

# **Baureglement**

---

Exemplar für die Genehmigung, Stand 28. Januar 2022

Inkl. nachträgliche Änderungen im gemischt-geringfügigen Verfahren nach  
Art. 122 Abs. 7 BauV

Panorama  
AG für Raumplanung  
Architektur Landschaft  
Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern  
031 326 44 44

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zum Einstieg</b>	<b>5</b>
<b>Lesehilfe</b>	<b>5</b>
<b>Nicht alles ist regelbar</b>	<b>5</b>
a. Fairnessgrundsatz	5
b. Qualitätssicherung	5
<b>Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement</b>	<b>5</b>
c. Baurechtliche Grundordnung	5
d. Übergeordnetes Recht	5
e. Baubewilligung	7
f. Beratung durch die Gemeinde	7
g. Besitzstandsgarantie	7
h. Ausgleich von Planungsvorteilen	7
<b>A Nutzungszonen</b>	<b>9</b>
Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Landwirtschaftszone (LWZ)	13
Art. 4 Weilerzone (WEZ)	15
Art. 5 Spiel- und Gartenzone (SG)	15
Art. 6 Campingzone	17
Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	17
Art. 8 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	21
Art. 9 Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)	29
Art. 10 Verkehrszone	29

## **B Qualität des Bauens und Nutzens 31**

### **Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild 31**

Art. 11 Grundsatz	31
Art. 12 Bedingte Einzonung und Bauverpflichtung	31
Art. 13 Aussenraumgestaltung	33
Art. 14 Gestaltung der Bauten und Anlagen	33
Art. 15 Dachgestaltung	33

### **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden 37**

Art. 16 Baudenkmäler	37
Art. 17 Ortsbildschutzgebiete	37
Art. 18 Bauen in Gefahrengebieten	37
Art. 19 Einzelbäume und Baumgruppen	39
Art. 20 Hecken, Feld- und Ufergehölze	39
Art. 21 Feuchtgebiete	39
Art. 22 Vernetzungskorridore Wildwechsel	39
Art. 23 Historische Verkehrswege	39
Art. 24 Fuss- und Wanderwege	41
Art. 25 Archäologische Schutzgebiete	41
Art. 26 Landschaftsschongebiete	41

## **C Masse und Messweisen 43**

Art. 27 Grenzabstand	43
Art. 28 Gebäudeabstand	43
Art. 29 Näherbaurecht	43
Art. 30 Bauweise	43
Art. 31 Gesamthöhe	45
Art. 32 Geschosse	45
Art. 33 Gewässerraum	47

Art. 34 Abstand von öffentlichen Strassen	47
---	----

Art. 35 Bauabstand vom Wald	47
-----------------------------	----

## **D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeior- gane 49**

Art. 36 Gemeinderat	49
---------------------	----

Art. 37 Baukommission / Bauinspektor	49
--------------------------------------	----

## **E Straf- und Schlussbestimmungen 51**

Art. 38 Widerhandlungen	51
-------------------------	----

Art. 39 Inkrafttreten	51
-----------------------	----

Art. 40 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	51
---	----

## **Anhang: Graphische Darstellungen 53**

## **Genehmigungsvermerke 65**

---

*Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.*

*Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen grossen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.*

*Die Instrumente der baurechtlichen Grundordnung sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen EigentümerInnen verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.*

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.*

*Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.*

---

## **Zum Einstieg**

### **Lesehilfe**

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

### **Nicht alles ist regelbar**

#### **a. Fairnessgrundsatz**

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

#### **b. 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 architektonische Qualität gewährleistet sind.

### **Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement**

#### **c. Baurechtliche Grundordnung**

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft, dem Zonenplan Gewässerräume und dem Zonenplan Naturgefahren bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

#### **d. Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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.

---

*Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a, BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG»*

*Die Bauabteilung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.*

*siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG*

**e. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

**f. Beratung durch die Gemeinde**

Die Mitarbeitenden der Bauverwaltung beraten Sie gerne in allen Fragen des Bauens und freuen sich auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

**g. Besitzstandsgarantie**

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

**h. Ausgleich von Planungsvorteilen**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 07.06.2019.

In den **Wohnzonen W** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1'000 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

GH = Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV

GL = Gebäudelänge

VG = Anzahl Vollgeschosse

Der Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 32), öffentlichen Strassen (siehe Art. 33) und dem Wald (Art. 34) geht den Grenzabständen vor.

Grafische Darstellungen siehe Anhang

## A Nutzungszonen

### Art.1 Art der Nutzung

<sup>1</sup>Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2 /W3	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Verkauf bis 1'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche	III
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen, Verkauf bis 1'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche, Gastgewerbe  Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen.	IV
Sonderzonen		siehe Art. 3 bis Art. 10	

### Art.2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL <sup>2)</sup> in m	GL (m) Zusammenbau <sup>2) 3)</sup>	VG
W2	3.00 <sup>1)</sup>	6.00	Art. 31	20.00	30.00	2
W3	5.00	10.00	Art. 31	20.00	30.00	3
M	3.00	6.00	Art. 31	30.00	-	-
A	6.00	6.00	12.00	-	-	-
LWZ	siehe Art. 3					

<sup>1)</sup> Auf Parzelle Nr. 519 gilt gegenüber den altrechtlich erstellten Bauten auf Parzelle Nr. 321 für Gebäude (inkl. Klein- und Anbauten) und Erschliessungsflächen ein Minimalabstand von 4.00 m

<sup>2)</sup> Die Gebäudelängen werden ohne Anbauten gemessen.

<sup>3)</sup> Diese Gebäudelänge gilt, wenn zwei oder mehrere Gebäude zusammengebaut und in der Situation gestaffelt werden (siehe Abs. 3 Bst. f).

---

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer nach Art. 28 BMBV.  
vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV

Für nachbarrechtliche An- und Kleinbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).

vgl. Art. 3 und 4 BMBV

vgl. Art. 6 BMBV

vgl. Art. 5 BMBV

vgl. Art. 10 BMBV

Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten («Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.»)

vgl. Art. 11 BMBV

<sup>2</sup> Gebiet mit Mindestdichte: Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in Wohn-, und Mischzone gilt eine Mindestdichte von 0.5 GFZo. Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in anderen Zonen ist die besonders hohe Nutzungsdichte durch eine mehrgeschossige Bauweise sowie einer kompakten und flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.

<sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Kleinbauten und Anbauten:

- Grenzabstand GA min. in m	2.00
- anrechenbare Gebäudefläche aGBF max. in m <sup>2</sup>	60.00
- Gesamthöhe max. in m	4.00

b) Unterniveaubauten:

- Grenzabstand GA min. in m	1.00
- über massgebendem Terrain zulässiges max. in m	1.20

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m	1.00
-----------------------------	------

d) Vorspringende offene und geschlossene Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. in m	3.00
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts	50%

Die privatrechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.

e) Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. in m	2.00
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts	40%

f) Gestaffelte Gebäude:

- in der Höhe, min. in m	2.50
- in der Situation, min. in m	2.00

---

vgl. Art. 19 BMBV

vgl. Art. 16 und 20 BMBV

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

Für die Landwirtschaftszone gelten, mit Ausnahme des Grenzabstandes gemäss Abs. 2, keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

g) Geschosse:

- Untergeschoss: OK fertig Boden des darüberliegenden Vollgeschosses im Mittel über Fassadenlinie max. in m 1.20
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. in m 1.80  
(mit Ausnahme der Ortsbildschutzgebiete)

### **Art.3 Landwirtschaftszone (LWZ)**

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des Baugesetzes.

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeiliche Masse:

a) für nichtlandwirtschaftliche Bauten wie Zonen W2

b) für landwirtschaftliche Bauten:

ein Grenzabstand von 5.00 m,

<sup>3</sup> Gegenüber dem Friedhof ist von Bauten in der Landwirtschaftszone ein Abstand von 20.00 m zu wahren.

<sup>4</sup> Für Gärtnereien gelten folgende besondere Vorschriften:

a) Treib- und Gewächshäuser bis zu 6.50 m Gesamthöhe

b) Gebäudelänge max. 40.00 m

c) Zum Schutz gegen Blendwirkungen sind die nötigen Vorkehrungen zu treffen.

<sup>5</sup> Die Landwirtschaftszone wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

---

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

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

Vgl. Art. 43 LSV.

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

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

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

#### **Art.4 Weilerzone (WEZ)**

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

<sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

<sup>4</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

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

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

<sup>7</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

<sup>8</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

<sup>9</sup> Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

<sup>10</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

#### **Art.5 Spiel- und Gartenzone (SG)**

<sup>1</sup> In der Spiel- und Gartenzone sind Spielanlagen für Kinder und Erwachsene sowie Gärten zugelassen. Es sind Kleinbauten zu Gärten und für Spielgeräte gestattet.

<sup>2</sup> Die baupolizeilichen Masse richten sich im Übrigen nach den Bestimmungen über die Kleinbauten (Art. 2). Gegenüber der Wohnzone ist ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

---

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

### **Art.6 Campingzone**

<sup>1</sup> Die Campingzone dient der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Campingplatzes.

<sup>2</sup> Die Erneuerung des Campingplatzes innerhalb der Zone ist zugelassen. Das bestehende Gebäude kann im Rahmen der Bestimmungen über die Mischzone genutzt werden.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Anlage hat mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild zurückhaltend zu erfolgen. Dies betrifft Formen, Farben und Materialien der Bauten und Anlagen sowie die Bepflanzung, welche die Eingliederung des Campingplatzes ins Ortsbild zu unterstützen hat. Für Neubauten gelten die baupolizeiliche Masse der Kleinbauten gemäss Art. 2 Abs. 3.

<sup>4</sup> Bei einer Vergrösserung, Verdichtung oder Nutzungsänderungen (Camping/Residenzplätze) kann die Gemeinde eine Überbauungsordnung verlangen.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

### **Art.7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweckbestimmung</i>	<i>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</i>	<i>Lärmempfindlichkeitsstufe ES</i>
A	Gemeindesaal, Oberstufenschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen, Hallenbad und Parkplatz Dorf Kindergarten Dorf mit Aussenanlagen wie Spielwiese, Hartplatz, Sandkasten usw.	Mehrheitlich bestehend, Neu- und Erweiterungsbauten gemäss folgenden baupolizeilichen Massen:  Gesamthöhe: max. 12 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 3 m	II

B	Primarschulhaus Dorf mit Aussensportanlagen inkl. Parz. Nr. 1013 und Teil der Parzelle Nr. 376	Erweiterungen der Schulanlage allenfalls kombiniert mit öffentlichem Parkierungsraum. Gestaltung gemäss best. Überbauung und den baupolizeilichen Vorschriften der ZPP Dorfkern. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:  Gesamthöhe: max. 12 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 3 m	II
C	Mehrzweckanlage Mustermattli (Werkhof, Feuerwehr, Zivilschutz)	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:  Gesamthöhe: max. 12 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 3 m	III
D	Gemeindeverwaltung	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:  Gesamthöhe: max. 12 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 3 m	II
E	Kirche, Pfarrhaus, Friedhof, Aufbahnhalle, Kirchgemeindehaus	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:  Gesamthöhe: max. 12 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 3 m	II
F	Parkplatz	bestehend	

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

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

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

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

G	Schiessanlage Feldmoos	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich gemäss folgenden baupolizeilichen Massen:  Gesamthöhe: max. 4 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 2 m	IV
H	ARA Reichenbach	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich	IV
I	Tiefbauamt Kanton Bern	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich gemäss folgenden baupolizeilichen Massen:  Gesamthöhe: max. 13 m  Abstand von Bauten gegenüber der Zonengrenze: 3 m	III
J	Kinderheim Tabor	Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten möglich gemäss den baupolizeilichen Massen der W2.	II

### Art. 8 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

<sup>2</sup> Für die einzelnen ZPPs gelten die folgenden Vorschriften:

#### <sup>3</sup> ZPP Dorfkernzone

Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung einer intensiven Nutzung des Dorfkerns. Zugelassen sind Geschäfts- und Wohnbauten. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden, sind nicht gestattet.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

In der Dorfkernzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltungen, die Strassenraum- und Pflanzenverhältnisse

---

zu erhalten. Es sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen zugelassen. Baumaterialien und Farben sind der Umgebung anzupassen. An Bauten in der Dorfkernzone werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

#### <sup>4</sup> ZPP Chrachenmoos

Mit der Zone mit Planungspflicht Chrachenmoos wird die Erstellung eines Alters- und Fürsorgezentrums inkl. betriebsnotwendiger Erweiterungsbauten bezweckt. Im Sektor W sind überdies auch Wohnnutzungen zugelassen. Die Überbauungen in den zwei Sektoren sind gestalterisch und erschliessungsmässig aufeinander abzustimmen. Es können zwei, zeitlich gestaffelte Überbauungsordnungen ausgearbeitet werden. Mit der ersten Überbauungsordnung ist die Erschliessung über das gesamte Areal festzulegen.

Für beide Sektoren gilt:

- a) Die Überbauung muss sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- b) Das bestehende Gebäude Nr. 165 B ist geschützt. Neubauten sind so zu erstellen und zu gestalten, dass sich eine harmonische Gesamtgestaltung ergibt.
- c) In beiden Sektoren darf keine Gesamthöhe höher als 12.00 Meter sein. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe und Kamine, welche das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien einhalten, bleiben für die Bemessung der Gesamthöhe unberücksichtigt.
- d) Die maximalen Baubereiche sowie die Dachformen werden in den jeweiligen Überbauungsordnungen festgelegt.
- e) Die Alleebäume sind zu erhalten und in die Überbauung einzubeziehen.
- f) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

#### <sup>5</sup> ZPP Chemihütte:

Mit der ZPP Chemihütte wird eine Erhaltung und eine beschränkte Erweiterungsmöglichkeit der bisherigen, gemischten Nutzung (Wohnen + Gastwirtschaft) bezweckt.

Für Gebäude gelten die Bestimmungen der Zone M gemäss Baureglement.

Neue Vorhaben müssen sich besonders zurückhaltend in die Geländekante einfügen sowie in die bestehende Siedlungsstruktur bzw. in den Siedlungscharakter einpassen.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

<sup>6</sup>ZPP Brack:

Planungszweck: Die ZPP Brack bezweckt einerseits die Schaffung einer Wohnüberbauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäuser und andererseits entlang der Kantonsstrasse (Bautiefe: 26.0 m ab Kantonsstrasse) einer gemischten Überbauung mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungs-Nutzungen. Für die bestehende Überbauung Staldenmattli können im Rahmen des BauG Parkplätze realisiert werden. Die Erschliessung ist zweckmässig auf die bestehende Überbauung Staldenmattli und die neue Bebauung sowie auf die Hangsituation abzustimmen. Das Areal kann sowohl von Süden wie von Nordwesten erschlossen werden.

Art und Mass der Nutzung: Die Nutzungsart richtet sich nach den Wohn- und Mischzone. Es gilt eine maximale oberirdische Geschossfläche von 0.6. Es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen.

Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände gemäss Art. 2 W2 einzuhalten.

Gestaltungsgrundsatz: Die Neubauten haben sich in die bestehende Bebauung zu integrieren.

Es gilt für die Wohnnutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die gemischte Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

<sup>7</sup>ZPP ZöN Adelmatt:

Mit der Zone mit Planungspflicht ZöN Adelmatt wird die Erweiterung und Erneuerung resp. Ersatz des bestehenden Alters- und Pflegezentrums bezweckt.

Art der Nutzung: Wohnen mit Dienstleistung, Gastrobetrieb mit Aussenbereich sowie Infrastrukturanlagen im direkten Zusammenhang mit der Heimnutzung (z.B Parkierung, Demenzgarten) im Sinne einer ZöN.

Mass der Nutzung:

Sektor A	
– Anzahl Vollgeschosse VG	3
– Gesamthöhe	12.0 m
Sektor B	
– Anzahl Vollgeschosse VG	4
– Gesamthöhe	15.0 m
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo	min. 0.5

---

Gestaltungsgrundsatz:

Es ist ein kompaktes Ensemble mit eigener Identität zu schaffen, welches sich gut in die bestehende Landschaft eingliedert.

Die Pension Adelmatt ist durch drei in etwa quadratische Gebäude zu ergänzen.

Die Neubauten haben eine einheitliche Volumetrie aufzuweisen und sind gut in die Topografie einzugliedern.

Die Pension Adelmatt kann durch ein Neubau ersetzt werden, welcher in seiner Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung) den übrigen Neubauten entspricht.

Neubauten sind mit einem Flachdach auszugestalten.

Die angrenzende Wiese/Weide ist ohne Bruch an die Fassade der Neubauten heranzuführen. Im Innenhof ist ein Hofgarten mit gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen zu erstellen.

Die Parkierung ist vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt ab der Mülenerstrasse. Im nordöstlichen Bereich des Areals befindet sich der Zufahrtsbereich zur Pension Adelmatt, diejenige zur Einstellhalle etwas weiter südlich.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Es gilt die ES II gemäss Lärmschutzverordnung. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Lärmgutachten zu erstellen und entsprechende Massnahmen umzusetzen.

### Art. 9 Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)

Die nachfolgenden Zonen sind Zonen mit rechtskräftigen Überbauungsordnungen UeO:

<i>Überbauungsordnungen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>entsprechende ZPP</i>
Detailerschliessungsplan «Pfrundmatte», vom 14.5.1980	UeO 6a	
Überbauungsordnung «Pfrundmatte, Kernzone», 2.3.2004 (mit allen Änderungen)	UeO 6b	Dorfkernzone
Überbauungsplan mit SBV «Stiftung Blaukreuzheim Aeschiried» vom 18.3.1981 (mit allen Änderungen)	UeO 7	-
Überbauungsplan mit SBV «Skipisten» vom 3.9.1981	UeO 9	-
Überbauungs- und Gestaltungsplan «Blümlisalp» vom 27.12.1985	UeO 12	Dorfkernzone
Überbauungs- und Gestaltungsplan «Bad Heustrich» vom 23.2.1984 (mit allen Änderungen)	UeO 13	-
Überbauungsordnung «Niesenzentrum», 25.7.2007 (mit allen Änderungen)	UeO 17	Dorfkernzone
Überbauungsordnung «Brack», 3.3.2008	UeO 18	Brack
Überbauungsordnung «Baumgarten», 13.4.2012	UeO 19	-
Überbauungsordnung «Chrachemoos Sektor A», 17.9.2009	UeO 22	Chrachemoos

### Art. 10 Verkehrszone

<sup>1</sup> Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von Flächen öffentlicher Strassen innerhalb der Bauzone.

<sup>2</sup> Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen & des kantonalen Rechts.

---

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

*Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird. (Art. 126c BauG).*

## **B Qualität des Bauens und Nutzens**

### **Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild**

#### **Art.11 Grundsatz**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 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.

<sup>3</sup> Bauten, welche die Anforderungen aus Abs. 1 und 2 nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

#### **Art.12 Bedingte Einzonung und Bauverpflichtung**

<sup>1</sup> Die mit der Ortsplanungsrevision 2021 neu eingezonten Bauzonen auf den Parzellen Nrn. 376, 647, 150 und 472 sind spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanung 2021 zu überbauen. Wird mit der Überbauung nicht innerhalb dieser Frist begonnen, fällt die betroffene Bauzone entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

<sup>2</sup> Für die Neueinzonungen auf den Parzellen Nrn. 519 wird mit den Grundeigentümern eine vertragliche Regelung zur Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG getroffen.

---

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.*

*Dazu gehören u.a. (Beispiele):*

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

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.*

*Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.*

*Sonnenkollektoren richten sich nach Art. 6 BewD (baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht sind). Zudem gilt Art. 18a RPG: «In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1 RPG. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.»*

*An schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern sind Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 3 BewD).*

### **Art. 13 Aussenraumgestaltung**

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

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

### **Art. 14 Gestaltung der Bauten und Anlagen**

Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch einwandfrei gestaltet werden. Sie sind vor allem hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Ort- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Die Fassaden sind mindestens zu 50% in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden.

### **Art. 15 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude nicht gestattet sind Pult-, Flach- und Walmdächer sowie andere ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien. Die minimale Dachneigung beträgt 18° a. T., die maximale 30° a. T. Für Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zugelassen, sofern zusammen mit der Umgebung keine wesentliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge müssen der Gestaltung und Proportionen des Gebäudes angepasst sein. Sie müssen für Hauptgebäude mind. 1.00 m und dürfen max. 2.50 m betragen und sind allseitig vorzusehen.

---

*Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 f. BauV (Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen) und Art. 6 Abs. 1e BewD (Bis zu 0.8 Quadratmeter grosse Parabolantennen bedürfen keiner Baubewilligung, wenn sie die gleiche Farbe haben wie die Fassade, an der sie angebracht sind.)*

*Bis zu zwei höchstens 0.8 Quadratmeter grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche bedürfen keiner Baubewilligung (Art. 6 BewD).*

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Als Dachaufbauten gelten Schlepper und Lukarnen. Dabei gelten folgende Vorschriften:

a) Länge: max. 50% der betreffenden Fassadenlänge, bei inventarisierten Gebäuden 30% der betreffenden Fassadenlänge. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler dürfen die Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.

b) Dachneigung: bei Schlepper min. 6°, Lukarnen in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach.

c) Dachaufbauten müssen zur First-, Trauf-, Orts- oder Gratlinie sowie zu Nachbargebäude einen Abstand von mind. 0.6 m einhalten.

d) Die Traufe darf unterbrochen werden.

e) Diese Dachaufbauten sind im Ortsbildschutzgebiet nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster gelten nicht als Dachaufbau, wenn sie die Dachhaut nicht übermässig (max. 20 cm) überragen. Mehrere nebeneinander liegende Dachflächenfenster sind gestattet. Zur First ist ein Abstand von mind. 0.6m einzuhalten.

<sup>5</sup> Firstoberlichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.

<sup>6</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von einer Höhe bis zu 1.0 m und Kamine, welche das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien einhalten, bleiben unberücksichtigt.

<sup>7</sup> Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

---

*Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Revidiertes Bauinventar der Gemeinde Aeschi bei Spiez vom 17. März 2003.*

*Das Bauinventar ist behördenverbindlich. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte, für die gemäss Art. 13 Abs. 3 BauV das Inventar des Kantons gilt, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD).*

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

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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).*

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 16 Baudenkmäler**

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

### **Art. 17 Ortsbildschutzgebiete**

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG.

<sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Es gilt eine maximale Kniestockhöhe von 1.50m.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen

### **Art. 18 Bauen in Gefahrengebieten**

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

---

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

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

---

### **Art.19 Einzelbäume und Baumgruppen**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

<sup>3</sup> Für abgegangene oder gefällte Bäume sind gleichwertige einheimische Ersatzpflanzungen an derselben Stelle bzw. in deren Nähe vorzunehmen.

<sup>5</sup> Der Lärchenbestand auf der Aeschialmi ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten.

### **Art.20 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

### **Art.21 Feuchtgebiete**

Feuchtgebiete sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchten bis nassen Böden. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden. Sie dürfen nicht trockengelegt und nicht gedüngt werden.

### **Art.22 Vernetzungskorridore Wildwechsel**

<sup>1</sup> In den Vernetzungskorridoren Wildwechsel sind alle Massnahmen zu unterlassen, welche dessen Funktion beeinträchtigen können.

<sup>2</sup> Aus zwingenden Gründen kann von Abs.1 abgewichen werden. In diesem Fall ist für einen angemessenen Ersatz für den Wildwechsel zu sorgen.

<sup>3</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren die Vernetzungskorridore Wildwechsel, so ist das Kantonale Jagdinspektorat einzubeziehen. Der frühzeitige Beizug des Jagdinspektorates sowie die Voranfrage werden empfohlen.

### **Art.23 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen zu erhalten.

---

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

*Vgl. Art. 9, 9a und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (vgl. Art. 18).*

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

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen (Tiefbauamt des Kantons Bern).

#### **Art.24 Fuss- und Wanderwege**

Die im Richtplan «Langsamverkehr» aufgeführten bestehenden Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

#### **Art.25 Archäologische Schutzgebiete**

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

#### **Art.26 Landschaftsschongebiete**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Baumschulen.

---

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der minimale Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss.

Privatrechtlicher Minimalabstand gemäss Einführungsgesetz zum ZGB:

- Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.
- Für eingeschossige An- und Kleinbauten genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

vgl. Art. 2 Abs. 1 GBR

## C Masse und Messweisen

### Art.27 Grenzabstand

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

### Art.28 Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>2</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

### Art.29 Näherbaurecht

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze (Art. 30 GBR).

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarlicher Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand darf dabei nicht unterschritten werden.

### Art.30 Bauweise

<sup>1</sup> Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Baugesetz.

---

*vgl. grafische Darstellung im Anhang 11*

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge von Gebäuden ist auf die in Art. 2 genannten Masse beschränkt.

<sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

### **Art.31 Gesamthöhe**

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe der Gebäude wird in den verschiedenen Zonen durch die zulässige Anzahl Vollgeschosse und teilweise durch die Gesamthöhe begrenzt. Dem Verhältnis von Gesamthöhe zu den übrigen Abmessungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

<sup>2</sup> Die Gesamthöhe darf nicht weniger als 45% und nicht mehr als 80 % der giebelseitige Fassadenlänge betragen.

<sup>3</sup> Für die Arbeitszone richtet sich die zulässige Gesamthöhe nach Art. 2.

<sup>4</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

<sup>5</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind nur bei einer Fassade zulässig und dürfen nicht mehr als 5.00 m betragen.

### **Art.32 Geschosse**

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>3</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

<sup>4</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Als oberirdisch gelten alle Geschossflächen mit Ausnahme der Flächen von Untergeschossen, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt.

---

*Entsprechende Ausnahmegewilligungen, welche mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden können, erteilt das Tiefbauamt des Kantons Bern (OIK I).*

### **Art.33 Gewässerraum**

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan 2 als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>3</sup> 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 untersagt.

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Diese gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern. Vorbehalten bleiben Ausnahmen der Bewirtschaftungseinschränkung nach Art. 41c Abs. 4bis GschV.

<sup>5</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.00 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.00 m ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

<sup>6</sup> Der Gewässerentwicklungsraum ist im Zonenplan 2 als flächige Überlagerung festgelegt. Neue Bauten sind zulässig, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und wenn sie standortgebunden sind.

<sup>7</sup> Die Freihalteräume sind freizuhalten, damit im Hochwasserereignisfall die Ableitung sichergestellt ist.

### **Art.34 Abstand von öffentlichen Strassen**

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Strassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

### **Art.35 Bauabstand vom Wald**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten und Anlagen grundsätzlich mindestens 30 m .

<sup>2</sup> Die zuständige Waldabteilung kann bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen in Baubewilligungsverfahren erteilen.

---

## **D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane**

### **Art.36 Gemeinderat**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

<sup>2</sup> Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend BauV,
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger, von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen,
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG,
- d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (BauG),
- e) über die Verwendung von Ersatzabgaben im Rahmen der jeweiligen Finanzkompetenzen.

### **Art.37 Baukommission / Bauinspektor**

<sup>1</sup> Die Baukommission ist vorberatende Instanz und amtiert als Baupolizeibehörde. In den Aufgabenkreis fallen namentlich:

- a) die Begutachtung der Baugesuche zuhanden des Gemeinderates,
- b) die Überwachung der privaten Hoch- und Tiefbauten in Bezug auf Einhaltung der Baureglements und gesetzlichen Vorschriften,
- c) die Erhebung von Einsprachen in Baubewilligungsverfahren.

<sup>2</sup> Dem Bauinspektor obliegen:

- a) Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen;
- c) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;
- d) die Überprüfung, min. einmal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Er erstattet dem Gemeinderat/ der Baukommission darüber Bericht und beantragt erforderliche Massnahmen.

---

Vgl. Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD

## **E Straf- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 38 Widerhandlungen**

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

### **Art. 39 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung mit Ausnahme des Zonenplans Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **Art. 40 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup>Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

- Baureglement vom 19.01.2004
- Zonenplan Siedlung und Landschaft vom 23.06.2004
- Gesamtleitbild vom 16.09.1997
- Überbauungsplan mit SBV «Tannenmattli» vom 3.11.1976
- Überbauungsplan mit SBV «Bühlen» vom 4.1.1978
- Überbauungsplan mit SBV «Aeschiried-Südwest» vom 11.10.1978
- Überbauungsordnung mit SBV «Bärebrunne» vom 18.11.1981
- Überbauungsordnung ZZP «Wachthubel Süd» vom 20.11.2006
- Überbauungsordnung «Bühlermatte» Nr. 14 vom 10.11.1993
- Überbauungsordnung «Emdtalstrasse» vom 13.7.2009
- Überbauungsordnung «Rossern» vom 6.11.2006
- Detailerschliessung «Goldern» vom 27.10.1976
- Überbauungsordnung «ZöN Adelmatt» vom 24.3.2003

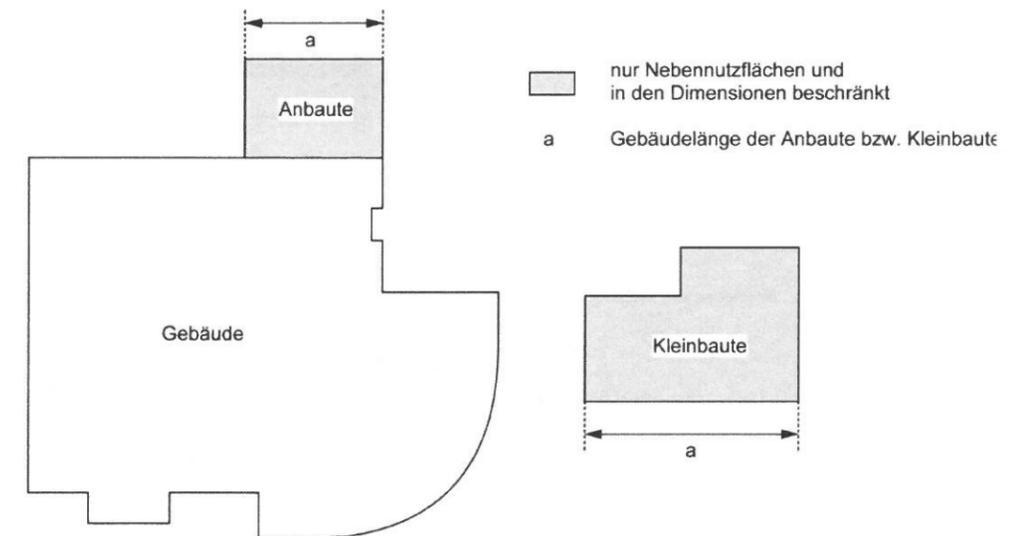
## Anhang: Graphische Darstellungen

### 1) Kleinbaute, Anbaute (gemäss Art. 4 BMBV)

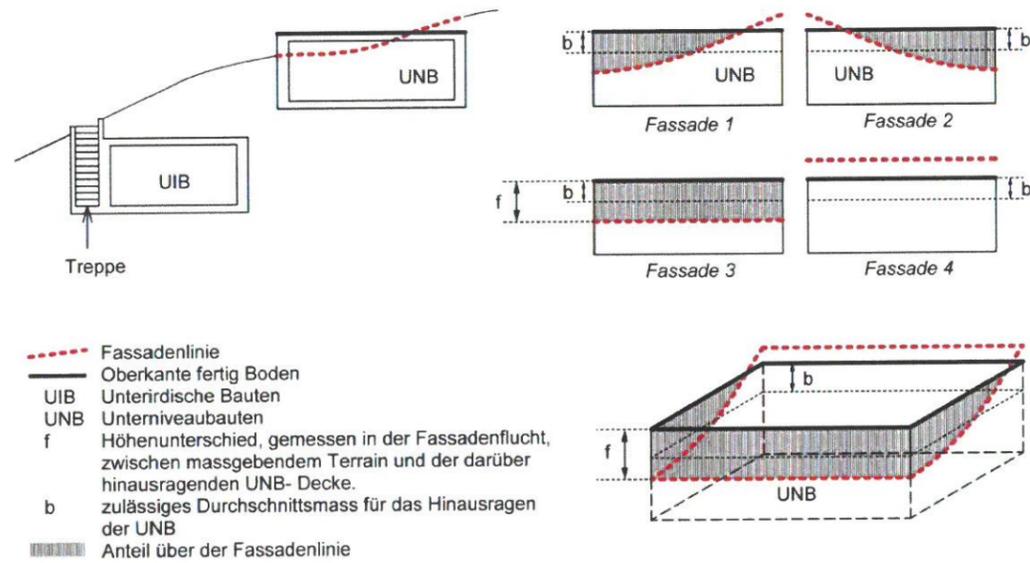
Bei Kleinbauten handelt es sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen.

Kleinbauten und Anbauten können nur Nebennutzflächen enthalten und gelten somit als unbewohnt.

Kleinbauten und Anbauten dürfen das in Art. 2 definierte Mass nicht überschreiten.



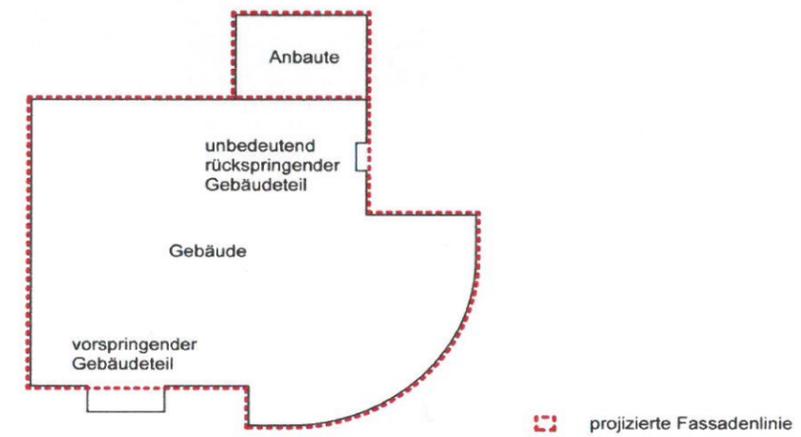
2) Unterirdische Bauten (UIB), Unterniveaubauten (UNB) (gemäss Art. 5/6 BMBV)



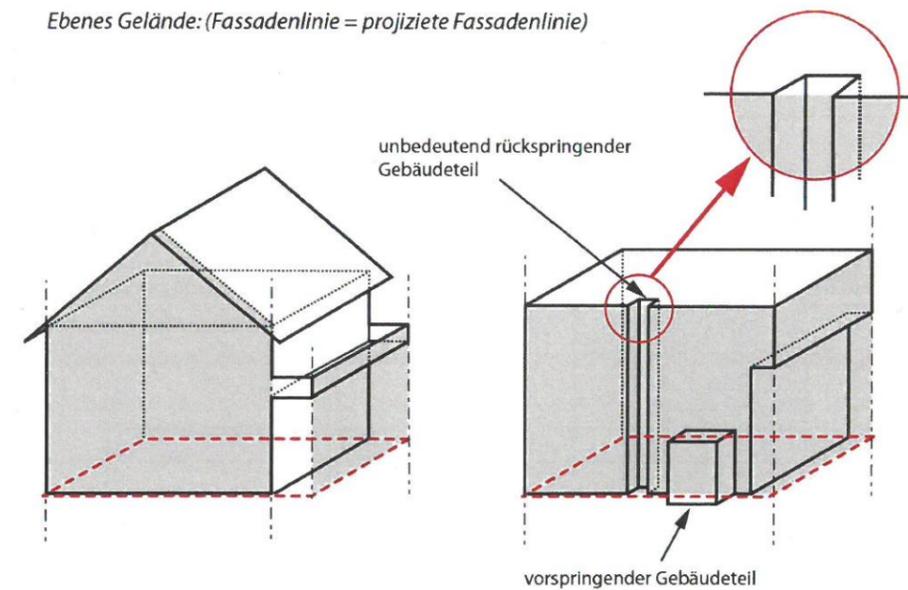
3) Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie (gemäss Art. 8/9 BMBV)

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

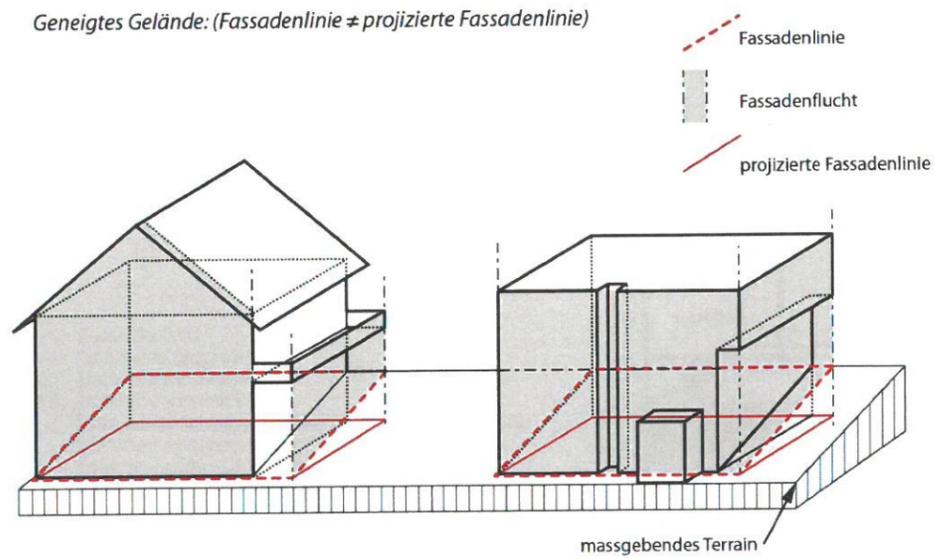
Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäubreite.



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



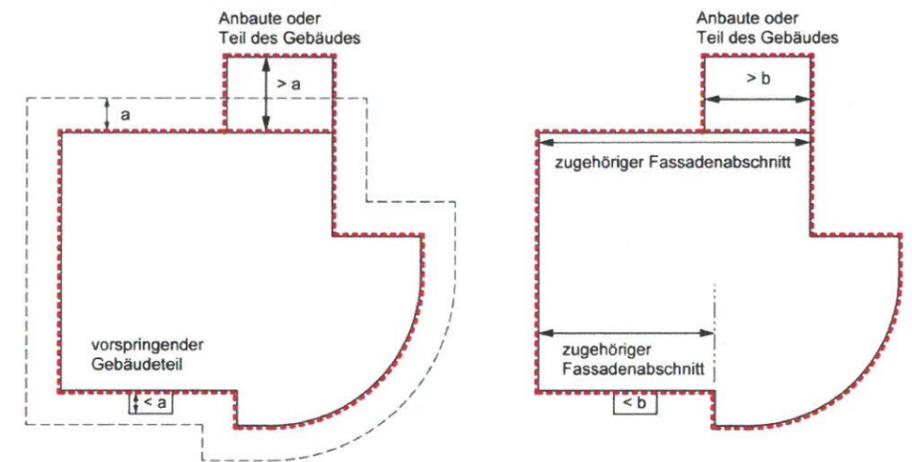
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



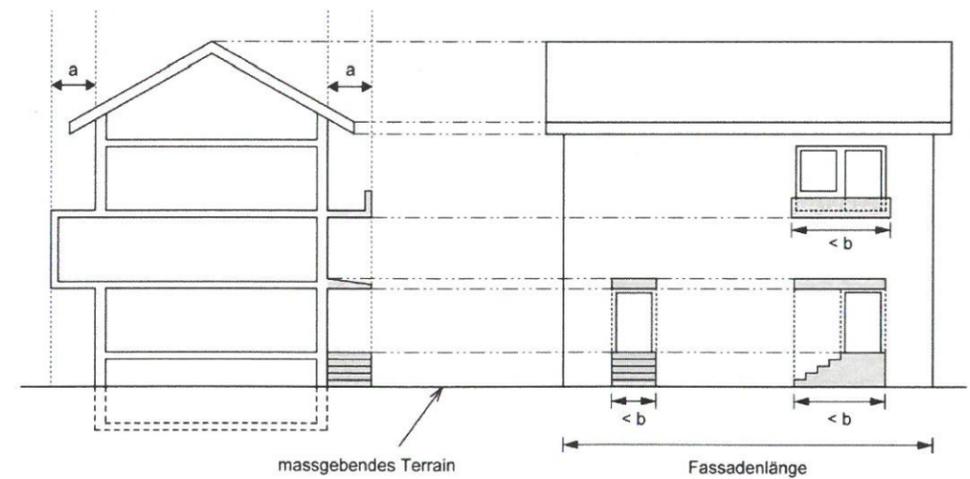
#### 4) Vorspringende Gebäudeteile (gemäss Art. 10 BMBV)

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussen-  
treppen oder Balkone.

Ragen sie über das in Art. 2 festgelegte Mass hinaus oder überschreiten sie  
das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten  
sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus,  
Wintergarten, grösserer Erker) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



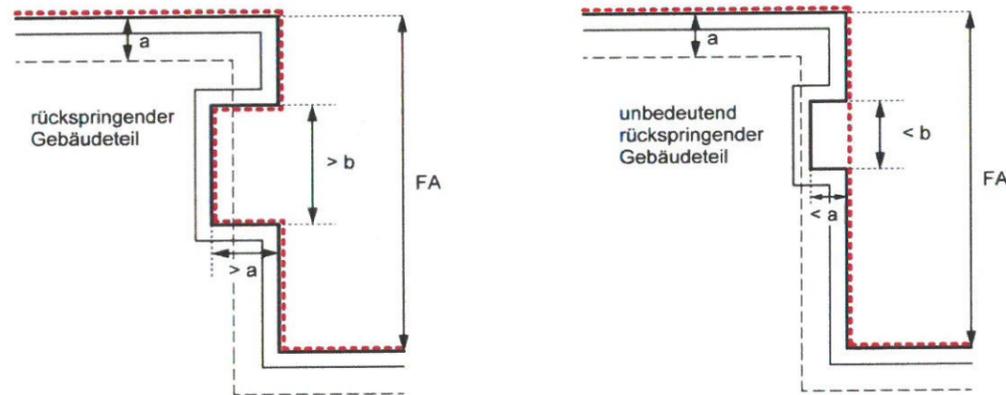
- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- projizierte Fassadenlinie



### 5) Rückspringende Gebäudeteile (gemäss Art. 11 BMBV)

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen.

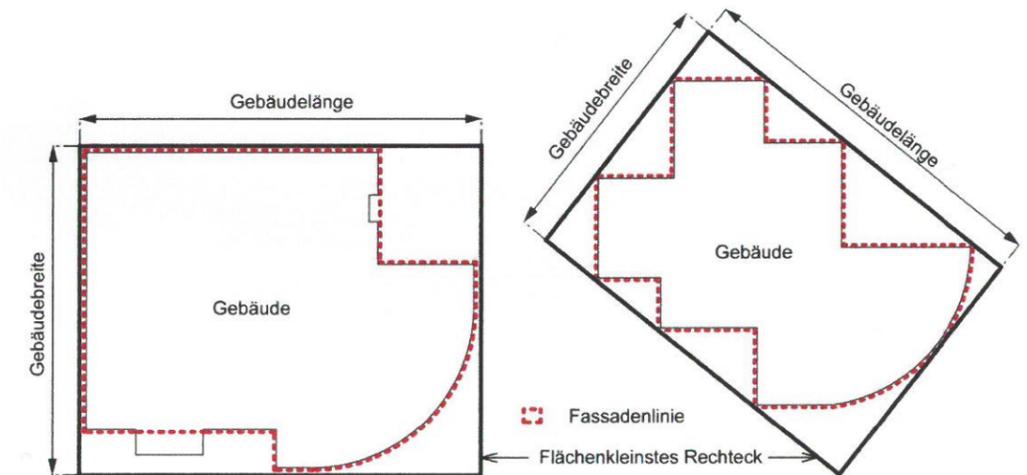
Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gemäss Art. 2 gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass für die Breite beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- ☐ Fassade
- ▬ Fassadenlinie

### 6) Gebäudelänge (gemäss Art. 12 BMBV)

Die Gebäudelänge dient der Dimensionierung von Gebäuden und wird für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



## 7) Gesamthöhe (gemäss Art. 14 BMBV)

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Die Messweise der Gesamthöhe bezieht sich in Bezug auf den oberen Messpunkt beim Schrägdach auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegende Wärmedämmung und Dachhaut).

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

### Oberer Messpunkt bei Schrägdächern:

(gilt als oberer Messpunkt für Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Bestimmung der Kniestockhöhe gleichermassen)

#### Giebelseitig:

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



**Dachaufbau:**  
 Dacheindeckung z.B. Ziegel  
 Dach- resp. Ziegellattung  
 Konterlattung  
 Unterdach  
 Wärmedämmung  
 Dampfbremse  
 Schalung / Verkleidung  
 Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



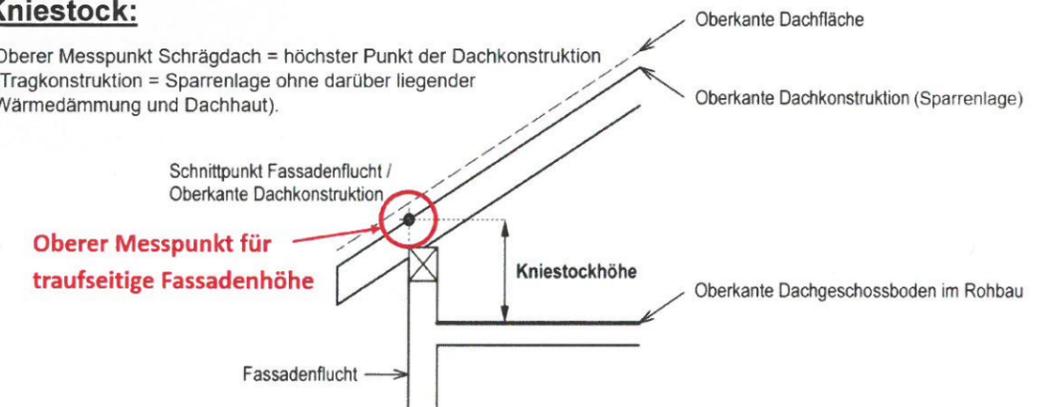
**Dachaufbau:**  
 Dacheindeckung z.B. Ziegel  
 Dach- resp. Ziegellattung  
 Konterlattung  
 Unterdach  
 Sparren / Wärmedämmung  
 Dampfbremse  
 Lattung  
 Schalung / Verkleidung

## 8) Kniestockhöhe (gemäss Art. 16 BMBV)

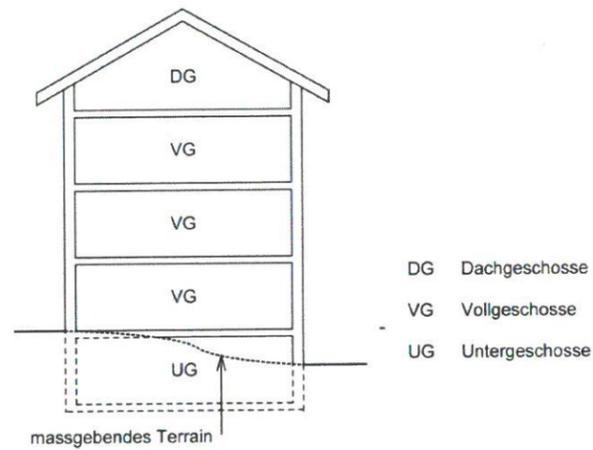
Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.

### Kniestock:

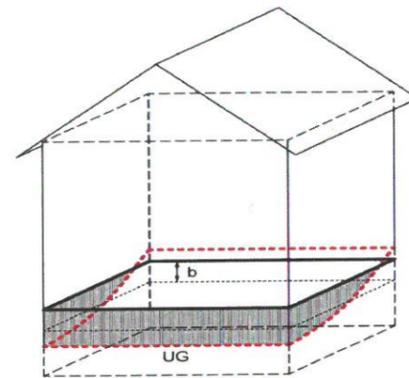
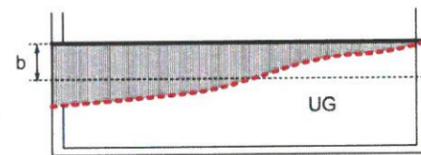
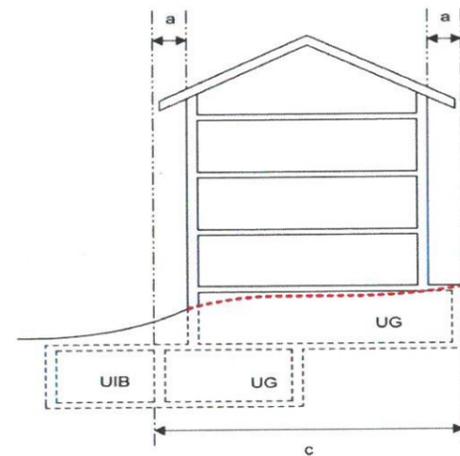
Oberer Messpunkt Schrägdach = höchster Punkt der Dachkonstruktion (Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender Wärmedämmung und Dachhaut).



9) Geschosse (gemäss Art. 18 ff. BMBV)



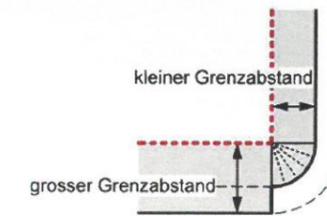
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



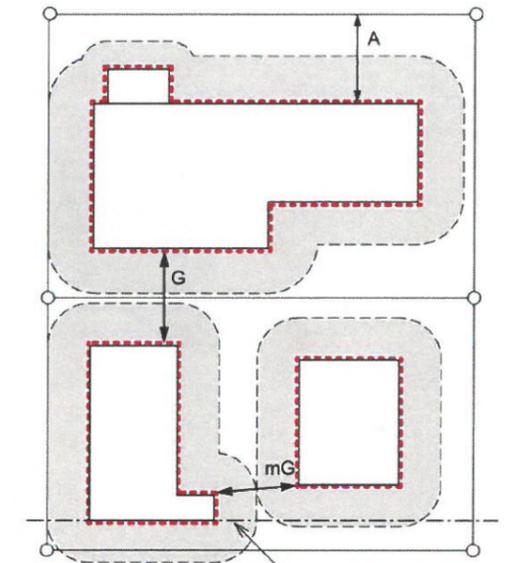
10) Grenzabstand, Gebäudeabstand (gemäss Art. 22/23 BMBV)

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

Kleiner und grosser Grenzabstand

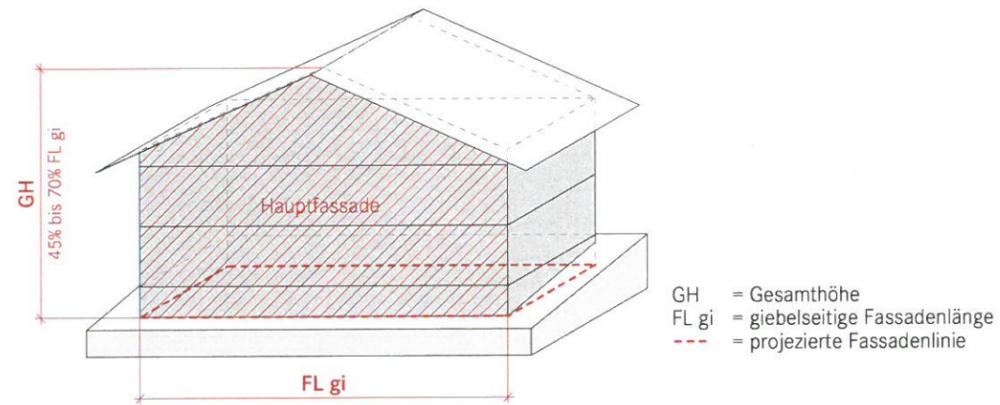


- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

## 11) Proportionsregel



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 26.2.2019 bis zum 28.3.2019

Vorprüfung vom 25.2.2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 13. April 2021

Publikation im Amtsblatt vom 14. April 2021

1. Öffentliche Auflage vom 13. April 2021 bis 13. Mai 2021

Einspracheverhandlung am 20. Mai 2021

Rechtsverwahrungen: 2

Erledigte Einsprachen: 31

Unerledigte Einsprachen: 02

siehe Genehmigung AGP

### Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. Juni 2021

### Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 4. Juni 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15. Juni 2021

Publikation im Amtsblatt vom 16. Juni 2021

2. Öffentliche Auflage vom 15. Juni 2021 bis 15. Juli 2021

Einspracheverhandlung: -

Rechtsverwahrungen: 0

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

### Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 16. November 2021

Publikation im Amtsblatt vom 17. November 2021

3. Öffentliche Auflage vom 16. November 2021 bis 17. Dezember 2021

Einspracheverhandlung: -  
Rechtsverwahrungen: 0  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Dezember 2021**

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 28. Dezember 2021

Namens der Gemischten Gemeinde:

Der Präsident:



Der Sekretär:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aeschi b. Spiez, 01. FEB. 2022

Der Gemeindeschreiber:



**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**

**des Kantons Bern am 11. April 2022**

