



TEILBAUORDNUNG
ORTSKERN GAICHT

TEILBAUREGLEMENT

genehmigt	22.10.1996
Änderung genehmigt	14.04.2005
Änderung genehmigt	25.05.2004
Änderung genehmigt	12.09.2001

-
- Als rechtsgültig gelten die Originalunterlagen der Genehmigung
-

TEILZONENPLAN

genehmigt	22.10.1996
Änderung genehmigt	14.04.2005
Änderung genehmigt	12.09.2001



Januar 2012

ALLGEMEINES

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Bauordnung
- Art. 3 Inhalte des Teilzonenplanes
- Art. 4 Voranfrage

KERNZONE

- Art. 5 Nutzung
 - Baupolizeiliche Masse
 - Empfindlichkeitsstufe
 - Erstwohnungsanteil
 - Bau- und Umgebungsgestaltung

LANDWIRTSCHAFTSZONE

- Art. 6 Landwirtschaftszone

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN ZÖN

- Art. 7 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

- Art. 8 Bedeutung
 - Ziel und Zweck
 - Erhaltensgrundsätze
 - Fassaden / Fenster
 - Dächer, Bedachungen
 - Dachaufbauten
 - Freiräume
 - Landwirtschaftliche Bauten
 - Verfahren
 - Fachinstanz
 - Richtlinien
 - Unterstützung

SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Bauten

- Art. 9 Erhaltenswerte Bauten
- Art. 10 Nichtklassifizierte Bauten

Natur und Landschaft

- Mt. 11 Allgemeine Bestimmungen
 - Allgemeine Nutzungsbeschränkungen
 - Allgemeine Baubeschränkungen
- Art. 12 Entschädigungen
- Art. 13 Spezielle Nutzung, Pflege- und Unterhalt der Schutzgebiete und -objekte

Spezielle Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebietstypen

- Art. 14 Hecken und Einzelbäume
- Art. 15 Trockenwiesen, Felssteppe, Naturweide
- Art. 16 Trockenmauern und erratische Blöcke

OBSTBAUMFLÄCHEN

- Art. 17 Obstbaumflächen

NEUPFLANZUNGEN

- Art. 18 Neupflanzungen

WALD

- Art. 19 Wald
- Art. 20 Inkrafttreten
- Art. 21 Aufhebung bestehender Vorschriften

ALLGEMEINES

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Teilbauordnung ist im Teilzonenplan mit einem Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Bauordnung

Art. 2

Soweit die Teilbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde.

Inhalte des Teilzonenplanes

Art. 3

Im Teilzonenplan werden verbindlich geregelt:

- Zonenordnung, Baufelder für gewerbliche Nutzung
- Ortsbildschutzperimeter
- Schutzgebiete und Schutzobjekte

Voranfrage

Art. 4

Dem Gesuchsteller wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen. Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten der Baupolizeibehörde eingereicht werden. Die Voranfrage soll die Bauabsichten umschreiben.

KERNZONE

	Art. 5
Nutzung	<p>¹Allgemeines Die Nutzung ist dem Wohnen, dem Gewerbe, Läden, Dienstleistungsbetrieben und der Landwirtschaft vorbehalten. Die von der Landwirtschaft herrührenden Immissionen sind zu dulden.</p> <p>²Gestrichen bei Teilrevision genehmigt 25.05.2004</p>
Baupolizeiliche Masse	<p>³Hauptgebäude Gemäss bestehenden Bauten oder Grenzabstand : 3.00 Meter Gebäudehöhe : 7.00 Meter Gebäuelänge : 30.00 Meter</p> <p>⁴An- und Nebenbauten Gemäss bestehenden Bauten oder Grenzabstand : 2.00 Meter Gebäudehöhe : 3.00 Meter Grundfläche : 40.00 m2 max.</p>
Empfindlichkeitsstufe	⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (drei). Art. 43 LSV.
Erstwohnungsanteil	<p>⁶Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde vgl. Art. 23 ZGB). ständig benutzt werden.</p> <p>⁷Der Erstwohnungsanteil beträgt 100 %.</p> <p>⁸Der Erstwohnungsanteil muss als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden.</p>
Bau- und Umgebungsgestaltung	⁹ Es gelten die Vorschriften Art. 8 des Ortsbildschutzperimeters.

LANDWIRTSCHAFTSZONE

Art. 6

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

²Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG (Art. 16) und BauG (Art. 80 ff).

³Die Baugestaltung und Materialwahl hat in Absprache mit der Fachstelle (Art. 8) zu erfolgen. Es ist eine Baugestaltung zu wählen, die sich ins Ortsbild optimal integriert.

⁴Treibhäuser, die der Landwirtschaft dienen, sind gestattet.

Fläche max.	:	100 m ²
Höhe First	:	5.00 Meter
Anzahl	:	pro Parzelle 1 Stück

⁵Plastiktunnels sind gestattet.

Tunnels, die nur 6 Monate stehenbleiben, sind nicht bewilligungspflichtig.

⁶Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (drei) Art. 43 LSV.

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN ZöN

Art. 7

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

²In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

A Pumphaus

- bestehende Anlage

B Forst

- Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Forstwirtschaft sind zugelassen.
- Als baupolizeiliche Masse gelten.
 - Grenzabstand: 3.00 Meter
 - Gebäudehöhe: 5.00 Meter
 - Gebäudelänge: 30.00 Meter
- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (drei) Art. 43 LSV.

ORTSBILDSCHUTZPERIMETER

Art. 8

Bedeutung

¹Das Ortsbild von Gaicht besitzt regionale Bedeutung (ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz).

Ziel und Zweck

²Die Vorschriften innerhalb des Ortsbildschutzperimeters bezwecken den Schutz und die Pflege des historisch und kulturell wertvollen Weilers Gaicht. Der bauliche Charakter von Gaicht als Weiler im jurassischen Stil ist zu erhalten.

Erhaltensgrundsätze

³Es sind zu erhalten:

- Die vorhandene historische Bauweise
- Die Gebäudefluchten
- Dachformen
- Die traditionelle Baugliederung

ferner

- Einfriedungs- und Stützmauern
- Pflästerungen
- Brunnen
- Obstgärten
- Bäume
- Gärten

⁴Anlässlich von Neubauten, baulichen Veränderungen oder Renovation, kann die Baupolizeibehörde den Abbruch störender Gebäudeteile, Korrekturen an orts- und baupflegerisch unbefriedigenden Einzelheiten oder die Rekonstruktion ursprünglicher Zustände verlangen, sofern das Bauvorhaben und die gewünschte Massnahme baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen.

Fassaden / Fenster

⁵Die Gliederung und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten.
An Fronten und wichtigen Schauseiten sind ungeeignete Fassadenverkleidungen (Eternit, Kunststoffe, Aussenisolation etc.) untersagt. Es sind getönte Kalkverputze oder andere geeignete Produkte zu verwenden, deren Farbe im Einvernehmen mit der Bewilligungsbehörde an Hand ausreichender Muster festzulegen ist.
Masse, Proportionen und Einteilungen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen.
Dementsprechend sind Fenster mit korrekter Sprossenteilung zu versehen, wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten bzw. neu in traditioneller Art vorzusehen.

Dächer / Bedachungen

⁶Die bestehende traditionelle Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und ist als solcher zu erhalten.
Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit geeigneten Ziegeln (in der Regel Biberschwanzziegel oder rote Muldenziegel) zu erfolgen.

Dachaufbauten

⁷Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und dgl. können nur bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Der Grundsatz des Erhaltens einer ruhigen, geschlossenen Dachfläche muss gewährt bleiben.

⁸Dacheinschnitte sind verboten.

⁹Die Additionslänge der Aufbauten und Einsätze darf zusammen höchstens 1/4 der Fassadenlänge ausmachen. Sie sind in geeigneter Weise aufzuteilen.

¹⁰Typen, Maximalmasse

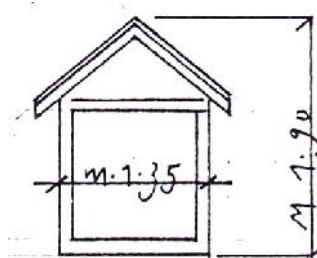
Quergiebel, Spitzlukarnen, Schleppgauben, Ochsenaugen, Glasbänder etc.

- traditionelle oder "moderne" Ausführungsarten und Abmessungen in Absprache mit der Fachinstanz

oder

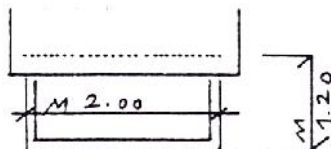
Spitzlukarnen

- Firsthöhe max. 1.90 m
- Breite ausserkant max. 1.35 m



Schleppgaube

- Höhe max. 1.20 m
- Breite ausserkant max. 2.00 m
- Neigung min. 20°



Liegende Dachflächenfenster - Grösse max. 0.55 / 0.80 m

Dachaufbauten

¹¹Alle Dachaufbauten und dgl. sind gestalterisch, materialmässig und farblich ins Dach einzupassen. Zur Erreichung von guten Lösungen können Ausnahmen von Art. 62 ff BauV beantragt werden.

Die Platzierung, Grösse, Anzahl soll von Fall zu Fall in Zusammenarbeit von Bauherr/Architekt und der Fachinstanz diskutiert werden.

Freiräume

¹²Die Freiräume zwischen den Bauten sind möglichst freizuhalten. Garten, Baumbestand, Obstgärten etc., sind als wichtige Elemente der Strassen- und Hofräume zu erhalten.

Landwirtschaftliche Bauten

¹³Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (An- und Nebenbauten, Silos, Treibhäuser etc.), die aus betrieblichen Gründen "moderne" Formen erfordern, sind besonders sorgfältig abzuwägen und ins Ortsbild einzugliedern.

Verfahren

¹⁴Im Ortsbildschutzperimeter sind sämtliche äusseren Umgestaltungen wie die Änderung von Fassadenanstrichen, Bedachungen, Fenstern, Vorplätzen, Einfriedungen (über 1.20 m) und dgl. bewilligungspflichtig. Wenn nötig, haben die Baugesuche auch die zur Beurteilung nötigen Nachbargebäude (Fassaden etc.) darzustellen.

Fachinstanz	<p>¹⁵Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachinstanz *), die dem Gesuchsteller für Voranfragen, Baugesuche, Subventionsgesuche, Begleitung des Baus, zur Verfügung steht. Alle Baugesuche werden der Fachinstanz zur Begutachtung und Antragstellung unterbreitet. Die Begutachtungskosten können dem Gesuchsteller verrechnet werden.</p>
Richtlinien	<p>¹⁶Der Gemeinderat kann Richtlinien für das Bauen im Schutzperimeter erlassen.</p>
Unterstützung	<p>¹⁷Aus dem jährlich im Budget eingestellten Betrag, kann die Gemeinde Bauvorhaben, welche ortsbild- oder denkmalpflegerischen Mehraufwand bedingen, unterstützen. Bei der Mittelbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Bedeutung der geplanten Massnahmen und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eigentümers sowie auf all-fällige Beiträge Dritter abgestellt. Näheres umschreibt der Gemeinderat in Richtlinien.</p>

*) - Bauberater Verein Bielerseeschutz
- Bauberater Berner Heimatschutz
- Ortsplaner
- Kantonale Denkmalpflege

SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE**Bauten**

Erhaltenswerte Bauten

Art. 9

¹Bei den erhaltenswerten Bauten sind die Bautypologie prägenden Strukturelemente, Volumen, Dachform und Firstrichtung beizubehalten.

²Renovationen, Umbauten und Änderungen sind gestattet, soweit die wesentlichen Elemente der Baustruktur erhalten bleiben; desgleichen Erweiterungen, sofern sie sich gut einordnen.

³Bei Baugesuchen muss die kantonale Denkmalpflege orientiert werden.

Nichtklassifizierte Bauten

Art. 10

¹Nichtklassifizierte Bauten können erneuert, umgebaut, erweitert werden, dabei ist aber auf den Schutzzweck und die nähere Umgebung angemessen Rücksicht zu nehmen.

SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE**Natur und Landschaft**

Allgemeine Bestimmungen

Art. 11

¹Die im Überbauungsplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG bezwecken die Bewahrung des gewachsenen, wertvollen Orts- und Landschaftsbildes, das Schaffen eines ästhetischen und ökologischen Ausgleichs zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten von Lebensräumen von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen (v.a. Trockenstandorte) und eine hohe Attraktivität für die Erholung (räumliche Vielfalt des ländlichen Raumes).

Allgemeine Nutzungsbeschränkungen

²In den Schutzgebieten und an Schutzobjekten sind untersagt:

- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Wachstumsregulatoren;
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke;
- die Anlage von Baumschul- und Pflanzflächen;
- das Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

³Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Bewirtschaftung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der ökologisch-landschaftlichen Qualität.

Allgemeine Baubeschränkungen

⁴In den Schutzgebieten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen; ausgenommen kleinere landwirtschaftliche Zweckbauten wie Feldunterstände, Tränkescherme oder Bienenhäuschen auf den Dauerweidflächen;
- das Teeren oder Betonieren der Flurwege (Parz. 1650 Tschüppeli);
- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen;
- das Ablagern von Abfällen jeglicher Art, wie Kehricht, Garten- und Feldrückstände, Altglas, Unkraut, Altobst, zugeführtes Astwerk, Mist und dgl.

Entschädigungen

Art. 12

¹Mindererträge

Mindererträge, die den Eigentümern und Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, werden entschädigt. Dazu sind entsprechende Bewirtschaftungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde Twann und den Betroffenen abzuschliessen.

Für die Bemessung der Entschädigung sind primär die Geländebeschaffenheit, die Bodenverhältnisse und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend.

Die Höhe der Entschädigung wird durch den Gemeinderat festgelegt.

²Mehraufwand

Nachgewiesener Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen und Pflegevorschriften entsteht, kann abgegolten werden. Es sind dazu entsprechende Verträge zwischen der Einwohnergemeinde Twann und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Personal-, Maschinen- und Materialeinsatz.

Spezielle Nutzung, Pflege und Unterhalt der Schutzgebiete und -objekte

Art. 13

Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die zielgemässe Nutzung, Pflege und den Unterhalt der wichtigen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

Spezielle Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebietstypen

Hecken und Einzelbäume

Art. 14

¹Spezieller Schutzzweck

Die im Überbauungsplan bezeichneten Objekte umfassen Hecken, Trockengebüsche und Einzelbäume. Sie bezwecken lokal das Sichern von Böschungen und eine markante Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes.

²Nutzungsbeschränkungen

Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise im Winterhalbjahr zu pflegen. Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Baum- und Straucharten. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch Neupflanzung im Bereich des derzeitigen Standorts zu ersetzen. Für das vorzeitige Fällen ist beim Gemeinderat ein Schlagbewilligung einzuholen.

Trockenwiesen, Felssteppe, Naturweide

Art. 15

¹Spezieller Schutzzweck

Die im Überbauungsplan bezeichneten Schutzgebiete umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Naturwiesen, Weiden und Böschungen. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzzwecke hinaus das Erhalten sehr selten gewordener Lebensräume (Trespen-Trockenwiesen) und von überlieferten, standortangepassten extensiven Bewirtschaftungsformen des Juras.

²Nutzungsbeschränkungen

Gestattet sind:

- bei den Trespen-Trockenwiesen (Parzelle 1651 Tschüppeli):
 - eine einmalige Mahd ab Mittsommer;
 - das gezielte Pflanzen wertsteigernder Einzel (-obst-)bäume und Solitärsträucher;
- bei den Weiden: eine möglichst extensive Beweidung (kurze Beweidungsdauer, eher niedrige Viehdichte) und das zusätzliche Pflanzen von Einzel (-obst-)bäumen oder auch von randlichen Strauchgruppen.

Untersagt sind:

- das Ausbringen von Düngern jeglicher Art, einschliesslich Klärschlamm;
- der Einsatz von Herbiziden;
- das Abflämmen und Mulchen;
- das Umbrechen der Narbe und Einsäen von artenarmen Grasmischungen.

Für die Hecken, Einzelbäume, Mauern und erratischen Blöcke in diesen Schutzgebietstypen gelten die Bestimmungen in Art. 14 + 16.

Trockenmauern und erratische Blöcke

Art. 16

¹Spezieller Schutzzweck

Die im Überbauungsplan bezeichneten Mauern und erratischen Blöcke aus Granit sind bedeutende erd- und kulturgeschichtliche Objekte, tragen im Fall der Mauern zum Erosionsschutz am Hang bei und sind wertvolle Kleinlebensräume (z.B. für Eidechsen, Insekten). Sie sind geschützt und zu erhalten.

²Baubeschränkungen

Die Mauern sind als unverfugte Trockenmauern zu erhalten und zu unterhalten. Das Verfüllen von Mauerfugen und -nischen und das Aufsetzen von Kronen mit Mörtel und Beton ist untersagt. Die erratischen Blöcke sind an Ort und Stelle zu belassen.

OBSTBAUMFLÄCHEN

Art. 17

¹Die Obstgärten und Streuobstflächen innerhalb und am Rand der Siedlung geben Gaicht das besondere bäuerlich-ländliche Gepräge. Sie bilden zusammen mit der gewachsenen Bausubstanz und den übrigen Aussenraumnutzungen (Gärten, Hinterhöfe, Plätze etc.) ein funktionelles Ganzes (=Ensemble), das es weiterhin zu erhalten gilt. Die Obstbaumgebiete sind ferner kulturgeschichtlich, für die Erholung und als Lebensräume für zahlreiche bedrohte Tiere von hohem Wert.

²Die noch bestehenden, hochstämmigen Baumbestände gemäss Überbauungsplan sind grundsätzlich zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen und zu ergänzen.

³Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung und Förderung besonders der grösseren hochstämmigen Obstbaumbestände v.a. am Rand der Siedlung, und kann mit interessierten Bewirtschaftern Nutzungsverträge abschliessen.

NEUPFLANZUNGEN

Art. 18

¹Zweck

Die im Überbauungsplan bezeichneten Neupflanzungen entlang von Strassen und Ortsrändern sind Neugestaltungen und Wiederherstellungen im Sinne von Art. 14 und 54 f BauG. Sie bezwecken das verstärkte Eingrünen exponiert stehender Bauten und Anlagen, das Einbinden künftiger Bauten in den gewachsenen Ortsrand (Parz. 1671, 1678), die Bildung von markanten "grünen" Dorfeingangspforten, die Attraktivierung der bestehenden Wanderwege und das Ergänzen von landschaftstypischen Lebensräumen am Dorfrand.

²Planung und Realisierung

Für die Bepflanzungen sind ausschliesslich standortheimische Gehölze sowie herkömmliche Nutz- und Zierbäume des bäuerlich-ländlichen Raumes zu verwenden (z.B. hochstämmige Obstbäume, Nussbaum, Linde, Kastanie, Bergahorn, solitäre Laubsträucher wie Hasel, Holunder, Weissdorn, Rose etc.). Der Gemeinderat erarbeitet zusammen mit den betroffenen Eigentümern innerhalb von 5 Jahren einen diesbezüglichen Bepflanzungsplan und setzt diesen anschliessend sukzessive um.

WALD

Art. 19

¹Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Forstgesetzgebung und beträgt mindestens 30 Meter.

²Die im Teilzonenplan eingetragenen Waldbaulinien und Baufelderbegrenzungen gehen dem allgemeinen Waldabstand gemäss Abs. 1 vor.

Inkrafttreten	Art. 20 Die Teilbauordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 17 Gemeindeverordnung).
Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 21 Mit dem Inkrafttreten der Teilbauordnung werden im betroffenen Teil aufgehoben: - Gemeindebaureglement vom 17.7.1987 - Zonenplan Nr. 1 vom 17.7.1987 - Zonenplan Nr. 2 vom 17.7.1987.

Abkürzungen

BauG - Baugesetz
BauV - Bauverordnung
BewD - Dekret über das Baubewilligungsverfahren
LSV - Lärmschutzverordnung
RPG - Bundesgesetz über die Raumplanung