



Einwohnergemeinde Möriren

Teilrevision Ortsplanung

BAUREGLEMENT

Genehmigung

29. Dezember 2022

IC Infraconsult AG, Bern

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
EINLEITUNG			
Baurechtliche Grundordnung		Das BR der Einwohnergemeinde Mörigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise		Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht		Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es 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.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Besitzstandsgarantie	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmegewilligung.</p> <p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</p> <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Qualitätssicherung	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p> <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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Mörigen geregelt.</p>	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
------	-------------------	---------

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	
GFo	Geschossfläche oberirdisch	
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch	
BR	Baureglement	
BauG	Baugesetz	
BauV	Bauverordnung	
BewD	Baubewilligungsdekret	
BUD	Baulandumlegungsdekret	
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	
GG	Gemeindegesetz	
A	Grenzabstand	
gA	Grosser Grenzabstand	
kA	Kleiner Grenzabstand	
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret	
GL	Gebäudelänge	
GT	Gebäudetiefe	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	
KWaV	Kantonale Waldverordnung	
KE nV	Kantonale Energieverordnung	
LSV	Lärmschutzverordnung	
NBR	Normalbaureglement	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	
SG	Strassenbaugesetz	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	

	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH		
Geltungsbereich	111	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.		Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement.
	2	NUTZUNGSZONEN		
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen		
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:		
<i>Zone</i>		<i>Abk. Nutzungsart</i>	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	E+W	– Wohnen – stille Gewerbe	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Arbeitszone	WA	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc) – Gastgewerbe	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis					
212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG					
Mass der Nutzung							
Zone	Abk	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	GL (m)	VG
Wohnzone	E1	5	10	5.0	7.5	30 20 ¹⁾	
Wohnzone	W1	5	10	6.0	8.5	30 20 ¹⁾	
Wohnzone	W2	5	10	7.50	10	30 20 ¹⁾	2
Wohn- und Arbeitszone	WA2	5	10	8.0	10.60	35 20 ¹⁾	2

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132 BR)
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig (s. Anhang A 132 BR)
- VG = Vollgeschoss (s. Anhang A 134 BR)

1) Für Hauptbauten, ohne Anbauten

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. An- und Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.3.0 m und
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m2

Vgl. Anhang A 121 BR.
Vgl. Anhang A 141 BR.
Vgl. Anhang A 132 BR.

b. Unterniveaubauten / unterirdischen Bauten:

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

Vgl. Anhang A 123 BR.
Vgl. Anhang A 111 BR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
c.	Abgrabungen – Abgrabungen des massgebenden Terrains auf einer Fassadenseite für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu 6 m bleiben bei der Höhenbemessung unberücksichtigt.	Vgl. Anhang A 132 BR
d.	Vorspringende offene Gebäudeteile: – max. über Fassadenflucht hinausragend 2.0 m – Grenzabstand aber min. 3.0 m – max. Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts 50% – Dachvorsprünge sind nicht begrenzt	Vgl. Anhang A 144 BR.
e.	Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 1.0 m – Vor- und Rücksprünge: min. 2.0 m	
f.	Geschosse: – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden VG im Mittel max. 1.20 über die Fassadenlinie – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m – Attikageschoss: zulässige Höhe 3.5 m – Attikageschoss: Rückversetzung auf min. 2 Seiten (Längs- und Breitseite) min. 2.0 m	Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 133 BR Vgl. Anhang A 136BR.
g.	Hangzuschlag – talseitig 1.0m – min. 10% Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses	
h.	Abstand von Zonengrenzen: – Gegenüber Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.	
3	Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausgeschlossen.	Vgl. Art. 75 BauG.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	22	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GrZ)	221	1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen im Sinne von Art. 79 BauG.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
	23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. 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 (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Temporär bis 3 Monate gedeckte Intensivobstanlagen sind bewilligungsfrei, solche, die länger als 3 Monate gedeckt sind, sind bewilligungspflichtig.
		2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP 1 "Unterdorf"	311	
	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 - Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild des Unterdorfes - Sicherstellung einer lockeren, individuellen Wohnüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität - Festlegung der Detailerschliessung - Sicherstellung einer Bauetappierung	
Art der Nutzung	3 - Wohnen - Stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV (Büros, Praxen, Ateliers etc.)	
Mass der Nutzung	4 - GFZo max.: 0.55 - GFZo mind. exkl. Parz. Nr. 328: 0.5	
Gestaltungsgrundsätze	5 - Fassadenhöhe Fh gi max.: 8.5 m und Fassadenhöhe Fh tr max. 6.0 m - Gebäudelänge für Hauptgebäude ohne Anbauten: max. 20 m	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe		- Neue Erschliessungsstrasse Hohle Gasse – Brunnackerstrasse	
		ES II	
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	1 Die folgende besondere baurechtliche Ordnung bleibt rechtskräftig:	
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
„Ortskern“	UeO 4	Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11. Mai 2000	UeO = Überbauungsordnung
„Uferschutzplan SFG“	UeO	Überbauungsordnung Nr. 2 „Strandboden“ vom 22.12.1994	SFG = See- und Flussufergesetz
„Lerchenberg- Grossbaumäcker“	UeO Nr. 2	Überbauungsplan Nr. 2 „Lerchenberg- Grossbaumäcker“ vom 31.07.1978	
Überbauungsplan „Hauptstrasse-Süd“		Überbauungsplan „Hauptstrasse-Süd“ vom 23.06.1983	
„Unterdorf“		Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 „Unterdorf“ vom 17. März 2017	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. auch Art. 412 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p> <p>Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 BR und Anhang A 141 ff. BR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 BR und Anhang A 131 BR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: - die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.
Dachgestaltung	414	1 - Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses.	Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
2	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Kleinbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.
3	Technisch bedingte Aufbauten wie Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine, Lüftungsanlagen und Oblichter bis zu 1.50 m Höhe bleiben bei der Fassadenhöhe F_{hg} unberücksichtigt.	Vgl. A 132 BR
Aussenraumgestaltung 415	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.</p> <p>3 Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.</p>	<p>- Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</p> <p>- Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> - der intakte Vorgartenbereich, - die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, - <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.</p> <p>Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Fachberatung	42	Qualitätssicherung	
	421	<p>1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Strukturierungsgebieten; - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD.</p> <p>Vgl. Art. 511 ff.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 421).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie	422	<ol style="list-style-type: none">1 Die sparsame und die Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und der MINERGIE-Standard sind anzustreben.2 Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen3 Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz. Dies ist im Rahmen einer Voranfrage prüfen zu lassen.4 Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,<ul style="list-style-type: none">– welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;– welche ein MINERGIE-Label tragen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	511	<p>1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> <p>2 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten.</p>	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Mörigen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Vgl. Art. 86 BauG
Baudenkmäler	512	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p> <p>3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Erhaltungsperimeter befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Mörigen vom 8. März 2005 und den Änderungen vom 26. März 2018 ; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhang I</p> <p>Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.</p>
Historische Verkehrswege	513	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).</p>	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Bodenfunde	514	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	Vgl. Art. 10 ff BauG
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	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).
Einzelbäume und Baumgruppen	515	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	.
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertig standortheimische Arten zu ersetzen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung.	
Gewässerraum Fliessgewässer und Bielersee	516	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen: a) die natürlichen Funktionen der Gewässer; b) Schutz vor Hochwasser; c) Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.
		2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und Bielersee ist im Zonenplan Gewässerräume mit Gewässerraumkorridoren (für die	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis		
	Fließgewässer) bzw. Gewässerraumlinien (für den Bielersee) als flächige Überlagerung der Grundnutzungszone festgelegt.			
3	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.	Vgl. Art. 39 WBV und Art. 48 WBG		
4	Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut - im Planerlassverfahren das AGR - im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.		
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.	Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV		
Fuss- und Wanderwege	517		1 Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetzes bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	52	Schutz der naturnahen Landschaft	
Hecken und Feldgehölze	521	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hecken sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden. 3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Der Pflegeeingriff ist der Gemeinde mitzuteilen. 	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 41 Abs 3 NSchG)</p> <p>Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.</p>
Landschaftsschongebiet	522	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung der besonderen und wertvollen Eigenart, Dorfrandnutzung, Schönheit und Erholungswerten. 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind mit Gutachten der Fachgruppe Art 421 zugelassen, wenn es sich um Betriebsausiedlungen mit ortsüblicher Tierhaltung handelt, sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen. 3 Im Übergangsbereich zwischen Baulandparzellen und der landwirtschaftlichen Nutzung im Landschaftsschongebiet sind Terrainveränderungen mit Gutachten der Fachgruppe (Art. 421) für Nutzgärten zugelassen. 	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten sowie der offenen Kulturlandschaft.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern (sofern sie nicht in eine bestehende Baugruppe integriert werden können), Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>
Landschaftsschongebiet mit gedeckten Intensivobstanlagen		<ol style="list-style-type: none"> 4 Gedeckte Intensivobstanlagen sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiet mit gedeckten Intensivobstanlagen zugelassen. Entlang dem Wald des Tanngrabens haben 	<p>Alle gedeckte Intensivobstanlagen innerhalb der Landschaftsschongebiete sind bewilligungspflichtig.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Zäune im Mittel einen Abstand von 8 m zur Waldgrenze einzuhalten.	
	5	Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind in den Landschaftsschongebieten nicht zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
Naturschutzgebiete	523	Für die folgenden, im Zonenplan bezeichneten, Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente - «Naturschutzgebiet Mörigerbucht», RRB 19. Dezember 1979	Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt. Schutzbeschluss: RRB Nr. 4378 vom 19.12.1979.
	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	531	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	532	1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und/oder Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung der im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV. Die Zuständigkeit bezüglich aktiver Förderung von Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen fällt in die Gemeinde (NSchG Art. 16 und 19)

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Bei den Parz. Nr. 29, 50, 306 und 391 (Sektor A) sowie bei der Parz. Nr. 28 (Sektor B) gemäss Perimeter Uferschutzplan, dürfen Fassadenöffnungen von Wohnräumen und anderen Einrichtungen, welche bei Hochwasser Schaden nehmen können, die gültige Hochwasserkote von 431.30 m ü.M. nicht unterschreiten.</p> <p>5 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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).
	55	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	551	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Vgl. Art. 142 BauG

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	611	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	612	<p>1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p> <p>2 Die Änderung des Baureglements tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>	
Aufhebung von Vorschriften	613	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan und Baureglement vom 25.4.1994 - Verkehrsrichtplan vom 25.4.1994 - Überbauungsordnung „Kirschbaumweg“, Detailerschliessung vom 11.2.1980 - Reglement über die Errichtung von Radio- und Fernsehantennenanlagen vom 30.10.1973 	

Anhang I

7 GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	15. April 2019 bis 24. Mai 2019
Kantonale Vorprüfung	vom	29. Oktober 2019
Publikation im Amtsanzeiger	vom	12. März und 19. März 2020
Öffentliche Auflage	vom	16. März bis 16. April 2020
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	25. Mai 2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	14. September 2020
Namens der Einwohnergemeinde		
Die Präsidentin:	
Der Sekretär:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		
Der Gemeindegeschreiber		Mörigen,
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

- A111**
- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
 - 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.
 - 3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Vgl. Art. 1 BMBV.

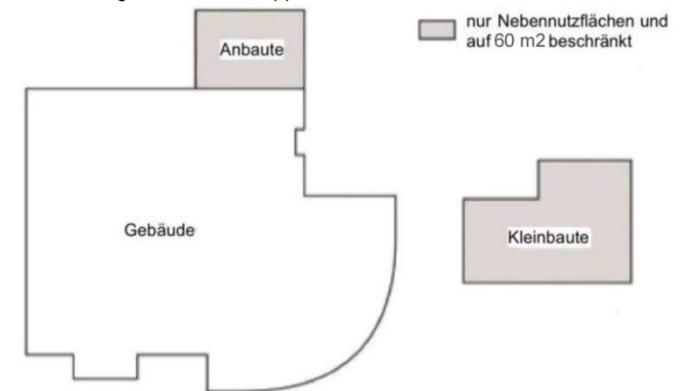
Die Festlegung dieses massgebenden Terrains erfordert ein separates Verfahren.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

An- und Kleinbauten

- A121**
- 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
 - 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



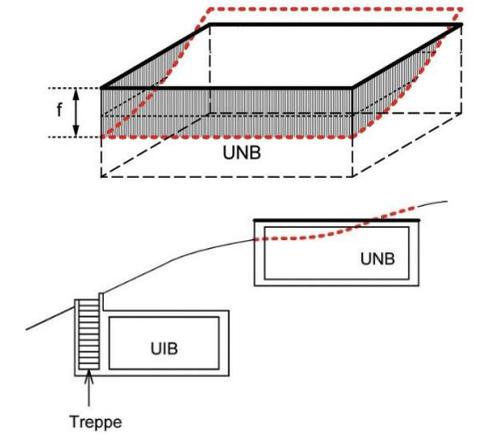
Unterniveaubauten / unterirdische Bauten

A123

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 6 BMBV



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.
- ▨ Anteil über der Fassadenlinie

A13

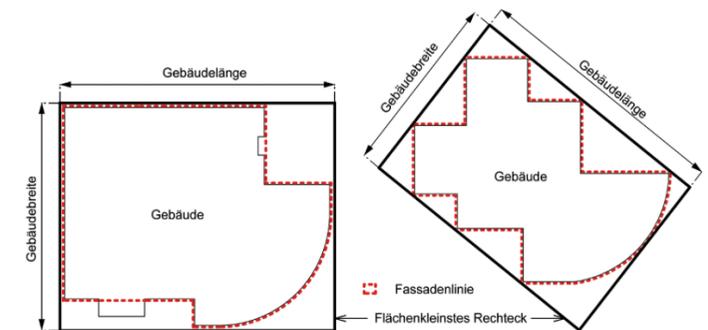
Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131

1 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

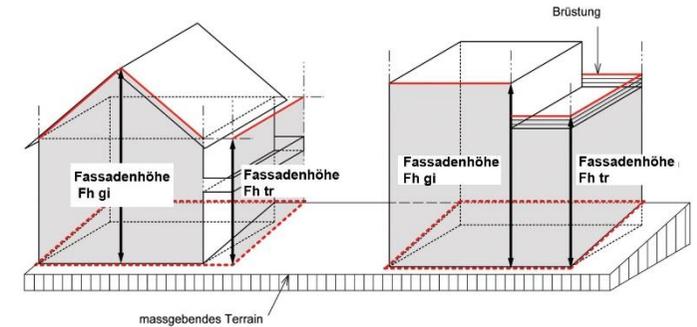
2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten und die Unterniveaubauten.



Anhang I

Fassadenhöhe Fh tr und Fh gi

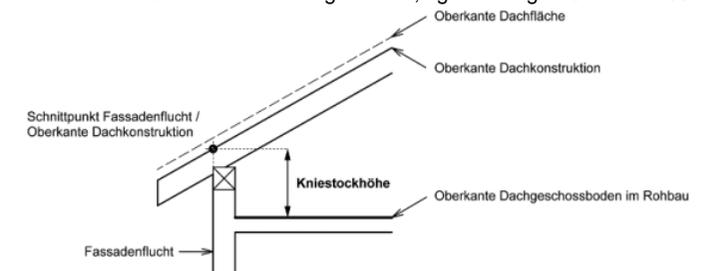
- A132**
- 1 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind die Fassadenhöhen giebelseitig (Fh gi) und traufseitig (Fh tr) die jeweils grösste Höhenunterschiede zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
 - 2 Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Fassadenhöhe Fh gi der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion der Attika und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe Fh tr ist der grösste Höhenunterschied zwischen Oberkante der Brüstung bei rückversetzten Fassaden der Attika und der dazugehörigen Fassadenlinie
 - 3 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.
 - 4 Technisch bedingte Aufbauten wie Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine, Lüftungsanlagen und Oblichter bis zu 1.50 m Höhe bleiben bei der Fassadenhöhe Fh gi unberücksichtigt.



Kniestockhöhe

- A133**
- Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

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

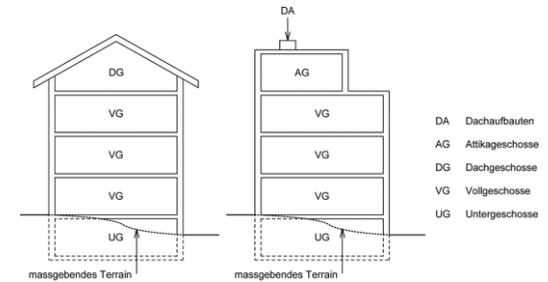


Anhang I

Vollgeschosse VG

- A134** 1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Anhang A135 – A136 BR.



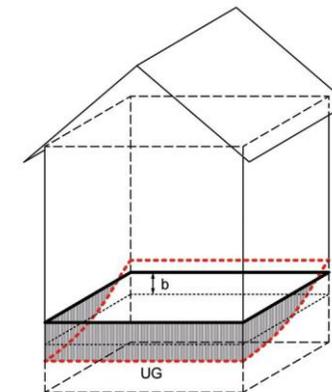
Untergeschosse

- A135** Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BR)

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Vgl. Art. 19 BMBV



Anhang I

Dachgeschosse

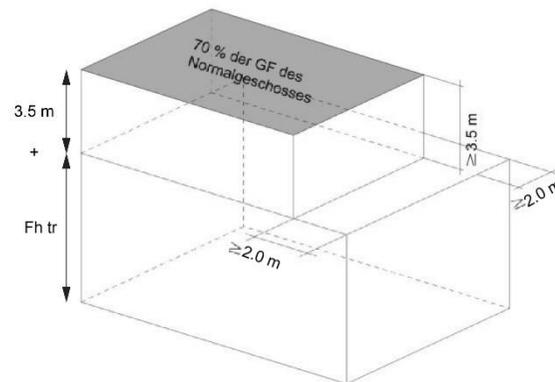
A136 Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Attikageschosse

- A137**
- 1 Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden sofern:
 - a) es maximal 70 % der Geschossfläche GFo des darunter liegenden Vollgeschosses misst,
 - b) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die zulässige Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
 - 2 Das Attikageschoss kann an einer Längs- und einer Breitseite fassadenbündig angeordnet werden.
 - 3 An einer Längs- und einer Breitseite ist das Attikageschoss und unter Einhaltung der maximalen Geschossfläche GFo um mindestens 2.00 m von der Fassadenflucht gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.

Technisch bedingte Aufbauten siehe A 132 BR



A14 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen

141 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die das massgebende Terrain in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

Zusammenbau

2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichen Grund

3 Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und Kleinbauten Art. 144 Abs. 3 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BR).

Anhang I

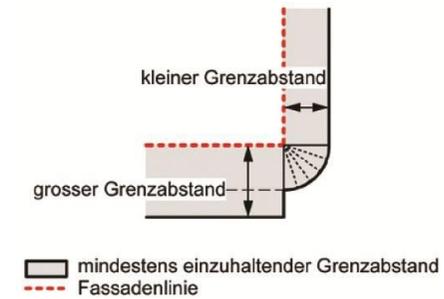
- Kleiner Grenzabstand kA A142**
- 1 Der kA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
 - 2 Er wird auf den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt ist
 - 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

- Grosser Grenzabstand gA A143**
- 1 Der gA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze auf der Hauptwohnseite.
 - 2 Ist die Hauptwohnseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird.
 - 3 Vorspringende offene Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

vorspringende offene Gebäudeteile A144

Vorspringende offene Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) nicht überschreiten.

Kleiner und grosser Grenzabstand



Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und Art. 79b EG ZGB

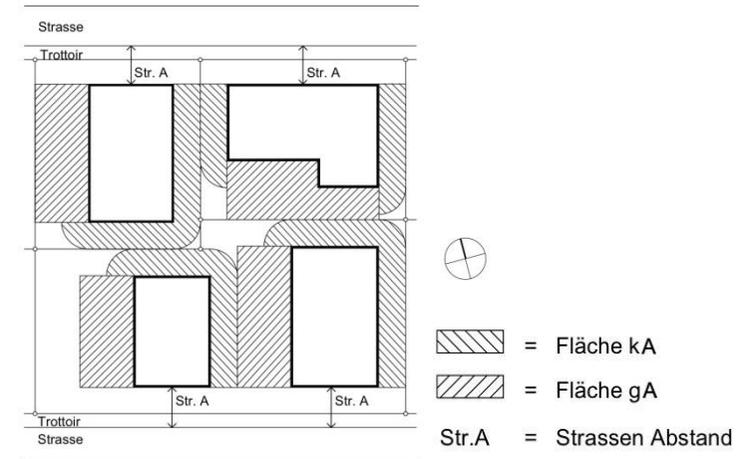
Offene vorspringende Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.

Vorbehalten bleibt auch Art. 79b EG ZGB.

Anhang I

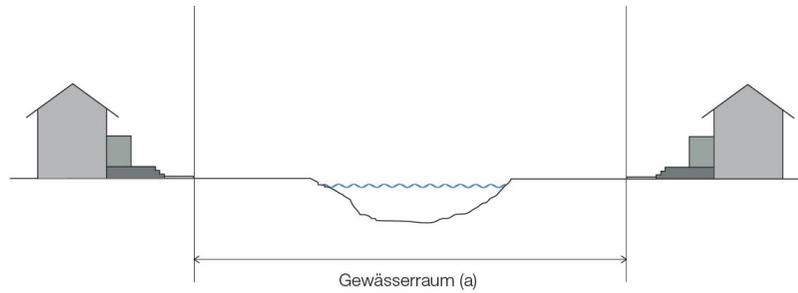
Gebäudeabstand

- A145**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
 - 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
 - 3 Für An- und Kleinbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

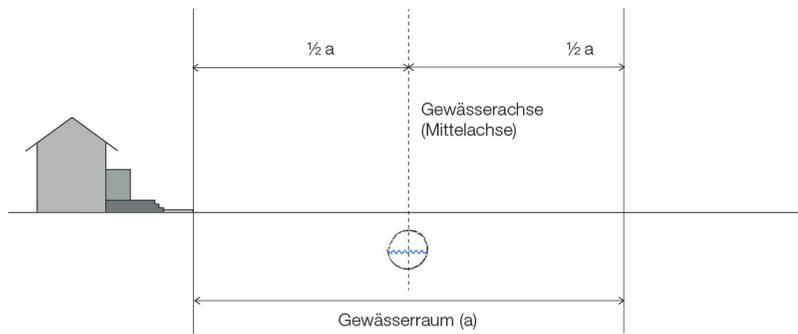


Gegenüber Fliessgewässern und Bielersee A146

Messweise bei offenen Gewässern



Messweise bei eingedolten Gewässern



Massgebend ist der Zonenplan Gewässerräume vom 25. Januar 2018.

Gegenüber Zonengrenzen A147

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

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

Anhang I

Bauabstand von öffentlichen Strassen	A148	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für Kantonsstrassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung. 2 Gegenüber anderen öffentlichen Strassen ist ein Abstand von mind. 3.60 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Parkplätze, Zufahrten, Zugänge, Containerstandplätze, Stützmauern udgl. sofern die Verkehrssicherheit (SN-Norm) gewährleistet ist. Der Abstand von öffentlichen Strassen wird von ihrem äussersten Fahrbahnrand gemessen. 	Vgl Art. 80 SG
Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	A149	<ol style="list-style-type: none"> 1 Von selbstständigen Fuss- und Radwegen ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten. 2 An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden. 	
	A15	Nutzungsziffern	
Geschossfläche oberirdisch (GFo) Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	A151	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstücksfläche. 2 Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse und Attika- und Dachgeschosse. 	
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	A152	<ol style="list-style-type: none"> 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstückteile. 2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung. 	

Anhang II

Register Mörigen (Kant. Amt für Kultur, 08. 03. 2005: Bauinventar der Gemeinde Mörigen)

ORT	GEB-NR.		BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT
Ausserdorfweg	2		BH	-	erh	
Bielstrasse, Alte	1	A	OH/St	-	sch	K
Bielstrasse, Alte	41		BH	-	erh	
Bielstrasse, Alte	51		OH/St	-	erh	
Brunnackerstrasse	4		BH	-	erh	
Brunnackerstrasse	11		Vi	-	sch	K
Eymattweg	8		BH	-	erh	
Kirschbaumweg	14		WHk	-	sch	K
Kirschbaumweg	16		Vi	-	sch	K
siehe Kirschbaumweg 14						
Kirschbaumweg	16	A	Vi	-	sch	K
siehe Kirschbaumweg 14						
Oberdorfstrasse	N.N.		ÖA	-	erh	
Oberdorfstrasse	7		BH	-	erh	
Oberdorfstrasse	10		BH	-	erh	
Oberdorfstrasse	20		BH	-	erh	
Oberdorfstrasse	22		BH	-	erh	
Oberdorfstrasse	27		BH	-	erh	
Oberdorfstrasse	27	A	Sp	-	sch	K
Oberholz, Im	N.N.		IB	-	erh	
Quellenweg	18		BH	-	erh	
Schulstrasse	25		SH	-	erh	
Unterdorfstrasse	1		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	5		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	10		WH	-	Anh	
Unterdorfstrasse	12		WH	-	Anh	
Unterdorfstrasse	25		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	26		OH	-	sch	K
Unterdorfstrasse	32		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	32	A	Sch	-	erh	