

**Gemeinde Fahrni**

**Kanton Bern**

## **Baureglement**

8. Juni 2009 (Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung)

Panorama  
AG für Raumplanung  
Architektur Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern



## Inhaltsverzeichnis

<b>Zum Einstieg</b>	<b>5</b>
<b>Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement</b>	<b>5</b>
<b>A Nutzungszonen</b>	<b>9</b>
Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Landwirtschaftszone	11
Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzung	11
Art. 5 Zonen für Sport- und Freizeiteinrichtungen	13
Art. 6 Zone mit Planungspflicht „Lueghubel“	13
<b>Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>15</b>
Art. 7 Grundsatz	15
Art. 8 Dachgestaltung	17
Art. 9 Aussenraumgestaltung	17
Art. 10 Energie	17
<b>Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden</b>	<b>19</b>
Art. 11 Baudenkmäler	19
Art. 12 Ortsbilderhaltungsgebiet	19
Art. 13 Archäologie	19
Art. 14 Landschaftsschutzgebiete	21
Art. 15 Geschützte Naturobjekte	21
Art. 16 Hecken, Feld- und Uferhölze	21
Art. 17 Gewässer und Uferbereiche	23
Art. 18 Gebietesfremde und schädliche Pflanzen	23
Art. 19 Historische Verkehrswege	23
Art. 20 Bauen in Gefahrengebieten	25
Art. 21 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	25



Art. 22	Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	25
Art. 23	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	27
Art. 24	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	27
<b>B</b>	<b>Masse und Messweisen</b>	<b>29</b>
Art. 25	Gebäudehöhe	29
Art. 26	Gestaffelte Gebäude	31
Art. 27	Geschosse	33
Art. 28	Bauabstand von Gewässern	33
Art. 29	Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	35
Art. 30	Gebäudeabstand	35
Art. 31	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	37
Art. 32	Bauabstand von öffentlichen Strassen	37
Art. 33	Bauabstand vom Wald	37
<b>C</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>39</b>
Art. 34	Mehrwertabschöpfung	39
Art. 35	Widerhandlungen	39
Art. 36	Inkrafttreten	39
	<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>40</b>
	<b>Anhang</b>	<b>41</b>

---

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

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

*Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.*

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).*

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

## **Zum Einstieg**

### **Lesehilfe**

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

### **Nicht alles ist regelbar**

#### **a. Fairnessgrundsatz**

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

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

#### **b. Qualitätssicherung**

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

## **Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement**

### **c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement**

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Allfällige abweichende Regelungen sind in den Überbauungsordnungen festgelegt.

### **d. Übergeordnetes Recht**

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

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

---

*siehe Art. 79 ff. EG ZGB*

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein (siehe Art. 5 BewD).*

*Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:  
Telefon 033 437 64 84  
E-Mail: [info@gemeinde-fahrni.ch](mailto:info@gemeinde-fahrni.ch)*

*siehe Art. 106, 107 BauG, Art. 14 SBG*

*siehe Art. 82 BauG*

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

#### **e. Baubewilligung**

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

#### **f. Detailerschliessung**

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

#### **g. Besitzstandsgarantie**

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

#### **h. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung vom 27.11.2000 geregelt.

---

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

**Landwirtschaftszone:** In der Landwirtschaftszone richten sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG), vorbehältlich Art. 3 GBR.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Lärmschutzverordnung LSV des Bundes geregelt.

kGA = kleiner Grenzabstand  
gGA = grosser Grenzabstand  
GH = Gebäudehöhe, siehe auch  
Art. 24 GBR (Messweise der GH)  
GZ = Geschosszahl  
GL = Gebäudelänge  
GB = Gebäudebreite

Der Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 28 GBR), öffentlichen Strassen (siehe Art. 32 GBR) und dem Wald (siehe Art. 33 GBR und Waldgesetz) geht den Grenzabständen vor.

Vorbehalten bleiben die Abstandsregelungen gemäss Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung).

In Ortsbilderhaltungsgebieten ist die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ausgeschlossen (siehe Art. 12 GBR).

## A Nutzungszonen

### Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Dorfzone	DZ	Landwirtschaftliche Nutzung sowie Wohnungen, Ferienwohnungen, stilles Gewerbe, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe.	III
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 3	III
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN	siehe Art. 4	
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	ZSF	siehe Art. 5	
Zone mit Planungspflicht	ZPP	siehe Art. 6	

### Art.2 Mass der Nutzung

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

Zone	kGA in m	gGA in m	GH in m	GZ	GL in m	GB in m
Wohnzone	4.00	8.00	7.00	2	25.00*	15.00
Dorfzone	3.00	6.00	7.00	2	25.00*	15.00
Landwirtschaftszone	s. Art. 3					
Zone für öffentliche Nutzung	s. Art. 4					
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	s. Art. 5					

\* ohne An- und Nebenbauten

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:
- Grenzabstand GA min. in m 2.00
  - Gebäudehöhe GH max. in m 4.00
  - Gebäudefläche GF max. in m<sup>2</sup> 60.00

---

*Neubauten, Betriebserweiterungen oder deren Umstellungen auf Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen (z.B. Schweinemästerei, Geflügelfarm) benötigen eine Intensivlandwirtschaftszone.*

*Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone des AGR).*

*Die Siedlungsgebiete von Fahrni wurden im Kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A\_02) grösstenteils dem Streusiedlungsgebiet zugeordnet. Gemäss Art. 39 RPV soll in diesen Gebieten eine Dauerbesiedlung gestärkt werden, weshalb der Kanton diverse Bauvorhaben als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen kann. Diese sind im Art. 39 RPV aufgelistet.*

- b) Unterirdische Bauten:  
– Grenzabstand GA min. in m 1.00

<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

<sup>4</sup> Gegenüber Zonengrenzen ist ein Abstand von 1.00 m einzuhalten.

### **Art.3 Landwirtschaftszone**

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

<sup>2</sup> Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone DZ gemäss Art. 2 GBR.

### **Art.4 Zonen für öffentliche Nutzung**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

<sup>2</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden.

- 1) Rachholtern: Kirche  
bestehend; die Kirche soll auch anderen als kirchlichen Zwecken dienen (Konzert, Theater, Unterricht, etc.), Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2  
Empfindlichkeitsstufe III
- 2) Rachholtern: Friedhof  
bestehend; Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2  
Empfindlichkeitsstufe III
- 3) Rachholtern: Schulanlage mit Gemeindeverwaltung/Dienstleistungsflächen, Verwaltungsgebäude  
bestehend; Erweiterungs- und Ersatzbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone  
Empfindlichkeitsstufe III
- 4) Lood: Recyclingstelle  
bestehend; einzelne dem Zweck dienende Bauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2  
Empfindlichkeitsstufe III

---

*Der Winterdienst zur Sicherung der Strasse (Schneeräumung, Einsatz von Salz und Splitter) wird durch die Gemeinde mit erhöhtem Einsatz vorgenommen, sofern es die Witterungsverhältnisse erfordern.*

## **Art. 5 Zonen für Sport- und Freizeiteinrichtungen**

1) Pferde-Ausbildungsplatz Rachholtern

Zweck: Aussenreitplatz zu bestehendem Pferdestall

Der Aussenreitplatz kann mit einem Zaun umspannt werden. Hochbauten sind untersagt. Terrainveränderungen sind gestattet, jedoch auf das nötige Mass zu beschränken.

## **Art. 6 Zone mit Planungspflicht „Lueghubel“**

<sup>1</sup> Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten Einfamilien- resp. Doppelfamilienhäusern. Dem Übergang zwischen Baugebiet und Landschaftsschutzgebiet muss Beachtung geschenkt werden. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung festgelegt.

<sup>2</sup> Art der Nutzung: Die Zone dient dem Wohnen und stillen Gewerbe gemäss Art. 1 GBR.

<sup>3</sup> Mass der Nutzung: Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohnzone gemäss Art. 2 GBR. Einliegerwohnungen bis 60.00 m<sup>2</sup> sind zugelassen.

<sup>4</sup> Gestaltung: Die bestehenden Bäume sind geschützt. Diese sind als nördlicher Abschluss des neuen Baugebietes entlang des bestehenden Feldweges zu einer Baumreihe zu verdichten. Allfällige Abgänge sind zu ersetzen.

<sup>5</sup> Es sind Satteldächer gemäss Art. 8 GBR erlaubt. Die Firstrichtung ist im Rahmen der Überbauungsordnung einheitlich festzulegen.

<sup>6</sup> Es ist eine zentrale, möglichst platzsparende Strassenerschliessung mit Ost-West-Verlauf zu erstellen. Gebäudezufahrten erfolgen ausschliesslich ab dieser Erschliessungsstrasse, Hauszufahrten ab der Lueghubelstrasse sind nicht gestattet.

<sup>7</sup> Im Bereich der Parzelle Nr. 556 ist eine Ausweichmöglichkeit resp. Kreuzungsstelle für den Begegnungsfall LKW / PW vorzusehen.

<sup>8</sup> In der Kurve bei der Parzelle Nr. 496 ist eine Absturzsicherung, Leitschranke o.ä. vorzusehen.

---

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

## Qualität des Bauens und Nutzens

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art.7 Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

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

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

<sup>3</sup> Die Vorschriften über das Ortsbilderhaltungsgebiet bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen kann zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine vom Gemeinderat bestimmte neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, BauberaterIn, OrtsplanerIn, ArchitektIn) in folgenden Fällen beratend beigezogen werden. Bei Bauvorhaben

- im Ortsbilderhaltungsgebiet
- im Landschaftsschutzgebiet
- bei gestalterisch stark umstrittenen Bauvorhaben
- bei Überbauungen gemäss Art. 75 BauG.

---

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

*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, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrrechtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.*

## **Art.8 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigung zwischen 22° und 40° betragen.

<sup>3</sup> Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Dachaufbauten und Einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

## **Art.9 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

<sup>2</sup> Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

<sup>3</sup> Es sind überwiegend heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

## **Art.10 Energie**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Bei der Erstellung von mind. 4 benachbarten Wohneinheiten ist die Errichtung eines gemeinsamen Heizwerks zu prüfen. Auf ein gemeinsames Heizwerk kann verzichtet werden, wenn die Bebauung nach dem Minergie-P-Standard erfolgt.

<sup>3</sup> Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Beizug der regionalen Energieberatungsstelle.

---

*Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde  
Fahrni 1996; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hin-  
weisplan dargestellt.*

*Siehe Art. 10a bis 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG,  
Art. 83 Abs. 2 BauG*

*Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das  
Bauinventar der Gemeinde Fahrni und ein Auszug des Inventars  
schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bau-  
verwaltung eingesehen werden können.*

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 11 Baudenkmäler**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

<sup>2</sup> Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren bei schützens- und erhaltenswerten Objekten nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

### **Art. 12 Ortsbilderhaltungsgebiet**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die herkömmlichen, bäuerlichen Weiler und Hofgruppen, welche das Ortsbild und die Kulturlandschaft von Fahrni prägen.

<sup>2</sup> Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG, sie umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen.

<sup>3</sup> Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, Vorplätzen, Einfriedungen, Bäumen und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

<sup>4</sup> Soweit die Umgebungsgestaltung durch ein Baugesuch betroffen ist, muss diesem ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden.

<sup>5</sup> Bei Bauvorhaben gemäss Abs. 2, die eine ordentliche Baubewilligung benötigen, muss zur Beurteilung und Beratung eine neutrale Fachinstanz beigezogen werden.

<sup>6</sup> Die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ist ausgeschlossen.

### **Art. 13 Archäologie**

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

---

*siehe Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NschG,  
Art. 15-18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG, Schutzzweck ist die  
Landschaftsökologie.*

*siehe Art. 6 GBR*

*Zuständige Behörde für Fällungen ist der Regierungstatthalter.*

#### **Art. 14 Landschaftsschutzgebiete**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländerippen, -kuppen, Senken und Sättel, reich strukturierte Natur- und Kulturlandschaften, wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt. Sie sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden.

<sup>2</sup> Als Landschaftsschutzgebiete bezeichnet sind:

- a. der Hubel westlich des Weilers Lueg
- b. die Kuppe Wachthubel-Port-Allmend,
- c. der Rotachegraben mit angrenzenden Waldpartien
- d. der Zulgraben.

<sup>3</sup> Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen, z.B. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen), Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Ausreuten der Gehölze sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 80 Abs. 1 BauG ist gewährleistet. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen. Weitere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere Zucht- und Mastbetriebe, welche gemäss Stallbauverordnung vom 13.04.1988 einer Bewilligung bedürfen sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, die Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen. Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten; ausgenommen sind Zufahrten zu bewohnten Gebäuden.

<sup>6</sup> Baugesuche sind einer neutralen Fachinstanz vorzulegen.

#### **Art. 15 Geschützte Naturobjekte**

Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind Feldgehölze, Hecken, Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen und sind geschützt. Fällungen können durch die zuständige Behörde bewilligt werden. Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, sind nicht gestattet. Bei Abgang der bezeichneten Bäume ist wenn möglich ein Ersatz an gleichwertiger Lage zu pflanzen.

#### **Art. 16 Hecken, Feld- und Uferhölze**

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Art. 18 JSG sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Ufergehölze sind nach Art. 18 und 21 NHG geschützt.

---

*siehe Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG; Art. 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923)*

*Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia und das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

<sup>2</sup> Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden. Ausnahmen regeln die in Abs. 1 aufgeführten Gesetzesartikel.

<sup>3</sup> Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, abschnittsweise „auf den Stock setzen“ etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt.

<sup>4</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.

### **Art. 17 Gewässer und Uferbereiche**

<sup>1</sup> Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit wie möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

### **Art. 18 Gebietesfremde und schädliche Pflanzen**

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden und die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

### **Art. 19 Historische Verkehrswege**

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

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

---

*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 bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Es ist Sache der GrundeigentümerInnen nachzuweisen, 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 Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dazumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*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.*

*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.*

### **Art. 20 Bauen in Gefahrengebieten**

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

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

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

### **Art. 21 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung**

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.

### **Art. 22 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung**

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.

---

*Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.*

*Sensible Bauten sind:*

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

*Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung 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.*

### **Art.23 Gefahreng Gebiet mit geringer Gefährdung**

Im Gefahreng Gebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahreng Gebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 22 sinngemäss.

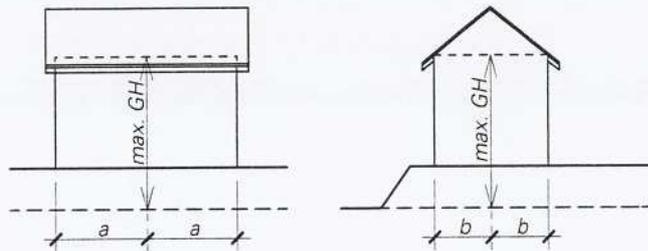
### **Art.24 Gefahreng Gebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe**

Im Gefahreng Gebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

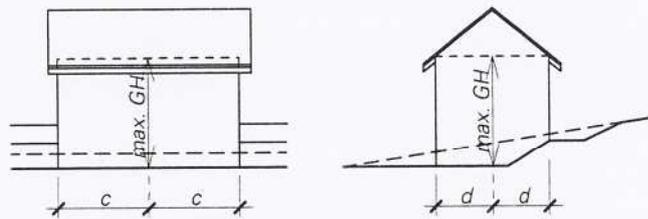
---

Die Messweisen halten sich an die kantonalen Definitionen und werden hier zum besseren Verständnis aufgeführt. Die grafischen Darstellungen entsprechen denjenigen aus dem neuen Musterbau-reglement des AGR.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



--- gewachsenes Terrain  
— fertiges Terrain  
max. GH max. Gebäudehöhe

## **B Masse und Messweisen**

### **Art.25 Gebäudehöhe**

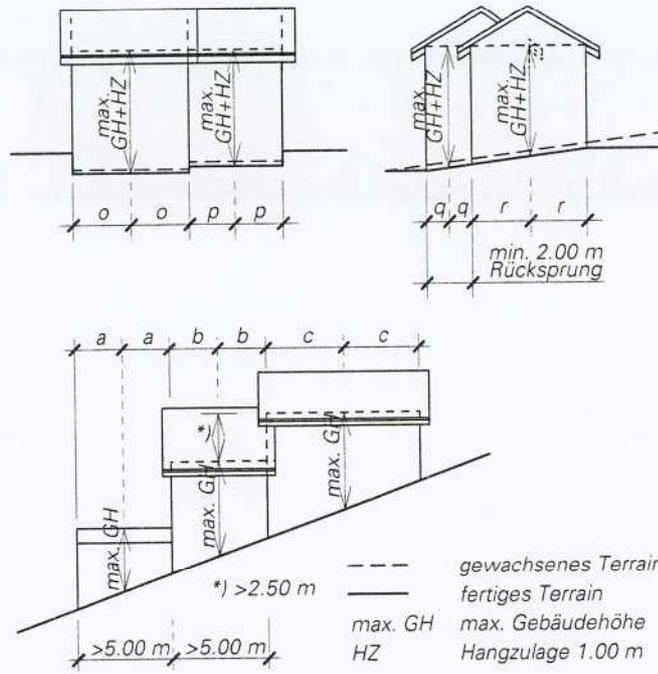
<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

<sup>2</sup> Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

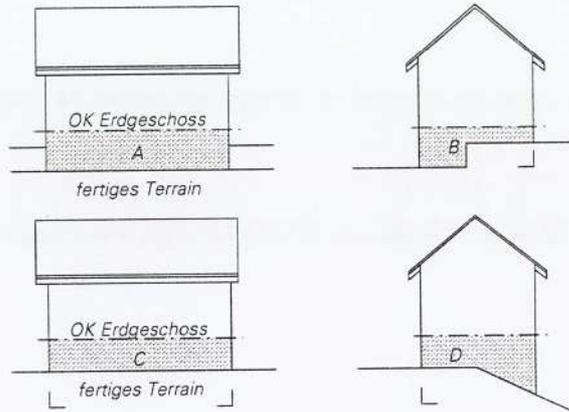
<sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Die Mehrhöhe kann auch bei stärker geneigten Hängen nicht mehr als 1.00 m betragen.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



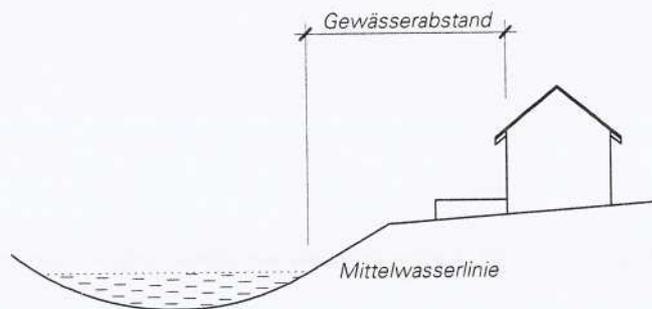
### **Art.26 Gestaffelte Gebäude**

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfußboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$



### **Art. 27 Geschosse**

<sup>1</sup> Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

<sup>2</sup> Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachsparren gemessen, 1.00 m überschreitet.

### **Art. 28 Bauabstand von Gewässern**

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

- Rotache, Zulg: 15.00 m
- übrige Bäche: 8.00 m

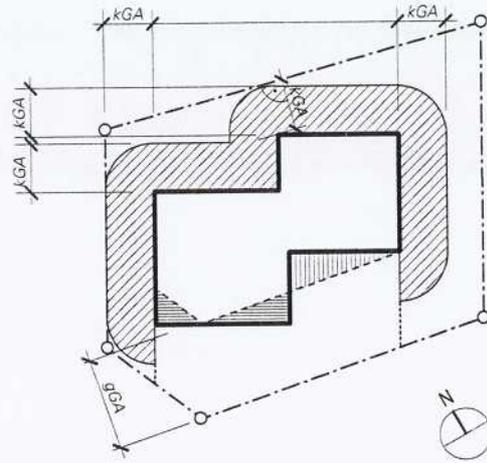
<sup>2</sup> Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3.00 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

---

Messweise	kGA	kleiner Grenzabstand
Grenzabstand	gGA	grosser Grenzabstand



### **Art.29 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 GBR festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite des Gebäudes und für die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

<sup>4</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarungen regeln.

<sup>5</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

<sup>6</sup> Werden in der Dorfzone innerhalb des Bauabstandes gegen nachbarlichen Grund bestehende Gebäude ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

### **Art.30 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

<sup>2</sup> Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

<sup>3</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Werden in der Dorfzone innerhalb des Gebäudeabstandes bestehende Gebäude ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

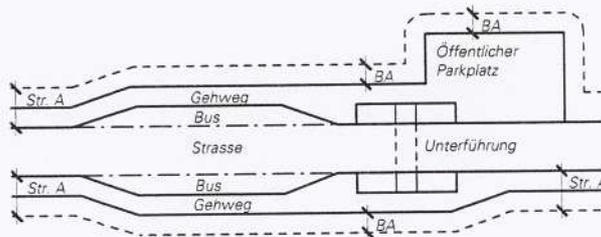
---

Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivil-  
gesetzbuch.

vgl. Art. 63 SBG (Gesetz über Bau und Unterhalt der Strasse)

#### Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in  
rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des  
öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten  
Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand

### **Art. 31 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**

Vorspringende offene Bauteile und verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Diese Bestimmung gilt nicht für Dachvorsprünge.

### **Art. 32 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

Von Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m, von Kantonsstrassen ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

### **Art. 33 Bauabstand vom Wald**

Der Waldabstand richtet sich nach der Waldgesetzgebung und beträgt für bewohnte Bauten mindestens 30.00 m. Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, genügt ein Abstand von 15.00 m. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen von der zuständigen kantonalen Behörde bewilligt werden.

---

*Art. 50 BauG*

## **C Schlussbestimmungen**

### **Art.34 Mehrwertabschöpfung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmaßnahmen oder Ausnahmebewilligungen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

<sup>2</sup> Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmaßnahme zu unterzeichnen.

### **Art.35 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

### **Art.36 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement inkl. Anhang 1 und 2 und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung werden die bestehende baurechtliche Grundordnung, alle Nutzungspläne, welche nicht Gegenstand der neuen baurechtlichen Grundordnung sind, sowie die Richtlinien Ortsbilderhaltung und Verdichtung aufgehoben.

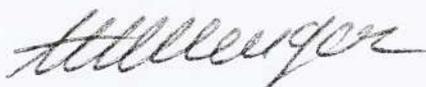
## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	12. November 2007 bis 11. Dezember 2007
Vorprüfung	16. März 2009
Publikation im Amtsblatt	08. April 2009
Publikation im Amtsanzeiger	02. April 2009
Öffentliche Auflage	06. April 2009 bis 5. Mai 2009
Einspracheverhandlung	-
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	30. März 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom	08. Juni 2009

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

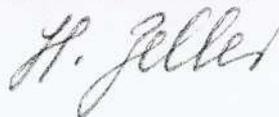
Der Sekretär



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fahrni, **15. Juli 2009**

Der Gemeindeschreiber



Genehmigung durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung des Kantons Bern

**- 3. Sep. 2009**



## **Anhang**

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- 2 Art. 79 EGzZGB
- 3 Verzeichnis wichtiger Web Adressen

## 1 Schützenswerte Naturobjekte

Objekt Nr. im ZP	Grundstücknr.	Ortsbezeichnung	Geschütztes Objekt alt	Geschütztes Objekt neu	EigentümerIn
Einzelbaum Nr. 1	221	Dörfli Fahrni	Linde	Linde	
Einzelbaum Nr. 2	447	Allmend	Linde	Linde	
Einzelbaum Nr. 3	179	Allmend	–	Kirsche	
Einzelbaum Nr. 4	555	Wachthubel	–	Eiche	
Baumreihe	555	Chirschiallee		gesamte Baumreihe	

## 2 Auszug EGzZGB

### **Art. 79** *(Fassung vom 07.06.1970)*

#### C. Nachbarrecht

##### 1. Bauten und Pflanzungen

###### 1. Grenzabstände

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

<sup>2</sup> 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 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

### **Art. 79a** *(Eingefügt am 07.06.1970)*

#### 2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **Art. 79b** *(Eingefügt am 07.06.1970)*

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 79c** *(Eingefügt am 07.06.1970)*

#### 4. Abort- und Düngergruben

<sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

<sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

**Art. 79d** (Eingefügt am 07.06.1970)

5. Hofstattrecht

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

<sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

**Art. 79e** (Eingefügt am 07.06.1970)

6. Brandmauern

a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

**Art. 79f** (Eingefügt am 07.06.1970)

b Mitbenützung

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

<sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art. 79g** (Eingefügt am 07.06.1970)

c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

**Art. 79h** (Eingefügt am 07.06.1970)

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

<sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

<sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

**Art. 79i** (Eingefügt am 07.06.1970)

b Eigentum

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

**Art. 79k** (Eingefügt am 07.06.1970)

8. Einfriedungen

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

<sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

**Art. 79l** (Eingefügt am 07.06.1970)

9. Bäume und Sträucher

<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3 m für hochstämmige Obstbäume;

1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;

50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

**Art. 79m** (Eingefügt am 07.06.1970)

10. Entzug von Licht und Sonne

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

**Art. 79n** (Eingefügt am 07.06.1970)

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

**Art. 79o** (Eingefügt am 07.06.1970)

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes 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.

## Verzeichnis wichtiger Web Adressen

Stand November 2008

### Fahrni

Gemeinde Fahrni

[www.gemeinde-fahrni.ch](http://www.gemeinde-fahrni.ch)

### Region

Region Thun-InnertPort TIP

[www.region-tip.ch](http://www.region-tip.ch)

### Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft

[www.be.ch/gsa](http://www.be.ch/gsa)

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

[www.vol.be.ch](http://www.vol.be.ch)

Amt für Wald

[www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)

Berner Wirtschaft

[www.be.ch/beco](http://www.be.ch/beco)

Kantonale Denkmalpflege

[www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)

Amt für Umweltkoordination und Energie

[www.be.ch/aue](http://www.be.ch/aue)

Tiefbauamt

[www.be.ch/tba](http://www.be.ch/tba)

Wasser- und Energiewirtschaftsamt

[www.be.ch/wea](http://www.be.ch/wea)

Portal Naturgefahren

[www.be.ch/naturgefahren](http://www.be.ch/naturgefahren)

Bernische Systematische Gesetzessammlung

[www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung

[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

Bundesamt für Umwelt

[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)

Staatssekretariat für Wirtschaft

[www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

[www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)

Kantonale Planungsgruppe Bern

[www.planning.ch](http://www.planning.ch)

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

[www.sia.ch](http://www.sia.ch)

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

[www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten  
und Landschaftsarchitektinnen

[www.bsia.ch](http://www.bsia.ch)

Systematische Sammlung des Bundesrechts

[www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#7](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#7)