EINWOHNERGEMEINDE ARCH

BAUREGLEMENT

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2004;
Aenderung vom 9. September 2008
(Art. 10, 16, 41a, 41b)
Aenderung vom 9. Dezember 2009
(Art. 26)
Aenderung vom 5. Mai 2011
(Art. 25)
Aenderung vom 6. August 2014
(Art. 25)
Aenderung vom 21. Januar 2024
(Art. 1, 4, 7 - 13, 15 - 19, 22 - 24, 26 - 28, 31, 33, 39, 42 - 47, 50, 51)

Inhaltsverzeichnis

Seite

A Allgemeine Bestimmungen

Art.1 Geltungsbereich 5
Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften 5

B Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

1. Erschliessung
   Art. 3 Basis- und Detailerschliessungsanlagen 5

2. Umgebungsgestaltung
   ~~Art. 4 Grünflächenziffer~~ 5
   Art. 5 Terrainveränderungen 6

C Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise
   Art. 6 Offene Bauweise 6

2. Bauabstände
   Art. 7 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund 6
   Art. 8 Bauabstände und Masse für An- und Kleinbauten, 1-geschossige Gebäude 6
   Art. 9 Grenzabstände und Masse für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 7
   Art. 10 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund 7
   Art. 11 Gebäudeabstand 8
   Art. 12 Strassenabstand 8
   Art. 13 Fliessgewässer und stehende Gewässer und deren Abstände 8

3. Baugestaltung
   Art. 14 Grundsatz 9
   Art. 15 Untergeschoss 9
   Art. 16 Dachgeschoss 10
   Art. 17 Attikageschoss 10
   Art. 18 Fassadenhöhe, Hangzuschlag, Rückspringende Gebäudeteile 10

D Zonen- und Gebietsvorschriften

1. Nutzungszonen
   Art. 19 Wohnzonen 11
   Art. 20 Dorfkernzonen 11
   Art. 21 Wohn- und Arbeitszone 11
   Art. 22 Arbeitszone 12
   Art. 23 ZPP 1 Bibernstrasse 12
   Art. 24 ZPP 2 Steinacker-Gerbe 12
   Art. 25 ZPP 3 Buchrain/Schwobsberg 13
   Art. 26 ZPP 4 Sandgrube 13
   Art. 27 Zone für öffentliche Nutzungen 14
   Art. 28 Grünzone 16
   Art. 29 Landwirtschaftszone 16
   Art. 30 Bauernhofzone 16

2. Bauzonen
   Art. 31 Bauzonen Masse 17

3. Schutzgebiete und Objekte
Art. 32 Landschaftsschutzgebiet 17
Art. 33 Naturschutzgebiete 18
Art. 34 Naturschutzobjekte 18
Art. 35 Schutzzone I 18
Art. 36 Schutzzone II 19
Art. 37 Schutzzone Schwobsberg, Bereich A. Kernzone 20
Art. 38 Schutzzone Schwobsberg, Bereich B: Umgebungszone 20
Art. 39 Schutzzone III 20
Art. 40 Schutzzone IV 21
Art. 41 Uferschutzzone nach SFG 21
Art. 41a Bauen in Gefahrengebieten 21
Art. 41b Gefahrengebiete 21

4. Ortsbildschutz
Art. 42 Ortsbildschutzgebiet, Zweck 22
Art. 43 Baudenkmäler 22
Art. 44 Beizug Fachstelle 22
Art. 45 Schützenswerte Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume 23
Art. 46 Archäologische und verkehrshistorische Schutzzonen 23
Art. 47 Schutzzonen der Quellfassungen 23

E Verfahrensvorschriften

Art. 48 Baueingabe, Allgemeines 23
Art. 49 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde 23
~~Art. 50 Zuständigkeiten, Gemeinderat~~ 24
~~Art. 51 Zuständigkeiten, Bau und Umweltkommission~~ 24

F Schlussbestimmungen

Art. 52 Widerhandlungen 24
Art. 53 Übergangsbestimmungen 24
Art. 54 Aufhebung bestehender Vorschriften 24
Art. 55 Inkrafttreten 25

Auflagezeugnis und Genehmigung 26

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Gewässerräume und dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

[2] Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[3] Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.

B Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

1. Erschliessung

Art. 3 Basis- und Detailerschliessungsanlagen

Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Erschliessungsrichtplan und die Ueberbauungsordnungen der Gemeinde.

2. Umgebungsgestaltung

~~Art. 4 Grünflächenziffer~~

~~[1] Die Grünflächenziffer (GFZ) gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.~~

~~[2] Für die Berechnung der Grünflächen werden begrünte, wasserdurchlässige oder über die Schulter entwässerte Wege und Plätze zu 30 % angerechnet.~~

~~[3] Für jeden einheimischen Hochstammbaum erhöht sich die anrechenbare Grünfläche um 20 m^2, maximal können dafür 50 % der GFZ beansprucht werden.~~

Art. 5 Terrainveränderungen

[1] Terrainaufschüttungen sind harmonisch in die Landschaft und Umgebung einzuordnen.

[2] Stützmauern und befestigte Böschungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Mehrere Stützmauern und befestigte Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1,0 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. Im weiteren gilt Art. 79 EG zum ZGB

[3] Unbefestigte Böschungen haben vorbehältlich schriftlicher Abrede der Nachbarn folgende maximale Böschungsneigung:.

- Höhe der Aufschüttung bis 1.50 m = 1:1 (h:b)
- Höhe der Aufschüttung über 1.50 m = 1:3 (h:b)

[4] Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug abzuschliessen.

C Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise

Art. 6 Offene Bauweise

[1] Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Gebäudegruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung von Brandmauern ist nicht erlaubt.

2. Bauabstände

Art. 7 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Bauten und Anlagen, welche das massgebende Terrain überragen, haben gegenüber nachbarlichem Grund, die in den Bauzonenvorschriften festgelegten Grenzabstände zu wahren.

Art. 8 Bauabstände und Masse für An- und Kleinbauten sowie 1-geschossige Gebäude

[1] An- und Kleinbauten dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern die Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m nicht überschreitet und ihre anrechenbare Gebäudefläche nicht 60 m^2 übersteigt.

An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen, wie Waschküchen, Abstell-, Schutz-, Fahrzeugeinstell-, Kehrichträume. (Art. 3f BMBV, SIA 416)

[2] Für 1-geschossige Gebäude genügt ein grosser und kleiner Grenzabstand von jeweils 4.0 m, sofern die anrechenbare Gebäudefläche von 60 m^2 nicht überschritten wird. Flachdächer und Schrägdächer sind zugelassen. Es gilt eine Fassadenhöhe giebel- und traufseitig von max. 4.5 m.

Hierzu zählen Gebäude mit Hauptnutzflächen und Flächen zur Sondernutzung nach SIA 416, wie gedeckte Sitzplätze, ungeheizte Gartenhallen und Wintergärten.

Art. 9 Grenzabstände und Masse für Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

[1] Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

[2] Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain ragen.

[3] Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche in Wohn-, Wohn- und Arbeitszone sowie Dorfkernzone eine max. Breite von 5 m und in Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Nutzungen eine Breite von 7.5 m - gemessen an der Mittellinie des Abgrabungstrapezes -nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.

[4] Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen auch ohne nachbarliche Zustimmung bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn nicht ihretwegen Terrainveränderungen nötig sind, die der Nachbar sonst nicht zu dulden hätte.

Art. 10 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

[1] Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung (Art. 26 BauG).

[2] Der privatrechtliche Grenzabstand darf dabei nicht unterschritten werden.

[3] Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmebewilligung den Grenzabstand frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 3.

[4] Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone dürfen maximal 50% der Fassadenlänge betragen. Vorspringende geschlossene Gebäudeteile wie Erker dürfen 30% der Fassadenlänge nicht überschreiten.
Die vorspringenden Gebäudeteile dürfen eine max. Tiefe von 3.5 m, im Ortsbildschutzgebiet eine max. Tiefe von 2.5 m aufweisen. Sie dürfen höchstens 1.5 m in den kleinen Grenzabstand resp. Strassenabstand und 3.5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.

[5] Beim Strassenabstand bleiben die Vorschriften betr. Verkehrsübersicht vorbehalten.

Neu Abs. 4 und 5 ab 24.10.2008

Art. 11 Gebäudeabstand

[1] Der Abstand zweier bewohnter Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Für Kleinbauten, im Sinne von Art. 8, Abs. 1 gilt ein Gebäudeabstand von 2 m. Für bewohnte 1-geschossige Gebäude im Sinne von Art. 8, Abs. 2 gilt ein Gebäudeabstand von 4 m.

[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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

[3] Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6 m, für An- und Kleinbauten sowie 1-geschossige Gebäude bis auf 2 m verkürzt werden.

Art. 12 Strassenabstand

[1] Unter Vorbehalt von Absatz 3 ist von Gemeinde-Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 4 m, von solchen der Detailerschliessung ein Abstand von 3 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

[2] Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist der Erschliessungsrichtplan der Gemeinde massgebend.

[3] Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2 m. Vorbehalten bleibt gemäss Art. 57 BauV die Sicherstellung der Vorfahrtssichtweiten entsprechend der einschlägigen VSS-Normen.

[4] Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Strassengesetz (SG) und Strassenverordnung (SV) des Kanton Bern.

Art. 13 Fliessgewässer und stehende Gewässer und deren Abstände

[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 Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

Abgesehen von der Aare wird der Gewässerraum je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. An der Aare wird der Gewässerraum ab Uferlinie gemessen.

[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen

und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

[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 und im Waldareal, sowie für im Zonenplan festgesetzte Freihalteflächen, welche landseitig von Verkehrsflächen liegen.

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 Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen (Vgl. Art. 39 WBV)

[5] Wo der Gewässerraum in einer Grundwasserschutzzone zu liegen kommt, gelten zusätzlich die Nutzungseinschränkungen in Grundwasserschutzzonen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Vgl. insbesondere GSchV Anhang 4

[6] Im Gewässerentwicklungsraum gelten folgende Bestimmungen:

a) Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
b) Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.
c) Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchV.
d) Es ist die landwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 29 BauR der Gemeinde Arch gestattet.

Die Ausscheidung des Gewässerentwicklungsraums dient längerfristig der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Gewässerentwicklungsraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

[6] Für Randstreifen gilt die Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV

3. Baugestaltung

Art. 14 Grundsatz

[1] Bauten und Anlagen haben sich in ihre Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

[2] Im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes erlässt der Gemeinderat gebietsweise Richtlinien über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung.

Art. 15 Untergeschoss

[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

[2] 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.

Art. 16 Dachgeschoss

[1] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist zulässig.

[2] Es handelt sich um ein Dachgeschoss, wenn
a. die Distanz von 4.50 m ab Oberkant Fertigboden bis Oberkant Dachkonstruktion eingehalten wird oder
b. die Kniestockhöhe maximal 1.50 m beträgt.

[4] Die Dachaufbauten (Lukarnen und dgl.) und Dachfenster dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge ausmachen.
Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten wie Lift, Kamin, Lüftungsaufbauten beträgt für Wohnzonen und Dorfkernzone maximal 1.0 m, für Zonen für öffentliche Nutzungen maximal 2.0 m und für Arbeitszonen maximal 4.0 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.

[5] Im Ortsbildschutzgebiet und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern hat sich die Dachgestaltung nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Hier darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% des Fassadenabschnittes des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Firstoblichter sind im Ortsbildschutzgebiet und in K-Objekten nicht zugelassen. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen.

Art. 17 Attikageschoss

[1] Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

[2] Die Fassaden der Attika sind auf beiden Schmalseiten des Gebäudes um mindestens 2.50 m über die gesamte Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen. Die Geschossfläche der Attika darf maximal 66% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Überdeckungen wie Vordächer sind nicht zulässig.

[3] Die Geschosshöhe des Attikageschosses beträgt max. 3.2 m.

Art. 18 Fassadenhöhen, Hangzuschlag, Rückspringende Gebäudeteile

[1] Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Fall-Linie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

[2] Rückspringende Gebäudeteile dürfen maximal 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen und sind gegenüber der Fassadenflucht max. 2.0 m zurückzuversetzen. Bei Überschreitung sind je Gebäudeteil die zulässigen Fassadenhöhen einzuhalten.

D Zonen- und Gebietsvorschriften

1. Nutzungszonen

Art. 19 Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen (W) sind der Wohnnutzung vorbehalten. Arbeitsaktivitäten im Umfang der Bestimmungen in Art. 90 BauV sind zugelassen.

[2] Gemäss Art. 43 LSV gelten in den Wohnzonen die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.

[3] Entlang der Kantonsstrasse Nr. 22 (Bürenstrasse und Solothurnstrasse) gelten für die erste Bautiefe die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43, Abs. 2 LSV)

Art. 20 Dorfkernzone

[1] In der Dorfkernzone sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

[2] Bestehende Gewerbebetriebe können unter Berücksichtigung des Ortsbildcharakters angemessen erweitert und erneuert werden.

[3] Wo es sich aus einer Betriebserweiterung als notwendig erweist, kann für bestehende Gewerbebetriebe die zulässige Gebäudelänge auf maximal 40 m erhöht werden.

[4] Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie reine Lagerbauten.

[5] Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21 Wohn- und Arbeitszone

[1] Die Zonen gemischter Nutzung WA sind für Wohnnutzungen und Arbeitsaktivitäten bestimmt.

[2] Als Arbeitsaktivitäten gelten die Produktion, Bearbeitung, Verarbeitung und Lagerung von Gütern, das Erbringen von Dienstleistungen und der Verkauf.

[3] Die Zonen WA sind für die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III zu vereinbarenden Wohnnutzungen und Arbeitsaktivitäten bestimmt.

[4] Verkaufsgeschäfte, die einen 1000 Fahrten übersteigenden durchschnittlichen Tagesverkehr verursachen, sind untersagt.

[5] Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Arbeitszone

[1] Die Arbeitszone (A) ist Arbeitsaktivitäten vorbehalten.

[2] Arbeitsaktivitäten, die einen 2000 Fahrten übersteigenden durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) verursachen, sind untersagt.

[3] Wohnungen für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zulässig, sofern wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind.

[4] Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 23 ZPP 1 Bibernstrasse

[1] Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 (ZPP 1) richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 93/94 BauG. Die Nutzung erfolgt gemäss bestehender Ueberbauungsordnung vom 7. Mai 1998.

[2] In der ZPP 1 soll eine verdichtete Wohnsiedlung realisiert werden, die sich in die umliegende Bebauung harmonisch einfügt. Entlang der Bibernstrassse sind emissionsarme, nicht störende Gewerbebetriebe erwünscht.

[3] Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr soll von der Bibernstrasse aus erfolgen. Als innere Erschliessung sind verkehrsberuhigte Wohnstrassen anzulegen. Öffentlich zugängliche, durchgehende Fussgängerverbindungen sind anzustreben.

[4] Für die Anlage von Familiengärten und gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen sind geeignete Flächen auszuscheiden und entsprechend zu gestalten.

[5] Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.

[6] Fassadenhöhen und Geschosszahl richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W1. Entlang der Bibernstrasse gelten für eine Bautiefe (30 m ab Strasse) bezüglich Fassadenhöhen und Geschosszahl die Bestimmungen der Wohnzone W2. Weitere baupolizeiliche Masse werden im Rahmen der Ueberbauungsordnung festgelegt.

Art. 24 ZPP 2 Steinacker-Gerbe

[1] Die Zone mit Planungspflicht Nr. 2 (ZPP 2) richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 93/94 BauG. Die Nutzung erfolgt gemäss bestehender Ueberbauungsordnung vom 2. März 2000.

[2] in der ZPP 2 soll eine verdichtete Wohnüberbauung realisiert werden. Durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gross- und Kleinwohnungen

ist eine gemischte Bevölkerungsstruktur anzustreben. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind erwünscht, insbesondere entlang der Römerstrasse.

[3] Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 633, wo diejenige der Arbeitszone A, und mit Ausnahme einer Bautiefe (ca. 30 m) entlang der Staatsstrassen, wo diejenige der Wohn- und Arbeitszone WA gelten.

[4] Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Der Dachausbau ist gestattet. Weitere baupolizeiliche Masse werden im Rahmen der Ueberbauungsvorschriften festgelegt.

[5] Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt nach Erschliessungsrichtplan. Von dieser Regelung kann im Rahmen der Ueberbauungsordnung abgewichen werden, wenn mit andern Varianten die Erschliessung kostengünstiger und flächensparender erstellt werden kann. Die Detailerschliessungsanlagen sind als verkehrsberuhigte Strassen zu gestalten. Im Planungsgebiet sind öffentlich zugängliche, durchgehende Fusswege anzulegen.

[6] Für die Parkierung sind gemeinsame unterirdische Garagierungsanlagen oder oberirdische Autoabstellplätze in Form von Unterständen, die den minimalen Strassenabstand einhalten, vorzusehen.

[7] In den strassenabgewandten Aussenräumen sind geeignete Flächen als Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Gärten von der Ueberbauung freizuhalten und entsprechend zu gestalten.

[8] Die Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV werden im Rahmen der Ueberbauungsordnung festgelegt.

Art. 25 ZPP 3 Buchrain / Schwobsberg

neue Fassung vom 6.8.2014

[1] Die ZPP 3 Buchrain / Schwobsberg ist eine Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG.

[2] Die ZPP 3 bezweckt den Erlass der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorschriften für den geordneten Abbau von Schotterkies und die Rekultivierung des Grubenareals im Buchrain sowie den Betrieb der Aufbereitungsanlage im Schwobsberg und die nötigen Neuerschliessungen.

[3] aufgehoben

[4] aufgehoben

Art. 26 ZPP 4 Sandgrube

neue Fassung vom 6.8.2014

[1] Die ZPP 4 Sandgrube ist eine Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 BauG (Gemeinderatszone).

[2] Die ZPP 4 bezweckt den Erlass der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Grundlagen für Zwischenlagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen sowie die Schaffung und Erhaltung von Flächen für den Naturschutz.

[3] Das Abstellen und das Betreiben der für die Aufbereitung und Lagerung sowie den Umschlag erforderlichen Maschinen und Geräte ist zugelassen.

[4] Hochbauten sind im beschränkten Mass für das Einstellen der betriebsnotwendigen Maschinen und Geräte sowie für die standortgebundenen Büroräumlichkeiten möglich. Der entsprechende Baubereich wird in der UeO bezeichnet. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf an keiner Stelle die Höhe von 8 m ab Niveau Kantonsstrasse bei Einfahrüberschreiten.

[5] Bei Aufgabe der Nutzung für Lagerung und Aufbereitung von Materialien (Abs. 2) muss das Areal mit Ausnahme des Naturschutzteils wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

[6] Es gelten die Empfindlichkeitsstufen ES IV gemäss Art. 43 LSV.

Art. 27 Zonen für öffentliche Nutzungen

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

[2] In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung:	Zweckbestimmung:	Grundzüge der Ueberbauung:
A	- Gemeindezentrum - Zivilschutzanlage - Wehrdienste	Erweiterungen sind mit Rücksichtnahme auf die Architektur des bestehenden Gemeindezentrums zulässig. Abgesehen von der Gebäudelänge, sind die Nutzungsmasse der Dorfkernzone (DK) einzuhalten. GL: 45.0 m. Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.
B	- altes Primarschulhaus - Mehrzweckhalle - Turnhalle - öff. Platzanlage	))> Bestehend)) Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.
C	- Kindergarten	Bestehend Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.

D	- Oberstufenzentrum - Primarschule - zugehörige Anlagen	Erweiterungen, Ersatzneubauten und Umbauten sind zulässig. Fh tr: 16.0 m; Fh gi: 22.0 m; GL: 70.0 m; kGA: 4.5 m; gGA: 6.0 m; max. 3 Vollgeschosse; Die Erschliessung und die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgen hauptsächlich entlang der Schulstrasse. Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II. Das Bebauungskonzept resp. die Bebauung (Massstäblichkeit / Dichte, Anordnung der Gebäude, Freiräume, Erschliessung) hat eine gute Integration in das Quartier und in die Landschaft zu gewähren und berücksichtigt dabei die Topographie. Die Projektierung legt Wert auf einen ansprechend gestalteten Siedlungsrand.	Gestaltung: Möglichst Vermeidung von hohen Stützmauern oder technischen Böschungen am Siedlungsrand
E	- Werkhof	Bestehend Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.	
F	- Kirche - Friedhof - Aufbahrungshalle	))> Bestehend) Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.	
G	- Pfarrhaus	Bestehend Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.	
H	- Gemeinde- und Vereinslokalität	)> Bestehend) Gemäss Art. 43 LSV gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.	

Art. 28 Grünzone

[1] In der Grünzone gilt Art. 79 BauG.

[2] In der Grünzone der Stelzmatt (Parzelle Nr. 120) ist von den jeweiligen Eigtentümern eine Baumhecke anzupflanzen und zu unterhalten. Die Fläche bzw. die jeweiligen Flächenanteile dieser Parzelle können für die Berechnung der Ueberbauungsprozente der angrenzenden Grundstücke in der Arbeitszone miteinbezogen werden, sofern die Eigentümer der Arbeitszone auch Eigentümer bzw. Miteigentümer der Grünzonenparzelle ist.

[3] In den Grünzonen sind einheimische Pflanzen, Gehölze und Bäume vorgeschrieben.

Art. 29 Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

[2] Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des BauG.

[3] In der Landwirtschaftszone gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 Bauernhofzone

[1] Für die zulässige Nutzung gelten die Bestimmungen von Art. 85 BauG.

[2] Als Gestaltungs- und Baupolizeivorschriften sind die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG massgebend.

[3] In der Bauernhofzone gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

2. Bauzonen

Art. 31 Bauzonen Masse

Zone	kGA	gGA	Fh tr	Fh gi	GL	VG	GZ
W1	4 m	9 m	4,5 m	9 m	20	1	20 %
W2	5 m	10 m	7,5 m	12 m	25	2	20 %
WA	5 m	10 m	7,5 m	12 m	30	2	20 %
DK	4 m	8 m	7,5 m	12 m	35	2	20 %
A	1)	1)	13 m	13 m	-	-	20 %

1) kleiner und grosser Grenzabstand für die Arbeitszone sind gleich zu behandeln:
- innerhalb der Arbeitszone ½ FH tr, mindestens 4.0 m
- gegenüber anderen Nutzungszonen 1 FH tr, mindestens 8.0 m

kGA = kleiner Grenzabstand GL = Gebäudelänge
gGA = grosser Grenzabstand GZ = Grünflächenziffer
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig VG = Vollgeschoss
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig

2 Die Fassadenhöhe traufseitig gilt auch für Flachdachbauten. Die Fassadenhöhe giebelseitig gilt für Flachdachbauten inklusive Attikageschoss.

3. Schutzgebiete und Objekte

Art. 32 Landschaftsschutzgebiet

1 Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung der bestehenden Landschaftsbilder von lokaler und regionaler Bedeutung.

2 Bauten und Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, sind untersagt. Das gilt insbesondere für Kiesgruben, Deponien, Gewächshäuser, landw. Oekonomie- und Wohnbauten, Terrainveränderungen und Stützmauer.

3 Vorbehältlich einer guten Einordnung in die Landschaft sind vom Bauverbot ausgenommen.

a) Kleinbauten, die der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen (Weidställe, Tränkschermen, Bienenhäuser, etc.)

b) technische, standortgebundene Bauten und Anlagen (Pumpwerke, Rückhaltebecken, etc.)

c) der Wiederaufbau durch höhere Gewalt zerstörter Bauten und Anlagen im Rahmen ihres bisherigen Volumens.

Art. 33 Naturschutzgebiet

1 Naturschutzgebiete bezwecken den umfassenden Schutz besonders empfindlicher und wertvoller Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie deren Umgebung.

[2] Untersagt sind:

a) Nutzungen, die dem Schutzzweck widersprechen;
b) Massnahmen, die die Lebensräume beeinträchtigen könnten, wie Terrainveränderungen, die Beseitigung von Gehölzen, freiwillige Aufforstungen, das Ausbringen von Dünger und landw. Hilfsstoffen;
c) die Erstellung von Bauten und Anlagen;
d) der Umbau, die Erweiterung und die Nutzungsänderung bestehender Bauten und Anlagen.

[3] Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen, insbesondere über die Pflege der einzelnen Naturschutzgebiete.

[4] Das Naturschutzgebiet Archer Inseli-Widi ist mit RRB Nr. 3409 vom 6.12.1995 rechtskräftig geworden.

Art. 34 Naturschutzobjekt

[1] Naturschutzobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Schilfbestände und Findlinge sind zu erhalten und zu pflegen.

[2] Es gelten die Bestimmungen des kant. Baugesetzes, der Naturschutz- und Waldgesetzgebung.

Art. 35 Schutzzone I

[1] Die Schutzzone I umfasst offene Gewässer und die unmittelbaren Uferstreifen.

[2] Die Schutzzone I bezweckt den Schutz der offenen Gewässer und deren Ufer vor Eingriffen, die sich nachteilig auf den Lebensraum der dort heimischen Tier- und Pflanzenwelt auswirken und die das traditionelle Landschaftsbild stören.

[3] Es sind alle Massnahmen untersagt, die eine nachteilige Beeinflussung dieser Schutzziele zur Folge haben. Insbesondere sind untersagt:

a) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.
b) Das Beseitigen von Bäumen und Gehölzgruppen. Hiervon ausgenommen ist das übliche Zurückschneiden oder das abschnittweise „Auf den Stocksetzen“ der Sträucher im Rahmen der Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.
c) Das Aufstellen von Bauten jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
d) Feste Einfriedungen in und entlang der Schutzzone.
e) Das Einbringen von Düngemitteln und von agrochemischen Hilfsstoffen (Fungizide, Pestizide und dergleichen).
f) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

Vorbehalten bleiben:

a‘) Die Ausübung der Jagd und Fischerei im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen.
b‘) Die notwendigen Ufersicherungen und Unterhaltsarbeiten gemäss dem kommunalen Unterhaltsreglement[2] unter Anwendung ingenieurbiologischer Verbauungsmassnahmen im Sinne von Art. 6 Wasserbaugesetz (WBG).
c‘) Revitalisierungs- und Pflegemassnahemen gemäss Richtplänen und Richtlinien des Gemeinderates.

[2] Unterhaltsreglement für Fliessgewässer, Hecken- und Böschungsparzellen der Gemeinde Arch, von LANAT/ Kantons Bern genehmigt am 14.4.1989

Art. 36 Schutzzone II

[1] Die Schutzzone II umfasst einen Teil des früheren Kiesgrubenareals der Grube Schwobsberg. Die Schutzzone wird errichtet, wenn die Grube vollständig aufgefüllt ist.

[2] Die Schutzzone II bezweckt die Erhaltung und die Neuschaffung eines vielfältigen Lebensraumes, insbesondere von Pionierstandorten. Die Schutzzone II ist eine Ersatzmassnahme für die im Rahmen der Deponie Schwobsberg zerstörten Lebensräume.

[3] Untersagt sind alle Eingriffe, welche die in Abs. 2 dargelegten Entwicklung negativ beeinflussen. Insbesondere sind verboten:
a) Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Aushubmaterial, Bauschutt und dergleichen.
b) Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung agrochemischer Hilfsstoffe wie Pestizide, Fungizide und dergleichen.
c) Die Erstellung von Bauten und Anlagen jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
d) Das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.
e) Das Beseitigen von Bäumen und Gehölzen.
f) Das Einbringen standortfremder Planzen.
g) Vorbehalten bleibt das Deponieren von Material gemäss dem Rekultivierungsprojekt 1989 der Kiesgrube Schwobsberg.

[4] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Gestaltung und Pflege dieser Schutzzone. Er stützt sich dabei auf das im Anhang 2 dieses Reglementes dargestellte Konzept.

Art. 37 Schutzzone Schwobsberg, Bereich A: Kernzone

In der Kernzone hat der Schutz der Amphibien Priorität. Sie besteht hauptsächlich aus Gewässern und Ruderalflächen und ist als Laichgebiet für Amphibien zu erhalten. Alle Massnahmen welche dem Schutz der Amphibien widersprechen oder die Eignung als Amphibienlaichgebiet beeinträchtigen sind verboten, insbesondere: Auffüllungen/Aufschüttungen von Gewässern, Deponien, Einsatz chemischer Hilfsstoffe, Störung des Wasserhaushaltes usw. Mit einer geeigneten Pflege (insbesondere Entfernung der aufkommenden Vegetation auf Teilflächen) ist der Wert des Amphibienlaichgebiets zu erhalten bzw. zu fördern.

Art. 38 Schutzzone Schwobsberg, Bereich B: Umgebungszone

Die Umgebungszone umfasst einen Teil des Wanderkorridors der Amphibien und dient teilweise als Lebensraum (Ueberwinterung). Die Umgebungszone umfasst das bestehende und künftige Kieswerk. Der Kieswerkbetrieb ist gewährleistet. Beim Bau und Betreib des Kieswerks ist auf die Amphibien gebührend Rücksicht zu nehmen. Insbesondere müssen Wanderkorridore offengehalten und unterhalten werden, welche die Amhpibienwanderungen ermöglichen. Es sind günstige Voraussetzungen für die Amphibien zu erhalten, „Fallen“ für Amphibien sind zu beseitigen.

Art. 39 Schutzzone III

[1] Die Schutzzone III umfasst das Gebiet „Wyssenmatt“. (Verfügung AGR vom 18.02.1998)

[2] Die Schutzzone III bezweckt den Erhalt des „Wyssenmattbaches“ mit dem zugehörenden Uferbereich und der beidseitig angrenzenden Feuchtwiesen.

[3] Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Schutzzone III ist in der Art zu ändern, dass sich mittel- bis langfristig wieder die Pflanzengesellschaften einer Feuchtwiese einstellen.

[4] Untersagt sind alle Eingriffe, welche die in Abs. 2 dargelegte Entwicklung negativ beeinflussen. Insbesondere sind verboten:
a) Terrainveränderungen jeglicher Art.
b) Das Eindolen oder harte Verbauen des Baches sowie Entwässerungen
c) Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Aushubmaterial, Bauschutt Und dergleichen.
d) Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung agroschemischer Hilfsstoffe wie Pestizide, Fungizide und dergleichen.
e) Die Erstellung von Bauten und Anlagen jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
f) Das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.
g) Die Intensivbeweidung (Standweide).
h) Das freiwillige Aufforsten.
i) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

Vorbehalten bleiben: Revitalisierungs- und Pflegemassnahmen gemäss Richtplänen und Richtlinien des Gemeinderates.

Art. 40 Schutzzone IV

[1] Die Schutzzone IV umfasst den südlich der Bahnlinie gelegenen Streifen zwischen Bahngeleise und Feldweg auf der östlichen Seite der Unterführung.

[2] Die Schutzzone IV bezweckt den Erhalt des vielfältigen Lebensraumes, insbesondere der vielfältigen Vegetationstypen in unterschiedlichen Sukzessionsstufen. Im speziellen ist zu gewährleisten, dass der Neuntöter (Vogelart der Roten Liste) weiterhin an dieser Stelle brüten kann.

[3] Es sind alle Massnahmen untersagt, welche die obengenannten Ziele beeinträchtigen können. Insbesondere sind untersagt:
a) Abgrabungen, Ablagerungen von Kehricht, Feldabraum, Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.

b) Das Aufstellen von Bauten jeder Art (auch land- und forstwirtschaftliche).
c) Das Aufstellen von Fahrnisbauten, Wohnwagen und Zelten.
d) Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung anderer agrochemischer Hilfsstoffe wie Pestizide, Fungizide und dergleichen.
e) Das Einbringen standortfremder Pflanzen.

[4] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Pflege und Gestaltung dieser Schutzzone.

Art. 41 Uferschutzzone nach SFG

Die Uferschutzzone umfasst den Uferbereich der Aare. Die Nutzung sowie die Gestaltung richten sich nach den Bestimmungen der See- und Flussufergesetzgebung und der erlassenen kantonalen Richtpläne.

Art. 41a Bauen in Gefahrengebieten

Neu ab 24.10.2008

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

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Art. 41b Gefahrengebiete

Neu ab 24.10.2008

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

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

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

[2] Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

[3] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 41 b Abs. 2 sinngemäss.

4. Ortsbildschutz

Art. 42 Ortsbildschutzgebiet, Zweck

[1] Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

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

[3] Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Art. 43 Baudenkmäler

[1] Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

[2] Die Baudenkmäler nach Art. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

[3] Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 44 Beizug Fachstelle

[1] Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 43 Abs. 1 fallen, ist eine regionale Aesthetikfachstelle oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

[2] Der frühzeitige Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 45 Schützenswerte Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume gelten wegen ihres landschaftsästhetischen Wertes und ihrer ökologischen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als geschützt.

Art. 46 Archäologische und verkehrshistorische Schutzzonen

[1] Die im Zonenplan und Zonenplan Landschaft dargestellten archäologischen und verkehrshistorischen Schutzgebiete und Fundstellen haben hinweisenden Charakter.

[2] Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich lokalisierter Fundstellen oder eingegrenzter archäologischer oder verkehrshistorischer Schutzgebiete und Fundstellen sind im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Fachstellen[1] beizuziehen. Die Hinweisinventare können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[3] Werden bei Bauarbeiten archäologische oder verkehrshistorische Hinterlassenschaften (Bodenfunde) angeschnitten, sind die Arbeiten im betreffenden Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation, zu benachrichtigen.

Art. 47 Schutzzonen der Quellfassungen

Die im Zonenplan Landschaft dargestellten Schutzzonen der Quellfassungen haben nur hinweisenden Charakter. Massgebend für Abgrenzung und Schutzinhalte sind die Ausführungsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung[2].

[2] Schutzzonenplan für die Quellen Meierislihubel und Franzosenweg (GSZ Nr. 142) genehmigt mit Beschluss des AWA am 23.07.2010)

E Verfahrensvorschriften

Art. 48 Baueingabe, Allgemeines

Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.

Art. 49 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Aenderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.

~~Art. 50 Zuständigkeiten, Gemeinderat~~

~~Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nach diesem Reglement nicht einem anderen Organ zustehen.~~

~~[2] Der Gemeinderat erlässt eine Ausführungsverordnung für die Messweisen.~~

~~Art. 51 Zuständigkeiten, Bau- und Umweltkommission~~

~~Die Bau- und Umweltkommission (BUK) obliegen:~~

~~die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie ist befugt, für die Beurteilung der Baugesuche Fachinstanzen beizuziehen und trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;~~
~~die Erteilung der Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes;~~
~~die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;~~
~~die Durchführung der Einspracheverhandlungen;~~
~~die Erteilung der Ausnahmebewilligung im Baubewilligungsverfahren, soweit die Gemeinde zuständig ist;~~
~~die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;~~
~~die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren;~~
~~die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.~~
~~die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen.~~

F Schlussbestimmungen

Art. 52 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

Art. 53 Übergangsbestimmungen

Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 und 37 BauG.

Art. 54 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 1.11.1990 mit Aenderungen vom 2.7.1994 und 12.12.1994

Art. 55 Inkrafttreten

[1] Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

[2] Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2004.

EINWOHNERGEMEINDE ARCH
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

sig. R. Hedinger *sig. Ch. Kurth*

Auflagezeugnis

Dieses Baureglement wurde vom 17.04.2004 bis 17.05.2004 in der Gemeindeverwaltung Arch öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsanzeiger Büren vom 15.4.2004. Es ist eine Einsprache gegen die Ortsplanung eingegangen, welche an der Einspracheverhandlung vom 24.5.2004 teilweise erledigt werden konnte. Ein Teil dieser Einsprache bleibt aufrechterhalten. Rechtsverwahrungen sind keine eingegangen.

Arch, 23. Juli 2004

GEMEINDEVERWALTUNG ARCH
Der Gemeindeschreiber:

sig. Ch. Kurth

Genehmigung (2004)

Genehmigt mit Aenderungen gem. Verfügung vom 11. November 2004.
Amt für Gemeinden und Raumordnung Bern
sig. Miesch

Aenderung des Baureglementes (2008)
Art. 10, 16, 41a und 41 b

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. September 2008.ö
Genehmigt durch AGR Kanton Bern am 24. Oktober 2008.
Inkraftsetzung am 24. Oktober 2008.

Aenderung des Baureglementes (2010)
Art. 26

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009.
Genehmigt mit Aenderungen durch das AGR Kanton Bern am 11.8.2010
Inkraftsetzung am 1.10.2010.

Aenderung des Baureglementes (2011)
Art. 25

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2011.
Genehmigt durch das AGR Kanton Bern am 26. September 2011.
Inkraftsetzung am 8. Dezember 2011.

Aenderung des Baureglementes (2014)
Art. 25

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Februar 2014.
Genehmigt mit Aenderungen durch das AGR Kanton Bern am 6. August 2014
Inkraftsetzung am 6. August 2014.

Aenderung des Baureglementes (2024)
Art. 1, 4, 7 - 13, 15 - 19, 22 - 24, 26 - 28, 31, 33, 39, 42 - 47, 50, 51

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. Januar 2023 und am 21. Januar 2025
Genehmigt mit Aenderungen durch das AGR Kanton Bern am 28. Juli 2025.
Inkraftsetzung am 12. September 2025.

Aenderung des Baureglementes (2025)

(Art. 1, 4, 7 - 13, 15 - 19, 22 - 24, 26 - 28, 31, 33, 39, 42 - 47, 50, 51)

Mitwirkung vom 10.01.2019 – 11.02.2019 und 10.06.2021 – 12.07.2021

Vorprüfung vom 04.03.2019 – 17.06.2019

Vorprüfung II vom 02.09.2021 – 01.12.2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.06.2022 und 01.12.2022 und 21.11.2024

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 22.06.2022 und 30.11.2022 und 20.11.2024

Öffentliche Auflage I vom 23.06.2022 bis 25.07.2022

Öffentliche Auflage II vom 01.12.2022 bis 10.01.2023

Öffentliche Auflage III vom 21.11.2024 bis 23.12.2024

Einspracheverhandlung am ---

	Auflage I	Auflage II	Auflage III
Erledigte Einsprachen	3	---	---
Unerledigte Einsprachen	---	---	---
Rechtsverwahrungen	2	---	---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31.01.2023 und 21.01.2025

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 28.03.2023

Namens der Einwohnergemeinde:

Präsident/in: Gemeindeschreiber/in:

…… ……

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am …

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Arch, den ..... Der/Die Gemeindeschreiber/in:

……

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: .....

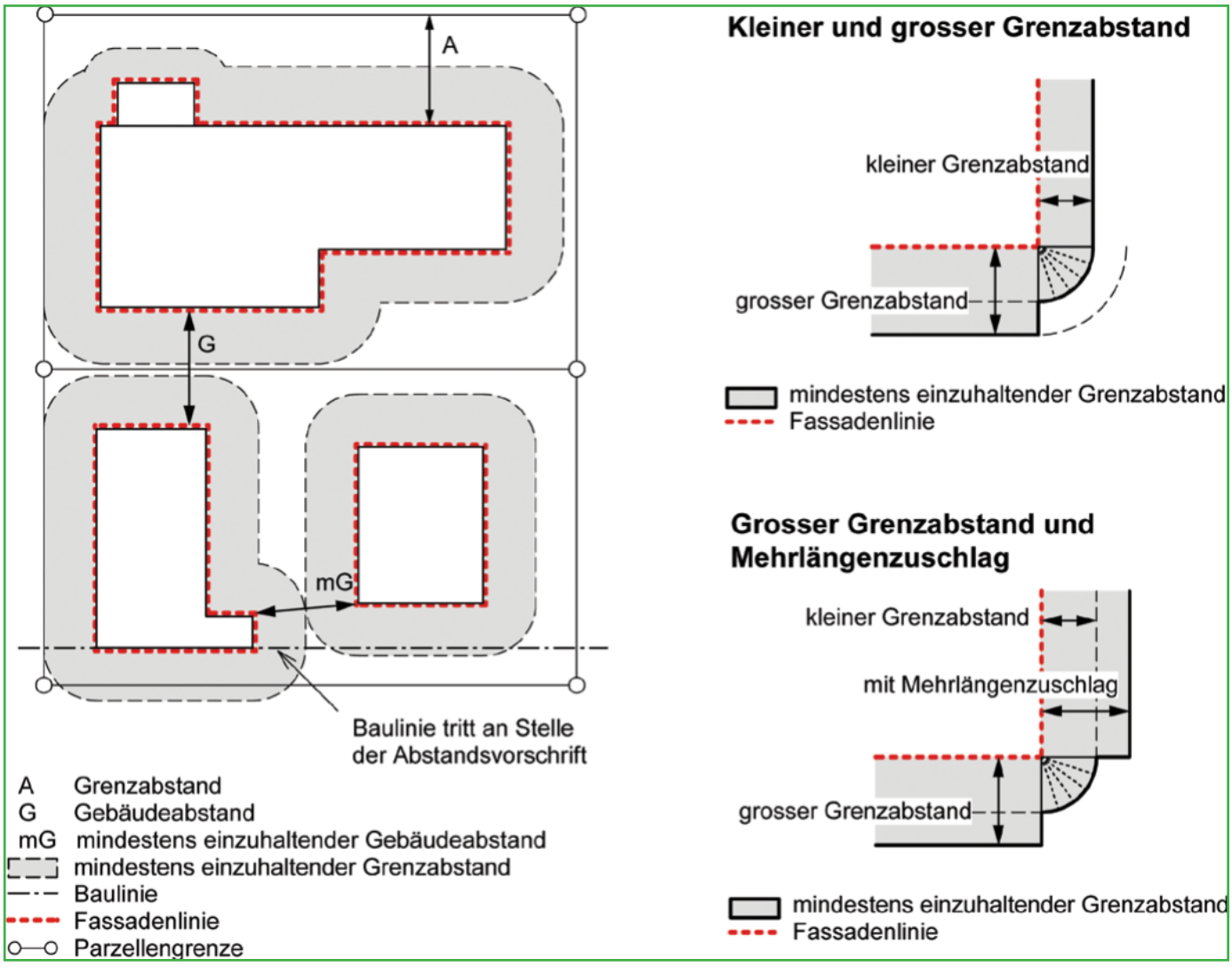
EINWOHNERGEMEINDE ARCH

Anhang zum Baureglement

inkl. Änderungen von 2023

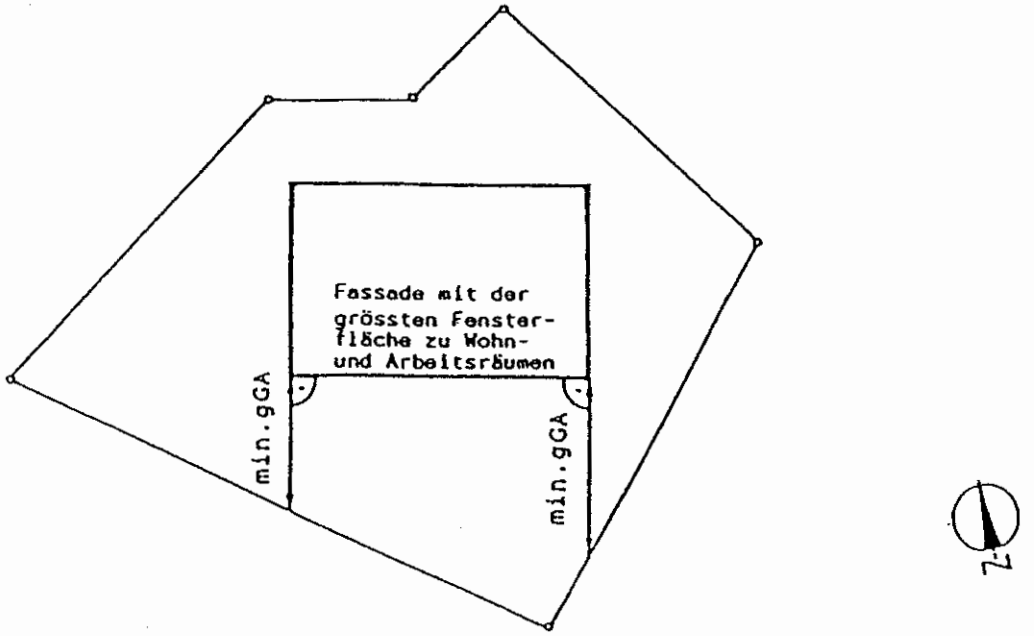
Definition der wichtigsten baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

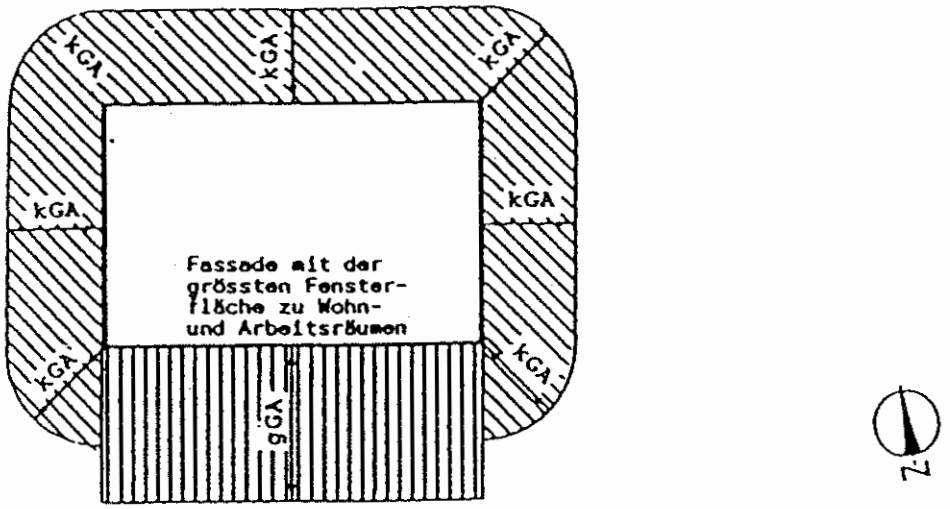


Skizze gemäss BMBV Anhang Figur 6.1 - 6.3

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Fläche um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Der grosse Grenzabstand wird von der Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen gemessen.

1.2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln

a. Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

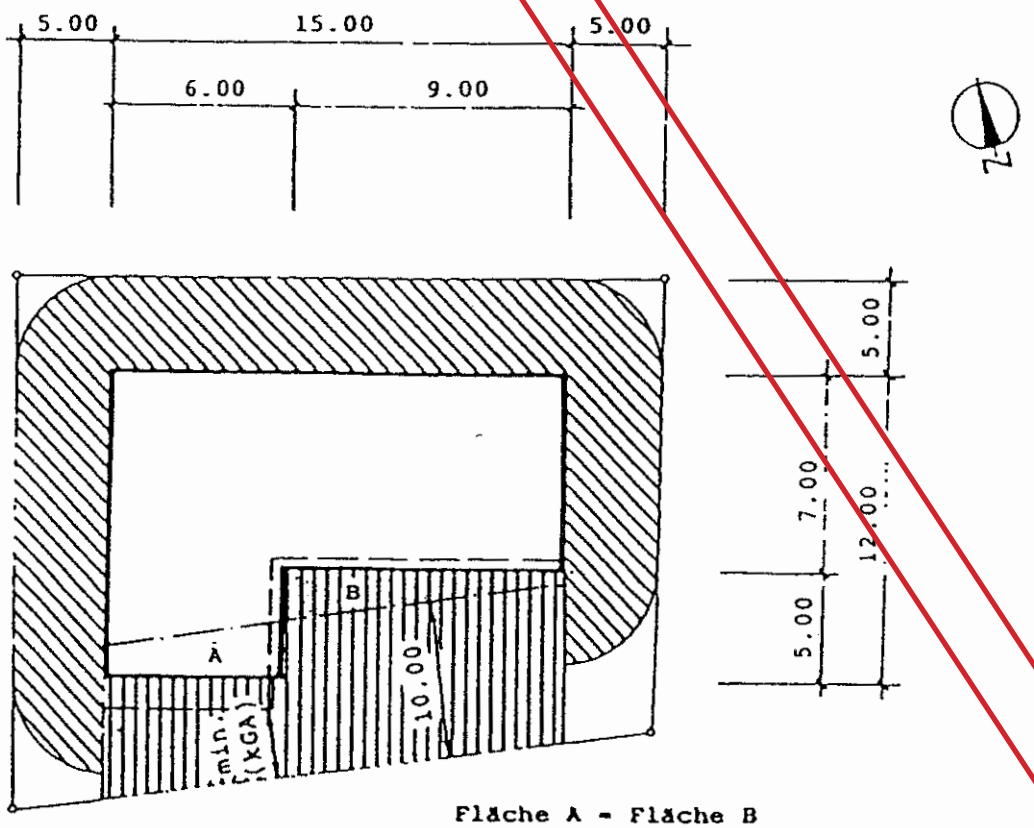
b. Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen).

c. Die mittlere Abstandslinuie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

d. Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längeseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbar grenze heranreichen.

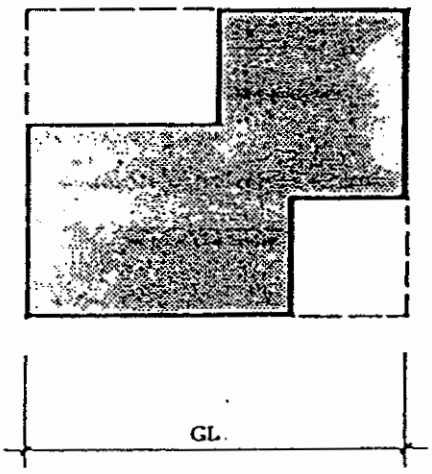
Beispiel: Winkelbau

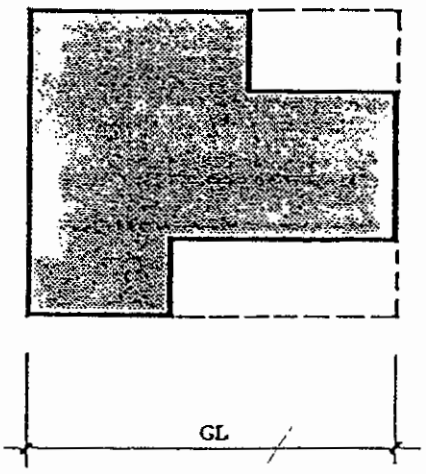
kGA 5 m
gGA 10 m

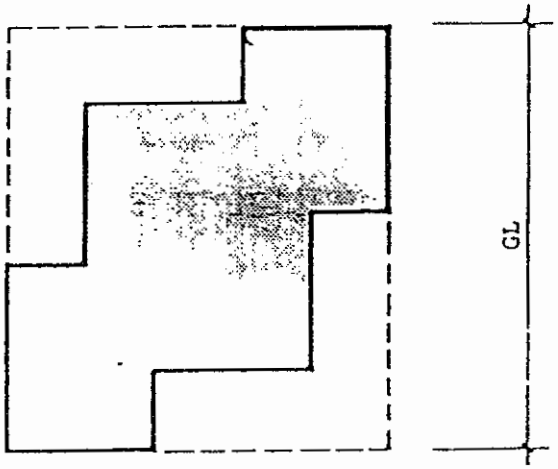


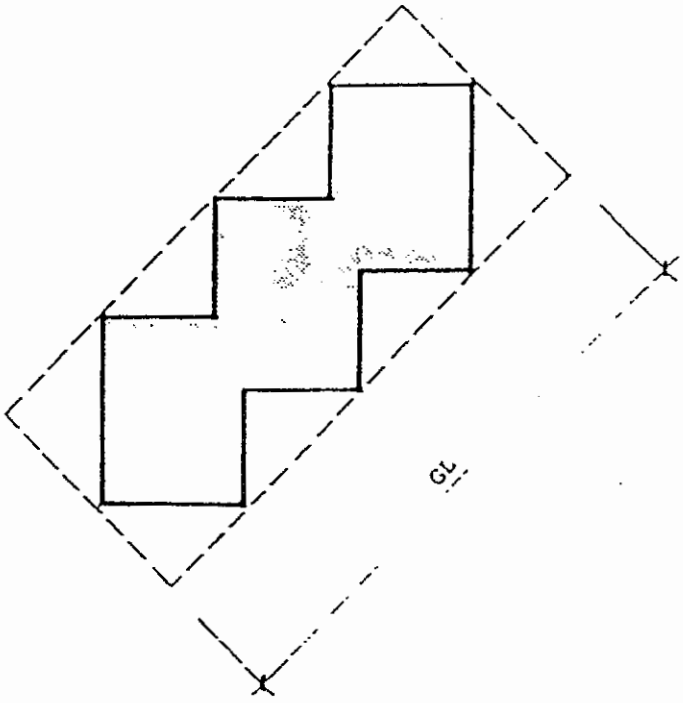
2. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.







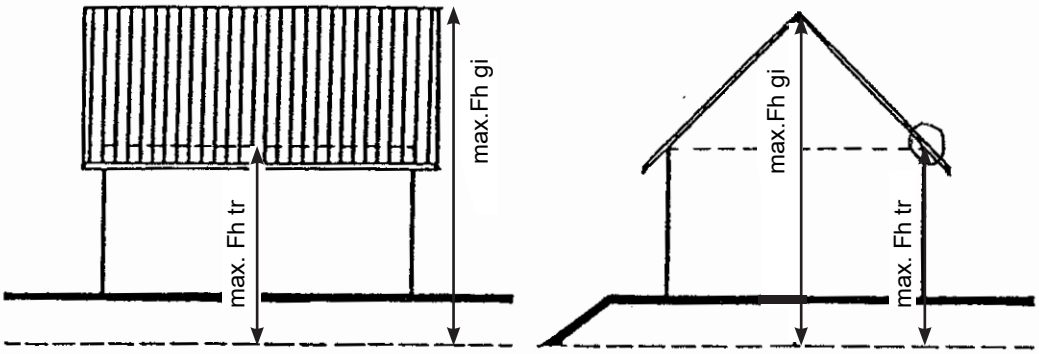


GL = Gebäudelänge

--- = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

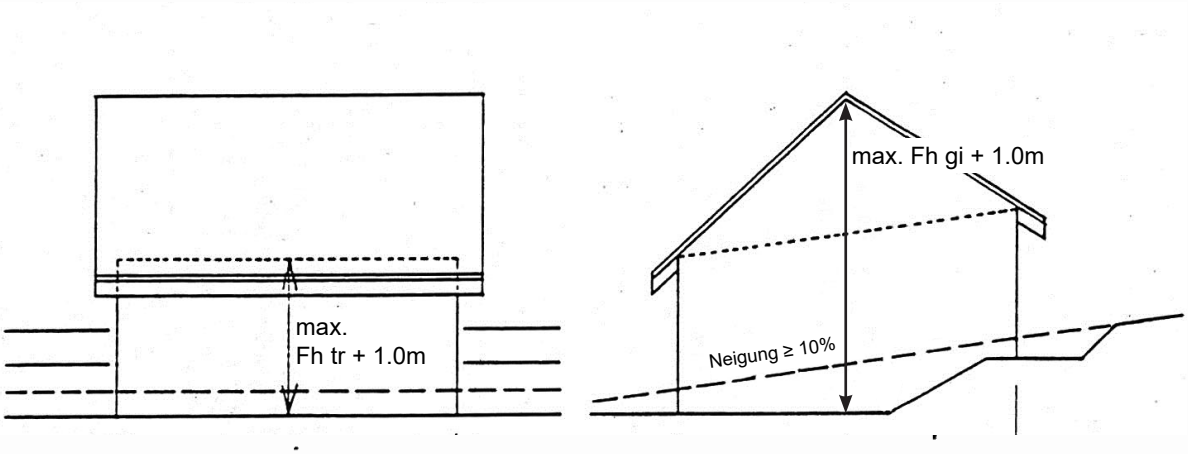
3. Messweise Höhe der Bauten

3.1. Allgemein

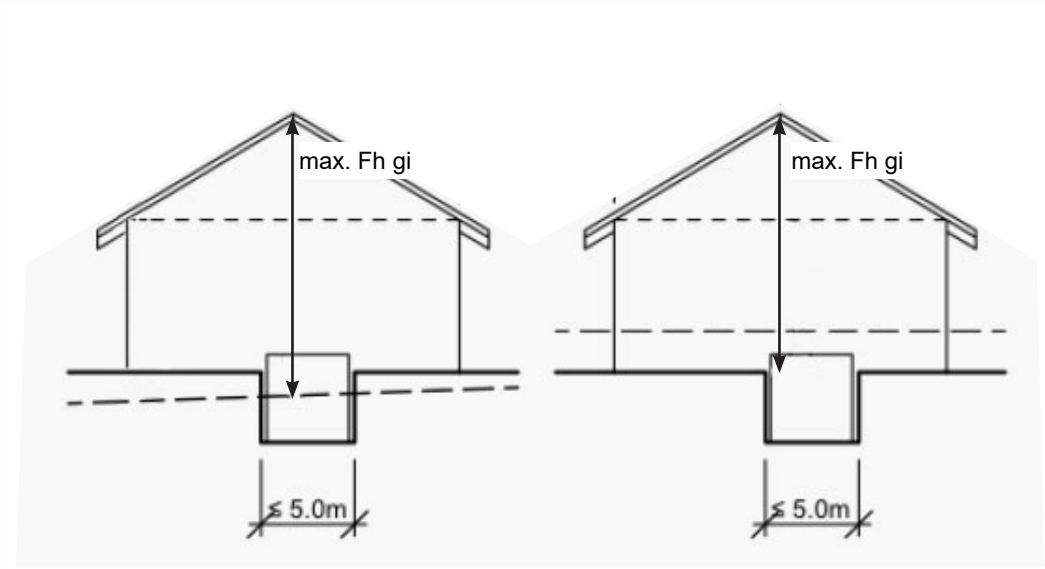


massgebendes Terrain
fertiges Terrain
Fh tr Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi Fassadenhöhe gibelseitig

3.2. Fassadenhöhen bei Bauten am Hang

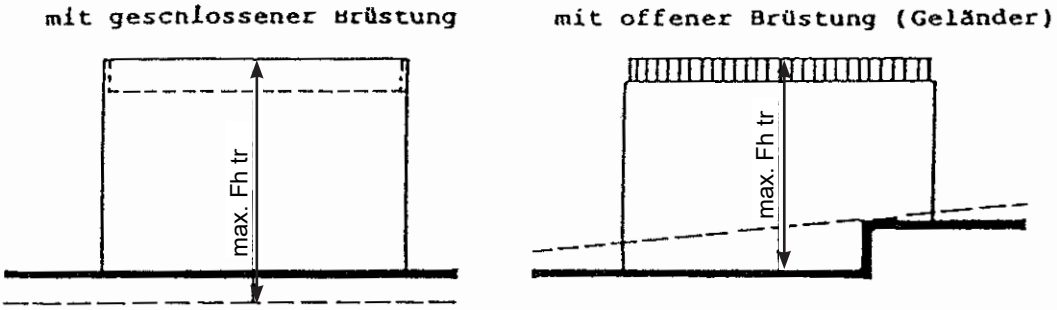


3.3. Fassadenhöhen **bei Fassaden mit Abgrabungen**



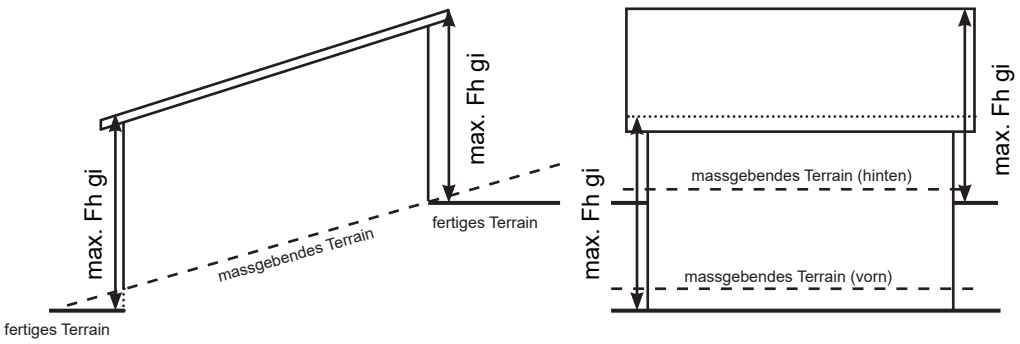
massgebendes Terrain
fertiges Terrain

3.4. Fassadenhöhen **bei Gebäuden mit Flachdach**

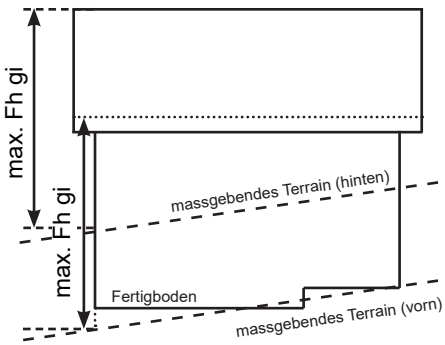


3.6. Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Pultdach

Bei Längsgefälle des massgebenden Terrains

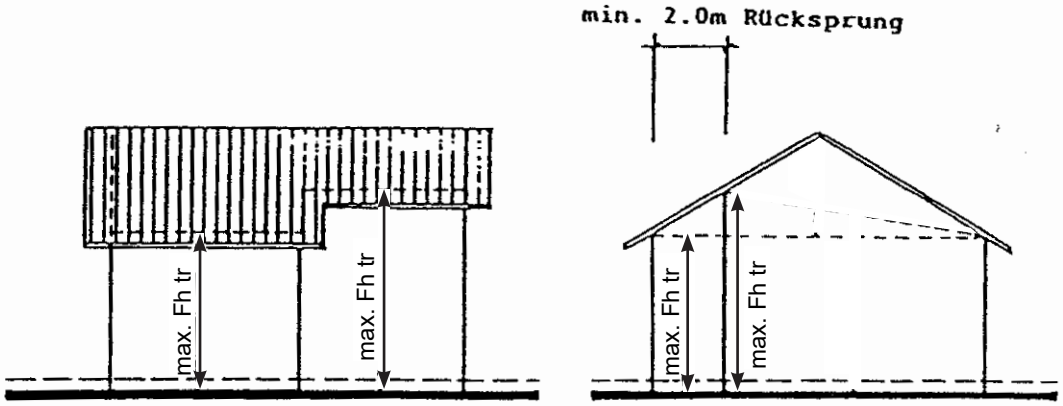


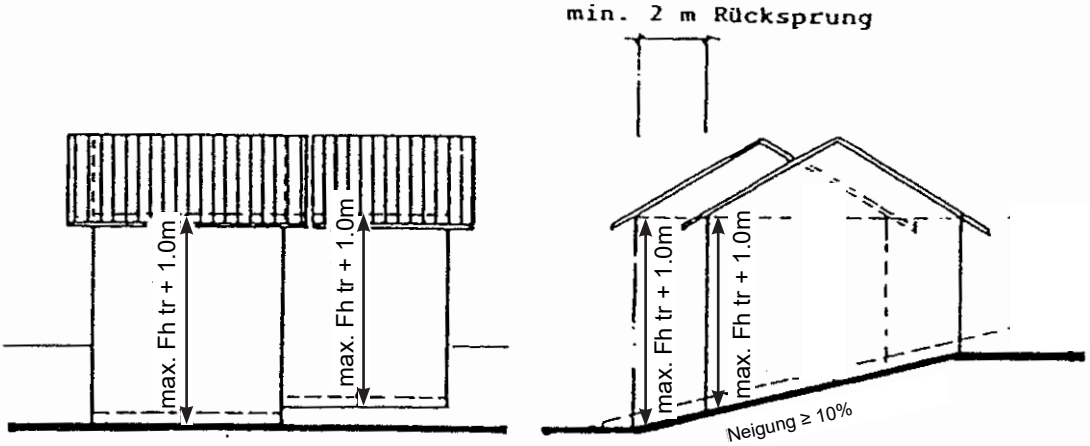
Bei Längs- und Quergefälle des massgebenden Terrains



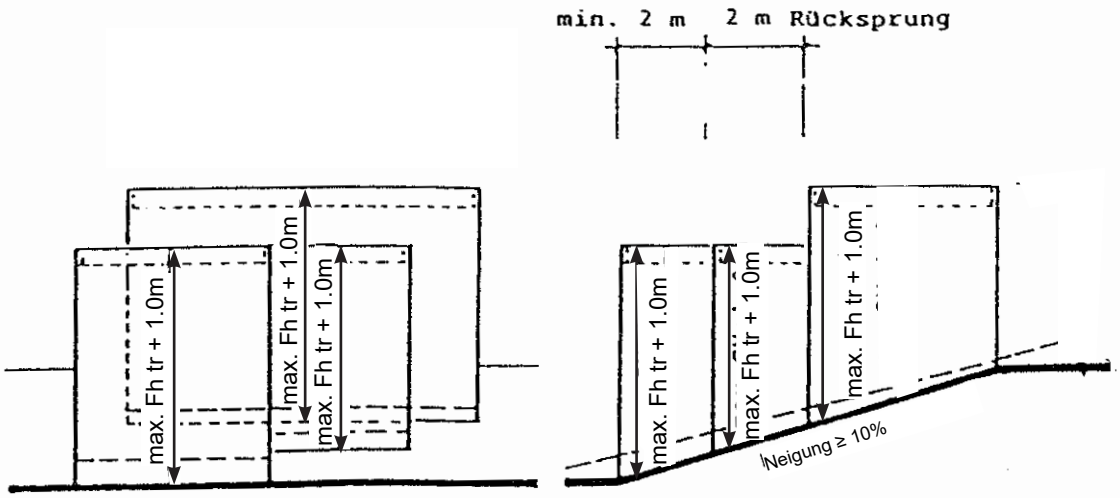
3.6. Fassadenhöhen bei gestaffelten Gebäuden

massgebendes Terrain
fertiges Terrain

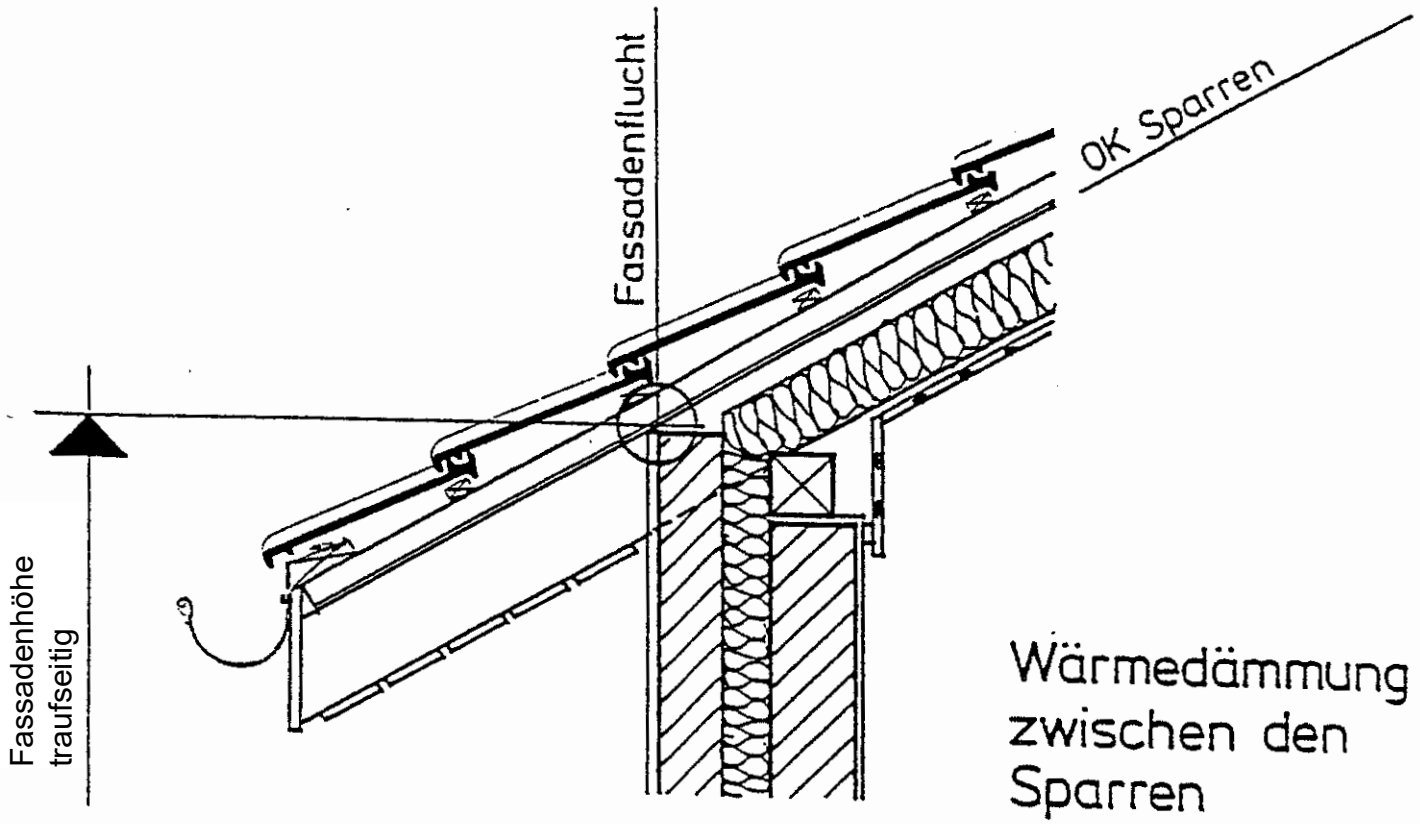




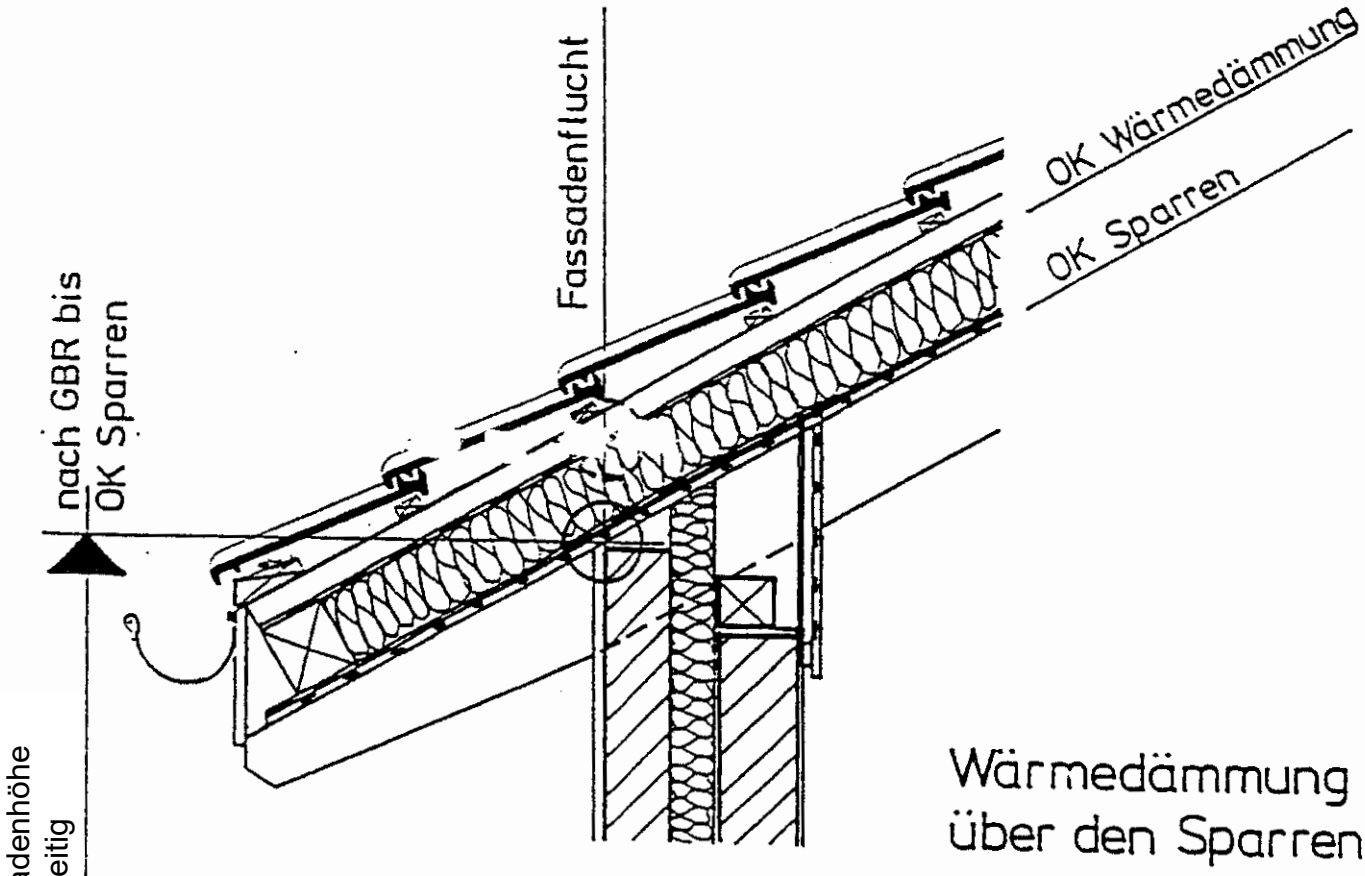
Talseite



3.7. **Messweise bei** Fassadenhöhen **mit Steildächern**



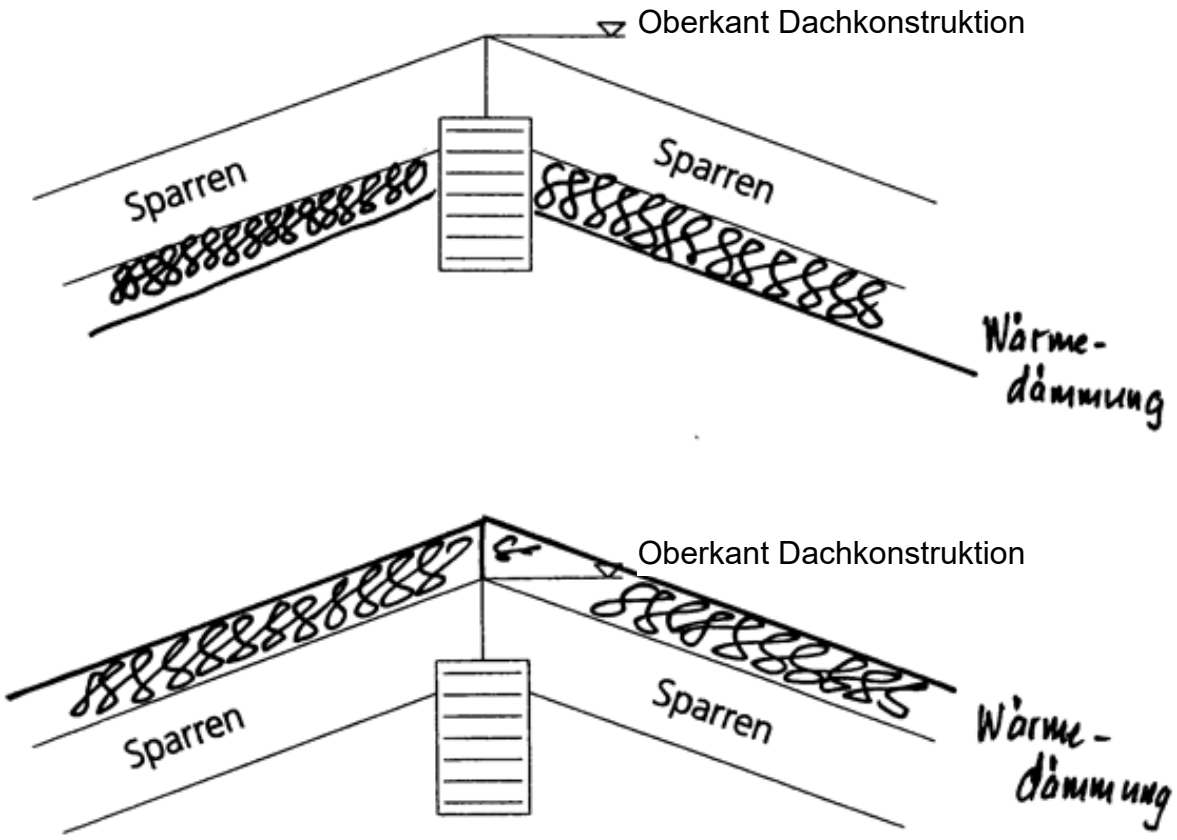
Wärmedämmung
zwischen den
Sparren



Wärmedämmung
über den Sparren

Art. 97/4 BauV : Bei nachträglicher Aussenisolation bleibt für die Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung

3.8. Messweise Fassadenhöhe gieblseitig (Fh gi)



4. Geschosszahl (Art. 15 und 16 GBR)

Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Art. 15

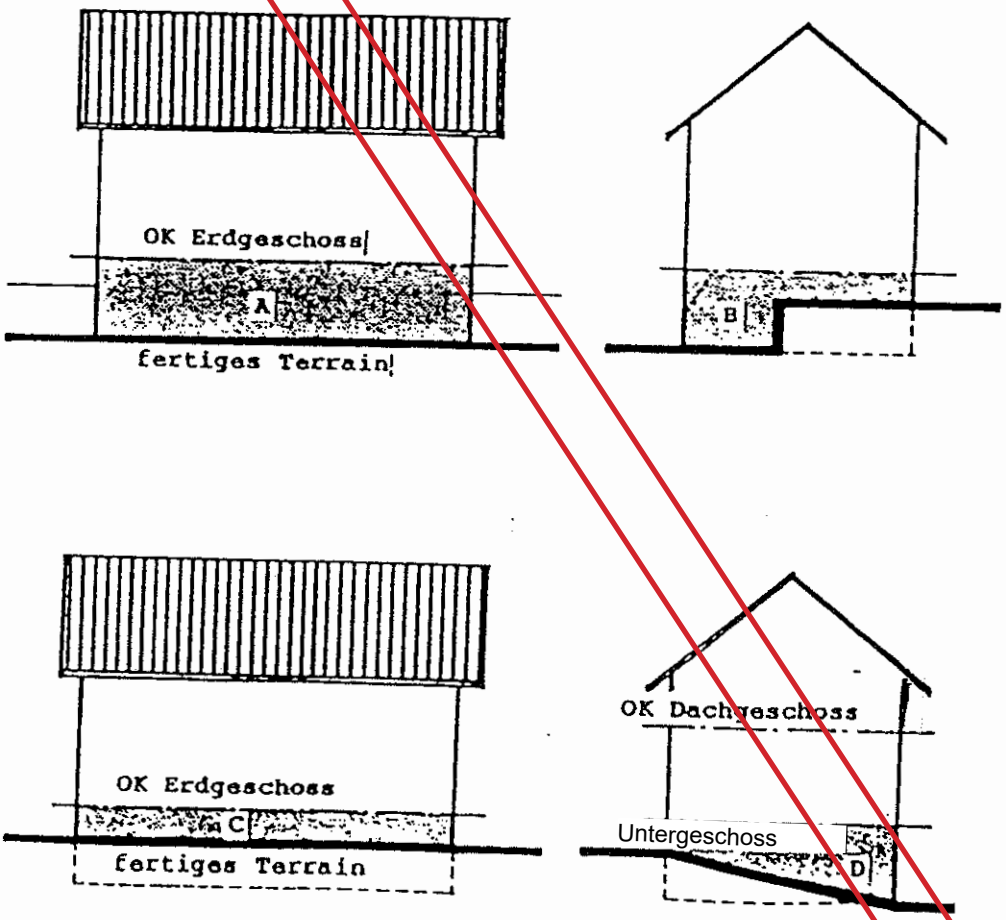
Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es

[a] im Mittel aller Fassaden, bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen, dem fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt; Abgrabungen für Garageeinfahrten werden nicht angerechnet oder

Art. 16

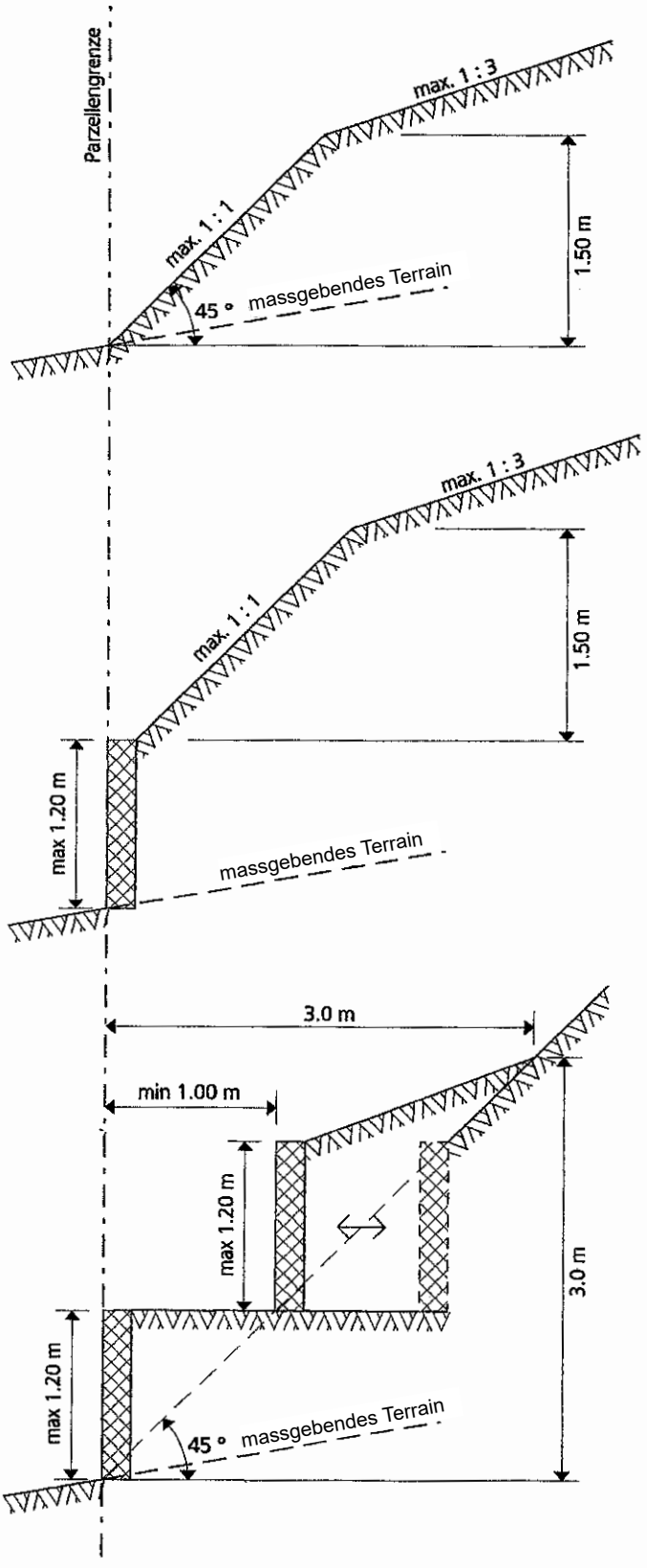
[1] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

[2] Der Dachraum zählt als Vollgeschoss, wenn die Distanz von 4.50 m ab OK Fertigboden bis OK First überschritten wird.



mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden = $\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$

5. Stützmauern und Böschungen längs Grenzen



Stützmauern und befestigte Böschungen dürfen nicht höher als 1.20 m sein. Mehrere Stützmauern und Böschungen übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1,0 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen. Im weiteren gilt Art. 79 EG zum ZGB.

Unbefestigte Böschungen haben vorbehältlich schriftlicher Abrede der Nachbarn folgende max. Böschungsneigung einzuhalten:

Höhe der Aufschüttung bis 1.50 m
= 1 : 1 (h : b)

Höhe der Aufschüttung über 1.50 m
= 1 : 3 (h : b)

<u>Auffüllung hinter Stützmauern</u>

Es ist davon auszugehen, dass eine Stützmauer und eine genügend gesicherte Böschung grundsätzlich nicht dazu dienen darf, eine höhere Aufschüttung zu ermöglichen, als ohne Stützmauer mit einer max. Böschungsneigung von

45 ° = 100 % = 1 : 1 zulässig wäre.

Im steilen Gelände bleibt für Stützmauern und genügend gesicherte Böschungen eine über das Mass von 1.20 m gehende Höhe vorbehalten.

Im übrigen verweisen wir auf das Kreisschreiben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit dem Titel „Kontrolle der baupolizeilichen Masse".

Arch, den 14. März 2006

EINWOHNERGEMEINDE ARCH
Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

R. Hedinger Ch. Kurth

Aenderung des Anhangs (2023)

Arch, den _____

EINWOHNERGEMEINDE ARCH
Namens des Gemeinderates
Gemeindepräsident/in: Gemeindeschreiber/in:

_____ _____