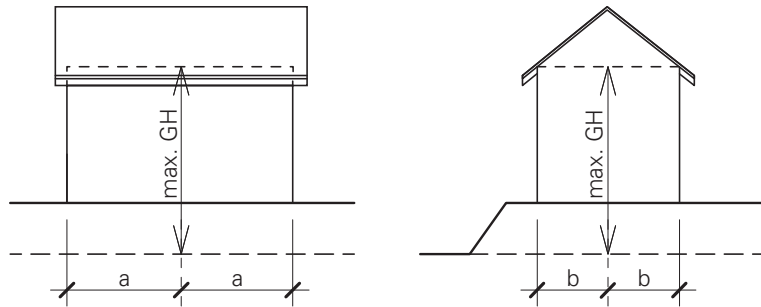
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gebäudelänge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



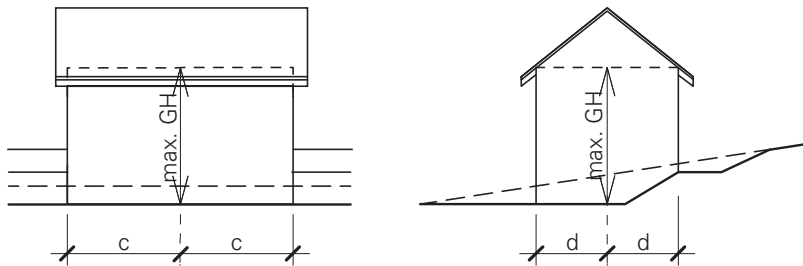
GL Gebäudelänge
 GB Gebäudebreite
 [dashed box] Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudehöhe

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe

C Masse und Messweisen

Art.24 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppe ist ohne unbewohnte An- und Nebenbauten zu messen.

Art.25 Gebäudehöhe

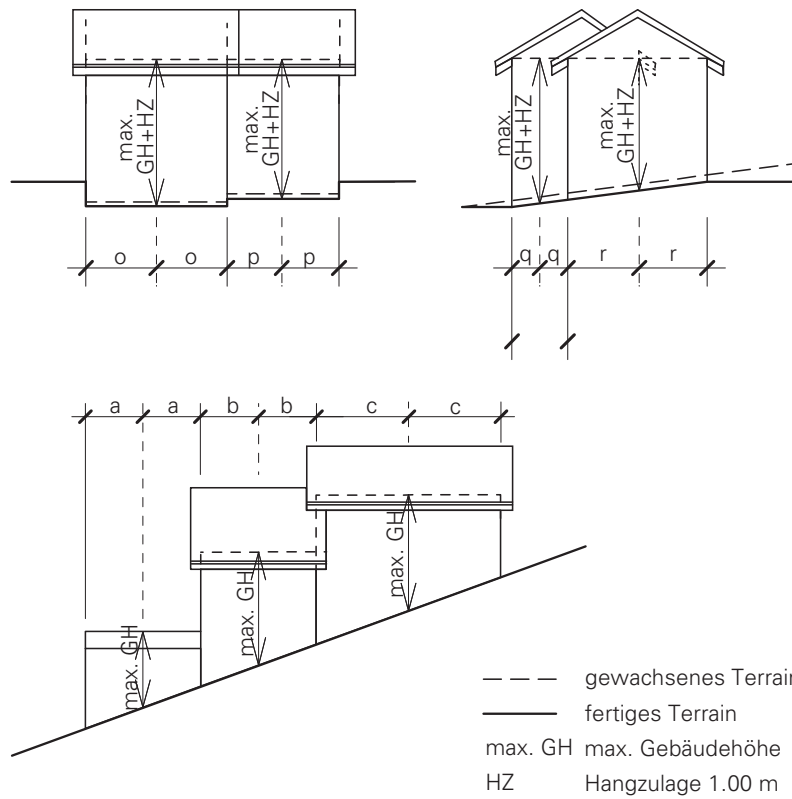
¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 77 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder werden nicht angerechnet; Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind vollständig anzurechnen, falls sie eine Breite von mehr als 5.00 m, bei Fassaden von über 15.00 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen.

² Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 2 darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Für Wohnbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

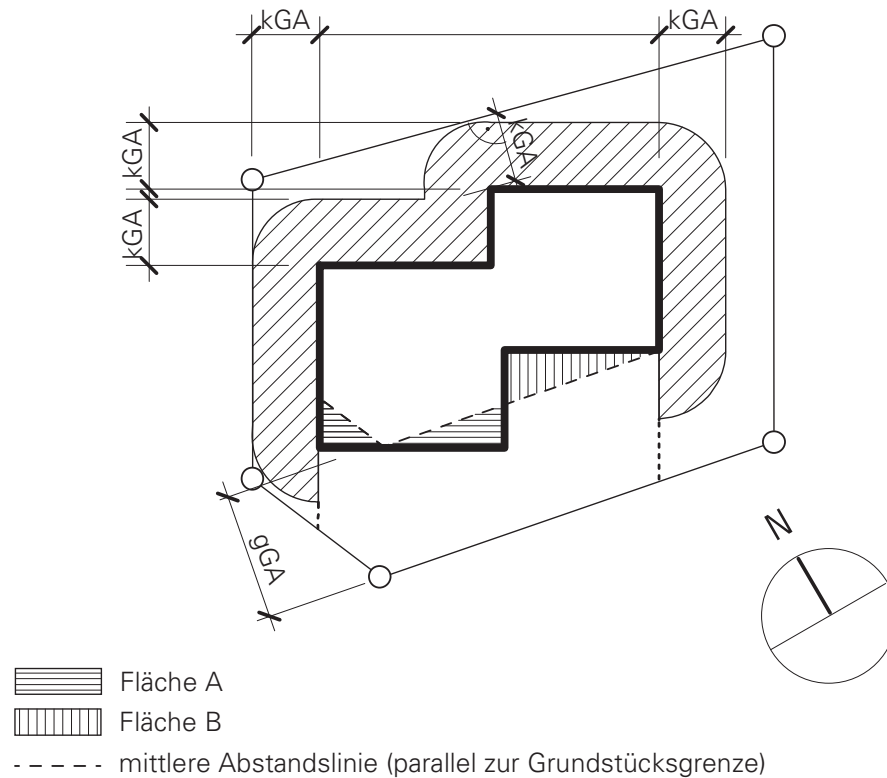
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



Grenz- und Gebäudeabstände, gestaffeltes Gebäude

Fläche A = Fläche B



Art.26 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

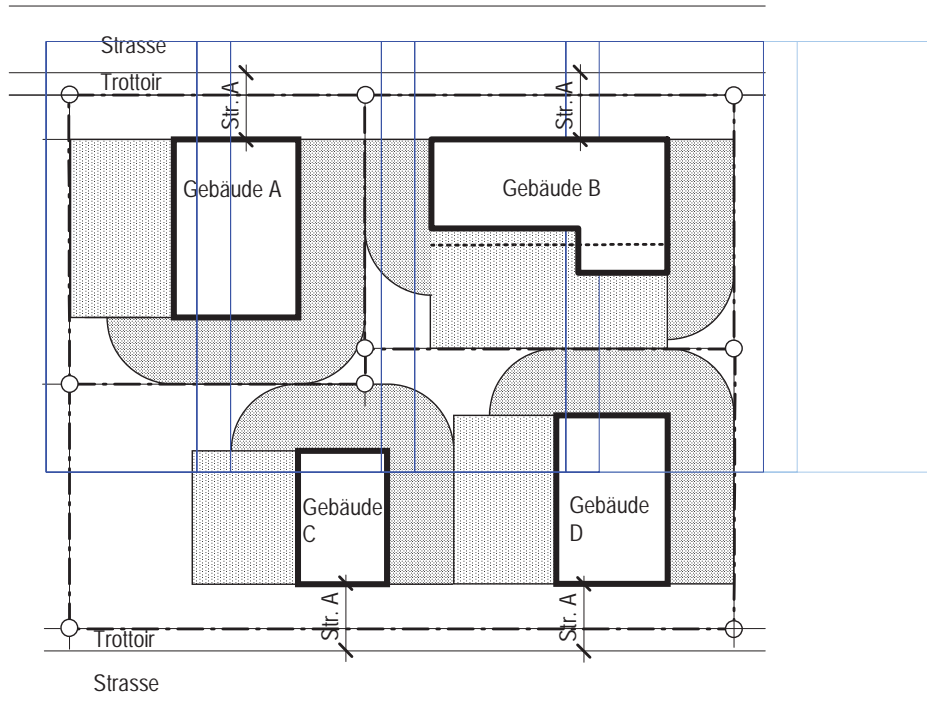
Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art.27 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

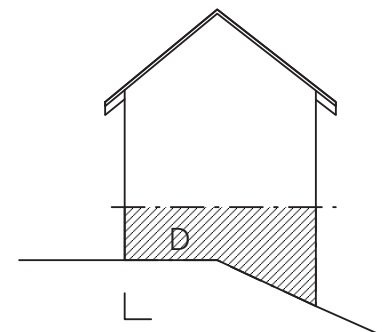
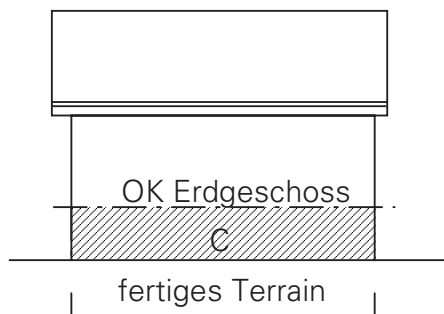
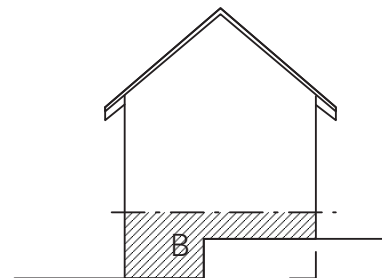
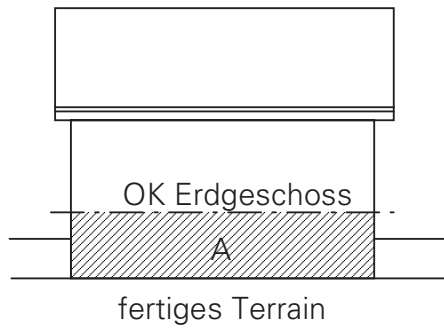
¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugehaltstellers.



- Fläche kleiner Grenzabstand kGA
- Fläche grosser Grenzabstand gGA
- Str. A Strassenabstand
- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- · - · - Parzellengrenze



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfussboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen A+B+C+D}}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

Art.28 Gebäudeabstand

¹ Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

Art.29 Geschosse/Dachausbau

¹ Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.

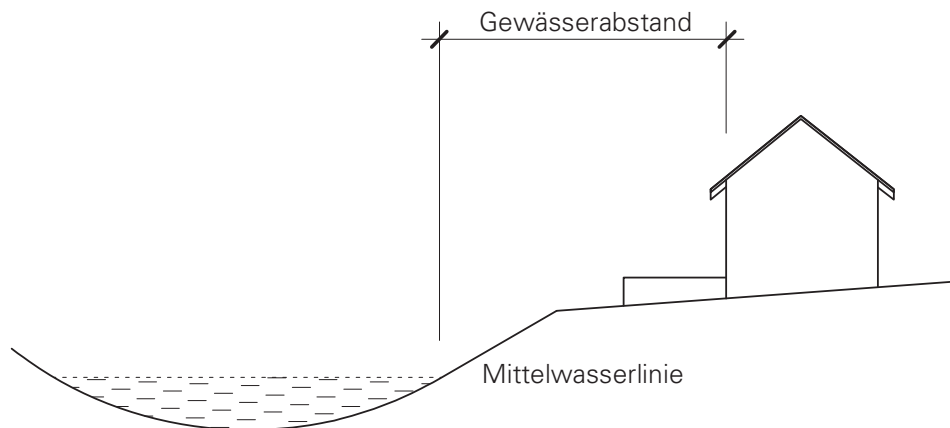
² Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt.

³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen 1.20 m nicht überschreitet.

⁴ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

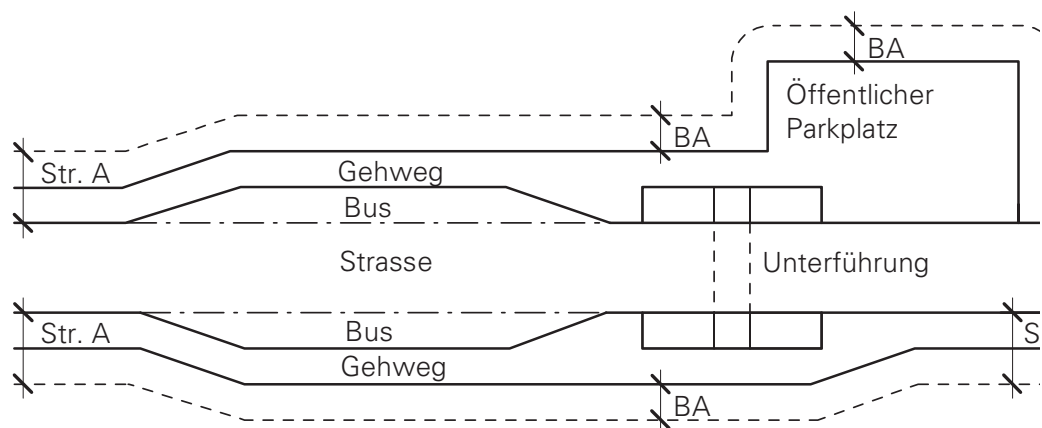
⁵ Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Bauverordnung sind einzuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.

Gewässerabstand ab mittlerem Wasserstand



Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

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



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

Des Weiteren gilt das Strassengesetz SG.

Art. 30 Bauabstand von Gewässern

¹ Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer.

² Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Bauten und Anlagen wie Tiefbauten und Infrastrukturanlagen (inklusive bewilligungsfreie Anlagen) die folgenden Abstände:

- 15.00 m entlang der Emme
- 11.00 m entlang des Fabrikkanals und des Limpachkanals
- 7.00 m entlang der übrigen Gewässer

Von der Ufervegetation ist gemäss Stoffverordnung mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten. Innerhalb des Gewässerabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie eine naturnahe Gewässerraumgestaltung anzustreben.

³ Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

⁴ Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen:

- standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht
- die Erneuerung und den Umbau von Bauten und Anlagen ohne Grundrissveränderung
- wieder entfernbare Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen
- einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke.

⁵ Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).

Art. 31 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrassen ein Abstand von 5.00 m. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.60 m.

² An Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen gilt für An- und Nebenbauten ein Bauabstand von 2.00 m ab Fahrbahnrand.

*Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Wald-
verordnung (KWaV)*

Art.32 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten und Anlagen grundsätzlich mindestens 30.00 m .

² Für Bauten und Anlagen, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15.00 m eingehalten werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers.

D Zuständigkeiten und Schlussbestimmungen

Art.33 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten wahr, die nicht nach Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Er beschliesst insbesondere:

- a) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG)
- b) den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht betreffen und den Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 93 BauG)
- c) den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen betreffen (Art. 66, Abs. 3, lit. b BauG)
- d) geringfügige Änderungen von Plänen und Vorschriften im Sinne von Art 122 BauV
- e) Richtpläne und Konzepte der Gemeinde, insb. Konzepte für Zonen mit Planungspflicht und für die Strukturerhaltungszone
- f) Nachführung der Inventare zur Schutzplanung
- g) die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35, Abs. 2, lit. c BauG)
- h) Die Erteilung von Ausnahmbewilligungen von Gemeindebauvorschriften

Art.34 Baukommission

¹ Die Baukommission erledigt alle Aufgaben, die ihr von Gesetzes wegen zugewiesen sind. Sie ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.

² Sie ist insbesondere zuständig für:

- a) die Behandlung von Baugesuchen gemäss den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes
- b) die Erteilung von Baubewilligungen inkl. Projektänderungen nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes
- c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen
- d) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erteilung von Ausnahmbewilligungen von Gemeindebauvorschriften
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungstatthalter bei Gesuchen um Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften
- f) die Antragstellung an den Gemeinderat betreffend die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren

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

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

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

Art.35 Mehrwertabschöpfung

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

Art.36 Widerhandlungen

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

Art.37 Inkrafttreten

¹ Die Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Art. 50 BauG

Art. 38 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

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

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 06.02.2009 bis 06.03.2009

Vorprüfung vom 19.08.2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 01.04.2010 und 08.04.2010

Publikation im Amtsblatt vom 07.04.2010

Öffentliche Auflage vom 01.04.2010 bis 03.05.2010

Einspracheverhandlung am 01.07.2010

Erledigte Einsprachen: 8

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22.03.2010

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Die Geschäftsleiterin

Beat Linder

Jocelyne Aeschlimann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bätterkinden,

Die Geschäftsleiterin

Jocelyne Aeschlimannr

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
AZ	=	Ausnützungsziffer
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BHZ	=	Bauernhofzone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GFZ	=	Grünflächenziffer
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
SG	=	Strassengesetz
ÜO	=	Überbauungsordnung
ÜZ	=	Überbauungsziffer
W	=	Wohnzone
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Februar 2008

Bätterkinden

Gemeinde Bätterkinden www.baetterkinden.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR www.jgk.be.ch/agr
AGR Arbeitshilfen: www.jgk.be.ch/site/index/agr_raumplanung_arbeitshilfen
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft www.bve.be.ch/gsa
Amt für Wald KAWA www.vol.be.ch/kawa
beco Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco
Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur
Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch/aue
Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba
Wasser- und Energiewirtschaftsamt www.bve.be.ch/wea
Portal Naturgefahren www.vol.be.ch/site/naturgefahren

Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE www.are.admin.ch
Bundesamt für Umwelt BAFU www.bafu.admin.ch
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO www.seco.admin.ch
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch
Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch
Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch
Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch
Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr/70
Einführung Zivilgesetzbuch EG ZGB www.sta.be.ch/belex/d