



Baureglement (BauR)

Stand: 10.06.2022, **Genehmigung**

Impressum

Gemeinde: Iffwil

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	25.03.2020	Exemplar für die Mitwirkung
2.0	16.09.2020	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	18.08.2021	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	10.06.2022	Genehmigungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	3
Art. 3 Bedingte Einzonung.....	3
2 Nutzungszonen.....	3
2.1 Wohn- und Kernzone	3
Art. 4 Art der Nutzung	3
Art. 5 Mass der Nutzung	4
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 7 Grenzabstände.....	5
Art. 8 Gebäudeabstand	6
Art. 9 Näherbau	6
Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen	6
Art. 11 Abstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	6
Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	6
2.3 Zone für Freizeit und Sport.....	7
Art. 13 Zone für Freizeit und Sport (ZFS)	7
2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	8
Art. 14 Umgebungszone	8
2.5 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	8
Art. 15 Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
3 Qualität des Bauens und Nutzens	9
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz	9
Art. 17 Beurteilungskriterien	9
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten	9
Art. 19 Dachgestaltung	9
Art. 20 Dachausbau	10
Art. 21 Aussenraumgestaltung	10
Art. 22 Gestaltungsspielraum	10
Art. 23 Fachberatung	10
Art. 24 Qualifizierte Verfahren	11
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	11
Art. 25 Baudenkmäler	11
Art. 26 Ortsbildschutzgebiete.....	11
Art. 27 Historische Verkehrswege.....	11
Art. 28 Archäologische Schutzgebiete	12
Art. 29 Geschützte Einzelbäume.....	12
Art. 30 Feuchtgebiet	12
Art. 31 Naturschutzgebiet	12

Art. 32	Gewässerraum	12
Art. 33	Landschaftsschutzgebiet	13
Art. 34	Hecken, Feld- und Ufergehölze	13
Art. 35	Fördermassnahmen	13
Art. 36	Bauen in Gefahrengebieten	13
5	Straf- und Schlussbestimmungen.....	14
Art. 37	Widerhandlungen	14
Art. 38	Inkrafttreten.....	14
Art. 39	Aufhebung von Vorschriften	14
	Genehmigungsvermerke	15
	Anhang	16
A1	Skizzen.....	16
A2	Auszug aus dem Gesetz betr. die Einführung des Schw. Zivilgesetzbuches (EGzZGB)	22
A3	Gesetze	25
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	25

Lesehilfe

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

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB (Anhang A2)

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

³ Siehe Art. 7 BewD

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

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

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten 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. ²
Qualitätssicherung	<p>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 Siedlungsqualität³ und die architektonischen Werte⁴ gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Iffwil geregelt. ⁵

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

² Siehe Art. 3 und 11 BauG

³ Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

⁴ Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 17 dieses Baureglements.

⁵ Siehe Art. 66 BauG und Organisationsreglement (OgR) der Einwohnergemeinde Iffwil

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

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

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.

Sicherstellung der
Verfügbarkeit von
Bauland

Art. 3 Bedingte Einzonung

- 1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.¹
- 2 Die Massnahme wird auf die folgende Parzelle angewendet:

Parzelle-Nr.	Frist	Start der Frist
1193	15 Jahre	Rechtskraft OPR

- 3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- und Kernzone

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):²

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ stille Gewerbe³ ▪ Verkauf für den täglichen Bedarf 	II
Kernzone ⁴	K	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Klein- und Gastgewerbe ▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf 	III

¹ Siehe Art. 126c BauG

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe, Ateliers oder Herstellung / Vertrieb von selbst hergestellten Produkten wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

⁴ Die Kernzone umfasst den traditionellen Ortskern der Gemeinde Iffwil. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

Baupolizeiliche
Masse**Art. 5 Mass der Nutzung**

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh tr [m]	Fh gi [m]	VG
Wohnzone	W2	4.0	8.0	24	8.0	12.0	2
Kernzone	K	4.0	8.0	30	9.5*	13.5*	2

* Für den Bereich der Kernzone, der im Ortsbilschutzgebiet liegt, gilt eine max. Fh tr von 8.5 m und eine max. Fh gi von 12.5 m.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh tr = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach

Fh gi = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV), gilt auch für Attika

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

3 Auf der folgenden Parzelle ist gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG und Art. 11c Abs. 1 BauV eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer GFZo² einzuhalten³:

Parzelle-Nr.	Zone	GFZo
1193	Kernzone	0.5

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse**

1 An- und Kleinbauten⁴

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

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile⁵ mit einer max. Fassadenhöhe Fh tr von 3.5 m und einer max. aGbF von 60 m² gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Sie dürfen max. 2.0 m in den grossen Grenzabstand und bis max. 1.0 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten⁶

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

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 22 BauR.

² Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Skizze und Messweise im Anhang A1

³ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

⁴ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

⁵ Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

⁶ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

- 4 vorspringende Gebäudeteile¹
 - zulässige Tiefe max. 2.0 m
 - zulässiges Mass im grossen Grenzabstand max. 2.0 m
 - zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand max. 1.0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
 - Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m
- 5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- 6 gestaffelte Gebäude, Staffelung²
 - in der Höhe: min. 2.5 m
 - oder in der Situation: min. 3.0 m
- 7 Geschosse³
 - Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m
 - Attikageschoss: Muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein.
- 8 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU⁴ möglich.
- 9 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 6.0 m nicht überschreitet.⁵

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 7 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 und Art. 6 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Dabei haben Bauten mit Wohn- und Arbeitsräumen auf drei Seiten den kleinen (kA) sowie auf einer Seite den grossen Grenzabstand (gA) und Bauten ohne Wohn- und Arbeitsräume haben auf allen Seiten den kleinen Grenzabstand (kA) einzuhalten.

2 Gebäude, welche einen grossen Grenzabstand (gA) wahren müssen, haben diesen auf der meistbesonnenen Seite des Gebäudes oder auf der Seite mit den meisten Fassadenöffnungen einzuhalten. Der gA ist aber auf der Längsseite zu messen und darf nicht im Norden liegen.

¹ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

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

³ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁴ Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»

⁵ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Gebäudeabstand	<p>Art. 8 Gebäudeabstand¹</p> <p>1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.</p> <p>2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand bis max. auf den in Abs. 1 genannten Abstand vergrössern.</p>
Näherbau	<p>Art. 9 Näherbau</p> <p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Sie können dabei den Gebäudeabstand bis auf maximal 2/3 reduzieren.</p> <p>3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird.</p>
Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen	<p>Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen</p> <p>Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.²</p>
Abstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	<p>Art. 11 Abstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen</p> <p>Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.</p>

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der Nutzung in der Zone für öffentliche Nutzungen	<p>Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)</p> <p>1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:³</p>												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bezeichnung</th> <th style="text-align: left;">Abk.</th> <th style="text-align: left;">Zweckbestimmung</th> <th style="text-align: left;">Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Schule</td> <td>ZöN 1</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulhaus ▪ Sportplatz ▪ Zivilschutzanlage </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Kernzone II </td> </tr> <tr> <td>2 Feuerwehrmagazin</td> <td>ZöN 2</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Feuerwehrmagazin ▪ Werkhof ▪ Trafostation </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fh tr = max. 3.5 m ▪ GL = max. 6.0 m </td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung	1 Schule	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulhaus ▪ Sportplatz ▪ Zivilschutzanlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Kernzone II 	2 Feuerwehrmagazin	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feuerwehrmagazin ▪ Werkhof ▪ Trafostation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fh tr = max. 3.5 m ▪ GL = max. 6.0 m
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung										
1 Schule	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulhaus ▪ Sportplatz ▪ Zivilschutzanlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Kernzone II 										
2 Feuerwehrmagazin	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feuerwehrmagazin ▪ Werkhof ▪ Trafostation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fh tr = max. 3.5 m ▪ GL = max. 6.0 m 										

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

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

³ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

2.3 Zone für Freizeit und Sport

Art und Mass der Nutzung in der Zone für Freizeit und Sport

Art. 13 Zone für Freizeit und Sport (ZFS)

1 In der Zone für Freizeit und Sport gelten folgende Bestimmungen:

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
ZFS 1	<ul style="list-style-type: none"> Reitsportanlage 	<ul style="list-style-type: none"> Erstellen und Betreiben von Bauten und III Anlagen für den Reitsport wie Stallungen, Trainingshalle, Neben- und Lager-räume, betriebsnotwendige Erschliessung und Parkierung sowie betriebsnotwendiger Wohnraum Für Stallungen, Neben- und Lager-räume gelten folgende baupolizeiliche Masse: <ul style="list-style-type: none"> Gebäudehöhe 10.0m Firsthöhe 10.0m Gebäuelänge 35.0m Grenzabstand allseitig 5.0m, gegenüber der Wohnzone mind. 25.0m Für die Trainingshalle gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> Gebäudehöhe 5.0m Firsthöhe 10.0m Gebäuelänge 60.0m Gebäudebreite 30.0m Grenzabstand allseitig 5.0m, gegenüber der Wohnzone mind. 35.0m Für reine Wohnbauten (betriebsnotwendiger Wohnraum) gelten die baupolizeilichen Masse der W2. Die verkehrliche Erschliessung der Reitsportanlagen (Stallungen, Trainingshalle) darf nicht über die Quartierstrasse (Parzelle 1100) erfolgen. 	
ZFS 2	<ul style="list-style-type: none"> Aussenanlagen für den Reitsport 	<ul style="list-style-type: none"> Aussenanlagen wie Weide, Umzäunungen, Dressur-, Reit- und Springplatz, Beleuchtung. 	

sistiert gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom
 30. März 2011
 (ehemalige Art. 32: ZFS 1 und ZFS 2)

2 Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Es ist insbesondere auf eine gute Farb- und Materialwahl zu achten. Der Übergang in die umgebende Landschaft ist mit standortheimischen Einzelbäumen und Gehölzen zu strukturieren und zu gestalten.

3 Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

4 Im Schutzzonenplan ist die ungefähre Lage der Erdgashochdruckleitung Nr. 240 der Gasverbund Mittelland AG als Hinweis eingetragen. Das von der Gasleitung ausgehende Risiko ist bei der Beurteilung der Baugesuche zu berücksichtigen.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Umgebungszone	Art. 14 Umgebungszone <p>1 Die Umgebungszone dient der Erhaltung eines intakten, ländlichen geprägten Dorfrandes.</p> <p>2 Vorhaben wie Strassen- und Trottoirbauten sowie wesentliche Umgestaltungen von Vorplätzen, Hofstätten, Gärten, Einfriedungen, Beleuchtung, Signalisation, Aussenraumveränderungen (Biotope, Schwimmbäder und -teiche, Spielplätze etc.) und dergleichen dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie ästhetisch befriedigend gestaltet werden.</p> <p>3 Für die Parzellen Nrn. 1184, 1185, 1267, 1314, 1338, 1406 und 1407 ist die Errichtung von An- und Kleinbauten gestattet sofern</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) maximal 60 m² beträgt▪ und die maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) 3.5 m nicht überragt. <p>4 Für sämtliche weiteren Parzellen ist die Errichtung von An- und Kleinbauten und von kleineren Gebäuden und Gebäudeteilen gestattet sofern</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) maximal 60 m² beträgt▪ und die maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) 3.5 m nicht überragt.
---------------	---

2.5 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	Art. 15 Landwirtschaftszone (LWZ) <p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.¹</p> <p>2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
--	--

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

3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 16 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.¹</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 17 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²</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.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p>Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 7 bis Art. 10 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p>Art. 19 Dachgestaltung</p> <p>1 Dächer sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Materialien und Aufbauten in das ländliche Orts- und Strassenbild gut einordnen und mit diesem eine gute Gesamtwirkung ergeben.</p> <p>2 Die Errichtung von Pult- und Flachdächern ist für Hauptbauten im Ortsbildschutzgebiet nicht gestattet.</p> <p>3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gestattet. Sie dürfen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters max. 1/4, in allen anderen Gebieten max. 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten³ nicht zulässig. Ausserhalb von K-Objekten sind Dacheinschnitte nur zugelassen, wenn sie durch Lukarnen überdacht werden.</p>

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 21 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

³ K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

4 Dachaufbauten dürfen in keinem Teil näher als 1.0 m an die Trauf- oder Firstlinie heranreichen (gemessen in der Dachneigung). Von der Fassadenflucht ist ein Abstand von mind. 2.0 m einzuhalten.

5 Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Ausbau
Dachgeschoss

Art. 20 Dachausbau

1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist zulässig.

2 Bleibt die äussere Gebäudehülle bei bestehenden altrechtlichen Bauten unverändert, kann

- sofern die Bestimmungen bezüglich der Belichtung der Räumlichkeiten eingehalten werden, von der in Art. 6 Abs. 7 definierten Kniestockhöhe abgewichen werden.
- sofern die entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume von den Giebelfassaden her belichtet werden, im Dach eine zweite Nutzungsebene realisiert werden.

Grundsätze für die
Aussenraum-
gestaltung

Art. 21 Aussenraumgestaltung

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

2 Die Baubewilligungsbehörde kann im Baubewilligungsverfahren einen Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen verlangen.

3 Verkehrsflächen und Abstellplätze sind auf privaten Grundstücken möglichst wasserdurchlässig auszuformen.

4 Pflanzen und Tiere, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Pflanzenvorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.¹

Gestaltungsspiel-
raum der Bau-
bewilligungsbehörde

Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 bis Art. 21 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

Art. 23 Fachberatung

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

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

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

² Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

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

Qualifizierte
Verfahren zur
Qualitätssicherung

Art. 24 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde fördert die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.¹

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmal
gemäss Bauinventar

Art. 25 Baudenkmal

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmal.²

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmal oder erhaltenswerte Baudenkmal in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.³

Ortsbildschutz-
gebiete

Art. 26 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.⁴

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 27 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.⁵

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.⁶

¹ Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

² Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Iffwil; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

³ Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

⁴ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Iffwil bzw. die Beschriebe im ISOS.

⁵ Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

⁶ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II.

Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p>Art. 28 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.¹</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>
Geschützte Einzelbäume	<p>Art. 29 Geschützte Einzelbäume</p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum bezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.</p>
Kommunales Feuchtgebiet	<p>Art. 30 Feuchtgebiet</p> <p>Das im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum eingetragene Feuchtgebiet ist geschützt. Es ist als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen und Tierarten zu erhalten und aufzuwerten. Tätigkeiten welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>
Naturschutzgebiet Hintermoos	<p>Art. 31 Naturschutzgebiet</p> <p>1 Das im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum hinweisend dargestellte Naturschutzgebiet Nr. 150 «Hintermoos» ist mit einem Schutzbeschluss durch den Kanton geschützt.</p> <p>2 Es gilt das entsprechende kantonale Schutzreglement.</p>
Gewässerraum	<p>Art. 32 Gewässerraum</p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die natürliche Funktion der Gewässer;▪ Schutz vor Hochwasser;▪ Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum festgelegt.^{2 3}</p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.⁴</p>

¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

² Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

³ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

⁴ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

4 In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.¹

5 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.

Landschaftsschutz-
gebiete

Art. 33 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerzte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

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

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

Art. 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Fördermassnahmen
Natur und
Landschaft

Art. 35 Fördermassnahmen

1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Alleen und dergleichen).

2 Der Gemeinderat kann hierzu in seiner Kompetenz Beiträge sprechen und die Massnahmen administrativ und personell unterstützen.

Grundsätze für das
Bauen in Gefahren-
gebieten

Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.²

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.³

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantontale Fachstelle bei.

¹ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. In Gebieten, die im Zonenplan nicht als dicht überbaut bezeichnet sind, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde zuständig für den Entscheid «dicht überbaut». Das AGR erstellt einen Amtsbericht.

² Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum verbindlich eingetragen.

³ Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht¹.

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	Art. 37 Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. ²
Inkrafttreten	Art. 38 Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang 1, dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft und Gewässerraum, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	Art. 39 Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Iffwil vom 25.01.2012 aufgehoben.

¹ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

² Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 06. April 2020 bis 08. Mai 2020
Kantonale Vorprüfung	vom 22. April 2021
Publikation im Amtsblatt	vom 25. August 2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 27. August 2021
Öffentliche Auflage	vom 30. August 2021 bis 28. September 2021

Einspracheverhandlungen	am 04., 09. und 22. November 2021
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Änderungen nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Publikation im Amtsblatt	vom 5. Januar 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 6. Januar 2022
Zweite öffentliche Auflage	vom 7. Januar 2022 bis 7. Februar 2022

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. April 2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 10. Juni 2022

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: sig. Marc Junker

Die Gemeindeschreiberin: sig. Alessia Gasser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Iffwil, den 18. Juli 2022

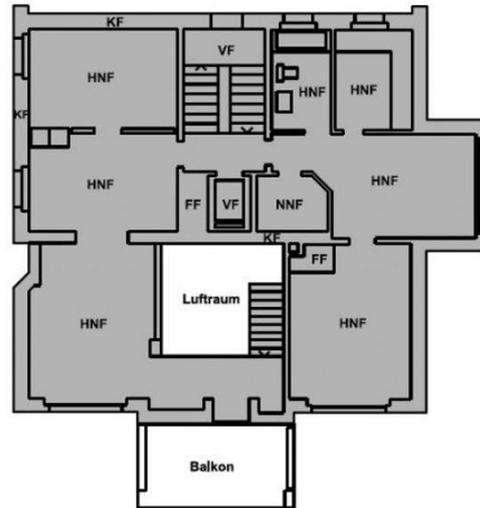
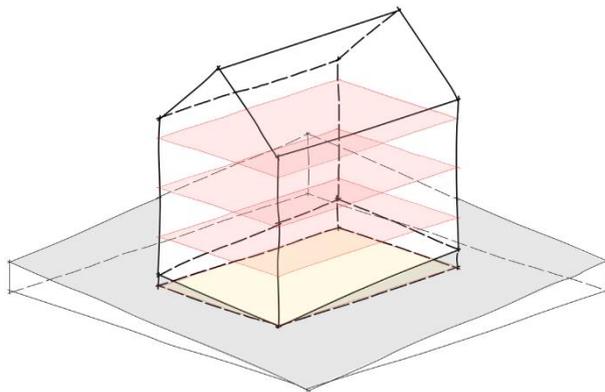
Die Gemeindeschreiberin: sig. Alessia Gasser

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am 28. Dezember 2022

Anhang

A1 Skizzen

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



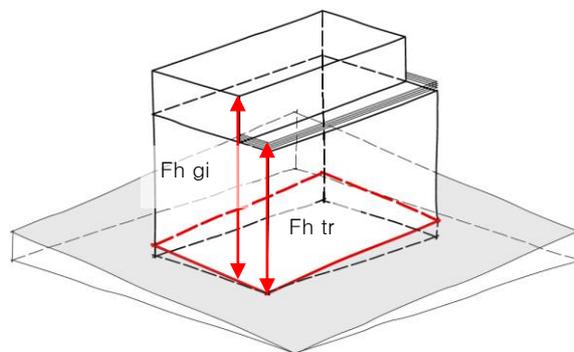
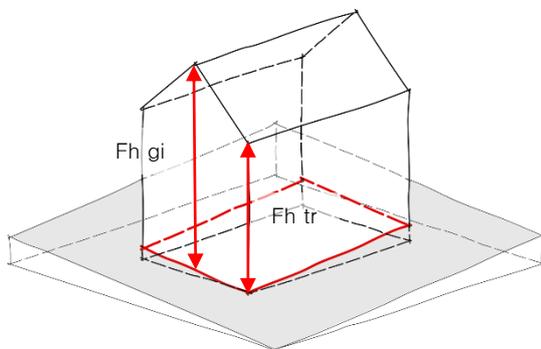
 Geschossfläche oberirdisch

 Geschossfläche unterirdisch

Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

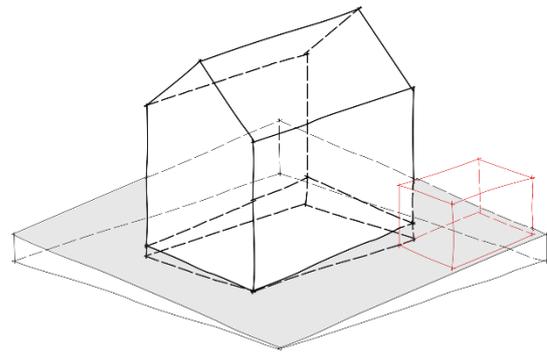
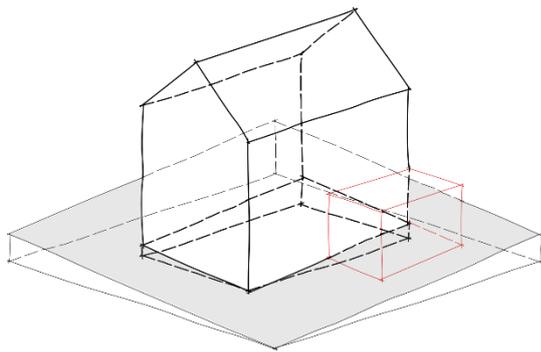
Skizze Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):



 Fassadenlinie

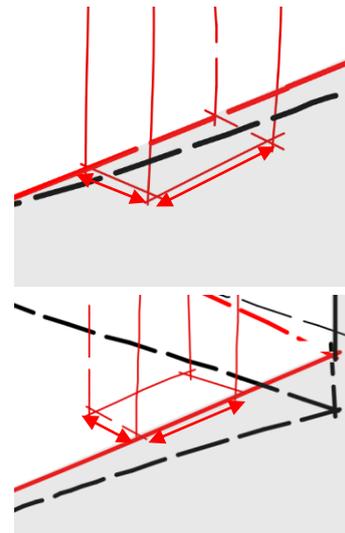
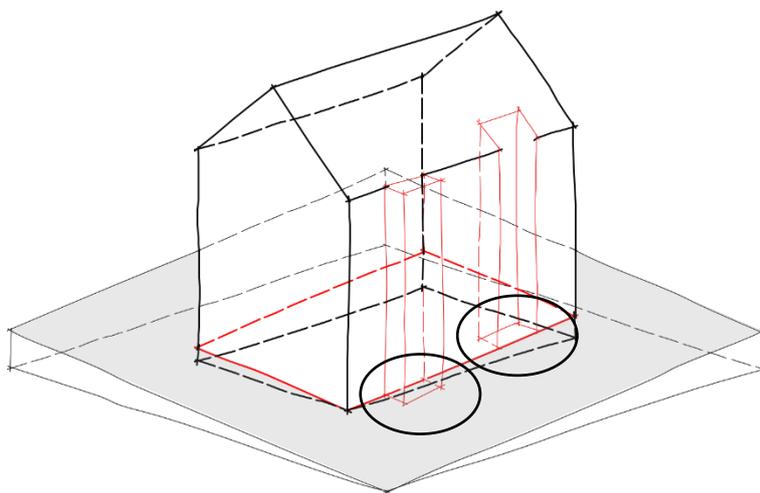
 Massgebendes Terrain

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



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

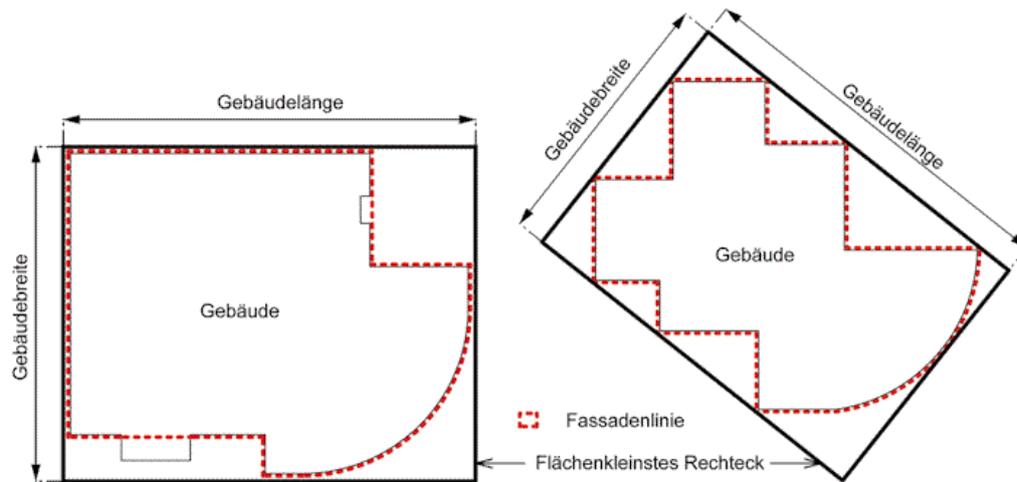
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



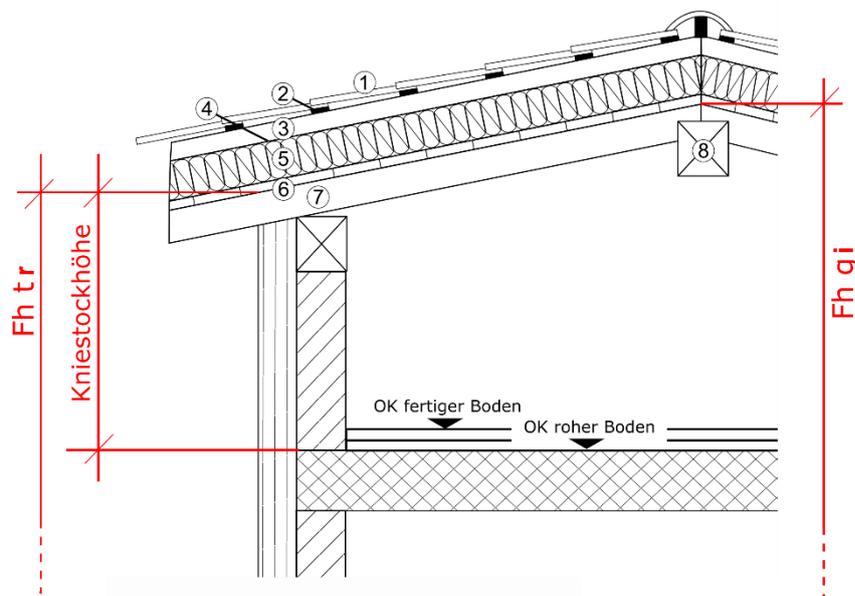
 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
 Fassadenlinie

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

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



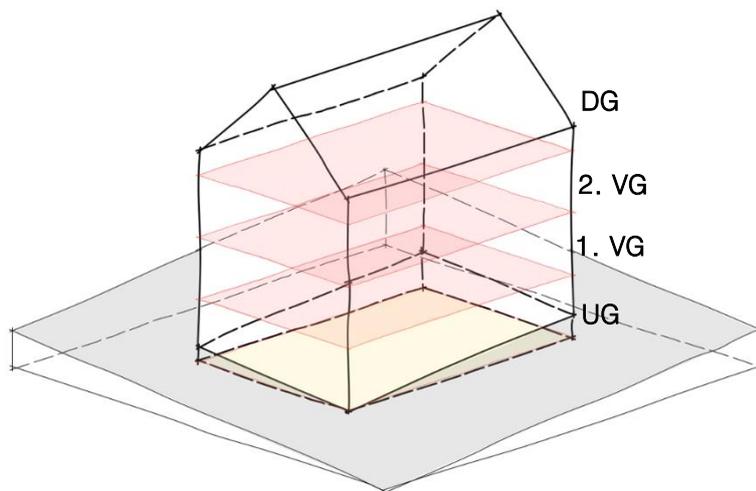
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

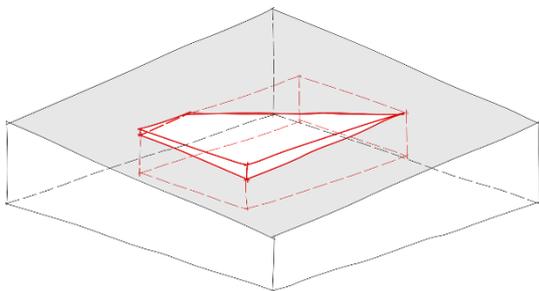


UG: Untergeschoss

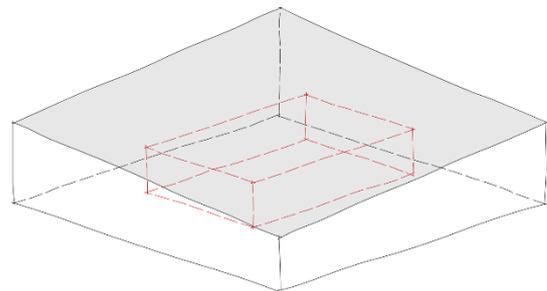
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

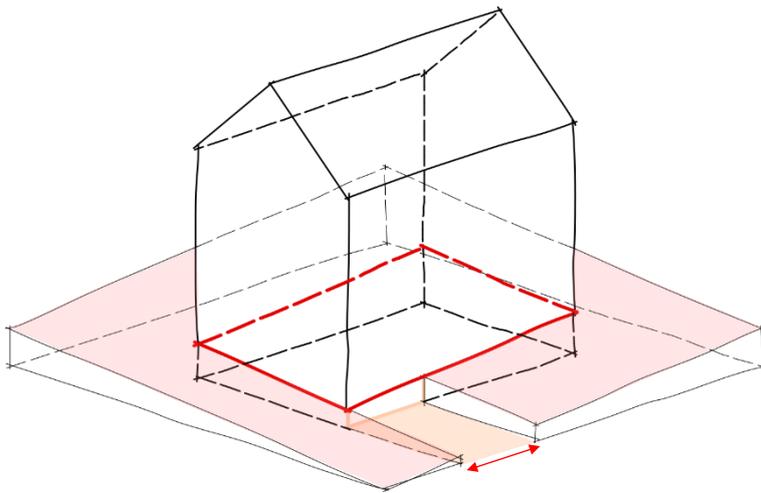


Unterniveaubaute



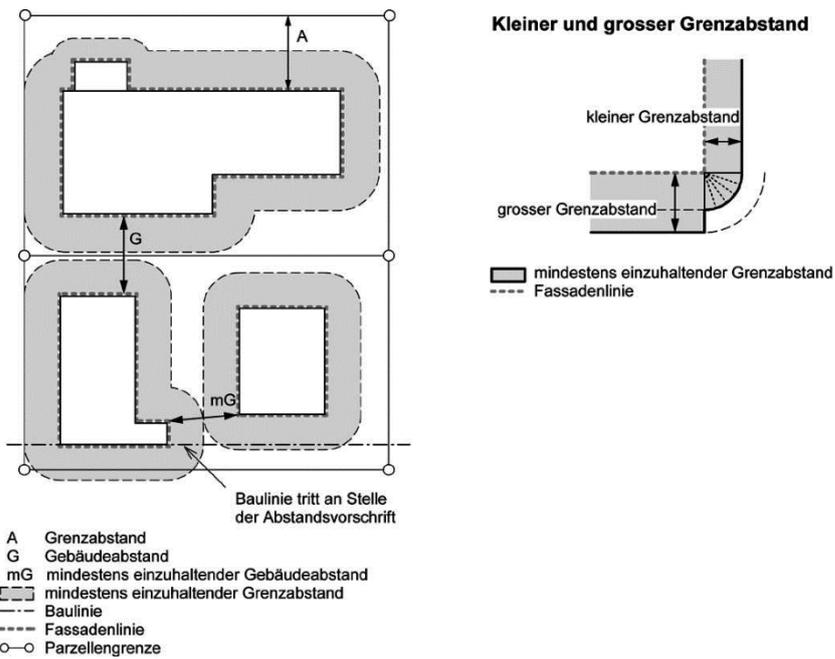
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

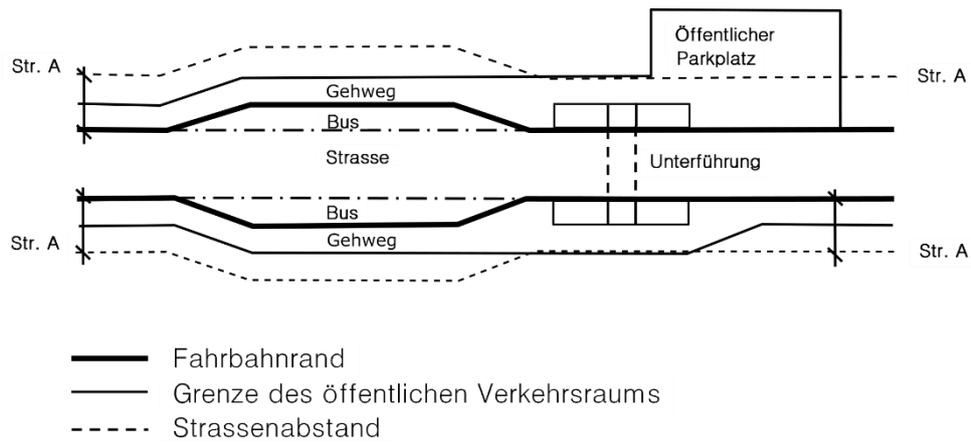


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <6 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >6 m

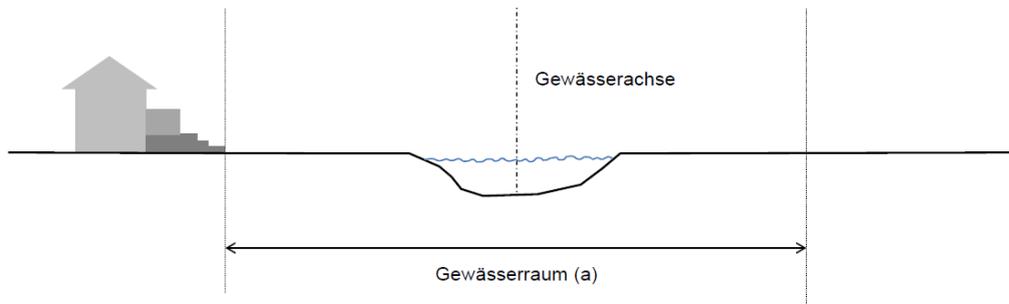
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



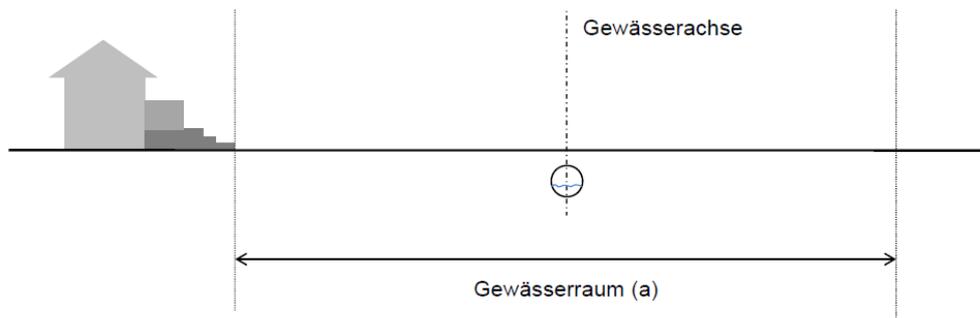
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Auszug aus dem Gesetz betr. die Einführung des Schw. Zivilgesetzbuches (EGzZGB)

Stand: 01.01.2015

Nachbarrecht	Art. 79
1 Bauten und Pflanzungen	1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte 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.
1.1 Grenzabstände	2 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. 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
1.2 An- und Nebenbauten	Art. 79a 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 ² nicht übersteigen.
1.3 Vorspringende Bauteile	Art. 79b Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
1.4 Abort- und Düngergruben	Art. 79c 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen. 2 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 1.20 m überragen.
1.5 Hofstattrecht	Art. 79d 1 Wird eine 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. 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

- 1.6 Brandmauern **Art. 79e**
- 1.6.1 Pflicht Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- 1.6.2 Mitbenützung **Art. 79f**
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- 1.6.3 Erhöhung **Art. 79g**
- 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 einzukau- fen.
- 1.7 Stützmauern und Böschungen **Art. 79h**
- 1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Ge- lände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesi- cherter Böschungen vorbehalten.
- 3 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.
- 1.7.2 Eigentum **Art. 79i**
- 1 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.
- 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwend- bar.
- 1.8 Einfriedungen **Art. 79k**
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zu- rückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

1.9 Bäume und Sträucher

Art. 79l

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

- a 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- b 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
- c 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- d 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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

1.10 Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m

1 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.

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

1.11 Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n

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

1.12 Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o

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.

A3 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

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

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

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