

Kanton Bern
Gemeinde Aefligen



Baureglement (BauR)

Baureglement (BauR)

Impressum

Gemeinde: Aefligen
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	12.12.2019	Beschluss Gemeindeversammlung/Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	6
Art. 8 Näherbau	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen, Sport- und Freizeitanlagen und Bahnareal	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	7
Art. 12 Bahnareal.....	7
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	8
Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	9
Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP	9
Art. 15 Zone mit Planungspflicht 1 Hasenmatte	9
Art. 16 Zone mit Planungspflicht 2 Ischlagweg	9
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art. 17 Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 18 Beurteilungskriterien	10
Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten	10
Art. 20 Dachgestaltung	10
Art. 21 Aussenraumgestaltung	11
Art. 22 Gestaltungsspielraum	11
Art. 23 Fachberatung	11
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
Art. 24 Baudenkmäler	12
Art. 25 Ortsbildschutzgebiete.....	12
Art. 26 Archäologische Funde.....	12
Art. 27 Gewässerraum	12
Art. 28 Landschaftsschongebiet	13
Art. 29 Landschaftsschutzgebiet	13
Art. 30 Trockenstandorte.....	13
Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze.....	13
Art. 32 Bauen in Gefahrengebieten	14

6	Straf- und Schlussbestimmungen	14
	Art. 33 Widerhandlungen	14
	Art. 34 Inkrafttreten	14
	Art. 35 Aufhebung von Vorschriften	14
	Genehmigungsvermerke	15
	Anhang	16
A1	Skizzen	16
A2	Gesetze	23
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	24
A4	Nützliche Web-Adressen	25

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Fussnoten sind weder vollständig noch verbindlich. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Aeffligen bildet zusammen mit den Zonenplänen "Siedlung" und "Landschaft und Erschliessung" die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Landschaft und Erschliessung	Analog zum Zonenplan Siedlung sind im Zonenplan Landschaft und Erschliessung alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Zudem werden das kommunale Fusswegnetz und weitere Inhalte zur Erschliessung dargestellt. Die Festlegungen sind grundeigentümergebunden.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p>

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

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

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.¹

Besitzstandsgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht² geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Aefligen geregelt.³

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3 und 11 BauG

³ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke,
Förderung und
Sicherung der
Verfügbarkeit von
Bauland

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Reglement eine Mehrwertabgabe¹.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.²

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlichkeits-
stufen

Art. 3 Art der Nutzung

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):³

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	Wohnen stille Gewerbe ⁴ Verkauf für den täglichen Bedarf	II
Dorfzone	D2/ D3	Wohnen stille bis mässig störende Gewerbe ⁵ Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁶ Gastgewerbe Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe	III
Dienstleistungs- und Gewerbezone	DG	Gewerbe und Dienstleistungen Wohnungen sind nur in Gebäuden mit mindestens 2 Vollgeschossen in der obersten Nutzungsebene zulässig, max. 1/3 des Gebäudevolumens ⁷ Schiessanlagen	III

¹ Aktuelles Reglement: Reglement über die Mehrwertabgabe vom 14.06.2018

² Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

⁴ Stilles Gewerbe, wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

⁵ Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁶ Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

⁷ Gebäudevolumenberechnung gemäss Norm SIA 416

2 Gewerbe und Tätigkeiten, die dem Prostitutionsgewerbe¹ zuzuordnen sind, sind nur in der Dienstleistungs- und Gewerbezone zugelassen.

Baupolizeiliche
Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:²

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG
Wohnzone 2	W2	4	6	35	8	12	2
Dorfzone 2	D2	4	6	35	9	13	2
Dorfzone 3	D3	4	8	35	11.5	15.5	3
Dienstleistungs- und Gewerbezone	DG	4	4	–	10	14	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe "traufseitig" (Art. 15 BMBV)

Fh g = Fassadenhöhe "giebelseitig" (Art. 15 BMBV)

VG = max. Anzahl Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 In Gebieten, die aufgrund der Überflutungsgefahr aufgeschüttet werden müssen, wird das massgebende Terrain auf den natürlichen Geländeverlauf + max. 60 cm festgelegt, sofern dies gemäss der Karte "Wasserspiegellage HQ300" notwendig ist.³

3 Die Fassadenhöhe giebelseitig in der Dienstleistungs- und Gewerbezone gilt auch für technische Aufbauten, freistehende Kamine und andere Spezialbauten bis zu einer Grundfläche von max. 30 m².

4 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist die bezeichnete Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo⁴ als Mindestdichte einzuhalten⁵. Für die Messweise gilt Art. 11c Abs. 3 BauV.

¹ Gemäss dem Prostitutionsgewerbegesetz (PGG, BSG 935.90)

² Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 22 BauR.

³ Siehe Art. 1 Abs. 2 BMBV

⁴ Siehe Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV, Skizze und Messweise im Anhang A1

⁵ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten¹

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:²

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

3 vorspringende Gebäudeteile:³

- zulässige Tiefe max. 4.0 m
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.0 m

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁴

- in der Höhe: min. 2.0 m
- in der Situation: min. 2.0 m

6 Geschosse⁵

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m
- Attikageschoss: Muss bei mindestens drei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.5 m zurückversetzt sein. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben bei der Fh g von Attika unberücksichtigt.

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.⁶

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

Hauptgebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° – 45° liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

¹ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

² Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

³ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁴ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁵ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁶ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

- Gebäudeabstand** **Art. 7 Gebäudeabstand¹**
- 1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss unter Vorbehalt von Art. 8 wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.
- 2 Gegenüber Bauten, die auf Grund 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 aus wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.
- Näherbau** **Art. 8 Näherbau**
- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8 m, auf der Seite des kA bis auf 2 m reduzieren.
- 3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge eingehalten wird.
- Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen** **Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**
- 1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände² einzuhalten:
- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
 - gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m;
 - längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m.
- 2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab im Ortsbildschutzgebiet), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen, Sport- und Freizeitanlagen und Bahnareal

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Verwaltung	ZöN 1	Gemeindeverwaltung Feuerwehr	Bauten: Neubauten und Erweiterungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2 Grenzabstand: Halbe Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m.	III
2 Schule	ZöN 2	Schulgebäude mit Sportanlagen		II
3 ARA	ZöN 3	Abwasserreinigungsanlage		III
4 Geräte	ZöN 4	Infrastruktur und Parkieranlagen zu den Pflanzplätzen		III

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

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

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Sportplatz	ZSF 1	Sportplätze Hornusseranlagen	keine neuen Gebäude	III
2 Pferdesport	ZSF 2	Pferdesport	Betriebsnotwendige Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BauR sind direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude und mit einer flächensparenden Anordnung zugelassen.	III

Bahnareal

Art. 12 Bahnareal

1 Die Zone "Bahnareal" umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen der Dorfzone D2.

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements (Art. 17 – Art. 23 BauR).

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone **Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen
mit Planungspflicht

Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un- überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

ZPP 1

Art. 15 Zone mit Planungspflicht 1 Hasenmatte

1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Hasenmatte dürfen über den Juraweg maximal 16 Wohneinheiten, ausschliessliche Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (keine Mehrfamilienhäuser), für den Verkehr erschlossen werden.

2 Für die Überbauung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

ZPP 2

Art. 16 Zone mit Planungspflicht 2 Ischlagweg

1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 2 Ischlagweg dürfen ausschliesslich Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (keine Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden. Die Zufahrt erfolgt vom Ischlagweg her. Für die Überbauung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

2 Um der Gefährdung durch Hochwasser vorzubeugen wird in der zweiten Bauetappe das massgebende Terrain generell auf 493 m.ü.M. festgelegt.

¹ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 17 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.¹

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 18 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 20 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen. Es sind in allen Zonen auch Pultdächer und Flachdächer mit und ohne Attika zulässig.³

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze zugelassen. Die Gesamtbreite aller Elemente beträgt für jede Nutzungsebene maximal 2/3 der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 18 bis Art. 21 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

³ Die Vorgaben der kant. Denkmalpflege bei K-Objekten (schützenswerte Objekte und erhaltenswerte Objekte in Baugruppen) sind vorbehalten.

3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.¹

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten² nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 21 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

3 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.³

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19 bis Art. 21 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

Art. 23 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:⁴

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in Landschaftsschutz- und -schongebieten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

¹ Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

² K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalern in Baugruppen

³ Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

⁴ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 17 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- Baudenkmäler gemäss Bauinventar** **Art. 24 Baudenkmäler**
- 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹
- 2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²
- Ortsbildschutzgebiete** **Art. 25 Ortsbildschutzgebiete**
- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.³
- 2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 3 Die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung gehen den übrigen Bestimmungen des Baureglements vor.
- Erhaltung von archäologischen Funden** **Art. 26 Archäologische Funde**
- Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.⁴
- Gewässerraum** **Art. 27 Gewässerraum**
- 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
 - Schutz vor Hochwasser;
 - Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird als Überlagerung im Zonenplan Landschaft und Erschliessung festgelegt.^{5 6}
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.⁷ In den im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten dicht überbauten Gebieten ist der Gewässerraum reduziert festgelegt. Im Gewässerraum können weitere Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁸

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Aeffligen; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Aeffligen

⁴ vgl. Art. 10f BauG

⁵ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

⁶ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

⁸ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

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.

Landschaftsschon-
gebiet

Art. 28 Landschaftsschongebiet

1 Die im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.¹

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung in Bezug auf den Schutzzweck in Absatz 1 durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.²

Landschaftsschutz-
gebiet

Art. 29 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und die Freihaltung von Wildtierkorridoren.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung in Bezug auf den Schutzzweck in Absatz 1 durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.

Erhaltung und Pflege
von Lebensräumen

Art. 30 Trockenstandorte

1 Die im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten Trockenstandorte sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten.

2 Pflegerische Eingriffe sind gestattet. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln und das Einsäen artenarmer Grasmischungen sind untersagt.

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

2 Für Gebäude ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

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

¹ Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

² Siehe Art. 23 BauR

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 32 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.¹

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²

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 wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.³

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 33 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.⁴

Inkrafttreten

Art. 34 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft und Erschliessung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 35 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aeffligen vom 24.04.2008 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen
- Der Richtplan Erschliessung vom 05.02.2008.

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

⁴ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 27.8.2018 bis 28.09.2018
 Kantonale Vorprüfung vom 12.04.2019
 Publikation im Amtsblatt vom 21.08.2019
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom 22.08.2019
 Öffentliche Auflage vom 22.08.2019 bis 23.09.2019

Einspracheverhandlungen am 21.10.2019 und 22.10.2019
 Erledigte Einsprachen 0
 Unerledigte Einsprachen ~~4~~ 3 siehe Genehmigung AGR
 Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12.11.2019 und 3.12.2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 12.12.2019

Namens der Einwohnergemeinde
 Der Leiter der Gemeindeversammlung: *M. B.*

Die Gemeindeverwalterin: *O. Reo*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Aefligen, den *16.1.2020*

Die Gemeindeverwalterin: *O. Reo*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **05. Juni 2020**

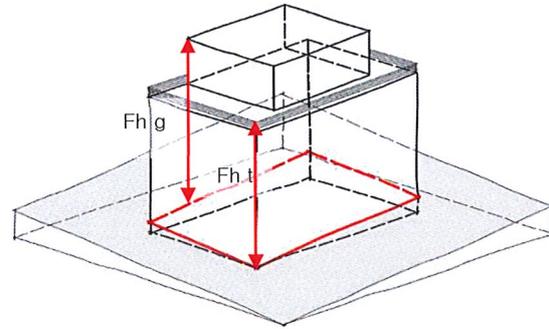
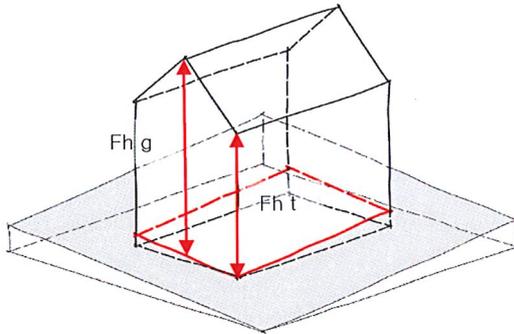
J. Fin



Anhang

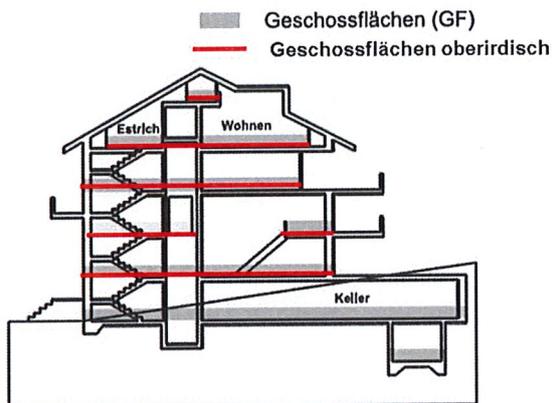
A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):

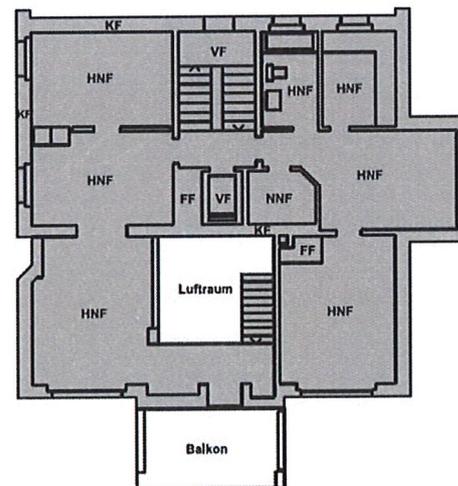


Skizze Geschossfläche oberirdisch:

Schnitt:

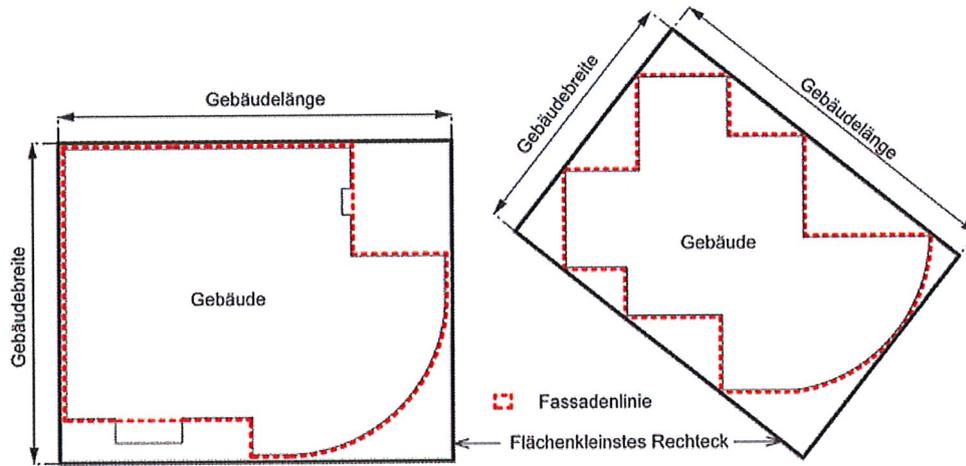


Grundriss 1. Obergeschoss:

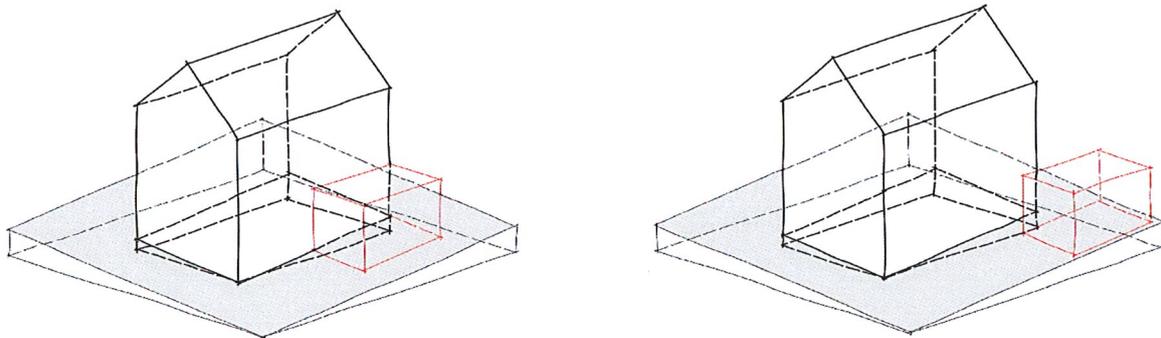


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als oberirdisch gelten gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV alle Geschosse, die im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragen. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

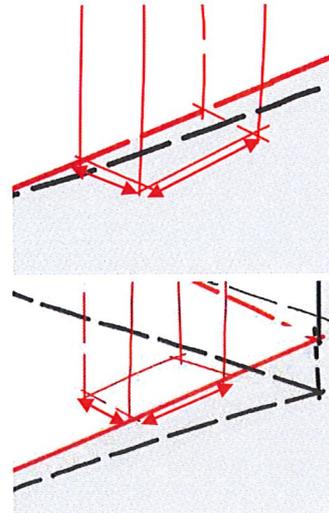
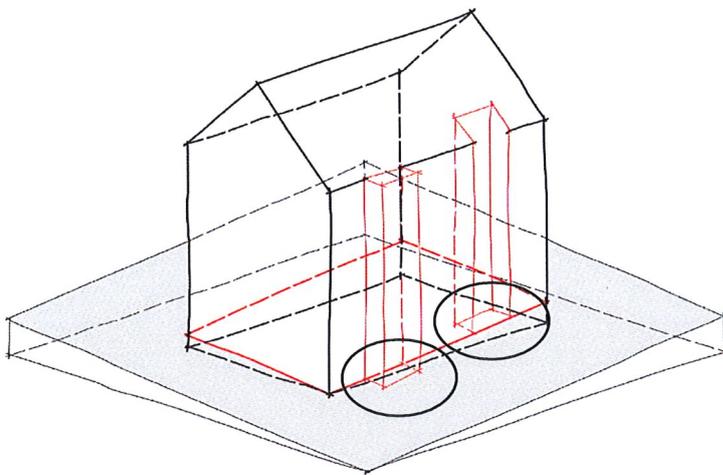


Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

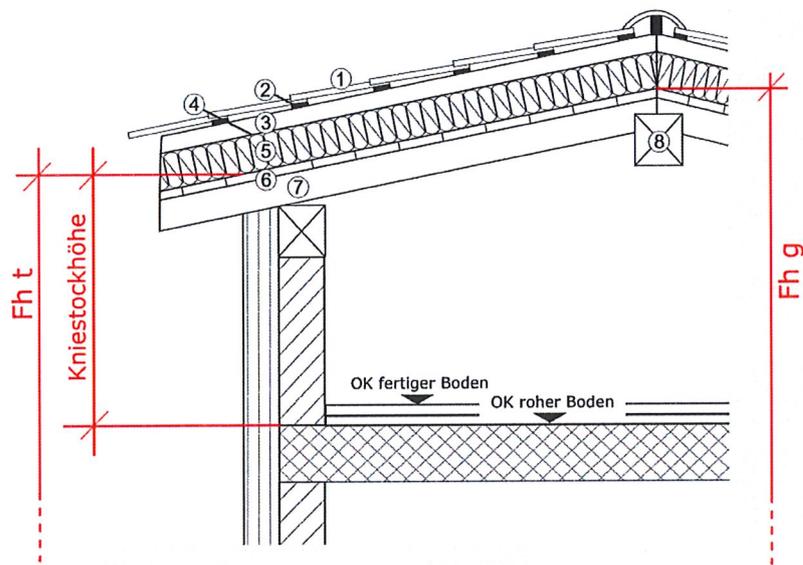
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

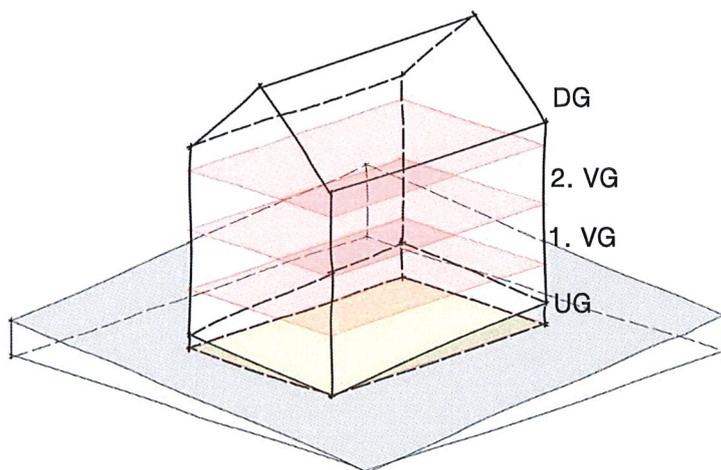
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | ⑧ Firstpfette |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

Skizze Geschosse und Geschoszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

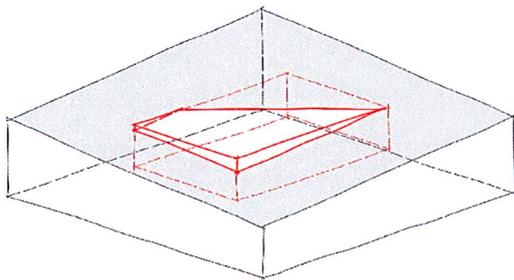


UG: Untergeschoss

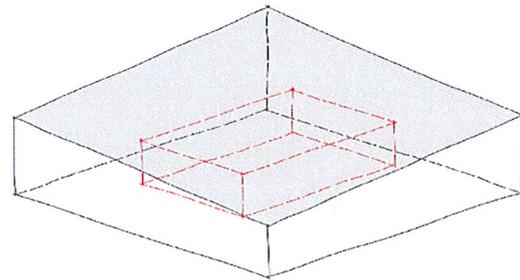
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

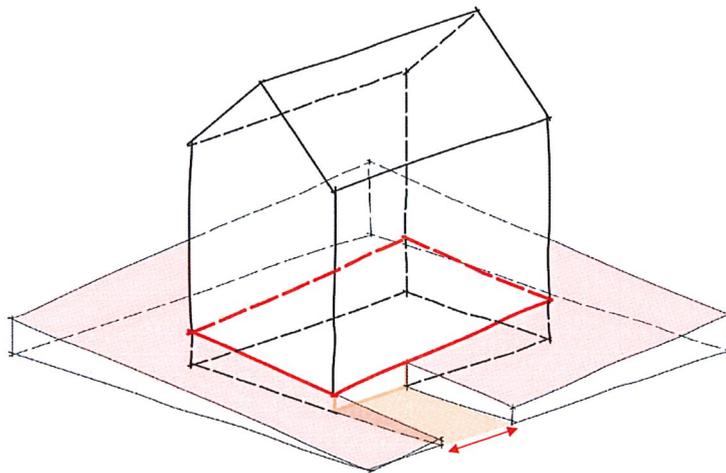


Unterniveaubaute



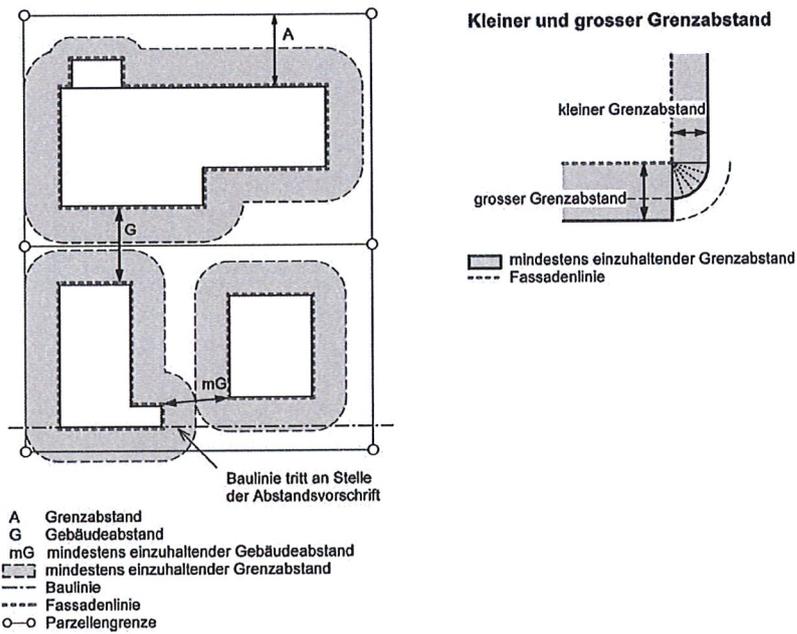
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

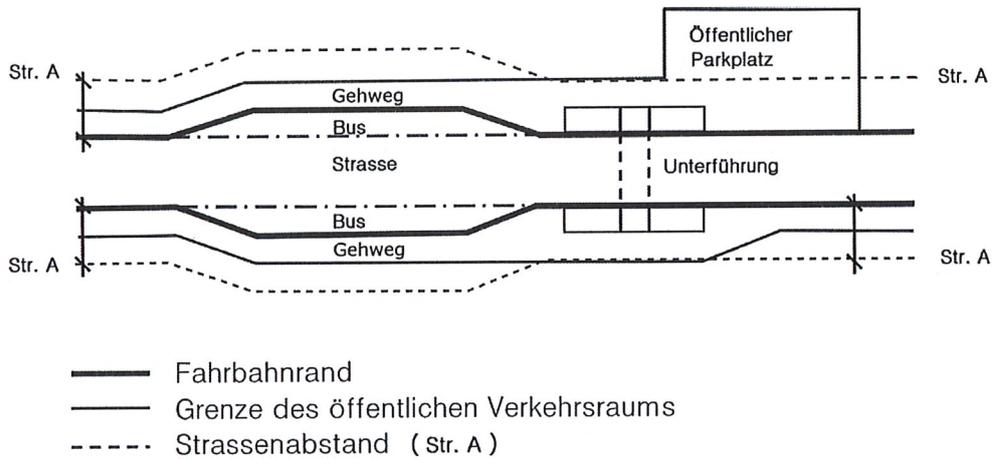


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

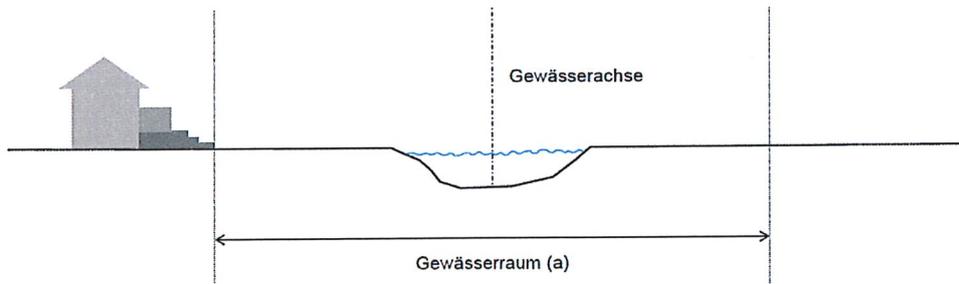
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



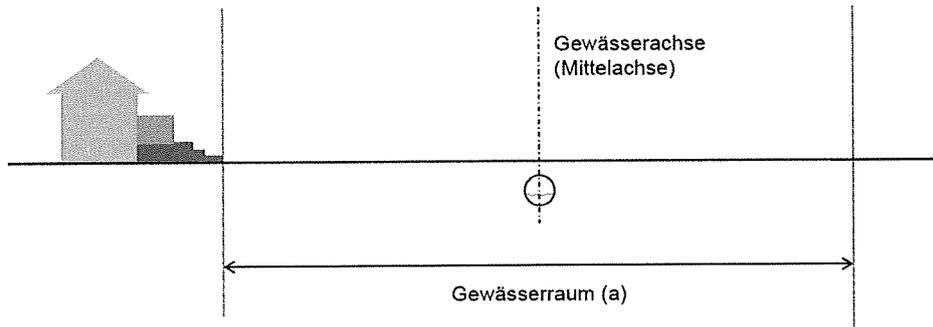
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

A4 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR..... www.jgk.be.ch/agr
- Amt für Wasser und Abfall..... www.bve.be.ch/awa
- Amt für Wald KAWA..... www.vol.be.ch/kawa
- beco Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco
- Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur
- Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch/aue
- Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba
- Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

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