

Einwohnergemeinde Biglen

BAUREGLEMENT 2009

26. Juni 2009

20. Juni 2023, Änderungen BMBV

Genehmigung

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
26. Juni 2009

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern am 28. Januar 2010

Legende Darstellung Änderungen

- Anpassung BMBV (neu / gestrichen)
- bereits genehmigte Baureglementsänderungen /
Hinweise auf geltendes Recht
- Materielle Änderungen

INGRESS

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement **inkl. Anhang** der Einwohnergemeinde Biglen bildet zusammen mit den Zonenplänen M. 1/5000 und M. 1/2000 ~~sowie dem Zonenplan Naturgefahren M. 1/5000~~ **sowie dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume M. 1/2500** die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

In den Zonenplänen M. 1/5000 und M. 1/2000 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen – den Nutzungszonen – dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet sowie alle weiteren Zonen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte von Natur- und Landschaftsschutz mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kapitel 5

BMBV

Das Baureglement BR übernimmt die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV.

BSG 721.3, Stand 01.07.2019

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

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 der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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.

Z.B. Art. 80 SG ~~63-SBG~~ betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand. Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

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

Baubewilligung

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

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.

Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Art. 5 Abs. 2 BewD

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

Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Art. 3- und 11 ~~und 82~~ BauG

Art. 232 BR Übergangsnutzungen

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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Art. 411 ff BR Qualität des Bauens und Nutzens

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Biglen geregelt.

Art. 66 BauG

INHALT

Artikel		Seite
1	GELTUNGSBEREICH	8
101	Geltungsbereich sachlich.....	8
102	Geltungsbereich räumlich.....	8
103	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	8
2	NUTZUNGSZONEN	9
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	9
211	Art der Nutzung.....	9
212	Mass der Nutzung.....	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	14
221	Zonen für öffentliche Nutzungen.....	14
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.....	16
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	17
231	Grünzonen.....	17
232	Übergangsnutzungen.....	17
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	18
241	Landwirtschaftszone.....	18
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	19
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	19
311	ZPP Nr. 3 „Kreuz“.....	19
312	ZPP Nr. 7 „Bären Halden“.....	20
313	ZPP Nr. 9 „Arnistrasse“.....	24
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	26
321	Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZÜO).....	26

4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	27
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	27
411	Gestaltung	27
412	Bauweise, Stellung der Bauten	28
413	Fassadengestaltung	28
414	Dachgestaltung.....	29
415	Aussenraumgestaltung	30
416	Aussenantennen.....	31
417	Reklamen und Plakatierung.....	32
418	Gestaltungsspielraum	32
42	Qualitätssicherung	32
421	Fachberatung	32
422	Qualifizierte Verfahren	33
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	34
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	34
432	Energie	34
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	34
51	Ortsbildpflege	34
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	34
512	Baupolzeiliche Masse: Abweichungen	35
52	Pflege der Kulturlandschaft	35
521	Baudenkmäler	35
522	Archäologisches Schutzgebiet.....	35
523	Einzelbäume, Hofbäume und Hochstammobstgärten	36
524	Fliessgewässer	36
525	Amphibienlaichgebiet Änggist.....	37
53	Schutz der naturnahen Landschaft	38
531	Landschaftsschutzgebiete	38
532	Lebensräume.....	38
54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen.....	41
541	Ersatzmassnahmen	41
542	Förderungsmassnahmen	41

55	Gefahrengebiete	42
551	Bauen in Gefahrengebieten	42
552	Gefahrenstufen	42
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	44
601	Widerhandlungen.....	44
602	Inkrafttreten	44
603	Aufhebung von Vorschriften.....	44
604	Eintritt Rechtskraft Naturgefahren und Gewässerräume	45
ANHANG	46	
A 1	Definitionen und Begriffe und Messweisen gemäss BMBV	47
A 2	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	69
A 3	Abkürzungen.....	74
A 4	Sachregister	79
A 5	Genehmigungsvermerke	82

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	<i>Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.</i>
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Mehrwert, so verfügt die Gemeinde nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme die Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 ff. BauG und gemäss dem Reglement vom 23.05.2017 über den Ausgleich von Planungsmehrwerten.	<i>Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Der Ausgleich von Planungsmehrwerten richtet sich nach den Art. 142 sowie 142a – 142f BauG. Für die Abgabesätze, Fälligkeiten und Zuständigkeiten gelangt das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwert vom 23.05.2017 zur Anwendung. Die Mehrwerterträge werden einer Spezialfinanzierung zugewiesen und sind für alle Zwecke nach Art. 5 Abs. 1 der RPG, insbesondere für öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturanlagen zu verwenden.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232 BR
<u>Zone</u>	<u>Abk.</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>ES</u>
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe – ausgenommen sind Kirchen und andere religiöse Einrichtungen 	II ²⁾ Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb, noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche – Dienstleistungen – Tankstellenanlagen sind nicht zugelassen 	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

²⁾ Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der „Rohrstrasse“) gilt in einer ersten Bautiefe ES III.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen; Verkaufsnutzungen bis 500 m² Verkaufsfläche – Wohnnutzung nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet – ausgenommen sind Kirchen und andere religiöse Einrichtungen 	<p>III</p> <p><i>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</i></p>
Mischzone BIGLA	MB	<ul style="list-style-type: none"> – gemischte Nutzung gemäss Mischzone M – Umnutzungen und Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle sind gestattet. 	<p>III</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Kommentar / Hinweise

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232 BR sowie die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG und der Gestaltungsspielraum Art. 418 BR

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL * in m	GB * in m	GH Fh tr in m	VG
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4,0	8,0	25,0	12,0	7,0 7,5	2
Wohnzone 3	W3	5,0	10,0	35,0	14,0	10,0 11,0	3
Mischzone	M2 ¹⁾	4,0	8,0	30,0	13,0	8,0 8,5	2
Mischzone	M3	5,0	10,0	40,0	15,0	10,0 11,0	3
Arbeitszone	AZ	4,0	4,0	-	-	10,0 11,0	-
Mischzone BIGLA	MB	4,0	4,0	-	-	-	-

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 BR)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 BR)
 GL = Gebäudelänge (s. Anhang A1 BR)
 GB = Gebäudebreite (s. Anhang A1 BR)
 Fh tr = Fassadenhöhe bei Bauten mit Schrägdächern traufseitig (s. Anhang A1 BR)
 VG = Vollgeschoss (s. Anhang A1 BR)

* ohne An- und Nebenbauten

¹⁾In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 Baugesetz ausgeschlossen.

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~
 Klein- und Anbauten

- Grenzabstand GA: mind. 2,0 m
- anrech. Gebäudefläche aGbF max. 60 m²
- ~~Gebäudehöhe GH: max. 3,0 m~~
- ~~traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 4,0 m~~
- ~~Gebäudefläche GBF: max. 60 m²~~

S. Anhang A 1 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>b. Kleinere Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vollgeschosse (VG) max. 1 – Grenzabstand (A) min. 3.0 m – anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m² – Gesamthöhe max. 4.0 m – Gebäudelänge max. 8.0 m 	<p><i>Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen HNF zugelassen, z.B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, Pergolen, freistehende Wintergärten, gedeckte Sitzplätze und dergleichen).</i></p>
		<p>c. Unterirdische Bauten Unterniveaubauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain: zulässig max. 1,2 m – Grenzabstand A 0 m 	
		<p>d. Unterirdische Bauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand A 0 m 	
		<p>e. Abgrabungen max. 5,0 m</p> <p>Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.</p>	<p>S. Anhang A 1 BR</p>
		<p>f. Vorspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Breite: max. 4,0 m – zulässiges Mass im Grenzabstand: max. 2,0 m – zulässige Tiefe: max. 2,0 m – zulässiger Anteil Fassadenlänge des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 40% 	<p><i>Vorspringende Gebäudeteile (vgl. BMBV) können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen). Dachvorsprünge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile. Gedeckte Sitzplätze zählen nicht als Vordach. Sofern vorspringende Gebäudeteile die zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile überschreiten, gilt die damit entstandene projizierte Fassadenlinie insbesondere für die Beurteilung der zulässigen Grenzabstände sowie der Gebäudemasse (Gebäudelänge). Vgl. EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>g. Gestaffelte Gebäude: Staffelung</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: mind. 1,5 m – in der Situation: mind. 3,0 m 	
		<p>h. Geschosse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK EG darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragend über fertigem Terrain – Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe Kniestockhöhe max. 1,2 m 1,5 m – Attikageschoss: zulässige Höhe max. 3,0 m – Attikageschoss: Rückversetzung mind. Muss allseitig gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 4,0 m 2.0 m zurückversetzt sein 	<p><i>s. Art. 414</i></p>
3		<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.</p>	<p><i>S. Art. 75 BauG</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Kommentar / Hinweise
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen	221	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) gelten die folgenden Bestimmungen:			<i>ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR</i>
Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV</i>
A		Schule	Gebäudehöhe GH 10,0 m Fh tr 11,0 m Grenzabstand gA 5,0 m	III	
B		Kirche und Zehntenspeicher	bestehend, schützenswertes Gebäude	III	
C		Gemeindehaus	bestehend, schützenswertes erhaltenswertes Gebäude	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
D		Friedhof	bestehend, für Neubauten gilt: Gebäudehöhe GH = 3,5 m Fh tr 4,0 m Grenzabstand gA = 4,0 m	
E		Feuerwehr- magazin	bestehend	
F		Schule	Bei einer allfälligen Erweiterung der Primarschule muss auf die Struktur der bestehenden Schulbauten Rück- sicht genommen werden. Gebäudehöhe GH = 10,0 m Fh tr 11,0 m Grenzabstand gA = 5,0 m	III
G		Regenüberlauf- becken	bestehend	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Kommentar / Hinweise
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	222	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten die folgenden Bestimmungen:			<i>ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR</i>
Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV</i>
1 „Freibad“	ZSF 1	Freibad mit Nebenanlagen	realisiert; eine zeitgemässe Erneuerung oder Erweiterung der Nebenanlagen im Rahmen des Nutzungszwecks ist gestattet.	III	
2 „Pistolenschützen-Stand“	ZSF 2	Schiessanlage der Pistolenschützen	realisiert; eine zeitgemässe Erneuerung der Anlage im Rahmen des Nutzungszwecks ist gestattet.		
3 „Schiessanlage 300 m“	ZSF 3	Schiessanlage 300 m	realisiert; eine zeitgemässe Erneuerung der Anlagen im Rahmen des Nutzungszwecks ist gestattet.		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen	231	<p>1 Die Grünzonen (GRZ) sind Freihaltezonen.</p> <p>2 Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der Siedlungstrennung und des Siedlungsrandes <p>3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.</p>	<p><i>Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (s. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</i></p> <p><i>Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).</i></p>
Übergangs-nutzungen	232	<p>1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.</p> <p>2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein; – der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein; – bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten; – bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein. 	<p><i>Übergangsnutzungen entsprechen in ihrer Auswirkung einer erweiterten Besitzstandsgarantie (Art. 3 Abs. 4 BauG). Sie erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Solche Nutzungen sind übergangsmässig, zeitlich befristet und ohne Ausnahmegewilligung zulässig. Verweigert der Gemeinderat seine Zustimmung, kann eine Übergangsnutzung nur über eine Ausnahmegewilligung (Art. 26 BauG) ermöglicht werden.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.	<i>Eine längere Nutzungsdauer oder die definitive Umnutzung bedingen eine Zonenplanänderung.</i>
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone	241	1 In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	<i>S. Art. 16 f 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 (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</i>
		2 Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen: – Wohnbauten wie Zone W2 – Ökonomiegebäude wie Zone A – Gesamthöhe Silohöhe inkl. Kranbahn 15,0 m	
		3 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zugelassen.	<i>Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.</i>
		4 Es gelten die Vorschriften der ES III.	<i>S. Art. 43 LSV.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht	
		Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger, unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	<p><i>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.</i></p> <p><i>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbes oder – mit Zustimmung des AGR zu einem Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. <p><i>S. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</i></p>
ZPP Nr. 3 “Kreuz“	311	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Sicherstellen einer zweckmässigen Überbauung und Erschliessung des Areals mit Erhalt des Grünraumes östlich Kreuz.	
Art der Nutzung		3 Mischzone M	
Mass der Nutzung		4 AZ=0,65 GFZo = 0,7 zwei Vollgeschosse	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze		5 <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung Naturschutz (Zonenplan) - Möglichst optimale Einordnung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild (Baugruppe) bzw. in die gebaute Umgebung (Objekte Bauinventar) 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> - Parkplatzbepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen - Verkehrszufahrt ab „Rohrstrasse“ - Fusswegerschliessung ab „Bahnhofstrasse“ 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	Art. 43 LSV
ZPP Nr. 7 „Bären Halden“	312	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck		2	<p>Sicherstellen der Erhaltung des schützenswerten Gebäudes Bärenstutz Nr. 17 und Freihaltung der Parzelle Nr. 87 vor einer Überbauung.</p> <p>Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 „Halden“ schafft die Grundlage für eine Überbauung mit einem Alterszentrum sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzung, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen und der sorgfältigen Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen.</p> <p>Für das Bauprojekt ist das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs vom November 2014 mit Weiterbearbeitung vom Mai 2017 als Richtprojekt bezüglich Situierung, Proportionierung und Gestaltung der Bauten, der Materialisierung der Fassaden sowie der architektonischen Gestaltung der Aussenräume massgebend. Bezüglich Innenorganisation und Grundrissanordnung der Gebäude ist das Richtprojekt nicht verbindlich.</p>
Art der Nutzung		3	<p>Mischzone-M</p> <p>Zugelassen sind Wohn- und stille bis mässig stö-</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise																																
		rende Dienstleistungsnutzungen sowie Gastgewerbe.																																	
Mass der Nutzung	4	<p>Das Mass der Nutzung richtet sich nach der bestehenden Gebäudehülle, unter Wahrung des Gebäudeschutzes.</p> <p>a. In den einzelnen Sektoren sind für bestehende Bauten und Neubauten die folgenden minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen GF zugelassen:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Sektor A</td> <td>mind.</td> <td>GF</td> <td>1'920 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>GF</td> <td>3'640 m²</td> </tr> <tr> <td>Sektor B</td> <td>mind.</td> <td>GF</td> <td>2'535 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>GF</td> <td>3'580 m²</td> </tr> <tr> <td>Sektor C</td> <td>mind.</td> <td>GF</td> <td>1'100 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>GF</td> <td>2'570 m²</td> </tr> <tr> <td>Sektor D</td> <td>mind.</td> <td>GF</td> <td>2'675 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max.</td> <td>GF</td> <td>3'310 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>b. Für die bestehenden Gebäude ist, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, das bestehende Gebäudevolumen für das Mass der Nutzung massgebend.</p>	Sektor A	mind.	GF	1'920 m ²		max.	GF	3'640 m ²	Sektor B	mind.	GF	2'535 m ²		max.	GF	3'580 m ²	Sektor C	mind.	GF	1'100 m ²		max.	GF	2'570 m ²	Sektor D	mind.	GF	2'675 m ²		max.	GF	3'310 m ²	
Sektor A	mind.	GF	1'920 m ²																																
	max.	GF	3'640 m ²																																
Sektor B	mind.	GF	2'535 m ²																																
	max.	GF	3'580 m ²																																
Sektor C	mind.	GF	1'100 m ²																																
	max.	GF	2'570 m ²																																
Sektor D	mind.	GF	2'675 m ²																																
	max.	GF	3'310 m ²																																
Gesamthöhe der Gebäude / Dachgestaltung	5	Für Neubauten wird die Gesamthöhe durch Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt. Diese werden bei begehbaren Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung, bei nicht begehbaren Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion und bei Satteldächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt in allen Sektoren 38° bis																																	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>40°. Pro Sektor gelten folgende Dachformen und Gebäudehöhenkoten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Es ist ein zusätzlicher Flachdachbau gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 750.00 m.ü.M (inkl. offene oder geschlossene Brüstung) - Sektor B: Es sind zwei Gebäude mit Satteldach und einem Nord-Süd ausgerichteten First gestattet. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt 757.00 m.ü.M. - Sektor C: Es ist ein zusätzlicher Neubau mit Satteldach und einem Nord-Süd ausgerichteten First gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 753.50 m.ü.M. - Sektor D: Es ist ein zusätzlicher Neubau mit Satteldach und einem Ost-West ausgerichteten First gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 753.90 m.ü.M. 	
<p>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</p>	<p>5 6</p>	<p>Fassaden und Dach dürfen nur mit Berücksichtigung des Schutzgedankens verändert werden Parkplätze können auf Parzelle Nr. 87 erstellt werden. Gemeindestrasse Parzelle Nr. 29 ist Bestandteil des historischen Wegnetzes und ist für die Öffentlichkeit zu erhalten. Erstellung der Parkplätze auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 17 erfolgen im Zuge der Strassen- und Platzsanierung. Bei Veränderungen von Bauten und Anlagen ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>a. Neubauten müssen sich, unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, bezüglich Volumetrie und architektonischer Gestaltung sorgfältig ins Ortsbild einfügen. Die Fassaden der Satteldachbauten sind in Holzbauweise mit Holzschalung zu erstellen. Die Dacheindeckung hat mit einer Faserzement-Schindelung zu erfolgen.</p> <p>b. Der Aussenraum ist unter Berücksichtigung einer guten Einpassung in die Topographie sorgfältig zu gestalten. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan zu erarbeiten. Die Umgebung ist mit naturnahen Lebensräumen, standortheimischen Bäumen, Sträuchern zu gestalten.</p> <p>c. Ersatzneubauten oder bauliche Veränderungen an den schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Aussenräumen bedürfen der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zuständigen Fachstelle und unterliegen der Baubewilligungspflicht.</p> <p>d. Der Bärenweg (Parzelle Nr. 29) ist Bestandteil des historischen Wegnetzes und als öffentliche Fusswegverbindung zu gestalten.</p> <p>e. Im südlichen Bereich der ZPP ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Hohle und Bärenstutz zu erstellen. Diese dient auch als Notzufahrt.</p> <p>f. Neue Autostellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen in einer gemeinsamen Autostellhalle unterzubringen, mit Erschliessung</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>über den Bärenstutz (ab Einmündung Mühle- stützli). Bestehende Abstellplätze werden in ihrer Anzahl übernommen, ihre Lage wird in der Über- bauungsordnung geregelt.</p> <p>g. Das gesamte Gebiet der ZPP Nr. 7 gilt als er- schlossen.</p>	
Gewässerraum Biglebach	7	<p>a. Der Raumbedarf des Biglebachs (Gewässer- raum) gewährleistet folgende Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a die natürliche Funktion des Bachs b Schutz vor Hochwasser c Gewässernutzung <p>b. Der Gewässerraum wird im Bereich der ZPP Nr. 7 „Halden“ als Korridor von 11.0 m Breite festge- legt, gemessen je hälftig ab Gewässerachse.</p>	
Energie	8	Es gilt die Kant. Energiegesetzgebung (KEnG).	
Lärmempfindlich- keitsstufe Lärmschutz	6 9	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.	Art. 43 LSV
ZPP Nr. 9 “Arnistrasse“	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 9 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Sicherstellung einer guten Wohnüberbauung, wel- che dem Übergang von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone gerecht wird.	
Art der Nutzung	3	Wohnzone	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Mass der Nutzung/ Geschosse/ Gebäude- höhe	4	<ul style="list-style-type: none"> - AZ = 0,5 GFZo = 0,55 zwei Vollgeschosse - Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. 	
Gestaltungs- und Erschliessungs- grundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Das ländliche Raumordnungsprinzip ist aufzunehmen. - Der Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone ist natürlich zu gestalten. - Der besonderen Lage der Siedlung als neuer Ortseingang ist mit einer guten Einordnung der Neubauten ins Ortsbild Rechnung zu tragen. - Entlang der „Arnistrasse“ sind Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen. - Die Erschliessung erfolgt über den „Niesenweg“ und / oder die Arnistrasse. - Es ist eine Fusswegverbindung vom „Niesenweg“ zur „Arnistrasse/ Mühlestützli“ sicherzustellen. - Die Parkierung ist weitgehend in einer zentralen Autoeinstellhalle zusammenzufassen. 	
Lärmschutz	6	<p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für empfindliche Räume entlang der „Arnistrasse“ sind Lüftungsmöglichkeiten auf der West- oder Ostfassade zu gewährleisten. Bis 20,0 m ab Strassenachse sind diese Lüftungsmöglichkeiten durch geeignete architektonische Fassadengestaltung vor Lärm zu schützen.</p>	Art. 43 LSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	321	Die folgenden Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZÜO) bleiben rechtskräftig:	
Bezeichnung	Abk.	Datum / Genehmigung	
„Halden“	ZÜO	28.09.2020	
„Scheuermatt“	ZÜO	14.06.2000	
„Vögelimatt“	ZÜO	28.12.1982	
„Mutti“	ZÜO	04.10.2000	
„Syrengasse“	ZÜO	18.09.2013	
„Bärenstutz“	ZÜO	11.10.2011	
„Rohrstrasse“	ZÜO	12.04.1995	
„Riedhaldeweg“	ZÜO	11.11.1999	
„Lenzhaus“	ZÜO	24.07.2006	
„Arnistrasse“	ZÜO	19.02.2018	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltung	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Beurteilungskriterien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen 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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 ff. BR</i></p> <p><i>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Dorf- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</i></p> <p>S. Art. 51 BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen BauGrenz - und Gebäudeabstände einzuhalten.	S. Art. 212 BR und Anhang A 1 BR
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	S. Art. 212 BR und Anhang A 1 BR
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal</i> – <i>In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418 BR.</i></p>
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton</i> – <i>ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418 BR.</i></p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Dachgestaltung	414	1 Die Dachform ist freigestellt. Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleibt Art. 511 bezüglich Ortsbilderhaltungsgebieten.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,</i> – <i>allseitig Vordächer-Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.</i>
		2 Auf Flachdachbauten kann eine Attika erstellt werden. Diese ist allseitig um mind. 2,0 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Die Fassade des Attikageschosses darf, von OK Flachdach bis OK Attikadach gemessen, nicht höher als 3,0 m sein. Sie wird bei der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.	
		3 Die Attika kann an einer Gebäude-Längsseite auf die Flucht des darunter liegenden Voll Geschosses gebaut werden, wenn dieser Versatz auf der gegenüberliegenden Längsseite flächenmässig vollständig kompensiert wird.	
		4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite ist auf max. 30% des darunterliegenden Fassadenabschnitts beschränkt. beträgt maximal 30% der Fassaden Gebäuelänge des obersten Geschosses. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1,0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Der Abstand zur Trauflinie muss mindestens dem Vordach entsprechen. Lukarnen und dergleichen dürfen nicht breiter als 2,0 m sein.	<p><i>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	5	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	<p><i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. S. auch Art. 6 BeWD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA. Die Gestaltung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien richtet sich nach den geltenden Richtlinien des Regierungsrates des Kantons Bern.</i></p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418 BR.</p>
	6	In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	<p><i>Ortsbilderhaltungsgebiete s. Art 511 BR</i></p>
	7	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe sowie Kamine bleiben unberücksichtigt.	<p><i>Mindesthöhe von Kaminen (Kamin-Empfehlung) des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Dezember 2018.</i></p>
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der prägenden Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</i> <i>– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</i> <i>– die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	<p><i>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.</i></p> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418 BR.</i></p>
Aussenantennen	416	<p>1 Als Aussenantennen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und Ähnlichem dienen. Es handelt sich dabei um Antennen die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden oder vom öffentlichen Raum her optisch wahrgenommen werden können.</p> <p>2 Antennen sind nach Möglichkeit in der Arbeitszone und den ZÜO im Gebiet Schürmatt, Syrengasse und Mutti sowie als Gemeinschaftsantennen zu erstellen.</p> <p>3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den in Absatz 2 genannten Gebieten möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.</p>	<p><i>Für Parabolantennen vergl. Art. 5 BewD.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Reklamen und Plakatierung	417	1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	<i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21) vgl. BSIG 7/722.51/1.1</i>
		2 Plakatanschlagstellen sind in Ortsbilderhaltungsgebieten nicht gestattet. Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Tragsystem zu verwenden.	<i>Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.</i>
Gestaltungsspielraum	418	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. abweichen.	<i>Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.</i>
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	1 Die Gemeindebehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen aufwerfen (Bau- und Aussenraum).	<i>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	<p>Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Struktur-erhaltungsgebieten; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen. – Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p><i>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 212 BR. S. Auch Art. 1 BR.</i></p> <p><i>Gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG</i></p> <p><i>Gemäss Art. 75 BauG</i></p> <p><i>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG)</i></p>
Qualifizierte Verfahren	422	<p>1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p> <p>2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p><i>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</i></p> <p><i>Z.B. der Ortsplaner oder die Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen. – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. 	S. dazu Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. <i>s. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.</i>
		2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	<i>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, usw.</i> <i>Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, usw.</i>
Energie	432	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energien im Sinne der Kant. Energiegesetzgebung zu achten.	
		2 Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauches an nichterneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.	
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbilderhaltungsgebiete	511	1 Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.	<i>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Biglen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Für das Ortsbild der Gemeinde Biglen prägend sind insbesondere <ul style="list-style-type: none"> – die Orientierung der Bauten im alten Dorfkern; – die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachneigung des Emmentaler Bauernhauses; – die ortsbildprägende Wirkung der Baugruppe Kirche, Zehntenspeicher und Bären. 	
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	512	1 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	S. Art. 421 BR. Fachberatung und qualifizierte Verfahren: S. Art. 422 BR
		2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	<i>Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.</i>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	<i>S. Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Biglen vom 30.11.2004; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. S. auch das Register des Bauinventars in der Beilage Nr. B4</i>
		2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	<i>S. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1.</i>
Archäologisches Schutzgebiet	522	1 Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Einzelbäume, Hofbäume und Hochstammobstgärten	2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	<i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.</i>
	523 1	Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Hofbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	<i>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i>
	2	Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	<i>Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs. 3 NSchG).</i>
	3	Gefällte Einzelbäume und Hofbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
	4	Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind die Hochstamm-Obstgärten in ihrem Bestand geschützt. Abgänge sind an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen.	
	5	Die übrigen Hochstamm-Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.	
Fliessgewässer	524 1	Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a die natürliche Funktion der Gewässer b Schutz vor Hochwasser c Gewässernutzung	<i>Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015 (rev. Juli 2017)</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume» als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Im Übrigen gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV).	<i>Messweise siehe Anhang 1 BR</i>
	3	Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	<i>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG</i> <i>vgl. Art. 11 BauG</i> <i>vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut</i> <i>- im Planerlassverfahren das AGR</i> <i>- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.</i>
	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.	<i>Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen</i> <i>vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV</i>
Amphibienlaichgebiet Änggist	525	<p>1 Das im Zonenplan bezeichnete Amphibienlaichgebiet Änggist ist mit seiner Umgebung geschützt. Ziel ist die Erhaltung des Wasser- und Landlebensraumes für die Zielart Geburtshelferkröte und zahlreiche andere wasserbewohnende Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>2 Das Gewässer darf nicht verändert oder zerstört werden. Eine gute Besonnung des Gewässers wie der umgebenden Landlebensräume (Trockensteinmauer, Kiesflächen, usw.) soll gewährleistet sein.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
	53	Schutz der naturnahen Landschaft		
Landschafts- schutzgebiete	531	1	Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Naherholungsgebiete, Aussichtslagen und Ortsränder.	<i>Vgl. Art. 9, 10 und 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 (Art. 524).</i>
		2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zugelassen sind Aufforstungen, Baumschulen und Gärtnereien.	<i>Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</i>
		3	Waldränder sind zu pflegen, wobei gestufte Bestände mit dichtem Schluss anzustreben sind.	
Lebensräume	532	1	Für die Lebensräume im Zonenplan gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Fliessgewässer	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standort-typische Pflanzen- und Tierarten und als wichtige Vernetzungsachsen.	In einem Abstand von 3,0 6,0 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	<i>Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 bis, Art. 7 DZV und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
Hecken, Feldgehölze, Uferbestockung	L2	<p>Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.</p>	<p>Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (1/3 oder max. 50,0 m) im Winter durch Auslichten der schnell wüchsigen Arten erfolgen. Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecken und Ufergehölze ist gestattet.</p> <p>Nicht gestattet sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – abbrennen der Gehölze – Verwendung von Insektiziden, herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Anbringen von Dünger aller Art in einem Streifen von 3,0 6,0 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölz. 	<p><i>Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
Feuchtstandorte kommunal	L3	Feuchtgebiete sind als Lebensräume für hochspezialisierte Lebensgemeinschaften zu schützen und extensiv zu bewirtschaften.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Kantonale Merkblätter: Feuchtgebiete im Kanton Bern; Lebensraum Feuchtgebiet - ein Kurzportrait.</i>
Trockenstandorte kommunal	L4	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Art. 41 Abs. 3 NSchG Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG Zuständigkeit: gemäss Art. 27 NSchG Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken; gemäss Art. 15 Abs. 3c NSchG: Naturschutzinspektorat Amt für Abteilung Naturförderung (ANF) / Abteilung Naturförderung für Objekte von überlokaler Bedeutung-</p>
Förderungsmassnahmen	542	<p>1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Ausrichtung von freiwilligen Gemeindebeiträgen für ökologische Ausgleichsmassnahmen.</p>	<p>Weitere Förderungsmassnahmen Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖKV</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	55	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	551	1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.	<i>Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmte Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (S. Art. 552 BR).</i>
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	<i>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</i>
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	552	1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.	<i>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	2	Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	<i>Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</i>
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 1 und 2 sinngemäss.	<p><i>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</i></p> <p><i>Sensible Bauten sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>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),</i> – <i>Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)</i> – <i>Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)</i>
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	<i>Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<i>Art. 50 BauG</i>
Inkrafttreten	602	<p><i>Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements mit Anhang, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</i></p> <p>Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>	
Aufhebung von Vorschriften	603	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> – die baurechtliche Grundordnung vom 31.03.1998 – der Schutzzonenplan vom 15.03.1993 – der Landschaftsrichtplan vom 21.11.1979 – der Verkehrsrichtplan vom 21.11.1979 – die Überbauungsordnung Nr. 6 „Hohle“ vom 15.02.1991 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> – die Überbauungsordnung „Arnistrasse“ vom 03.12.2004 – die Überbauungsordnung „Schulhaus“ vom 22.03.2002 – die Überbauungsordnung „Rohrstrasse/Dättligstutz“ vom 05.11.1976 – der Richtplan „Verkehr“ – Öffentlicher Verkehr / Strassenplan – der Richtplan „Verkehr“ - Fussgängerverbindungen – der Richtplan „Umgestaltung Rohr- / Thunstrasse“ – die Richtplanung – Plan 1 (Inventar) – die Richtplanung – Plan 2 (Neue Grundordnung) – die Richtplanung – Plan 3 (Strassenraum-Gestaltung) – Zonenplan «Naturgefahren» vom 28. Januar 2010 	
	604	<p>Die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung vom 13. August 2020 bestehend aus der Änderung des Baureglements und des Zonenplans «Naturgefahren und Gewässerräume» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
		ANHANG	
ANHANG	A 1	Definitionen und Begriffe und Messweisen gemäss BMBV	47
	A 2	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	69
	A 3	Abkürzungen	74
	A 4	Sachregister	79
	A 5	Genehmigungsvermerke	82

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

ANHANG

ANHANG A1

DEFINITIONEN UND BEGRIFFE UND MESSWEISEN GEMÄSS BMBV

A11

Terrain

Massgebendes Terrain

A111

~~Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.~~

S. Art. 97 BauV

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Definitionen und Illustrationen der Begriffe richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

A12 Gebäude und Gebäudeteile

Gebäude

A121 Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdeckung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Kleinbauten

A122 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten

A123 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

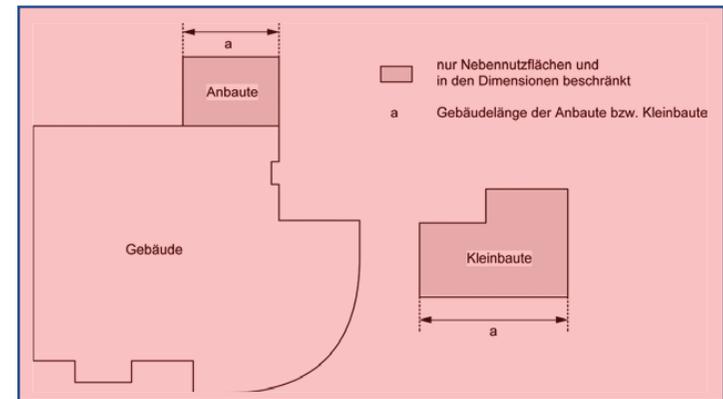
Unbewohnte An- und Nebenbauten

A121 4 ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.~~

2 ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.~~

Unterirdische Bauten

A124 Unterirdische Bauten sind Gebäude ~~oder Gebäudeteile~~, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen ~~über ihren Zugängen~~, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass ~~über das massgebende Terrain hinausragen~~ vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen..



*Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.
Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)*

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

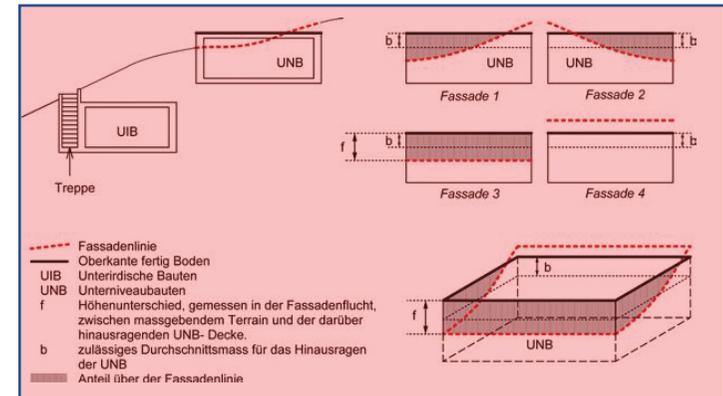
Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Unterniveaubauten

A125

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



A13

Gebäudeteile

Fassadenflucht

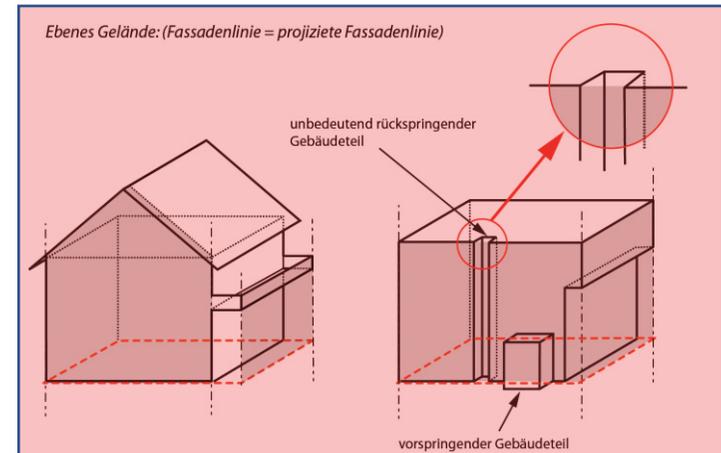
A131

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äusseren Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

Fassadenlinie

A132

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

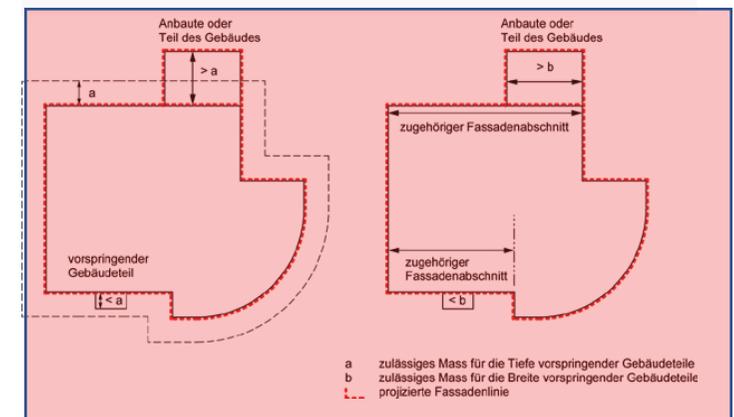
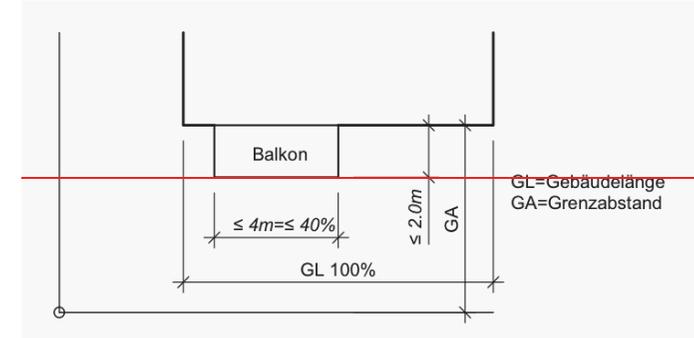
Kommentar / Hinweise

Vorspringende Gebäudeteile

A134

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fasadeflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. ~~Überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammen gerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.~~

~~Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussehtreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.~~



Marginale

Art.

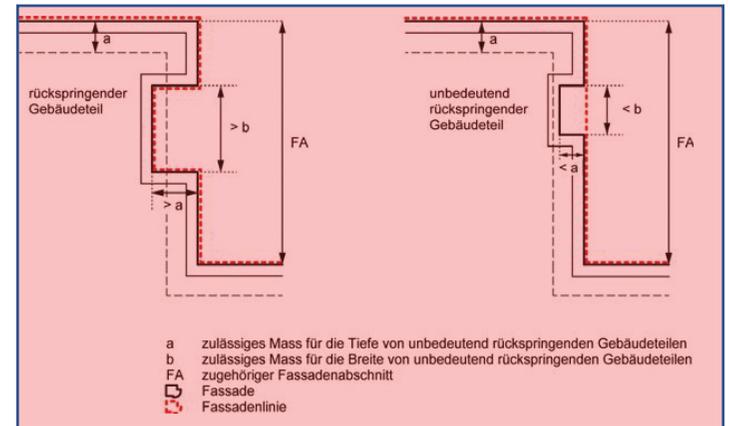
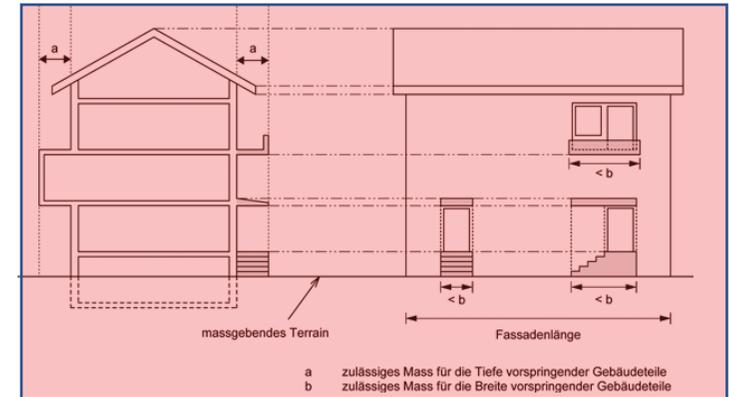
Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Rückspringende Gebäudeteile

A135

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

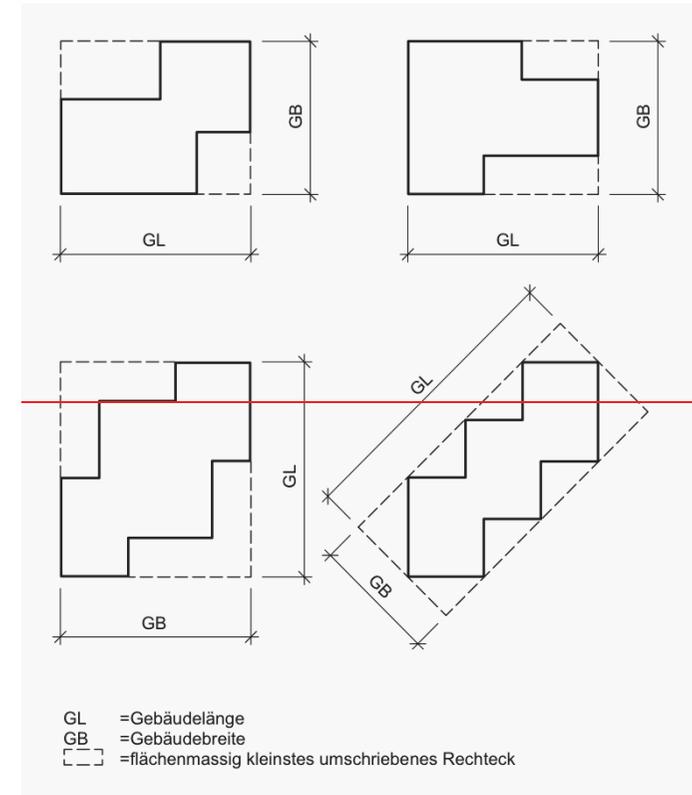
A14 Gebäudemasse Längen

Gebäudelänge

A141 Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **projizierte Fassadenlinie** umfasst ~~Gebäudefläche umschliesst~~.

Gebäudebreite

142 Die Gebäudebreite (GB) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **projizierte Fassadenlinie** umfasst ~~Gebäudefläche umschliesst~~.

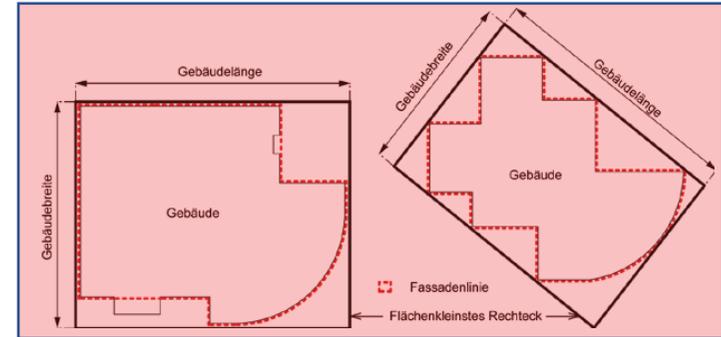


Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

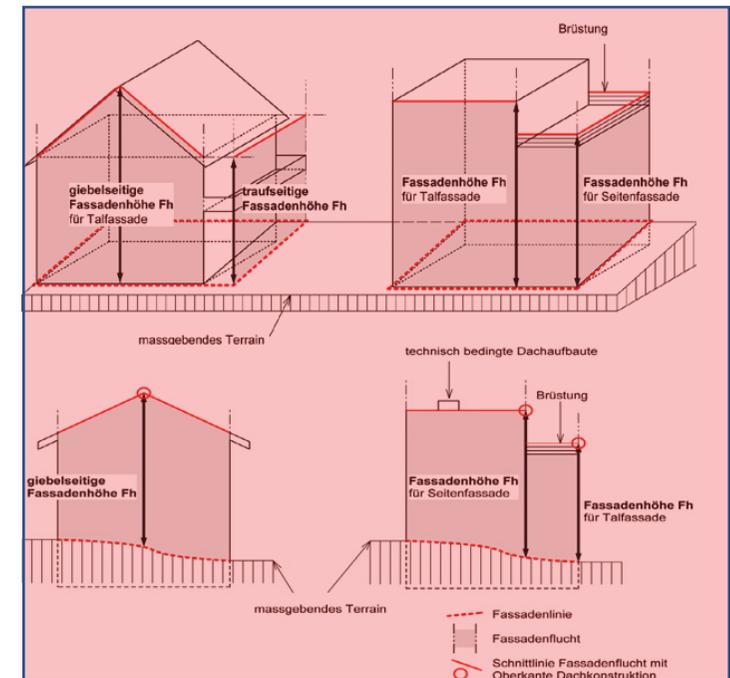


A15 Höhen

Fassadenhöhe

A151

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

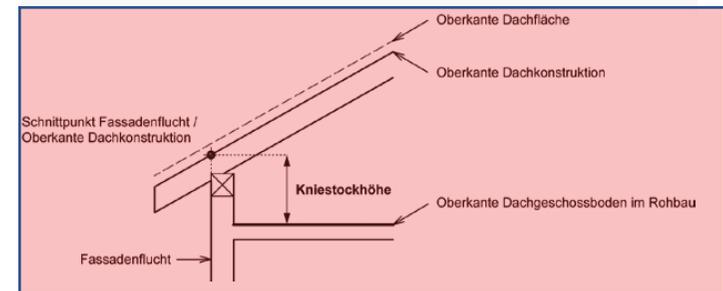
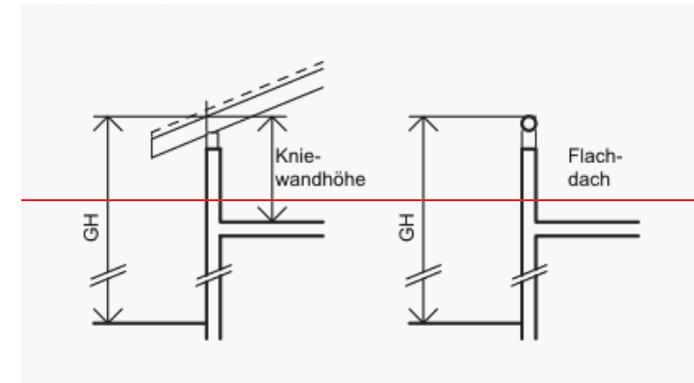
Kommentar / Hinweise

**Kniewandhöhe
Kniestockhöhe**

A152

Die **Kniewandhöhe** **Kniestockhöhe** ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante **des tragenden Dachsparrens** der Dachkonstruktion.

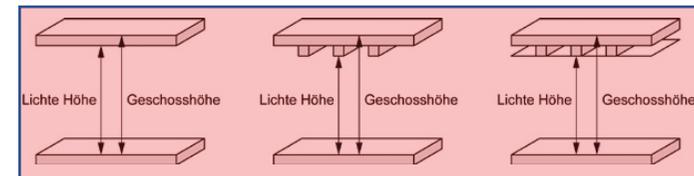
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



**Lichte Höhe und
Geschosshöhe**

A153 1

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.



2

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

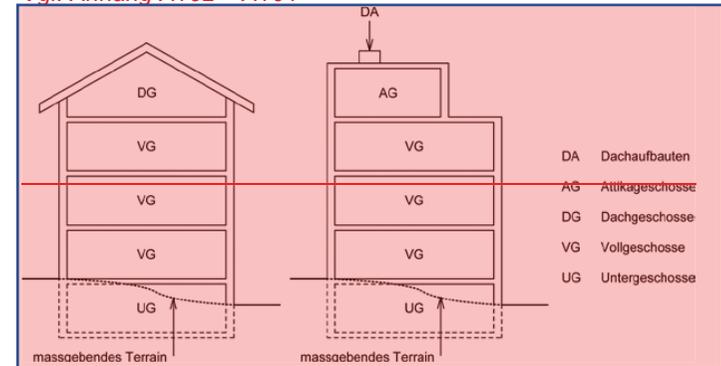
Kommentar / Hinweise

A16 **Geschosse**

Vollgeschosse

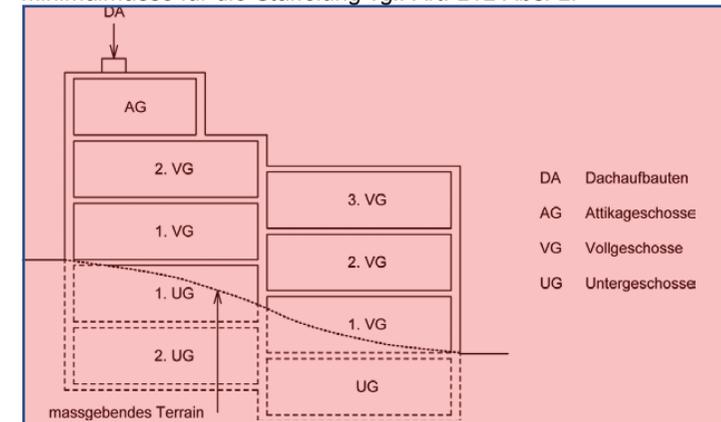
- A161** 1 ~~Als Vollgeschosse (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.~~
 Vollgeschosse (VG) sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Vgl. Anhang A162 – A164



- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation **je um ein Minimalmass** gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil **bzw. für jedes Gebäude** separat ~~bestimmt~~ **ermittelt**.

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

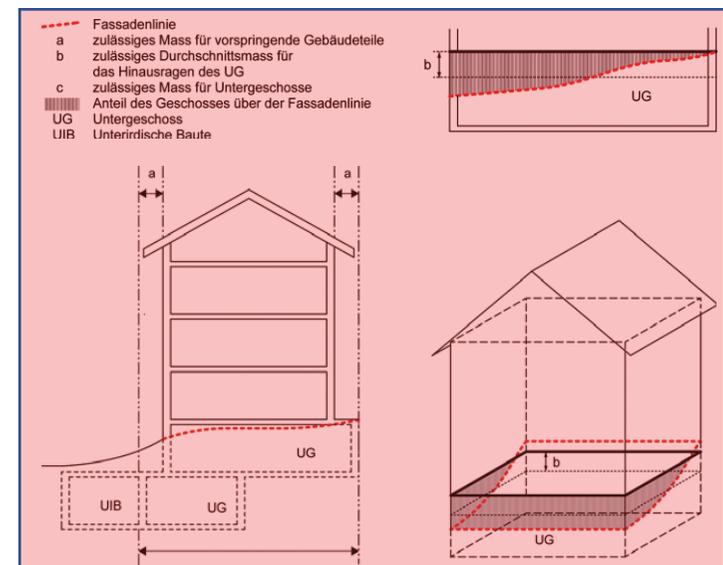
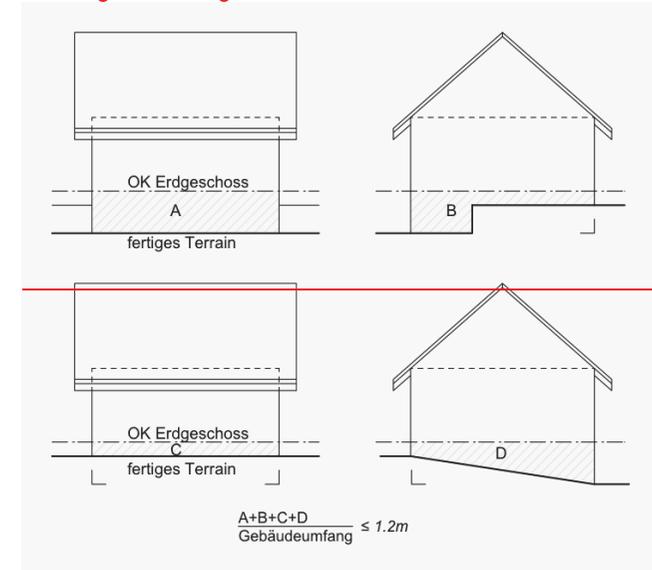
Kommentar / Hinweise

Untergeschosse

A162

~~Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.~~
 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.

~~Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122) Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.~~



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

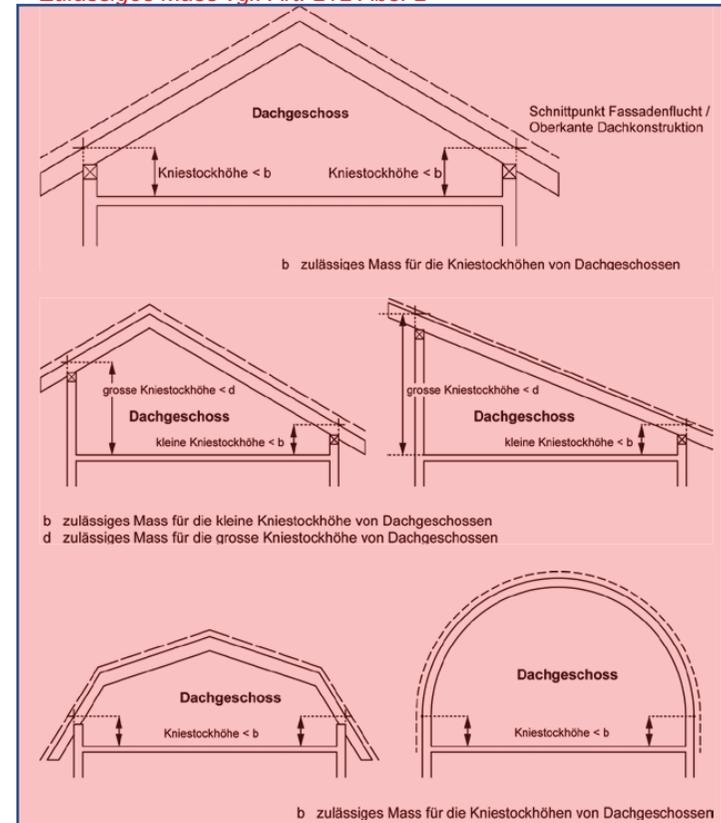
Kommentar / Hinweise

Dachgeschosse

A163

~~Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.~~
 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Kleiner Grenzabstand

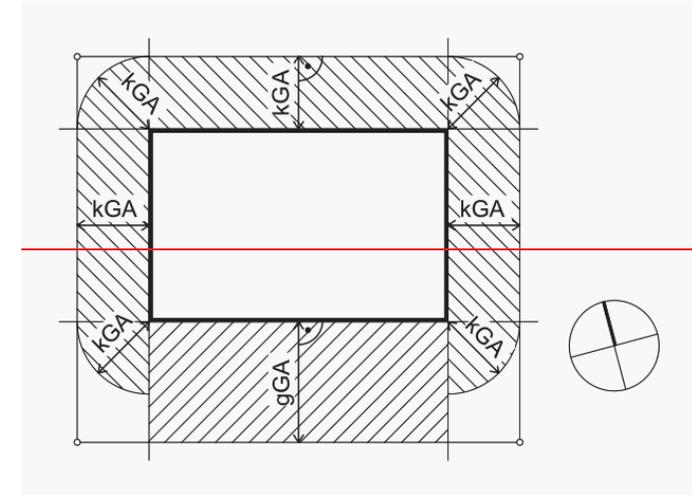
A142 4

~~und innerhalb der zulässigen Gebäudelänge den Zusammenbau an der Grenze gestatten.~~

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

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

3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A123.

Marginale

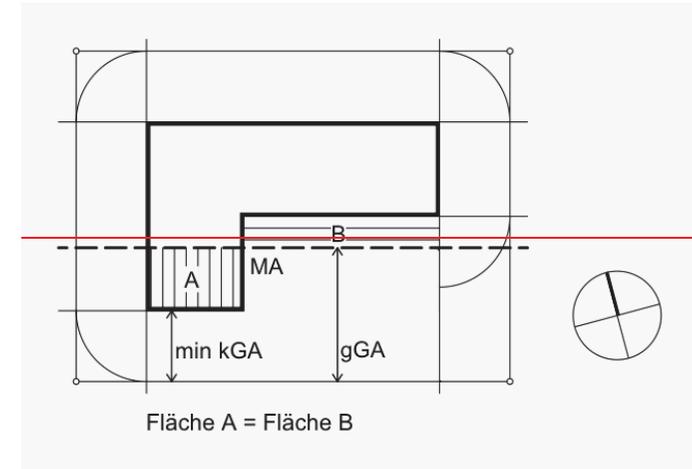
Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Grosser Grenzabstand

A143 4 ~~Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.~~



2 ~~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.~~

3 ~~Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

~~Vgl. Anhang A123.~~

Marginale

Art.

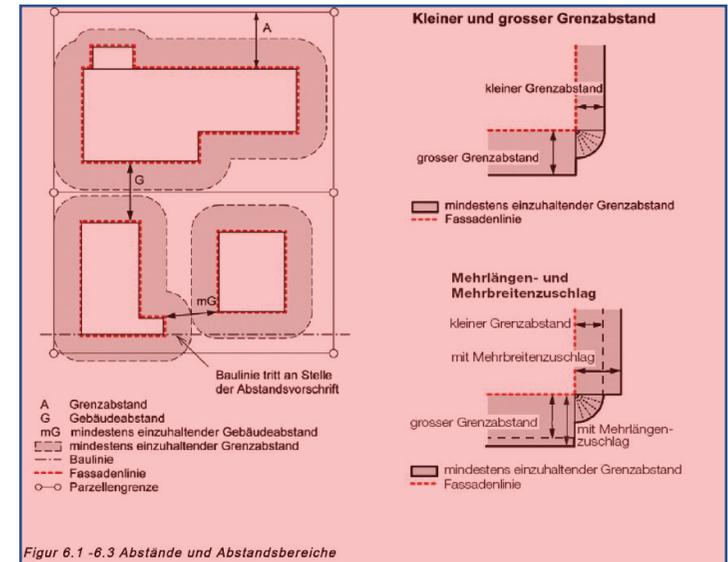
Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Grenzabstand

A171

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.



Marginale

Art.

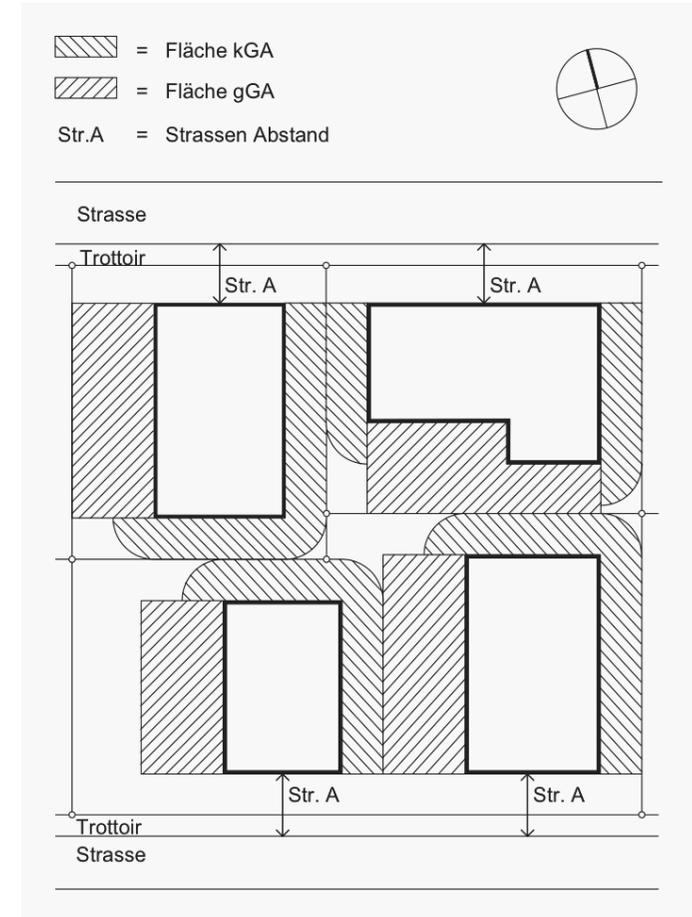
Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Gebäudeabstand

A172 1

~~Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.~~
 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Baulinien

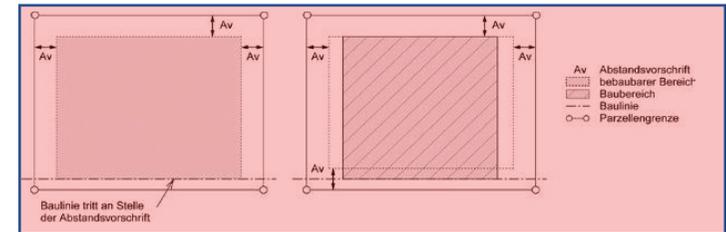
A173

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Baubereich

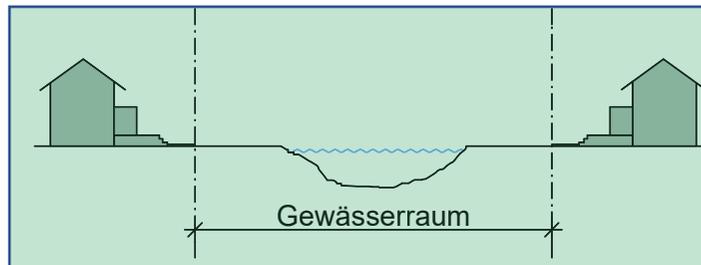
A174

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

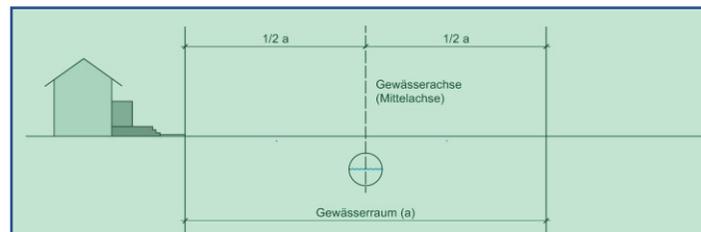


Gegenüber Fließgewässern

A175



Messweise Gewässerraum bei Fließgewässern, flächige Darstellung



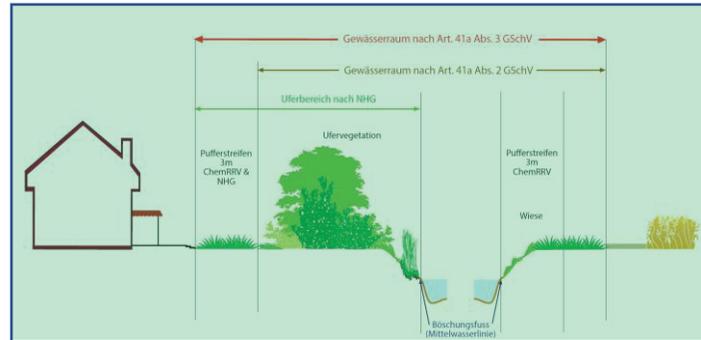
Messweise Gewässerraum bei eingedolten Fließgewässern

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise



Uferbereich nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Pufferstreifen nach Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sind Teile des Gewässerraums

Zonenabstand zur Landwirtschaftszone

A176

Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes (kA). An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Bauten haben den für diese Bauten und Anlagen geltenden Grenzabstand (A) einzuhalten.

Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit «Näherbaurechten» unterschritten werden.

**Gegenüber Zonen-
grenzen**

A146

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	A18	Nachträgliche Aussendämmung	
Nachträgliche Aussendämmung	A181	Bei nachträglicher Aussendämmung bleibt für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und –breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend.	
	A19	Nutzungsziffern	
Ausnutzungsziffer	A151	Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV. $AZ = \frac{BGF}{aLF}$</p> <p>Die Ausnutzungsziffer wird nur in den Zonen mit Planungspflicht ZPP angewendet.</p>
Bruttogeschossfläche	A152	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.
Anrechenbare Landfläche	A153	<p>1 Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.</p> <p>2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen, sind anzurechnen.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.</p> <p>Vgl. Art. 232.</p>

Marginale

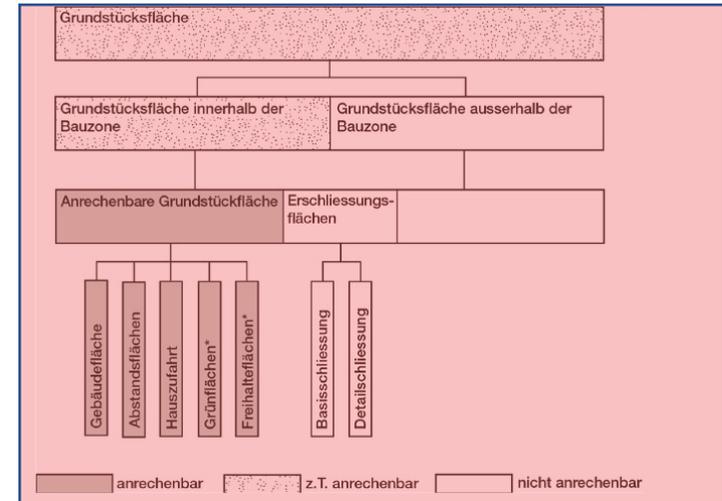
Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Anrechenbare Grundstückfläche

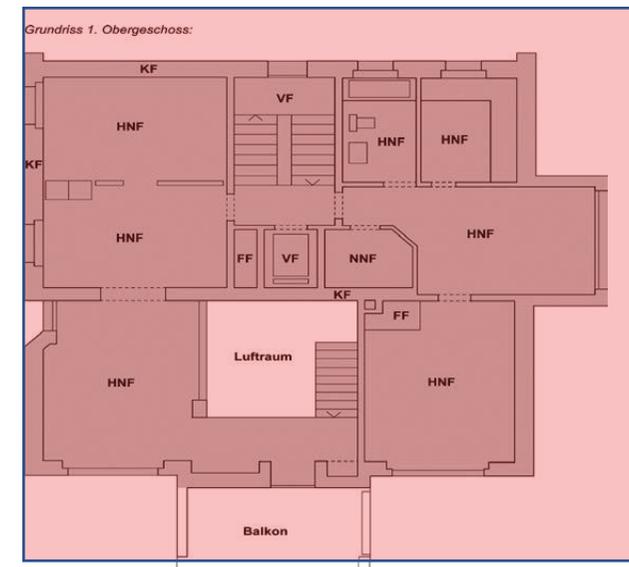
- A191**
- 1 Zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
 - 2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
 - 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.



*Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Geschossflächenziffer

- A192**
- 1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
 - 2 Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:
 - a Hauptnutzflächen (HNF),
 - b Nebennutzflächen (NNF),
 - c Verkehrsflächen (VF),
 - d Konstruktionsflächen (KF),
 - e Funktionsflächen (FF)



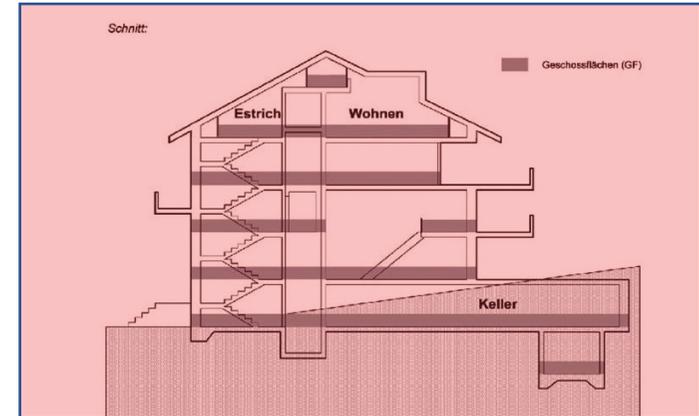
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

- 3 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 m liegt.



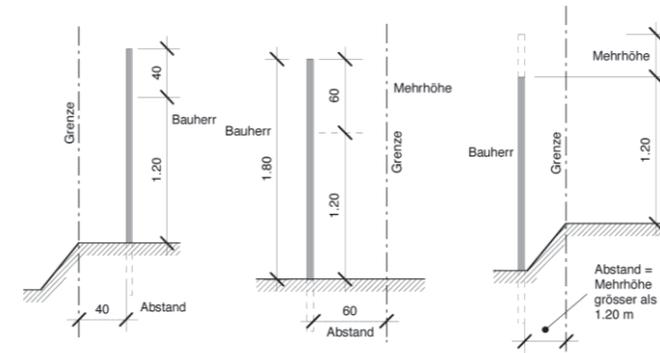
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
ANHANG A2		BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH, ART. 79	
C Nachbarrecht /		I. Bauten und Pflanzungen	
1. Grenzabstände	79	<p>Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3,0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten. Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.</p>	
2. An- und Nebenbauten	79 a	<p>Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4,0 m und ihre Grundfläche 60,0 m² nicht übersteigen.</p>	
3. Vorspringende Bauteile	79 b	<p>Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
4. Abort- und Düngergruben	79 c	Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3,0 m von der Grenze zu erstellen. Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,2 m überragen.	
5. Hofstattrecht	79 d	<p>Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.</p> <p>Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.</p>	
6. Brandmauern	79 e	Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.	
a) Pflicht			
b) Mitbenützung	79 f	<p>Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.</p> <p>Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
c) Erhöhung	79 g	Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art 79 f Abs. 2 einzukaufen.	
7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	79 h	Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 Prozent) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten. Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,2 m überragen.	
b) Eigentum	79 i	Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
8. Einfriedungen	79 k	<p>Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens 3,0 m.</p> <p>Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>

Kommentar / Hinweise



9. Bäume und Sträucher	79 l	<p>Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:</p>
------------------------	------	---

- 5,0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3,0 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1,0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3,0 m zurückgeschnitten werden;
- 0,5 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
10. Entzug von Licht und Sonne	79 m	Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen. Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.	
11. Benützung von Mauern an der Grenze	79 n	An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.	
12. Betreten des nachbarlichen Grundes	79 o	Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstücks zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.	

ANHANG A3

ABKÜRZUNGEN

a) Allgemeine Abkürzungen:

A	Grenzabstand
AG	Attikageschosse
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AZ	Ausnutzungsziffer
B	Bestandeszone
BGF	Bruttogeschossfläche
DA	Dachaufbauten
DG	Dachgeschosse
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FA	zugehöriger Fassadenabschnitt
FF	Funktionsflächen
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
gA	grosser Grenzabstand
GB	Gebäudebreite
GF	Gebäudefläche Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
gGA	grosser Grenzabstand
GRZ	Grünzone
GrZ	Grünflächenziffer
HNF	Hauptnutzflächen
kA	kleiner Grenzabstand

KF	Konstruktionsflächen
kGA	kleiner Grenzabstand
GZ	Geschosszahl Grünflächenziffer
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
NNF	Nebennutzflächen
OEG	Ortsbilderhaltungsgebiet
UG	Untergeschosse
UIB	Unterirdische Bauten
UNB	Unterniveaubauten
USP	Uferschutzplan
VF	Verkehrsfläche
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZÜO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung

b) Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom

	25.05.2011
BR	Baureglement der Gemeinde
BSG	Bernische systematische Gesetzes- sammlung (abrufbar im Internet unter: www.sta.be.ch/belex/d/home.htm)
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)
ChemRRV	Eidg. Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zube- reitung und Gegenständen (Chemika- lien-Risikoreduktions-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)
DPG	Kant. Denkmalpflegegesetz vom 8. September 1999 (BSG 426.41)
EGzZGB	Einführungsgesetz des Kantons Bern vom 28. Mai 1911 zum Schweizeri- schen Zivilgesetzbuch (BSG 211.1; si- he Anhang VIII)
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
EnV	Kant. Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
FrSV	Eidg. Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzung- verordnung; SR 814.911)
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz (www.ivs.admin.ch)

JWG	Kant. Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (www.karch.ch)
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)
KWaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
PFV	Kant. Planungsfinanzierungsverordnung vom 10. Juni 1998 (BSG 706.111)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SFG	Kant. Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
SG	Kant. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Rechtssammlung des

	Bundes (abrufbar im Internet unter: www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html)
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
USG	Bundesgesetz über den Umwelt- schutz vom 07. Oktober 1983 (SR 814.01)
VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz (BSG 155.21) vom 23. Mai 1989
VOzUSG	Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz
WaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

ANHANG A4

SACHREGISTER

Abgrabungen	Art. 212
Amphibienlaichgebiete	Art. 525
Anlagen im Grenzabstand	Art. 212
An- und Nebenbauten	Art. 212
Arbeitszone	Art. 211/212
Archäologische Schutzgebiete	Art. 522
Art der Nutzung	Art. 211
Attika	Art. 414
Aussenantennen	Art. 416
Aussenraumgestaltung	Art. 415
Bauabstände	Art. 512
Baudenkmäler	Art. 521
Bäume	Art. 523
Baupolizeiliche Masse, Abweichungen	Art. 512
Baupolizeiliche Vorschriften	Art. 512
Bauteile im Grenzabstand	Art. 212
Bauweise	Art. 412
Bauzonen	Art. 211/212
Dachaufbauten	Art. 414
Dachausbau	Art. 414
Dachgestaltung	Art. 414
Energie	Art. 432
Ersatzmassnahmen	Art. 541
Fachberatung	Art. 421
Fassadengestaltung	Art. 413
Fassadenhöhe	Art. 212
Fliessgewässer	Art. 524

Förderungsmassnahmen	Art. 542
Gebäudeabstand	Art. 212
Gebäudehöhe	Art. 212
Gebäudelänge	Art. 212
Gebäudebreite	Art. 212
Gefahrengebiete	Art. 55
Geltungsbereich	Art. 101/102
Geschosse	Art. 212
Gestaltung	Art. 411 ff.
Gestaltungsfreiheit	Art. 212
Gestaltungsspielraum	Art. 418
Gestaffelte Gebäude	Art. 212
Gewässerabstand	Art. 524
Grenzabstände	Art. 212
Grünzonen	Art. 231
Inkrafttreten	Art. 602
Klein- und Anbauten	Art. 212
Landschaftsschutzgebiete	Art. 531
Landwirtschaftszone	Art. 241
Lebensräume	Art. 532
Mass der Nutzung	Art. 212
Mischzonen	Art. 211/212
Nutzungszonen	Art. 211
Offene Bauweise	Art. 412
Ökologischer Ausgleich	Art. 431
Ortsbilderhaltungsgebiete	Art. 511

Qualifizierte Verfahren	Art. 422
Reklamen und Plakatierung	Art. 417
Rückspringende Gebäudeteile	Art. 212
Schlussbestimmungen	Art. 601 ff.
Schutzgebiete	Art. 531
Stellung der Bauten	Art. 412
Strafbestimmungen	Art. 601
Übergangsnutzungen	Art. 232
Umgebungsgestaltung	Art. 411 ff.
Unbewohnte An- und Nebenbauten	Art. 212
Unterirdische Bauten	Art. 212
Unterniveaubauten	Art. 212
Vorspringende Gebäudeteile	Art. 212
Widerhandlungen	Art. 601
Wohnzonen	Art. 211/212
Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 221
Zonen für Sport- und Freizeitanlage	Art. 222
Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	Art. 321
Zonen mit Planungspflicht	Art. 31
Zonenvorschriften	Art. 211/212

GENEHMIGUNGSVERMERKE 2009

Mitwirkungsverfahren	November / Dezember 2007
Vorprüfung	19. Februar 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom im Amtsblatt vom	5. und 12. März 2009 4. März 2009
öffentliche Auflage	6. März bis 6. April 2009
Einspracheverhandlungen	22. April 2009
erledigte Einsprachen	2
unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

BESCHLOSSEN DURCH
DEN GEMEINDERAT AM
BESCHLOSSEN DURCH
DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM

Der Präsident


Jean-Paul Mange

Der Sekretär


Ferdinand Zürcher

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN
BESCHEINIGT BIGLEN, 24. AUGUST 2009

Der Gemeindeschreiber

Ferdinand Zürcher

GENEHMIGT DURCH
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

28. Jan. 2010



AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN

21. SEP. 2009

Amt für Wald des Kantons Bern
Fachbereich Waldrecht

Karin Allenspach



GENEHMIGUNGSVERMERKE 2010

geringfügige Änderung Art. 313 Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 9 «Arnistrasse»

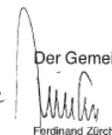
Vorprüfung vom	11. März 2010
Publikation im Amtsanzeiger vom	12. Mai / 20. Mai 2010
Publikation im Amtsblatt vom	12. Mai 2010
öffentliche Auflage vom	14. Mai 2010 – 14. Juni 2010
Einspracheverhandlungen am	0
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. Juli 2010

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident


Jean-Paul Mange

Der Gemeindeschreiber


Ferdinand Zürcher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Biglen, den 22. Juli 2010

Der Gemeindeschreiber


Ferdinand Zürcher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

04. AUG. 2010



GENEHMIGUNGSVERMERKE 2021
 Änderung Baureglement (Festlegung der Gewässerräume)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung 08. März 2019 bis 08. April 2019

1. Vorprüfung vom 13. September 2019
 2. Vorprüfung vom 26. Juni 2020

Publikation im Anzeiger Konolfingen am 27. August 2020/ 03. September 2020
 Publikation im Amtsblatt am 26. August 2020

öffentliche Auflage 28. August 2020 - 28. September 2020

Einspracheverhandlungen -
 erledigte Einsprachen -
 unerledigte Einsprachen -
 Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. August 2020
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20. November 2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident Guido Heiniger
 Die Gemeindegeschreiberin Marlene Schwarz-Rüegsegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Biglen, den 23. DEZ. 2020
 Die Gemeindegeschreiberin Marlene Schwarz-Rüegsegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 24. Feb. 2021



Mitwirkungsverfahren 14. Oktober 2022 bis 14. November 2022
 Vorprüfung 4. April 2023
 Publikation im Anzeiger Konolfingen 27. April 2023 und 4. Mai 2023
 Publikation im Amtsblatt 26. April 2023
 Öffentliche Auflage 27. April 2023 bis 30. Mai 2023
 Einspracheverhandlungen -
 Erledigte Einsprachen -
 Unerledigte Einsprachen -
 Rechtsverwahrungen -
 Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. April 2023
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20. Juni 2023
 Namens der Einwohnergemeinde
 Der Gemeindepräsident Guido Heiniger
 Die Gemeindegeschreiberin Marlene Schwarz-Rüegsegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt Biglen, den 29. JUNI 2023
 Die Gemeindegeschreiberin Marlene Schwarz-Rüegsegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
 17. Mai 2024

Guido Heiniger
 Guido Heiniger

Marlene Schwarz-Rüegsegger
 Marlene Schwarz-Rüegsegger

Marlene Schwarz-Rüegsegger
 Marlene Schwarz-Rüegsegger

[Signature]

