



GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)

Einwohnergemeinde Radelfingen | Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 28. August 2023

Ortsplanungsrevision 2023:

Baurechtliche Grundordnung:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) [genehmigt 02.03.2022]
- Zonenplan Gewässerraum (ZP G) [genehmigt 12.12.2017]
- Zonenplan Naturgefahren (ZP N)
- Gemeindebaureglement (GBR)

Behördenverbindliche Instrumente:

- Richtplan (Plan und Bericht)

Grundlagen/Beilagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Bericht überbaute & unüberbaute Bauzonen

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung	Das Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Radelfingen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L), dem Zonenplan Gewässerraum (ZP G) und dem Zonenplan Naturgefahren (ZP N) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	GBR = Gemeindebaureglement ZP S+L = Zonenplan Siedlung & Landschaft ZP G = Zonenplan Gewässerraum ZP N = Zonenplan Naturgefahren
Inventarplan	Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	Das Landschaftsinventar dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im ZP S+L und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde. Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Radelfingen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.
Zonenplan S+L	Im ZP S+L sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Bau- und im Nichtbaugrundstück decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	Vgl. Kapitel E
Kommentar/ Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das GBR 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. 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.	Z.B. Art. 80 SG 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. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Gebäude und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p> <p>Das baubewilligungsfreie Gebäude bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p> <p>Gebäude und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Gebäude und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Gebäude und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> <p>Vgl. Art. 7 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>Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Gebäude 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 Gebäude 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>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG.</p>
Erschliessung	<p>Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.</p>	
Qualitätssicherung	<p>Das GBR 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 GBR 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 GBR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 26 GBR</p>

INHALTSVERZEICHNIS

A.	GELTUNGSBEREICH	7
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	7
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	7
Art. 3	Ausgleich von Planungsvorteilen	7
B.	NUTZUNGSZONEN	8
1.	Regelbauzonen	8
Art. 4	Art der Nutzung	8
Art. 5	Mass der Nutzung	9
Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse	10
Art. 7	Abstände	12
Art. 8	Näherbaurecht	13
Art. 9	Dorfzone	13
2.	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	14
Art. 10	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14
Art. 11	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15
3.	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
Art. 12	Grünzonen (GR)	16
Art. 13	Verkehrszone Strasse (VZ)	16
4.	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
Art. 14	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
Art. 15	Weilerzone (WEZ)	17
C.	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	19
1.	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	19
Art. 16	Allgemeine Bestimmungen	19
Art. 17	ZPP 1 „Kirchrain“	19
2.	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	20
Art. 18	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	20
D.	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	21
1.	Dachgestaltung	21
Art. 19	Allgemeines	21
Art. 20	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	22
2.	Bau- und Aussenraumgestaltung	23
Art. 21	Gestaltung	23
Art. 22	Bauweise, Stellung der Gebäude	23
Art. 23	Siedlungsrandgestaltung	24
Art. 24	Aussenraumgestaltung	25
Art. 25	Reklamen und Plakatierung	26
Art. 26	Gestaltungsspielraum	26

3.	Qualitätssicherung	27
Art. 27	Fachberatung	27
E.	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	28
1.	Ortsbildpflege	28
Art. 28	Ortsbildschutzgebiete	28
2.	Spezialanlagen	29
Art. 29	Antennenanlagen	29
3.	Pflege der Kulturgüter	29
Art. 30	Baudenkmäler	29
Art. 31	Archäologische Schutzgebiete	30
Art. 32	Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten	30
Art. 33	Aussichtspunkte	30
4.	Schutz der naturnahen Landschaft	31
Art. 34	Übergeordnete Schutzgebiete	31
Art. 35	Landschaftsschongebiete	31
Art. 36	Lebensräume	32
Art. 37	Hecken und Feldgehölze	32
Art. 38	Ufervegetation	32
Art. 39	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen & Tiere	32
Art. 40	Fliessgewässer	33
Art. 41	Gewässerentwicklungsraum	33
5.	Ersatzmassnahmen	34
Art. 42	Ersatzmassnahmen	34
6.	Gefahrengebiete	35
Art. 43	Bauen in Gefahrengebieten	35
F.	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	36
Art. 44	Widerhandlungen	36
Art. 45	Inkrafttreten	36
Art. 46	Aufhebung von Vorschriften	36
GENEHMIGUNGSVERMERKE UND ANHANG		

A. GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Vgl. Art. 18 GBR).

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement inklusive Anhänge gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Radelfingen.

Vgl. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Radelfingen vom 01.01.2018.

B. NUTZUNGSZONEN

1. Regelbauzonen

Art. 4 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Nutzungsart	ES	
Wohnzonen (W2 und W2i)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ^{a)} - stille Gewerbe - Sexgewerbe ist untersagt 	II ^{b)}	<p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p> <p>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).</p>
Dorfzone (DZ und DZ+)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ^{a)} - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Detailhandelseinrichtungen bis 1'000 m² Geschossfläche - Landwirtschaftsbetriebe 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV. Betr. Kleintierhaltung: Haltung einzelner Kleintiere kann in Wohn-, Misch- und Kernzonen als ortsüblich bezeichnet werden (vgl. BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Betr. Pferdehaltung vgl. Wegleitung «Pferd und Raumplanung» (ARE, 2015).</p>
Mischzone (M2)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen ^{a)} - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Detailhandelseinrichtungen bis 1'000 m² Geschossfläche - Landwirtschaftsbetriebe 	III	<p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Gebäude und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>
Arbeitszone (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen ^{c)} - Detailhandelseinrichtungen bis 1'000 m² Geschossfläche 	III	

^{a)} Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulräume sowie ähnliche Nutzungen.

^{b)} Entlang den Kantonsstrassen gilt ab Fahrbahnrand in einem Abstand von 20 m die ES III.

^{c)} Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Art. 5 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone (Abk.)	kA (m)	gA (m)	GL ^{a)} (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG ^{b)}	GFZo ^{c)} min
Wohnzone 2 (W2)	3.0	6.0	35.0	7.5	11.0	2	0.5
Wohnzone 2 „Igelrain“ (W2i)	3.0	6.0	20.0	6.5	10.0	2	0.5
Dorfzone (DZ)	3.0	6.0	45.0	8	12.0	2	0.5
Dorfzone+ (DZ+)	3.0	6.0	-	9.5	13.0	3	0.5
Mischzone 2 (M2)	4.0	6.0	50.0	8	12.0	2	0.5
Arbeitszone (A)	4.0	6.0	50.0	8.5	12.5	2	-

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26 GBR.

kA: kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 122)
 gA: grosser Grenzabstand (s. Anhang A123)
 GL: Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
 Fh: Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
 Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
 Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig
 VG: Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)
 GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
 Wohnzone 2 „Igelrain“: Skizze des Höhenmodells ist im Anhang 2 zu finden.

Für weitere Bestimmungen zur DZ vgl. Art. 9 GBR

Die Dorfzone+ (DZ+) stellt eine Überlagerung der Dorfzone dar. Die DZ+ ist im Zonenplan Siedlung und Landschaft nicht als separate Zone ausgeschieden.

- a) Eingeschossige Gebäudeteile werden der Gebäudelänge angerechnet. Anbauten werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.
- b) Neue Hauptgebäude haben die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen. In der Dorfzone kann aus Gründen des Ortsbildschutzes davon abgewichen werden und ein Vollgeschoss weniger gebaut werden. Auch bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendigen Verkaufs- oder Lagerräumen) kann in gut begründbaren Fällen davon abgewichen werden.
- c) Die GFZo min gilt nur bei der Erstellung von Neubauten. Bei der Erweiterung von bestehenden Hauptgebäuden muss die GFZo min nicht zwingend erreicht werden. Davon ausgenommen sind die im Zonenplan Siedlung + Landschaft bezeichneten Flächen „Bauland mit minimaler Nutzungsdichte“. Auf diesen Flächen ist die GFZo min von 0.5 in jedem Fall zu erreichen.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte gemäss den Art. 11a - e BauV zu berücksichtigen.

Zu c) Grundsätzlich ist die GFZo min bei der Teilüberbauung eines Areals anteilmässig – massgebend ist die vom Bauprojekt betroffene Landfläche - zu erreichen. Falls bei der Teilüberbauung eines Areals die anteilmässige GFZo min nicht erreicht wird, ist dies gut zu begründen und plausibel aufzuzeigen, wie die GFZo min nach der vollständigen Überbauung des Areals erreicht wird.

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

Zudem gelten die folgenden Masse für:

Fassadenhöhe	<p>¹ Fassadenhöhen (Fh):</p> <ul style="list-style-type: none">- Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) gilt für Schrägdächer und Flachdachbauten- Die giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) gilt für Schrägdächer und Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive)- Bei anderen Dachformen, deren Trauf- und Giebelseiten nicht eindeutig bestimmbar sind, gilt die sinngemässe Anwendung.	Messweise für Dächer
Kleinere Gebäude	<p>² Kleinere Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzabstand (A) min. 3.0 m- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²- Gesamthöhe max. 4.0 m- Gebäudelänge max. 8.0 m	Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude. Im Gegensatz zu Kleinbauten können sie bewohnt sein (z. B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, freistehende Pergolen, Wintergärten etc.).
Kleinbauten	<p>³ Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzabstand (A) min. 2.0 m- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²- Gesamthöhe (Gh) max. 4.0 m	vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Kleinbauten und Anbauten sind immer unbewohnt.
Eingeschossige Gebäudeteile	<p>⁴ Eingeschossige Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzabstand (A) min. 3.0 m- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²- Gesamthöhe (Gh) max. 4.0 m	Eingeschossige Gebäudeteile können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein.
Anbauten	<p>⁵ Anbauten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzabstand (A) min. 2.0 m- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²- Gesamthöhe (Gh) max. 4.0 m	vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Unterniveaubauten	<p>⁶ Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none">- über massgebendem Terrain im Mittel aller Fassaden nicht mehr als max. 1.2 m zulässig- Grenzabstand (A) min. 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<p>⁷ Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzabstand (A): mind. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV

Vorspringende Gebäudeteile	<p>8 Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 2.0 m - kleiner Grenzabstand (kA): Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 1.2 m in den kA hineinragen - grosser Grenzabstand (gA): Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3.0 m in den gA hineinragen - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %. - pro Vollgeschoss zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % - Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m - Vordächer dürfen bis 2.0 m in den kleinen (kA) und grossen (gA) Grenzabstand hineinragen - Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten. 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile (vgl. BMBV) können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen). Dachvorsprünge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile. Gedeckte Sitzplätze zählen nicht als Vordach. Sofern vorspringende Gebäudeteile die zulässige Masse für vorspringende Gebäudeteile überschreiten, gilt die damit entstandene projizierte Fassadenlinie insbesondere für die Beurteilung der zulässigen Grenzabstände sowie der Gebäudemasse (Gebäuelänge).</p>
Rückspringende Gebäudeteile	<p>9 Rückspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zulässige Tiefe max. 2.0 m - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % 	<p>Vgl. Art. 11 BMBV. Halten die rückspringenden Gebäudeteile die zulässige Tiefe und den zulässigen Anteil ein, gelten diese als unbedeutend.</p>
Staffelung	<p>10 Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Höhe: min. 2.0 m - in der Situation: min. 2.0 m 	<p>Höhe und Situation werden bei einer Staffelung pro Gebäudeteil separat gemessen.</p>
Geschosse	<p>11 Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn Oberkant (OK) darüber liegender fertiger Boden des 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend. - Dachgeschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m beträgt. - Attikageschosse: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die Geschossfläche max. 50 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt und es auf 3 Seiten um mindestens 1.5 m ab Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt ist. 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV. Wird die Kniestockhöhe überschritten, so gilt das Dachgeschoss als Vollgeschoss.</p>
Geschossflächenziffer oberirdisch	<p>12 Geschossflächenziffer oberirdisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. 	
Gestaltungsfreiheit	<p>13 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 18 und Art. 28 ff. GBR.</p>
Hangzuschlag	<p>14 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt</p>	<p>Vom Hangzuschlag kann profitiert werden, sobald an einer beliebigen Stelle innerhalb des</p>

	eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.	Gebäudegrundrisses die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen wenigstens 10 % beträgt.
Abgrabungen	¹⁵ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die nicht an die Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig angerechnet werden, dürfen max. 5.0 m betragen. Abgrabungen sind pro Gebäude nur auf einer Fassadenseite zulässig. Die zulässige Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.	Abgrabungen dienen insbesondere Garagen- und Hauszufahrten. Kellertreppen gelten nicht als Abgrabungen.
Stützmauern und Böschungen	¹⁶ Für Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.	Vgl. EGZGB
Freihaltebereich	¹⁷ Für den im Zonenplan Siedlung + Landschaft ausgeschiedene Freihaltebereich gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> - Er ist von Hochbauten freizuhalten. Davon ausgenommen sind leicht entfernbare Kleinbauten. Über den gesamten Freihaltebereich betrachtet, dürfen diese im Total die anrechenbare Gebäudefläche von 60 m² nicht überschreiten. - Bei einer Aufhebung des Freihaltebereichs ist die minimale Nutzungsdichte und die Verfügbarkeit des Bau-lands sicherzustellen. 	Als leicht entfernbare Hochbauten zählen z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser etc., die kein Fundament erfordern. Kleinbauten vgl. Art. 6 Abs. 3 GBR
Art. 7 Abstände		
Gebäudeabstand innerhalb derselben Parzelle	¹ Der Gebäudeabstand auf derselben Parzelle ist frei. Vorbehalten bleiben die vom Brandschutz vorgegebenen Mindestmasse.	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Brandschutzvorschriften: https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/
Gebäudeabstand bei altrechtlichen Bauten	² 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.	Brandschutzabstände unterscheiden sich je nach Bauten und Anlagen und je nach Aussenwandkonstruktion.
Abstand gegenüber Landwirtschaftszone	³ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.	Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.

Art. 8 Näherbaurecht

Einseitiges Näherbaurecht

- 1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände von Gebäuden ohne Ausnahmegenehmigung unterschritten werden. Die Baubewilligungsbehörde kann bei Hauptgebäuden, kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen den Abschluss eines im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrags verlangen. Der Gebäudeabstand ist einzuhalten.
- 2 An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende An- oder Kleinbaute bzw. Unterniveaubaute oder unterirdische Baute angebaut werden kann.

Gegenseitiges Näherbaurecht

- 3 Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten, ist kein minimaler Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 9 Dorfzone

- 1 In der Dorfzone kann nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone+ (DZ+) gebaut werden, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt wird und im Vergleich zum Bestand zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.
- 2 Die Fachberatung gemäss Art. 27 GBR beurteilt die Vorhaben nach Art. 9 Abs. 1 GBR insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 21 (Gestaltung) GBR.
- 3 Wo heute in der Dorfzone bestehende Bauten reglementarische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und keine weiteren öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Die Baubewilligungsbehörde entscheidet je nach Projekt, welche Ausprägungen das qualitätssichernde Verfahren aufzuweisen hat. Grundsätzlich gilt: Je grösser die betroffene Grundstücksfläche, desto umfassender das qualitätssichernde Verfahren. Neben den qualitätssichernden Verfahren nach SIA (Ideenwettbewerb, Projektwettbewerb, Studienauftrag) ist auch die Durchführung von anderen anerkannten Verfahren möglich.

2. Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

ZöN sind Zonen nach Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 ff. GBR

Bezeichnung (Bsp.)	Art der Nutzung (Zweckbestimmung)	Mass der Nutzung (Grundzüge der Überbauung und Gestaltung)	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZöN A «Schulhaus Radelfingen»	<ul style="list-style-type: none"> - Schulanlage - Aussenplätze - Mehrzweckanlage 	Die Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes, die Ergänzung der Aussenraumbereiche sowie das Erstellen von Neubauten sind zugelassen. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: <ul style="list-style-type: none"> > kA/gA: 3 m/6 m > Gesamthöhe: 15 m 	III	DZ = Dorfzone kA: Kleiner Grenzabstand gA: Grosser Grenzabstand
ZöN B «Kirche»	<ul style="list-style-type: none"> - Kirche - Pfarrhaus mit Pfrundscheune - Friedhof Radelfingen 	Bestehende Anlage. Erweiterung des Friedhofes östlich auf Parz. Nr. 1819. Es gelten die baupolizeilichen Masse der DZ.	II	
ZöN C «Jacquartplatz»	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplatz, freier Platz - Spielplatz - Parkanlage 	Bestehende Anlage. Der Freiraum ist zu erhalten.	III	
ZöN E «Gemeindehaus»	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindeverwaltung - Mehrzwecksaal - Zivilschutzanlage - Wehrdienste - Parkplätze - Entsorgungsstelle - 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und gemäss den baupolizeilichen Massen der DZ erweitert werden. Bei der Umgestaltung der Parkplätze ist der Eingliederung in die Landschaft besondere Beachtung zu schenken.	III	
ZöN F «Friedhof»	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof Detligen - Aufbahrungsraum 	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen gemäss den baupolizeilichen Massen der DZ umgebaut und erweitert werden.	II	

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 ff. GBR.

<u>Zone (Bsp.)</u>	<u>Zweckbestimmung</u>	<u>Mass der Nutzung (Grundzüge der Gestaltung und Überbauung)</u>	<u>ES</u>
ZSF 1 «Sportplatz Radelfingen»	Sportplatz mit Garderoben, WC, Materiallager, Clubhaus, Unterstand, Beleuchtungsanlage, Umzäunung und dergleichen.	An-, Aus- oder Neubau gemäss den baupolizeilichen Massen der W2.	III ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

3. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 12 Grünzonen (GR)

- ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- ² Auf dem als Grünzone ausgedehnten Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.
- ³ Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:
 - GR A: Freihaltung der Umgebung (Kirchhügel) der schützenswerten Kirche und des Pfarrhauses und Schutz der bestehenden Hochstammobstbäume.
 - GR B: Freihaltung der Umgebung der schützenswerten Kirche und des Friedhofs.
- ⁴ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG).

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegenehmigungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Art. 13 Verkehrszone Strasse (VZ)

- ¹ Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.
- ² Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen & des kantonalen Rechts.

Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1)

4. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. 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. Vgl. Flyer „Bauen ausserhalb der Bauzone“ (AGR).

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

Art. 15 Weilerzone (WEZ)

Zweck

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

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

Nutzung

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 15 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 15 Abs. 10). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

⁶ Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

Klein- und Anbauten vgl. Art. 6 GBR

	⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
Einschränkungen	⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.
	⁹ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.	
	¹⁰ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	Wird ein Ortsbildschutzgebiet überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

C. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNINGEN

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 16 Allgemeine Bestimmungen

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

Art. 17 ZPP 1 „Kirchrain“

¹ Für die ZPP 1 "Kirchrain" gelten die folgenden Bestimmun-
gen. Wenn nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vor-
schriften der Wohnzonen:

Planungszweck

² Die ZPP 1 "Kirchrain" bezweckt unter Einbezug des ehema-
ligen Bauernhauses eine verdichtete Wohnüberbauung, die
sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnet.

Art der Nutzung

³ Gemäss Wohnzonen (W2 und W2i)

Mass der Nut-
zung

⁴ Es gelten folgende Nutzungsmasse:
- Hauptgebäude mit 2'200 m² min - 3'300 m² max. GFo
- max. zwei Vollgeschosse, der Dachausbau ist gestattet.
- Das ehemalige Bauernhaus kann zusätzlich voll ausge-
baut und ausgenutzt werden.

GFo = Geschossfläche oberirdisch

Gestaltungs-
grundsätze

⁵ Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende
Grundsätze:
- Ruhiges Erscheinungsbild der Siedlung
- Wohnbauten sind mit Steildächern (Sattel-, Pultdach)
einzudecken. Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang.
- Das ehemalige Bauernhaus ist zu erhalten.
- Jeder Wohneinheit ist unmittelbar ein privater Gartenan-
teil zuzuordnen.
- Die Terraingestaltung hat soweit als möglich den natür-
lichen Terrainverlauf zu berücksichtigen.
- Bei der Planung ist die kant. Denkmalpflege beizuzie-
hen.

Erschliessung

⁶ Die Erschliessung des Überbauungsgebietes erfolgt über
die bestehende „Stichstrasse“ mit einer Wendemöglich-
keit für Personenwagen am Ende. Zusätzlich kann eine
zweite Strasse zur Erschliessung des nördlichen Teils der
ZPP angeordnet werden.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

⁷ ES II

Vgl. Art. 43 LSV.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in
einer Zone mit Planungspflicht eine rechts-
kräftige Überbauungsordnung voraus;
diese wird durch den Gemeinderat erlas-
sen. Die Befreiung von der Planungspflicht
richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2
BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der
Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die
Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbe-
werbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamt-
vorhaben, welches das Planungsziel in
der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des
Amtes für Gemeinden und Raumordnung
AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur
Baubewilligung; Juni 1998.

2. Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 18 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

Kürzel	Bezeichnung	Datum Genehmigung	ES	
UeO A	"Kirchrain", Überbauungsordnung ZPP Nr.1	28.08.2020	II	
UeO B	"Lehmgrube Radelfingen", Überbauungsordnung und -plan	11.4.1995	IV	Revisionen/Änderungen: 7.11.2013 9.6.2011 24.11.2000
USP	Uferschutzplanung	22.11.1996	-	Revisionen/Änderungen: 5.2.2018 12.8.2011 27.7.1999

² Für Sachverhalte, die in den bestehenden Überbauungsordnungen nicht geregelt sind, gilt das Gemeindebaureglement.

D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

1. Dachgestaltung

Art. 19 Allgemeines

Allgemeines

- ¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen und muss von ruhiger Wirkung sein.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.
- ² Für Hauptdächer sind nur geneigte Dachflächen der Haupttypologien Sattel-, Walm- und Mansardendach gestattet. Für Anbauten, eingeschossige Gebäudeteile, Kleinbauten und kleinere Gebäude nach Art. 6 Abs. 2-5 können auch andere Dachformen bewilligt werden.
- ³ Die Dachneigungen für neue Hauptgebäude dürfen nicht weniger als 19 Grad und nicht mehr als 45 Grad betragen.

19 Grad = 35 %, 45 Grad = 100 %
- ⁴ In der Arbeitszone sind für Hauptdächer zusätzlich Flachdächer mit/ohne Attikageschoss gestattet.
- ⁵ Es gelten zudem folgende Gestaltungsvorschriften:

 - Glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien sind bei Neubauten und Neueindeckungen untersagt, sofern sie nicht der Sonnenenergienutzung dienen.
 -

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Art. 20 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

¹ Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Vorschriften:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Nicht zulässig sind Dacheinschnitte bei K-Objekten.
- Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als maximal 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und eine Tiefe von 2.50 m nicht überschreiten.
- Auf ein- und derselben Dachfläche ist mit Ausnahme von Dachflächenfenstern nur ein Typ von Aufbauten zugelassen.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten beträgt ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes max. 50 % und innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern max. 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.
- Dachaufbauten dürfen, in der Dachfläche senk- und waagrecht gemessen, nicht näher als 1.00 m an First-, Grat- und Trauflinie oder an ein Nachbargebäude herangebaut werden. Firstoblichter und Dachflächenfenster sind davon ausgenommen.
- Die Fronten der Dachaufbauten dürfen nicht über die Hauptfassade vorstehen.
- Dachaufbauten und ihre Bedachungen sowie die Rahmen von liegenden Dachfenstern haben sich in der Farbe dem Hauptdach anzugleichen.

² Für Dachflächenfenster gelten folgende Vorschriften:

- Dachflächenfenster sind auf zwei Nutzungsebenen gestattet.
- Bei den Dachflächenfenstern ist auf eine ruhig wirkende Anordnung zu achten.

³ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.2 m Höhe bleiben für die Bemessung der Fassadenhöhe unberücksichtigt. Für Kamine wird die Höhe gesondert betrachtet.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 GBR.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Mit der Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs wird eine Beruhigung der Dachflächen erreicht.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

Zu den technisch bedingten Dachaufbauten zählen zum Beispiel Kamine, Lüftungsrohre, Liftüberfahrten und dergleichen. Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien gelten die kantonalen Richtlinien gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. f BewD. In Bezug auf die Höhe der Kamine wird auf Empfehlung des BAFU verwiesen.

2. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 21 Gestaltung

Gestaltungsgrundsatz	<p>¹ Gebäude 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. 22 – Art. 25 GBR) 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 im Kap. Bau- und Aussenraumgestaltung, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt, Art. 26 ff. GBR.</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 Gebäude 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 sowie die Bepflanzung,- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,- Terrainveränderungen.	<p>Vgl. auch Art. 22 - Art. 24 GBR.</p> <p>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 Nachbargebäude, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
Vorbehalt	<p>³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Art. 28 ff. GBR.</p>

Art. 22 Bauweise, Stellung der Gebäude

Bauweise	<p>¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Gebäude haben allseitig die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.</p>	
Zusammenbau	<p>² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p>Vgl. Art. 5 GBR</p>

Stellung	<p>³ Die Stellung der Gebäude hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>⁴ Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">- Längs Strassen sind Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.- An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.- Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Gebäude im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 GBR.</p>
Ausnahmen	<p>⁵ Wo es architektonisch oder aus Gründen des Ortsbildschutzes begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.</p>	

Art. 23 Siedlungsrandgestaltung

- | | |
|---|---|
| <p>¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Aussenräume so zu gestalten, dass keine harten Grenzen entstehen.</p> <p>² Die Bepflanzung des Siedlungsrandes mit standortheimische Qualitätshecken und Hoch-, Mittel- und Niederstammobstbäume wird durch aktive Information im Baugesuchverfahren gefördert.</p> | <p>Als Siedlungsrand wird der Übergang zwischen der Bauzone und der Landwirtschaftszone bezeichnet.</p> |
|---|---|

Art. 24 Aussenraumgestaltung

- 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.
- ² Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- ³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Dorfbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet.

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, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 26 GBR.

Zur Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets empfiehlt die Gemeinde das Beachten der folgenden Grundsätze:

- Auf die Erstellung von Steingärten verzichten;
- Böschungen und Gärten ökologisch wirksam mit standortheimischen Pflanzen bepflanzen;
- Nicht begehbare Flachdächer begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
- Gefällte oder abgehende Bäume und Hecken ersetzen;
- Durchlässigkeit für Wildtiere zwischen Grundstücken sicherstellen.

Art. 25 Reklamen und Plakatierung

- ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen gestattet.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Art. 26 Gestaltungsspielraum

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Dach- sowie Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19 - Art. 25 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 27 f. GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 22 – Art. 25 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 21 GBR entsprechen.

3. Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 30 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Art. 27 Fachberatung

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

- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Gebäude und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
 - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - Gebäude und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Gebäuden ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;
 - Gebäude und Anlagen in Landschaftsschongebieten.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Vgl. Art. 21 ff. GBR.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

1. Ortsbildpflege

Art. 28 Ortsbildschutzgebiete

- ¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Radelfingen, bzw. die Beschriebe im ISOS.
- ² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung, Farbgebung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Für grössere Bauvorhaben und wesentliche Veränderungen im Ortsbildschutzgebiet wird eine Voranfrage empfohlen.
- ³ Bei Abbruch und Wiederaufbau richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den bisherigen Verhältnissen. Neubauten haben die in diesem Reglement festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- ⁴ Silos und dergleichen sollen unauffällige, nicht glänzende Farben aufweisen und dürfen keine weitherum sichtbaren Reklameaufschriften oder Fabrikanten- und Vertriebsnamen tragen.
- ⁵ Die Baubewilligungsbehörde bezeichnet eine neutrale Fachberatung nach Art. 27 GBR, die der Gesuchsteller für Voranfragen und Beratung während des Bauens zur Verfügung steht. Baugesuche für An- und Kleinbauten können der Fachberatung zur Antragsstellung unterbreitet werden, bei bewohnten Hauptgebäuden ist eine Begutachtung durch die Fachberatung unerlässlich.
- ⁶ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 10c BauG
- ⁷ Im Ortsbildschutzgebiet sind die hochstämmigen Obstbäume wenn möglich zu erhalten.

2. Spezialanlagen

Art. 29 Antennenanlagen

- ¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen. Unter Art. 29 Abs. 2 bis Abs. 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch als solche wahrgenommen werden können.
- ² Antennen sind in erster Linie in der Arbeitszone, der Mischzone und den Zonen für öffentliche Nutzung B bis F, zu erstellen.
- ³ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Art. 29 Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- ⁴ In Ortsbild- und Landschaftsschongebieten sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.
- ⁵ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen.
- ⁶ Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

3. Pflege der Kulturgüter

Art. 30 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Radelfingen. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und als Hinweis im Zonenplan dargestellt.

Art. 31 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

Art. 32 Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstammobstgärten

- 1 Die im Zonenplan S+L eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und/oder ökologischen Gründen geschützt.
- 2 Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.
- 4 Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts.

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

(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Radelfingen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang 3 und 4 des GBR zu finden.

Art. 33 Aussichtspunkte

- 1 Die im Zonenplan S+L eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.
- 2 Es dürfen keine Gebäude oder dauerhaften Pflanzungen die Aussicht verhindern.

4. Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 34 Übergeordnete Schutzgebiete

- ¹ Das im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichnete Gebiet „Stausee Niederried“ (Nr. 1316) ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler enthalten. Es gelten die entsprechenden Schutzziele.
- ² Das im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichnete Auengebiet „Oltigenmatt Niederried Nr. 53“ sowie das Amphibienlaichgebiet „Oltigenmatt-Islere-Oberruntigenau Nr. BE612“ sind von nationaler Bedeutung. Es gelten die entsprechenden Schutzziele.
- ³ Für die folgenden im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichneten kantonalen Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzbeschlüsse.
 - N1 «Niederried-Oltigen» mit dem Schutzbeschluss vom 26.11.2013
 - N2 «Mühlau-Radelfingen» mit dem Schutzbeschluss vom 02.05.2016

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

Art. 35 Landschaftsschongebiete

- ¹ Die im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten für den Wildwechsel und von besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- ² Gebäude, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- ³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

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

Art. 36 Lebensräume

Trockenstandort/trockene Wiese (Zägli, Detligen)

¹ Der im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichnete Trockenstandort (Lebensraum Nr. 7) bezweckt das Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation und der Lesesteinhaufen als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

² Untersagt sind

- das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,
- das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

Stehende Kleingewässer, Fliessgewässer und Amphibienlaichgebiete

³ Die im Zonenplan „Siedlung und Landschaft“ bezeichneten naturnahen Lebensräume (Nr. 1 - 6) bezwecken das Erhalten und Aufwerten der stehenden Kleingewässer, Fliessgewässer und Amphibienlaichgebiete als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

Lebensräume: Mündung Salzbach, Aaregrien, Biberpass, Weiher Allmend, Scghlossfluh, Schilfbestand Oltigen

⁴ Das Beweiden ist möglich. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand oder Böschungskante dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

Art. 37 Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

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

² Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6,0 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

Art. 38 Ufervegetation

Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).

Art. 39 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen & Tiere

Nicht standortheimische Pflanzen (Neophyten) und Tiere (Neozoen), welche Krankheiten übertragen oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht gepflanzt werden. Vorhandene Bestände sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 & 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV. Die Liste der Neophyten in der Schweiz ist unter www.neophyten-schweiz.ch abrufbar.

Art. 40 Fliessgewässer

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

 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum (ZP G) als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Zugelassen sind nur Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Gebäude und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Gebäude und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁵ Für die im Zonenplan „Gewässerräume“ festgesetzten Flächen „Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung“ gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GschV nicht. Diese Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen richtet sich nach Art. 41c Abs. 4bis GschV.

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

Vgl. Anhang A131 GBR
Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse) dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

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

Vgl. Art. 11 BauG
Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG.

Vgl. Art. 38 GBR

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

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

Art. 41 Gewässerentwicklungsraum

- ¹ Der Gewässerentwicklungsraum wird im Zonenplan „Gewässerräume“ als flächige Überlagerung festgelegt.
- ² Innerhalb des Gewässerentwicklungsraums sind ober- und unterirdische Gebäude und Anlagen nicht gestattet. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, welche auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind.

5. Ersatzmassnahmen

Art. 42 Ersatzmassnahmen

- ¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

6. Gefahrengebiete

Art. 43 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen auf Parzellen, die ganz oder teilweise in der Gefahrenzone mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe liegen, zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Bei Bauvorhaben im Gebiet Oltigen kann die zuständige Stelle bei der Einzelfallbeurteilung im Rahmen von Baugesuchen eine Abwägung gestützt auf die risikobeurteilte Gefahrenkarte (vgl. Erläuterungsbericht zur Einführung Zonenplan Naturgefahren, genehmigt am 12.12.2017) mit Berücksichtigung der mobilen Massnahmen vornehmen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Für sensible Bauten gilt Art. 6 Abs. 3 BauG. 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).

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 44 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 BauG.

Art. 45 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L), dem Zonenplan Gewässerraum (ZP G), dem Zonenplan Naturgefahren (ZP N) und dem Gemeindebaureglement mit Anhang (GBR) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV

Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).

Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

Art. 46 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 09.05.2000 mit Änderungen vom 02.03.2010, 12.12.2017 und 22.01.2019
- Zonenplan 2 Detligen vom 02.03.2010 mit Änderungen vom 20.03.2013, 18.09.2013 und 15.02.2019
- Schutzzonenplan vom 09.05.2000
- Radelfingen Zonenplan 1 vom 09.05.2000 mit Änderung vom 02.03.2010
- Sahlmatte II Detligen – Überbauungsordnung Nr. 2 vom 10.07.2002
- Sahlmatte I – Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV vom 15.05.1986 mit Änderungen 10.07.1986, 29.05.1990, vom 25.01.1991 und 06.07.2012
- Bodenacher – Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV vom 11.11.1981 mit Änderungen vom 01.12.1983
- Igelrain Detligen – Überbauungsplan mit SBV vom 13.09.1974 mit Änderungen vom 24.04.1986

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	11.09.2020	bis	23.10.2020
Kantonale Vorprüfung	vom	28. 09.2021	bis	25.02.2022
Publikation im Amtsblatt	vom	12.04.2023		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	14.04.2023		
Öffentliche Auflage	vom	14.04.2023	bis	15.05.2023
Einspracheverhandlungen	am	16.06.2023, 19.06.2023 und 20.06.2023		
Erledigte Einsprachen	3			
Unerledigte Einsprachen	3			
Rechtsverwahrungen	3			
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	03. Juli 2023		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	28. August 2023		

Namens der Einwohnergemeinde:
Die Gemeindepräsidentin: Christine Gerber

Der Gemeindeverwalter: Martin Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Radelfingen, den

Der Gemeindeverwalter: Martin Riesen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am.....

ANHÄNGE

- A1 Definitionen und Messweisen
- A2 Höhenmodell Igelrain
- A3 Inventar botanische Objekte Gemeinde Radelfingen
- A4 Lebensräume kommunal Gemeinde Radelfingen
- A5 Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

ANHANG A1

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A12 Bauabstände und Nutzungsziffer

- | | | | |
|-------------------------|------|---|--|
| Kleiner Grenzabstand kA | A122 | 1 | Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig auf die Parzellengrenze gemessen. |
| | | 2 | Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. |
| Grosser Grenzabstand gA | A123 | 1 | Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Seite (nicht Norden) des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. |
| | | 2 | Ist die besonnte Seite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. |

Gegenüber He-
cken und Feld-
und Ufergehölzen

A124

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV
Definition der Gehölgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

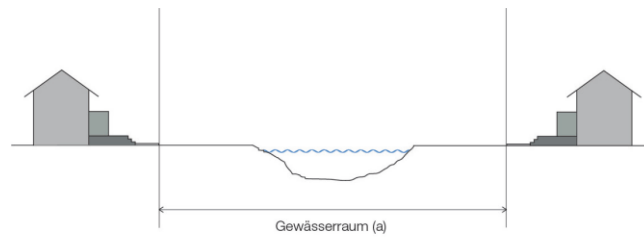
A13

Gewässerraum

Fließgewässer

A131

Vgl. Art. 41a
GSchV
Flächige Darstellung
des Gewässerraums



A2 Höhenmodell Igelrain

GEMEINDE RADELFINGEN



Höhenmodell
1:500

Äquidistanz 0.5m



3. Juli 2006







RSW AG
VERMESSUNG UND GEOPHYSIK

3200 Lyss
Flussgraben 20
www.gemeinde.ch

Tel. 031 267 79 39
Fax. 031 267 79 39
info@rsw.ch

Anhang 3: Inventar botanische Objekte Gemeinde Radelfingen

19.12.2019

Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen								
Nr	Anzahl	E/BG/BR	Baumart	Ort	Parzelle	Schutzzweck	Bemerkungen	
1	10	BR	Eiche, Linde	Moos	1852	StS	Prägen den Landschaftsraum, entlang Strasse	
2, 3	2	E	Föhre/Nuss	Riedmatt	2366, 1248.01	StS	Prägt Hang	
4	1	E	Linde	Landerswil	461	StS, BS	Prägt Landschaft und Aussichtspunkt	
5	1	E	Eiche	Hale, Hogermatt	2381	BS	Prägt Hang	
6	8	BR	Birken, Nussbaum, Esche, Eiche, Linde	Obermatt, Ostermanigen	2532	StS, BS	Prägt Ortseingang und Strasse	
7	2	BG	Eschen	Talmatt	2147	StS	Prägt Geländekante	

Hochstammobstgärten









Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten «Hochstammobstgärten» sind in ihrem Bestand geschützt (Schutzzweck: StS). Sie sind zu pflegen und zu erhalten.

Legende: Einzelbaum = E BR = Baumreihe Baumgruppe = BG

Schutz: BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Anhang 4: Lebensräume kommunal Gemeinde Radelfingen

19.12.2019

Nr	Ort	Zielsetzungen	Besondere Vorschriften	best. öff. rechtlicher Schutz	Schutz kommunal	Bilddokument
0	Sagigrien, Mühlau	Ausweitung des Naturschutzgebiets Nr. 88 Mühlau-Radelfingen entlang der Aare. Ehemalige Aue. Erhalten der Laubfroschpopulation.	Der Perimeter des NSG wurde bereits vergrössert.	Ja, kantonal	Nein	
1	Mündung Salzbach	Bach mit Ufergehölz, der in die Aare fliesst.	Wasserfläche offenhalten.	Nein	Ja	
2	Gewässerlandschaft Gauchert, Aaregrien	Renaturierter Bach an der Hankante, offene Flächen, Schilfbestand, Einmündung Aare	Vor Verbuschung schützen. Schilfbestand erhalten.	Nein	Ja	
3	Biberpass landseitig	Aufgewerteter Bachlauf mit Bepflanzung	Wasserfläche offenhalten.	Nein	Ja	
4	Weiher Allmend	aufgewerteter Bachlauf mit Bepflanzung	Weiher vor Verbuschung und Verlandung schützen.	Nein	Ja	
5	Schlossfluh	Amphibienweiher, Orchideenstandort (vgl. Kartierung Orchideenpflegekonzept 2015)	offene Wasserflächen erhalten	Nein	Ja	
6	Oltigen, Schilfbestand	Renaturierter Entwässerungskanal, Schilfbestand	Schilfbestand erhalten und pflegen. Keine Verbuschung.	Nein	Ja	
7	Detligen, Zägli	Ruderalfläche mit Einzelsträucher, vermutlich Reptilienstandort	Soweit pflegen, dass es immer offene Stellen für Bodenbrüter hat.	Nein	Ja	

Anhang 5: Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	Energiesgesetz vom 14. Mai 1981
EnV	Energieverordnung
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
OGR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Radelfingen
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

