
Gemischte Gemeinde Vinelz



Bau- und Nutzungsreglement

genehmigt an der
Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

3234 Vinelz

Version Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
I. Geltungsbereich	4
II. Nutzungsvorschriften	5
III. Bauvorschriften	7
IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen	12
A. Allgemeine Vorschriften	12
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes	15
1. Baudenkmäler	15
2. Ortsbildschutzperimeter	15
V. Schutzgebiete und -objekte	17
VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen	19

Anhang I	Definitionen und Messweisen
Anhang II	Best. Überbauungsordnungen
Anhang III	Kant. Bauinventar
Anhang V	Archäologie
Anhang IV	Inventar hist. Verkehrswege

Abkürzungsverzeichnis

BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung abrufbar unter www.sta.be/belex/d/
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts abrufbar unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 BSG 721.0
BauV	Kant. Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch BSG 211.1
KWaG	Kant. Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kant. Waldverordnung BSG 921.111
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NschG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210

I. Geltungsbereich

Art. 1

sachlich

¹ Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Vinelz umfasst kommunales Bau- und Umweltrecht¹.

² Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen².

Art. 2

räumlich

Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3

Spezialordnungen

Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor³.

Art. 4

Übergeordnetes Recht

¹ Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.

² Übergeordnetes relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.

Art. 5

Verhältnis zwischen öffentlichem und Privatrecht

Die Vorschriften des BNR können nur wegvereinbart werden, wo sie ausdrücklich dazu ermächtigen⁴.

¹ Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen, Umweltrecht im Ortpolizeireglement

² Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; s. Art. 4 ff BewD

³ s. Liste im Anhang II

⁴ s. Art.14 BNR

II. Nutzungsvorschriften

Art. 6

Wohnzonen (W)

¹ Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr⁵.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II⁶.

Art. 7

Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA)

¹ Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten.

² Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie mässigen Publikumsverkehr verursachen, traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe⁷.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III⁸.

Art. 8

Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Nutzungen zugelassen⁹:

A	Kirche/Pfarrhaus	ES II ¹⁰
B	Schule	ES II
C	Mehrzweckhalle / Werkgebäude / Sportanlagen u. dgl. / Wohnen	ES III
D	Friedhof	ES II
E	Entsorgungsplatz	
F	Feuerwehrmagazin (eingefügt 27.11.2013)	ES II

⁵ Als gering gilt ein Verkehrsaufkommen DTV ca. 50. Der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt.

In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw.

⁶ Art. 43 LSV

⁷ Als mässig gilt ein DTV ca. 250; der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt

⁸ Art. 43 LSV

⁹ Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. BNR Art. 13

¹⁰ ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Art. 9

Grünzonen

¹ Die im Zonenplan bezeichnete Grünfläche dient der Freihaltung der Umgebung der schützenswerten Baudenkmäler, Kirche und Pfarrhaus.

² Es sind keine Bauten zugelassen.

Art. 10

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) ist für den Aufenthalt und die Freizeit bestimmt.

² Es sind keine Bauten zugelassen.

Art. 11

Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts¹¹.

² Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III¹².

¹¹ Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

¹² Art. 43 LSV

III. Bauvorschriften

Art. 12

Baupolizeiliche Masse

In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn/Arbeits- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone		GT	GL	GH	kGa	gGa
W I	Wohnen	12	15.00	7.50 ^{1) 3)}	4.00	7.00
W II	Wohnen	15	25.00	7.50 ^{1) 3)}	5.00	9.00
WA	Wohnen/Arbeiten	frei	30.00	7.50 ^{2) (3)}	4.50	8.00
LWZ	Die Dimensionen der zonen- und nicht zonenkonformen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund der anwendbaren Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt ¹³ .					

¹⁾ Für Flach- und Pultdächer gilt eine um 1 m tiefere Gebäudehöhe.

²⁾ Werden im Erdgeschoss Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die Gebäudehöhe entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.

GL = Gebäudelänge
GH = Gebäudehöhe
GT = Gebäudetiefe
kGa = kleiner Grenzabstand
gGa = grosser Grenzabstand¹⁴

³⁾ Talseits erfolgt auf die zulässige Gebäudehöhe ein Zuschlag von 1 m resp. 1.50 m, wenn in der Falllinie gemessen die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % resp. mehr als 15 % beträgt.

¹³ Art. 16a und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 40 ff RPV; art. 80 ff BauG. Für die Beurteilung landwirtschaftlicher Bauvorhaben werden die Normen der Forschungsanstalt Tänikon herangezogen (FAT-Normen)

¹⁴ Definition und Messweisen s. Anhang I, Ziff. 2 ff

Art. 13

Grundzüge der
Überbauung und
Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende
Randbedingungen einzuhalten:

ZöN	Gestaltung Bauten	Gestaltung Aussenraum
A und B	Überbauung bestehend; keine Erweiterungs- oder Neubauten	Erhaltung der bestehenden Umgebungsgestaltung
C	Neu- und Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Vorschriften, Zone WA	Aussensportanlagen; Aufenthaltsbereiche; Abstellplätze
D	Neubauten gemäss den baupolizeilichen Vorschriften, Zone W II	Erweiterung entsprechend bestehender Friedhofsanlage
E	Zweckbauten; GH 5.50 m GL 20 m	Abgezügelter Platz

Art. 14

Grenzabstand
a) allgemein

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand zu wahren ist,

- welcher, dort wo ein solcher einzuhalten ist, wenigstens dem grossen Grenzabstand,
- welcher, in den übrigen Fällen, wenigstens dem kleinen Grenzabstand entspricht¹⁵.

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

³ Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.

¹⁵ Definition; Haupt-, Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 1.2 und 1.3; Weitere Abstandsvorschriften: Art. 90 f BauG Baulinien; Waldabstand Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34 KWaV, Gewässerabstand s. Art. 48 WBG; Strassenabstand s. Art. 65 SBG Art. 79 ff EGZGB, insbesondere Pflanzabstände. Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand (Art. 79 ff EGZGB) unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verurkundeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

Art. 15

- b) Mindestabstände
- aa) Hauptbauten

Hauptbauten halten gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände¹⁶ ein.

Art. 16

- bb) Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten¹⁷ mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 3.00 m wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von mindestens 2 m¹⁸.

² Der höchste Punkt geneigter Dächer darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.

³ Auf Flachdächern können Brüstungen oder Geländer die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m übersteigen.

Art. 17

- cc) Unterirdische Bauten und Tiefbauten

¹ Unterirdische Bauten und/oder Bauteile wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m¹⁹.

² Autoabstellplätze sowie Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dergleichen wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1 m.

³ Fusswege, Hauszufahrten und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

¹⁶ Art. 13 BNR; Definition s. Anhang I, Ziff. 7

¹⁷ Definition und Abmessungen s. Anhang I, Ziff. 1.2

¹⁸ Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSG 7/721.0/10.1: Definition Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 1.2 und 1.3

¹⁹ Definition s. Anhang I, Ziff. 1.4

Art. 18

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes²⁰.

³ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen gemäss Art. 14 Abs. 1 BNR.

Art. 19

Gewässerabstand

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber den Fliessgewässern einen Abstand von 12 m zu wahren²¹.

² Die Baupolizeibehörde kann mit Zustimmung der für die Wasserbaupolizei zuständigen Behörde²² diese Abstände verkürzen, wenn es die Interessen an der haushälterischen Nutzung des Bodens oder des Ortsbild- und Landschaftsschutzes erfordern und der Hochwasserschutz gewährleistet bleibt.

³ Art. 20 BNR und die Wasserbaugesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 20

Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken

¹ Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken haben Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen, etc.) einen Abstand von wenigstens 3 m zu wahren²³.

² Diese Abstandsvorschriften gehen Art. 19 BNR vor, sofern ein grösserer Gewässerabstand resultiert.

²⁰ Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 8

²¹ Messweise s. Anhang I, Ziff. 11

²² Kantonales Tiefbauamt, Kreis III, Biel

²³ Messweise S. Anhang I, Ziff. 12

Strassenabstände

Art. 21

¹ Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten folgende Abstände²⁴:

- gegenüber Kantonsstrassen mind. 5 m
- gegenüber Gemeindestrassen mind. 3.60 m
- gegenüber Fuss- und Radwegen mind. 2 m.

² Längs Strassen der Detailerschliessung wahren Klein- und Anbauten²⁵ einen Abstand von mind. 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

²⁴ Messweise s. Anhang I Ziff. 9

²⁵ Definition s. Anhang I, Ziff. 1.2

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 22

Grundsatz

¹ Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Bauten und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen²⁶.

² Der Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes richtet sich nach besonderen Vorschriften²⁷.

Art. 23

Gebäudestellung

¹ Längs der Strassen sind Bauten vorbehältlich Abs. 2 parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

Art. 24

Stellung Kellergeschoss

Das Kellergeschoss darf im Mittel aller Fassaden den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen²⁸.

Art. 25

Dachgestaltung
a) Form

¹ In den Wohnzonen sind Dächer mit einer Neigung von mehr als 40° nicht gestattet.

² In der Wohn- und Arbeitszone sind Hauptbauten mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 45° einzudecken.

²⁶ Art. 9 Abs. 7; 14 Abs. 1 BauG; Bauten und ihre Aussenräume bilden ein Ganzes, dessen Auswirkungen auf die Umgebung zu beurteilen ist. Die Umgebungsgestaltung kann dazu beitragen, die Auswirkungen auf die Umgebung zu mildern.

²⁷ Art. 33 ff BNR

²⁸ Graphische Darstellung im Anhang I, Ziff. 5

Art. 26

b) Material und Farbe

¹ Die Verwendung glänzender, auffälliger oder sonst wie störender Bedachungsmaterialien, insbesondere solche aus Faserzement hellgrauer Farbe, ist untersagt.

² Wellplatten sind auf Klein- und Anbauten gestattet, solche hellgrauer Farbe ausgenommen.

Art. 27

c) Aufbauten

¹ Dachaufbauten wie Gauben und Lukarnen können je Dachfläche zusammengerechnet auf 40 % der Länge des obersten Vollgeschosses angebracht werden²⁹.

² Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von mindestens 1 m³⁰.

Art. 28

Dachausbau/Attika

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

² Auf Flachdächern kann keine Attika aufgesetzt werden.

Art. 29

Umgebung in Wohnzonen

¹ In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen.

² Davon ausgenommen sind die für Zufahrt, Haus- und Garageingänge bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ungedeckte Terrassen benötigte Flächen.

² Der Gebäudeumschwung kann nicht als offene, gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.

²⁹ Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind keine Dachaufbauten und unterliegen deshalb auch keinen Beschränkungen.

³⁰ Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 6

Art. 30

Terrainveränderungen

¹ Die Modellierung des Terrains und die Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Parkplätze) sind auf die Umgebung abzustimmen.

Art. 31

Stütz- und Futtermauern gegenüber
nachbarlichem Grund

¹ Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind nicht gestattet.

² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45° liegen³¹.

Art. 32

Stützmauern gegenüber
öffentlichen Strassen

¹ Entlang öffentlicher Strassen darf die Höhe von Stützmauern 1.50 m nicht übersteigen.

² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt werden, sofern sie höchstens 2 Stufen bilden und in der Horizontale gemessen einen Abstand von mind. 2 m wahren³².

³ An unübersichtlichen Stellen sind Höhe und gegebenenfalls die Staffelung zur Wahrung der Mindestsichtweiten anzupassen³³.

⁴ Stützmauern haben gegenüber dem Fahrbahnrand, wo ein solcher vorhanden ist, gegenüber dem Gehwegrand einen Abstand von 0.50 m zu wahren.

³¹ Definition und Messweise s. Anhang I, Ziff. 10.1; vgl. auch Art. 79 h EGZGB

³² Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 10.2

³³ VSS-Norm SN 640090b

B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

1. Baudenkmäler

Schützens- und
erhaltenswerte
Baudenkmäler

Art. 33

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler³⁴.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht³⁵.

2. Ortsbildschutzperimeter

Grundsatz

Art. 34

¹ Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung des historischen, wertvollen Ortsbildes, insbesondere seiner Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.

² Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzugliedern.

³ Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

³⁴ vgl. Liste im Anhang III; K-Objekte sind im Zonenplan als Hinweis aufgeführt

³⁵ Art. 10 b und 10 c BauG

Art. 35

Baupolizeiliche Masse als Richtwerte

¹ Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse als Richtwerte.

² Sie sind an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen³⁶.

³ Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt³⁷.

Art. 36

Dachform/Dachmaterial

¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern von mind. 35 - max. 50° Neigung einzudecken.

² Auf An- und Nebenbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.

³ Dächer sind mit Ziegeln roter oder brauner Farbe einzudecken.

Art. 37

Dachaufbauten und dgl.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gut in die Dachflächen einzupassen³⁸.

Art. 38

Geschosszahl

Hauptgebäude haben zwei Vollgeschosse, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, aufzuweisen³⁹.

³⁶ Als Massstab gilt die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens

³⁷ Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kant. Denkmalpflege (Art. 10 c) Abs. 1 BauG).

³⁸ Massgebend für Mass und die Anzahl Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ist einzig die gute Einpassung in die Dachfläche.

³⁹ Definition s. Anhang I Ziff. 4

Umgebungsschutz-
perimeter Budlei

Art. 39

¹ Der Umgebungsschutzperimeter bezweckt die Freihaltung der Umgebung der Budlei.

² Bauten und Anlagen wie auch alle Massnahmen, welche das Schutzziel beeinträchtigen (z.B. Aufforstungen, Intensivobstbauanlagen) sind untersagt.

V. Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzge-
biete
a) Baubeschränkungen

Art. 40

¹ Landschaftsschutzgebiete dienen der Freihaltung von Gebieten besonderer Schönheit und Eigenart.

² Bauten, Anlagen und Massnahmen, wie Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und dgl. sind untersagt.

³ Zugelassen ist die Erstellung von standortgebundenen, landwirtschaftlichen Kleinbauten, soweit sie sich gut in die Landschaft einpassen lassen.

b) Schutz von
Einzelbäumen

Art. 41

¹ Einzelbäume dürfen nicht ohne Ausnahmegewilligung gefällt werden⁴⁰.

² Die Ausnahmegewilligung ist mit der Auflage der Ersatzpflanzung eines standortgerechten Baumes zu verbinden.

⁴⁰ Zuständig für die Erteilung ist die Regierungsrätin/der Regierungsrat; Art. 41 Abs. 3 NschG.

Art. 42

Ufervegetation

¹ Die Ufervegetation (Ufergehölz, Schilfbestände, etc.) darf im ganzen Gemeindegebiet nicht gerodet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden⁴¹.

² Gegenüber der Ufervegetation haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren⁴².

Art. 43

Hecken / Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt⁴³.

² Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches, abschnittweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen⁴⁴ - ist untersagt⁴⁵.

³ Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren⁴⁶.

Art. 44

Archäologie

¹ Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

⁴¹ Art. 21 NHG; Ausnahmegesuche beurteilt das kant. Naturschutzinspektorat; Art. 13 Abs. 3 NschV

⁴² Art. 20 BNR

⁴³ Art. 27 NschG

⁴⁴ Art. 16 Abs. 2 NschV: Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten.

⁴⁵ Art. 27 NschG; Ausnahmegesuche beurteilt der Regierungsstatthalter / die Regierungsstatthalterin; Art. 27 Abs. 3 NschG; Art. 13 NschV

⁴⁶ Art. 20 BNR

Art. 45
Kulturobjekte Die nachfolgend aufgeführten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden.
1. Brunnen im Dorf⁴⁷
2. Alter Grenzstein Obere Budlei
3. Quellwasserstollen Obere Budlei

Art. 46
Historische Verkehrswege Die historischen Hohlwege mitsamt ihren Kleinstrukturen sind ungeschmälert zu erhalten⁴⁸.

Art 46a (eingefügt GV 5.6.13 / AGR 16.7.13 / Anzeiger 26.7.13)
Gefahrengebiete
¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG:

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 geringer Gefährdung (<gelbes Gefahrengebiet>) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 47
Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement und Zonenplan tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 48
Aufhebung von Vorschriften ¹ Mit Inkrafttreten werden der Zonenplan und das Baureglement vom 9. Dezember 1993 aufgehoben.

⁴⁷ Im Hinweisinventar der kant. Denkmalpflege aufgeführt

⁴⁸ Übersicht über die historischen Verkehrswege, Inventarkarte IVS im Anhang IV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsaufgabe:	08. September 2006
Vorprüfung:	01. Februar 2007
Publikation im Amtsanzeiger:	19. Oktober 2007
Öffentliche Auflage:	19. Oktober 2007 bis 19. November 2007
Einspracheverhandlungen:	22. November 2007
Erledigte Einsprachen:	1 (Umwandlung in Rechtsverwahrung)
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	1
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 25. Oktober 2007	

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE VINELZ

Am 28. November 2007 mit 39 JA gegen 1 Nein
Namens des Gemeinderates:
Der Präsident: Der Sekretär:

Daniel Kolly Stephan Spycher

Die Richtigkeit dieser Angabe bescheinigt:

Vinelz, 4. Dezember 2007

Der Gemeindeschreiber:

Stephan Spycher

sig.

GENEHMIGT DURCH DAS
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

Definitionen und Messweisen

Inhaltsverzeichnis

1. Hauptgebäude, Klein – und Anbauten, etc.	22
2. Gebäudelänge (Art. 12 BNR)	
3. Gebäudehöhe (Art. 12 BNR)	24
3.1 Satteldächer	24
3.2 Pult- oder Flachdächer	25
3.3 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	26
4. Geschosse (Art. 38 BNR)	27
4.1 Vollgeschosse	27
5. Stellung Kellergeschoss (Art. 24 BNR)	28
6. Dachaufbauten (Art. 27 Abs. 1 BNR)	29
7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 12 und 14 BNR)	30
7.1 Kleiner Grenzabstand (kGa)	30
7.2 Grosser Grenzabstand (gGa)	30
7.3 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	31
8. Gebäudeabstand, GA (Art. 18 BNR)	32
9. Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum (Art. 63 SBG; Art. 21 BNR)	33
10. Staffelung von Stützmauern	34
10.1 Gegenüber nachbarlichem Grund (Art. 31 BNR)	34
10.2 Gegenüber öffentlichen Strassen (Art. 32 BNR)	34
11. Gewässerabstand (Art. 19 BNR)	35
12. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen (Art. 20 BNR)	36

1. Hauptgebäude, Klein- und Anbauten etc.

1.1

- Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

1.2

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen⁴⁹ enthalten und die in ihren Dimensionen die in Art. 16 BNR festgelegten Masse nicht übersteigen⁵⁰. Sie dienen nicht dem Schutz von Mensch und Tier.

1.3

- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, enthalten nur Nebennutzflächen⁵¹ und überschreiten in ihren Dimensionen die in Art. 16 BNR festgelegten Masse nicht⁵². Sie dienen nicht dem Schutz von Mensch und Tier.

1.4

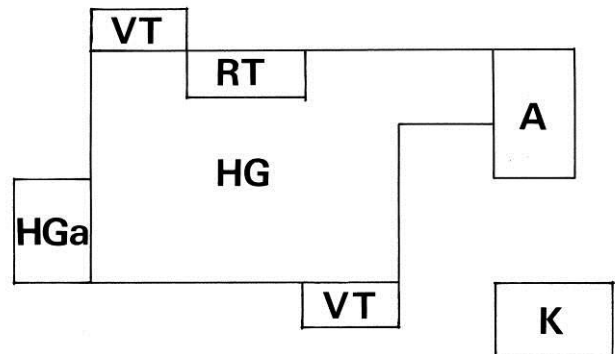
- Unterirdische Bauten sind Gebäude die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen den gewachsenen Boden⁵³, die Überdeckung mitgerechnet, um höchstens 1.20 m überragen.

1.5

- Vorspringende Bauteile⁵⁴ bis zu 5 m Breite ragen um höchstens 2.50 m über die Fassaden hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 40 % der Fassadenlänge⁵⁵.

1.6

- Rückspringende Bauteile⁵⁶ gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassade um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und zusammengerechnet höchstens 40 % der Fassadenlänge messen.



HG	<i>Hauptgebäude</i>
HGa	<i>Teil Hauptgebäude</i>
A	<i>Anbau</i>
K	<i>Kleinbaute</i>
VT	<i>Vorspringende Bauteile</i>
RT	<i>Rückspringende Bauteile</i>

⁴⁹ z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

⁵⁰ Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Hauptgebäude.

⁵¹ z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

⁵² Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Hauptgebäude.

⁵³ s. Art. 97 BauV

⁵⁴ z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone, Lauben

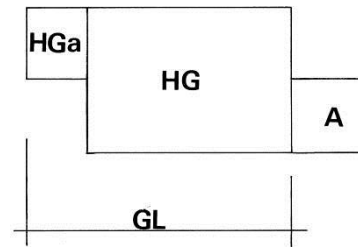
⁵⁵ Übersteigen vorspringende Bauteile die zulässigen Masse, gelten sie je nach Nutzung als Teil des Hauptgebäudes oder als Anbau.

⁵⁶ z.B. Balkone, Lauben, Arkaden, Hauseingänge

2. Gebäudelänge (Art. 12 BNR)

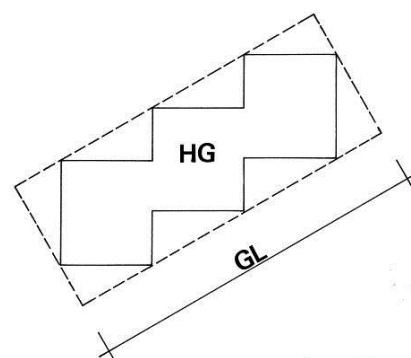
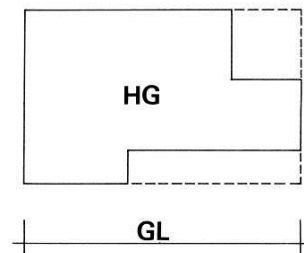
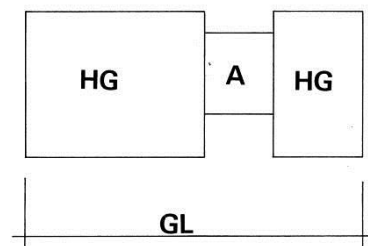
2.1

- Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches den Gebäudegrundriss, Anbauten exklusive, umschliesst.



2.2

- Verbinden Anbauten Hauptgebäude, werden sie nicht angerechnet, wenn deren Länge wenigstens dem einzuhaltenden Gebäudeabstand entspricht.



HG Hauptgebäude
HGa Teil Hauptgebäude
A Anbau
GL Gebäudelänge

3. Gebäudehöhe (Art. 12 BNR)

Art. 49 3.1 Satteldächer

3.1.1

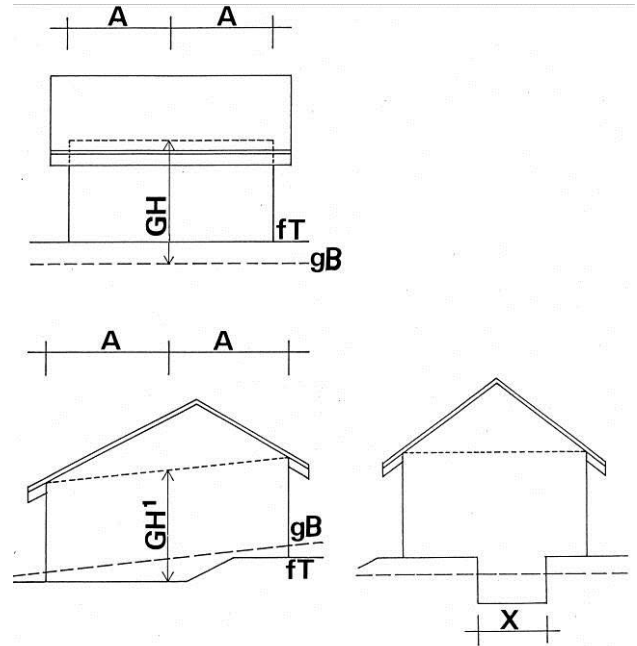
- Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden⁵⁷ und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

3.1.2

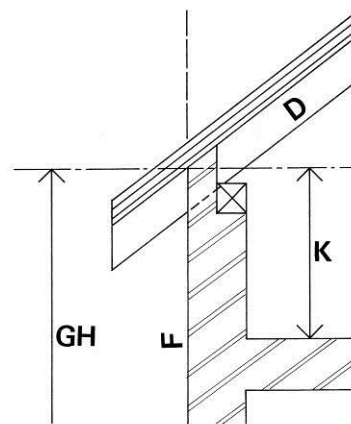
- Sie wird in der Mitte der Fassaden gemessen.
- Sie wird nur berg- und talseitig gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % und mehr beträgt.

3.1.3

- Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 5 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt



- GH** Gebäudehöhe
- GH1** Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen, Fassadenmitte
- A/A** Gewachsener Boden
- gB** Fertiges Terrain
- fT** Abgrabung für Eingang oder Garageneinfahrt
- X**



- GH** Gebäudehöhe
- D** Dachsparren
- F** Fassadenflucht
- K** Kniewand

⁵⁷ Definition gewachsener Boden s. Art. 97 BauV

Art. 50 3.2 Pult- oder Flachdächer

3.2.1

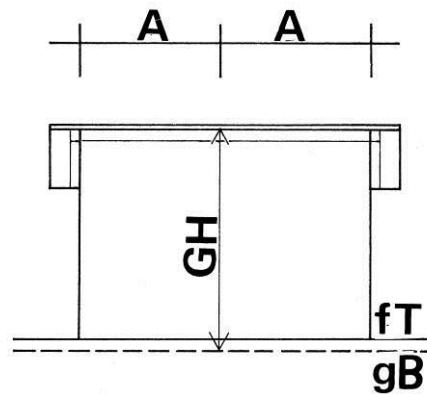
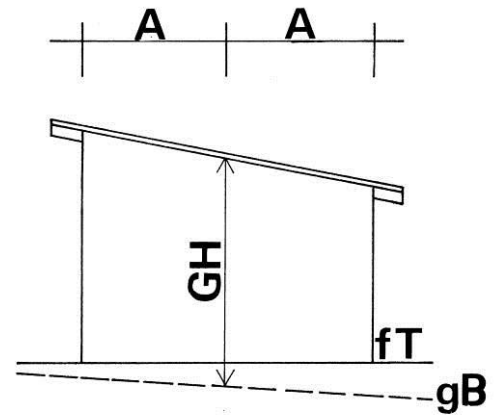
- Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden⁵⁸ und Oberkant Dachsparren bei Pultdächern und Oberkant offene oder geschlossene Brüstung bei Flachdächern.

3.2.2

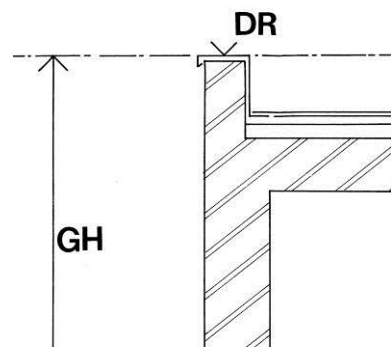
- Sie wird in der Mitte der Fassaden gemessen.
- Sie wird nur berg- und talseitig gemessen, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % und mehr beträgt

3.2.3

- Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 5 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt



GH Gebäudehöhe
 A/A Fassadenmitte
 gB Gewachsener Boden
 fT Fertiges Terrain

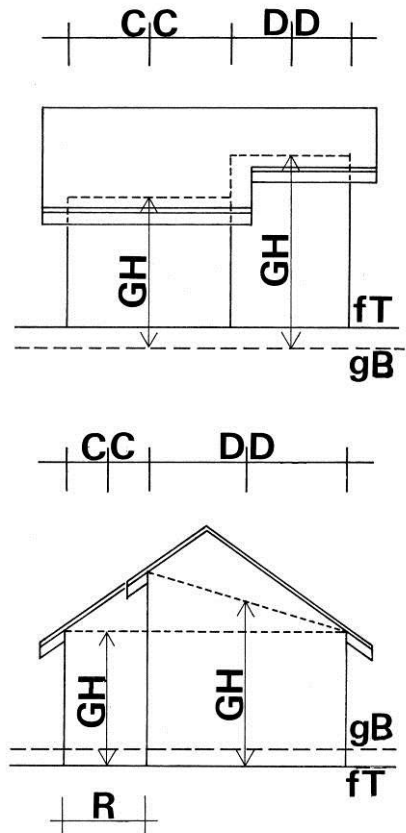


GH Gebäudehöhe
 DR Ok Dachrand oder Brüstung

⁵⁸ Definition gewachsener Boden s. Art. 97 BauV

Art. 51 3.3 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

- Bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



GH	Gebäudehöhe
C/D	Fassadenmitten
gB	Gewachsener Boden
fT	Fertiges Terrain
R	Rücksprung

4. Geschosse (Art. 38 BNR)

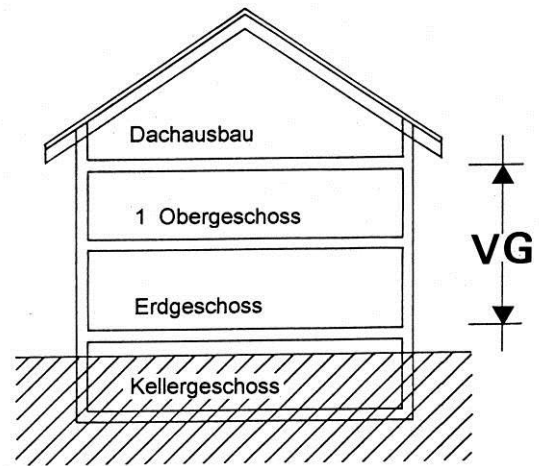
Art. 52 4.1 Vollgeschosse

4.1.1

- Vollgeschosse (VG) sind alle nutzbaren Geschosse, Keller-, Attika- und Dachgeschosse ausgenommen.

4.1.2

- Bei zusammengebauten Gebäuden oder Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt

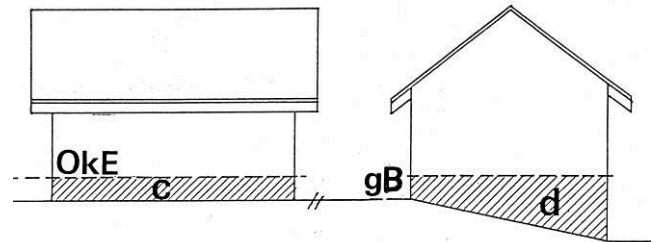
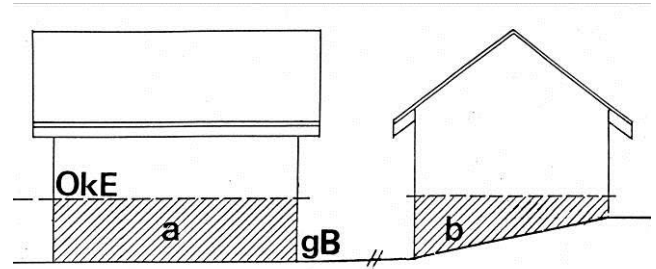


VG Vollgeschosse

5. Stellung Kellergeschoss (Art. 24 BNR)

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.20 m über den gewachsenen Boden hinausragen.

$$\frac{\text{Flächen } a + b + c + d}{\text{Gebäudeumfang}} = \max. 1.20 \text{ m}$$

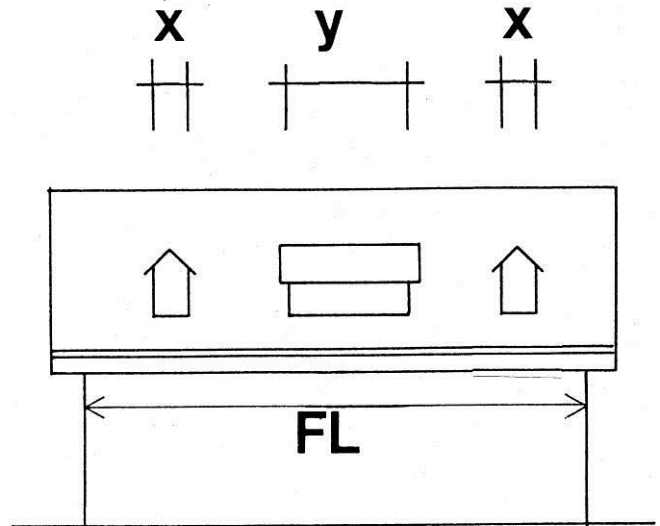


a+b+c+d

Mittlere Höhe zwischen Oberkante des fertigen
OkE *OK fertiger Erdgeschossfussboden*
gB *gewachsener Boden*

6. Dachaufbauten (Art. 27 Abs. 1 BNR)

- $\frac{(x+y+x) \times 100}{FL} = \text{max. 40 \% Fassadenlänge}$



x,y,x Dachaufbauten
FL Fassadenlänge

7. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 12 und 14 BNR)

Art. 53 7.1 Kleiner Grenzabstand (kGa)

7.1.1

- Der kleine Grenzabstand wird senkrecht zur Fassade sowie radial um die Gebäudeecken gemessen.

7.1.2

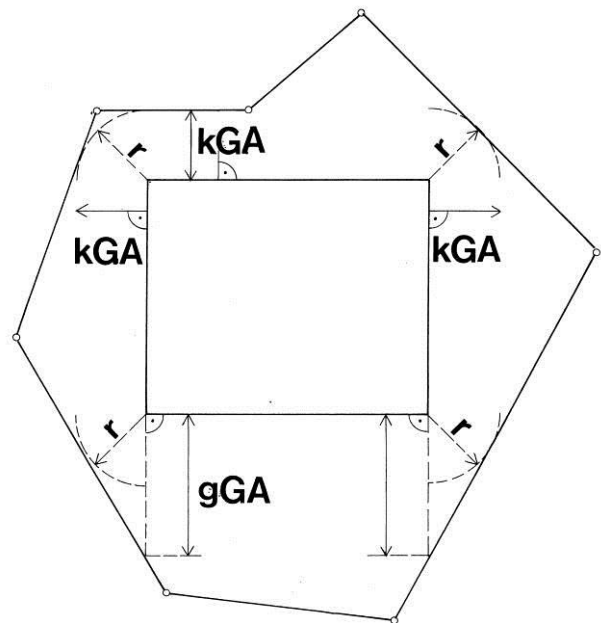
- Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

7.1.3

- Vorspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt soweit sie einen Grenzabstand von wenigstens 1.80 m einhalten.

7.1.4

- Unbedeutende rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.



kGA Kleiner Grenzabstand
gGA Grosser Grenzabstand
r Radius kleiner Grenzabstand

Art. 54 7.2 Grosser Grenzabstand (gGa)

7.2.1

- Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

7.2.2

- Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baugesuchstellerin/der Baugesuchsteller auf welcher Fassade - die Nordfassade ausgenommen - der grosse Grenzabstand gemessen wird.

7.2.3

- Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

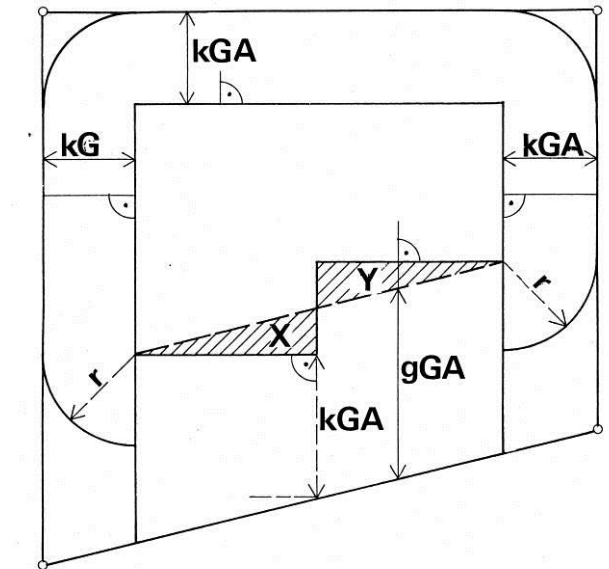
Art. 55 **7.3** **Winkelbauten und
Gebäude mit gestaffelten oder
unregelmässigen Grundrissen**

7.3.1

- Ist eine Gebäudeseite im Grundriss gestaffelt, wird der Grenzabstand von der Linie des mittleren Abstandes aus gemessen.

7.3.2

- Die mittlere Abstandslinie ist parallel derart zur Grundstücksgrenze zu ziehen, dass die über die Linie vorspringende Grundrissfläche X flächengleich ist mit der hinter der Linie liegenden Fläche des Rücksprungs Y.



kGA	<i>Kleiner Grenzabstand</i>
gGA	<i>Grosser Grenzabstand</i>
X	<i>Flächen A</i>
Y	<i>Flächen B</i>

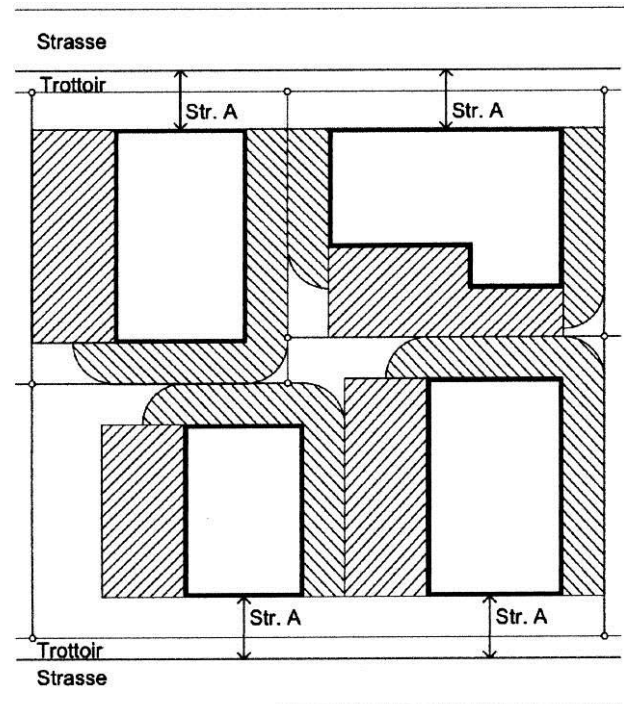
8. Gebäudeabstand, GA (Art. 18 BNR)

Der Gebäudeabstand GA ergibt sich aus

- $GA = kGa + kGa$
oder
- $GA = kGa + gGa$
oder
- $GA = kGa$ oder gGa
wenn Art. 15 Abs. 1 BNR erfüllt.

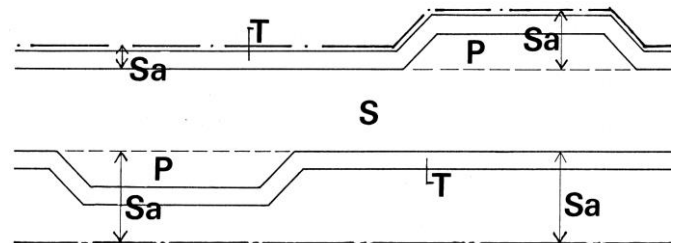
kGa = kleiner Grenzabstand
 gGa = grosser Grenzabstand

 = Fläche kGA
 = Fläche gGA
Str.A = Strassen Abstand



S Strasse
T Trottoir
Sa Strassenabstand

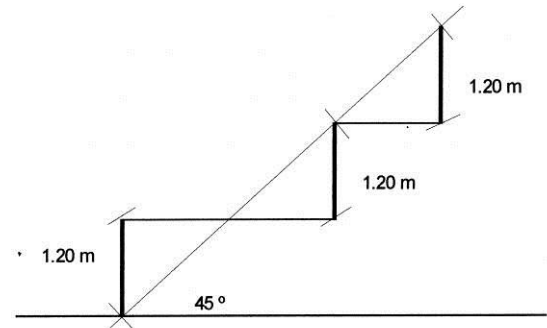
9. Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum (Art. 63 SBG; Art. 21 BNR)



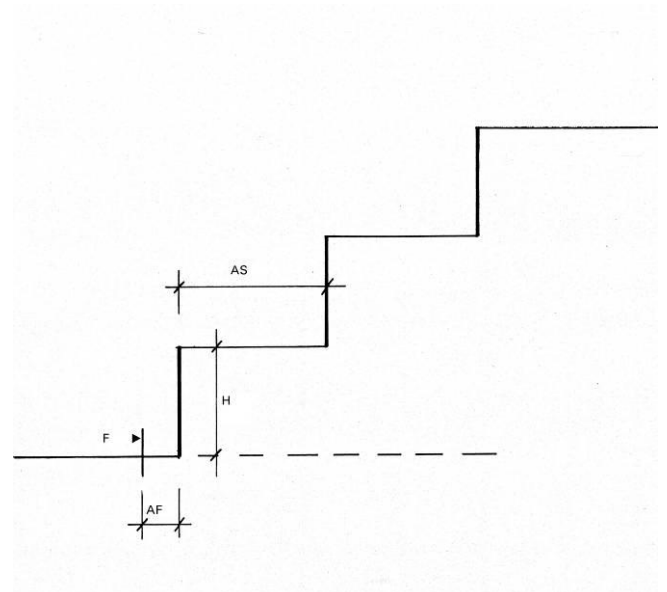
S	Strasse
T	Trottoir
P	Öffentlicher Parkplatz / Bushaltestelle
Sa	Strassenabstand

10. Staffelung von Stützmauern

Art. 56 10.1 Gegenüber
nachbarlichem Grund
(Art. 31 BNR)



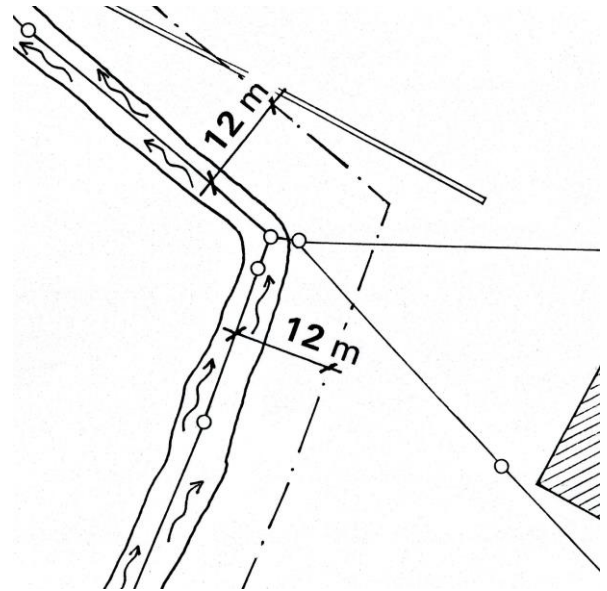
Art. 57 10.2 Gegenüber öffentlichen
Strassen
(Art. 32 BNR)



H Höhe Stützmauer max. 1.50 m
AF Abstand Fahrbahn- oder Gehwegrand mind. 0.50 m
AS Abstand bei Staffelung mind. 2 m
F Fahrbahn- oder Gehwegrand

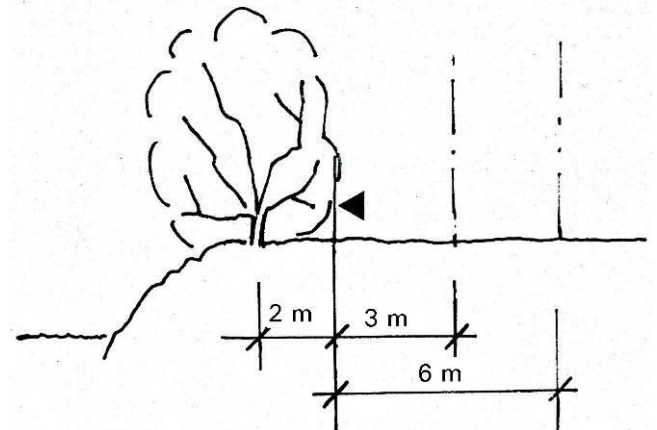
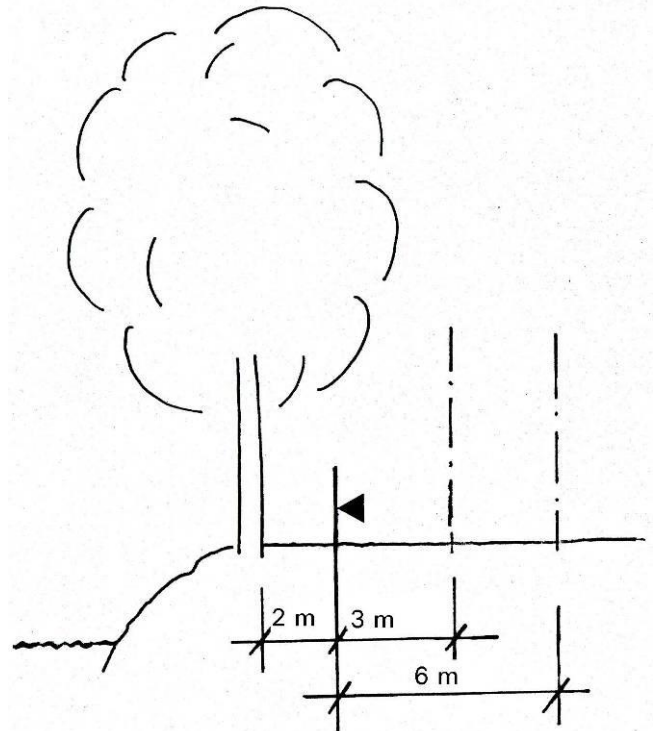
11. Gewässerabstand (Art. 19 BNR)

- Der Gewässerabstand wird ab Parzellengrenze gemessen.



12. Abstand von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen (Art. 20 BNR)

- Der Abstand wird 2 m ab Stamm (bei Bäumen) oder Stock (bei Büschen) gemessen.
- Der Abstand beträgt 3 m für unterirdische, 6m für oberirdische Bauten.



Anhang II

Bestehende Überbauungsordnungen

Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 1 Seeufer
vom 8. Juli 1977 (Genehmigung Baudirektion des Kantons Bern vom 14. November 1979
Bereich südlich Strandweg (Gärtnerei). Rest aufgehoben durch Uferschutzplan SFG

Uferschutzplan Teilplan 1
Genehmigung vom 06.01.1993

Uferschutzplan Teilpläne 2 – 4
Genehmigung vom 26.04.1999

Überbauungsordnung „Hinter dem Ofenhaus“
Genehmigung vom 6. Juni 2011

Überbauungsordnung „Flachsere“
Genehmigung vom 1. Dezember 2004

Anhang III

Liste der schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte

Gemäss kantonalem Bauinventar

Bauobjekte des kantonalen Inventars (K-Objekte, im Zonenplan bezeichnet):

Lage, Gebäudenummer	Parzelle	Gattung	Bewertung	
Bergweg 12	305	Wohnhaus / Scheune	K	SCH
Dorfstrasse 1	289	Bauernhaus	K	ERH / SIT
Dorfstrasse 2	12	Ofenhaus	K	ERH / SIT
Dorfstrasse 3	275	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 5	142	Wohn- und Geschäftshaus	K	ERH / SIT
Dorfstrasse 6	215	Wohnhaus	K	ERH / SIT
Dorfstrasse 7	156	Wohnhaus	K	SCH / SIT
Dorfstrasse 8	183	Wohnhaus	K	ERH / SIT
Dorfstrasse 10	202	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 11	286	Wohnhaus / Scheune	K	SCH / SIT
Dorfstrasse 12	237	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 13	121	Kirche	K	SCH / SIT
Dorfstrasse 14	8	Schulhaus	K	ERH
Dorfstrasse 15	372	Wohnhaus	K	ERH
Dorfstrasse 16	255	Wohnhaus	K	ERH
Dorfstrasse 20	153	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 21	121	Pfrundscheune	K	SCH / SIT
Dorfstrasse 23	3	Pfarrhaus	K	SCH / SIT
Dorfstrasse 25	382	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 27	386	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 29	642	Wohnhaus	K	ERH
Dorfstrasse 41	280	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 44	138	Wohnhaus	K	ERH
Dorfstrasse 45	227	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Dorfstrasse 48	389	Wohnhaus / Werkstatt	K	ERH
Dorfstrasse 54	361	Wohn- und Geschäftshaus	K	ERH

Dorfstrasse 57	197	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Erlachstrasse 6	175	Wohnhaus		ERH
Flachseren 10	432	Wohnhaus		ERH
Gasse 1	367	Wohnhaus / Scheune	K	ERH / SIT
Gasse 3	304	Wohnhaus	K	ERH
Gasse 4	307	Wohnhaus	K	SCH / SIT
Gasse 17	259	Wohnhaus	K	SCH / SIT
Gasse 19	220	Bauernhaus		ERH / SIT
Gasse 32	173	Wohnhaus	K	ERH
Gasse 32A	173	Ofenhaus	K	ERH
Gasse 39	239	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Gostel 7	262	Wohnhaus / Scheune / Gewerbe	K	ERH
Hübeli 5	245	Wohnhaus	K	ERH
Insstrasse 2	265	Bauernhaus	K	ERH / SIT
Insstrasse 8	161	Wohnhaus / Scheune	K	ERH
Insstrasse 37	365	Wohnhaus / Scheune		ERH
Käsereiweg 1	279	Bauernhaus	K	ERH
Käsereiweg 2	219	Wohn- und Geschäftshaus	K	ERH
Käsereiweg 3	122	Wohnhaus / Gewerbe / Käserei	K	SCH / SIT
Lüscherzstrasse 79	345	Ferienhaus		ERH
Lüscherzstrasse 87	347	Wohnhaus		ERH
Lüscherzstrasse 100	207	Wohnhaus / Scheune	K	SCH
Mattenweg 35	335	Wohnhaus / Scheune		ERH
Obere Budlei 2	253	Wohnhaus / Scheune	K	SCH
Obere Budlei 7	164	Wohnhaus / Scheune	K	SCH
Obere Budlei 9	351	Wohnhaus	K	SCH

Bemerkenswert gute Bauten im Anhang des Inventars:

Breiten 1	408	Galerie / Werkstatt		ANH
Seestrandweg 6	620	Wohnhaus		ANH

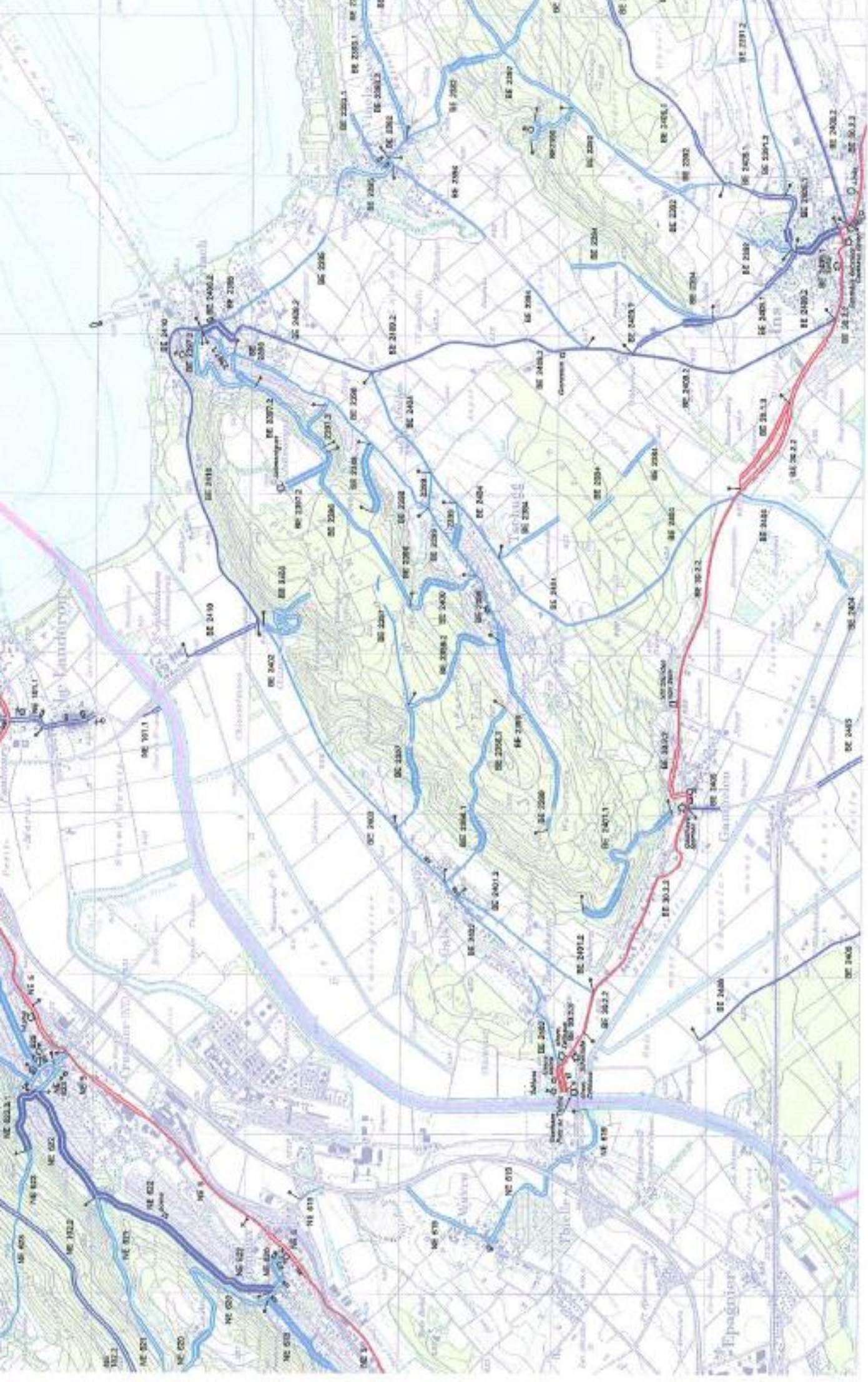
Brunnen:

Dorfstrasse	24	Brunnenanlage mit zwei Becken	K	ERH
Dorfstrasse	24	Brunnenanlage von 1839	K	ERH
Dorfstrasse	24	Brunnen wahrsch. von 1780	K	SCH
Insstrasse	118	Brunnen		ERH
Obere Budlei 7	164	Hofbrunnen	K	SCH
Obere Budlei 9	351	Hofbrunnen	K	SCH

Bewertungskategorien:

K	<i>Objekte des kantonalen Inventars</i>
SCH	<i>Schützenswert</i>
ERH	<i>Erhaltenswert</i>
SIT	<i>Situationswert</i>
ANH	<i>Erwähnung im Anhang</i>

Inventar der historischen Verkehrswege IVS
Inventarkarte 1145 Bielersee



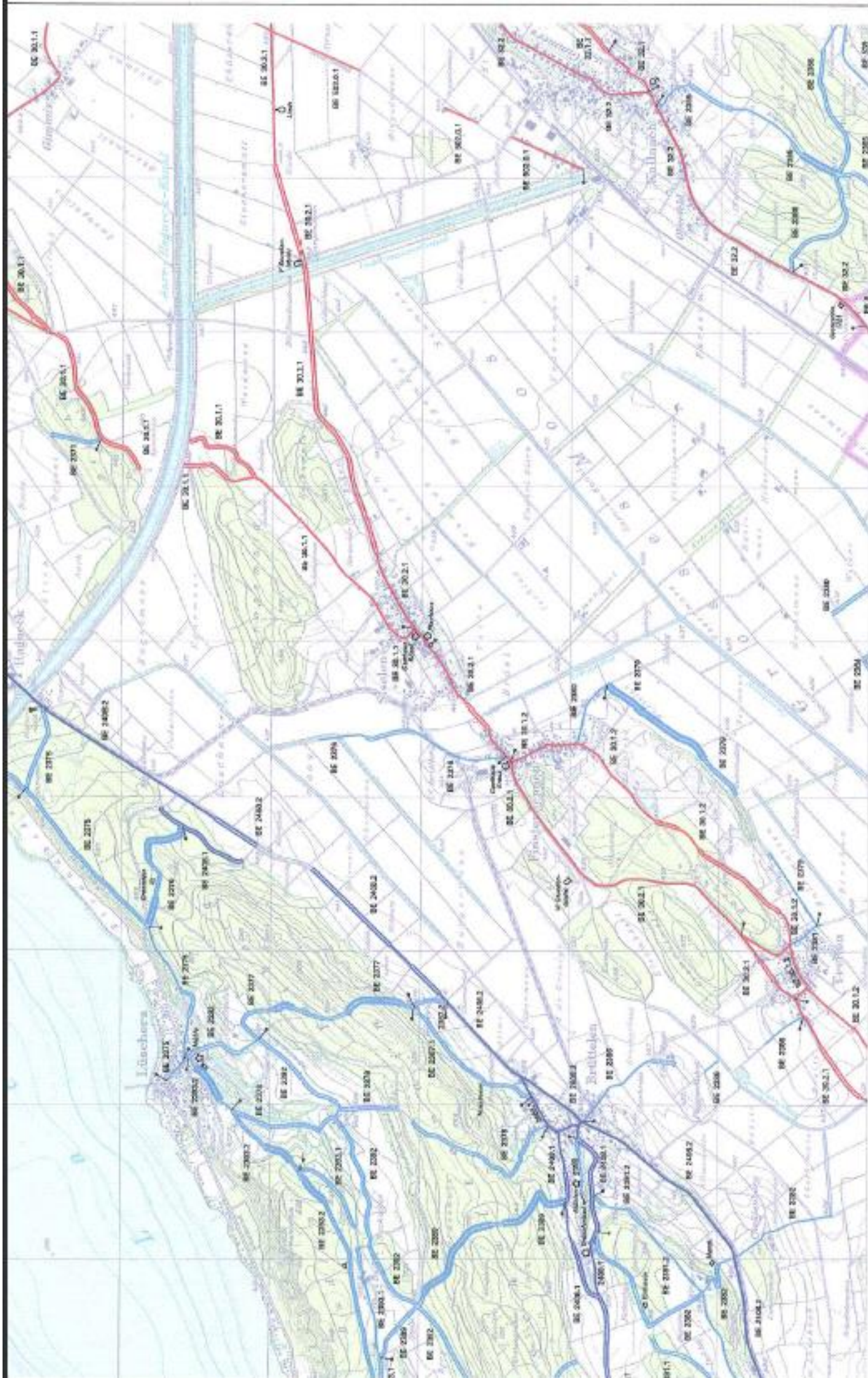
1145.3

Dokumentation Kanton Bern
Inventarkarte 1145 Bieler See
Bearbeitung: S. Bolliger, H. Hafner, G. Schneider
Abschluss Kartographie: 2002

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Auftraggeber: Bundesamt für Strassen (ASTRA)
Aufzuarbeiter: MsStoffs, Universität Bern
Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landschaftsplanung (BLW) vom 17. März 2017
Nachführung Landschaftsamt: 1994

Provisorische Fassung



Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

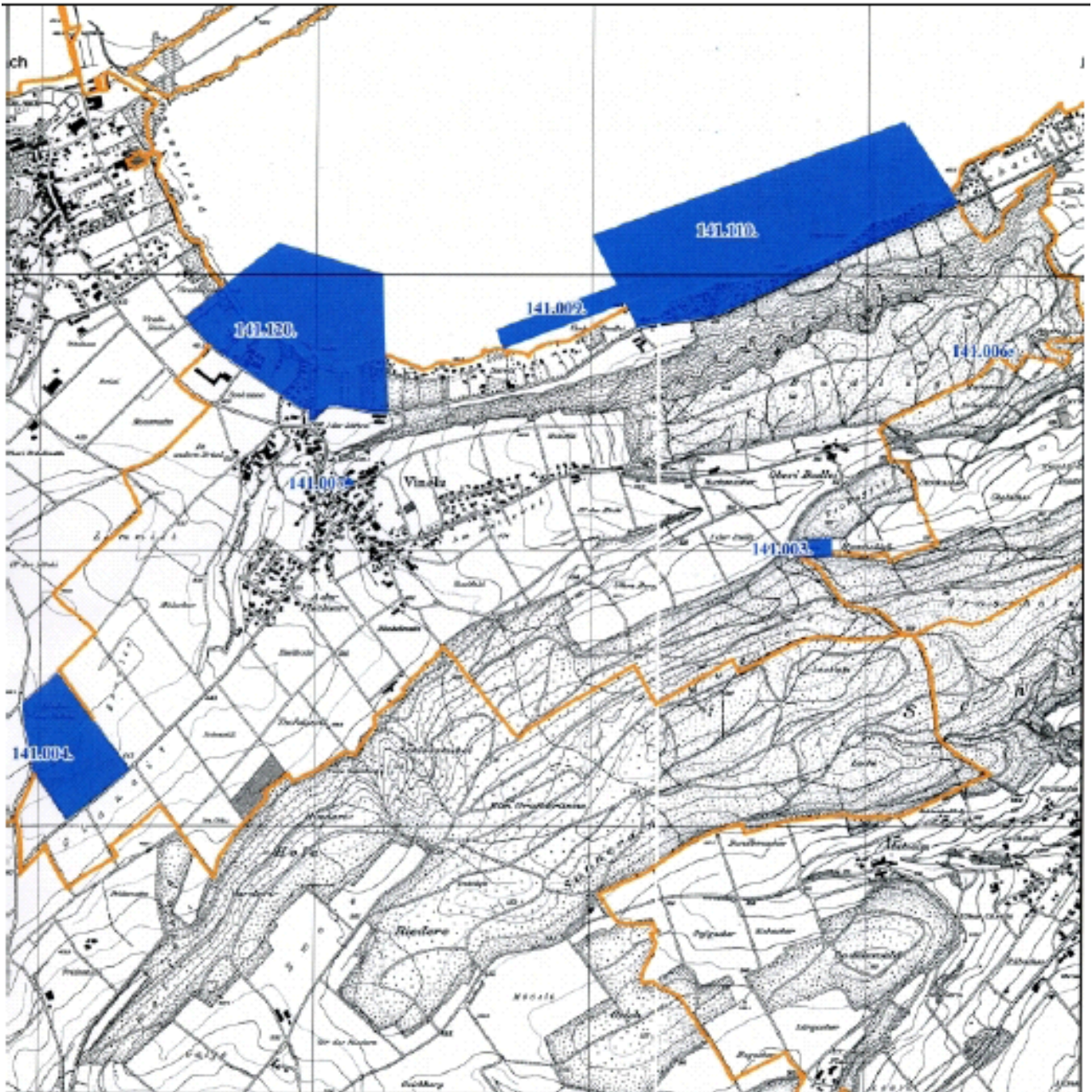
Auftraggeber: Bundesamt für Strassen (ASTRA)
 Auftragnehmer: ViaStoria, Universität Bern
 Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie (BA04000217)
 Nachführung Landeskarte: 1994

Dokumentation Kanton Bern
Inventarkarte 1145 Bieler See
 Bearbeitung: S. Bolliger, H. Hafner, G. Schneider
 Abschluss Kartographie: 2002

1145.4

Provisorische Fassung

Übersicht zu den archäologischen Schutzgebieten



Archäologie / Archéologie

- Fundstelle Kat. A
- Fundstelle Kat. B

Gemeindegrenze

Gemeinde Vinelz
Archäologische Schutzgebiete

Stand Dez. 2006

M 1:50'000



Archäologischer Dienst des Kantons Bern
Service archéologique du canton de Berne