



# Baureglement (BauR)

## Genehmigung

Inhalte ohne materielle Änderung in schwarz  
Inhalte mit materiellen Änderungen in blau

**Impressum**

Gemeinde: Mattstetten

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.03.2021	Genehmigung

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
Art. 3 Art der Nutzung .....	3
Art. 4 Mass der Nutzung .....	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....	4
Art. 6 Grenzabstände .....	5
Art. 7 Gebäudeabstand .....	5
Art. 8 Näherbau, Grenzbau .....	5
Art. 9 Strassenabstand .....	6
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	6
Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	7
Art. 12 Kiesabbau- und Ablagerungszone .....	7
<b>3 Landwirtschaftszone</b> .....	<b>7</b>
Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	7
<b>4 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>8</b>
Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	8
Art. 15 Zone mit Planungspflicht Müliacher .....	8
<b>5 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>9</b>
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz .....	9
Art. 17 Beurteilungskriterien .....	9
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten .....	9
Art. 19 Dachgestaltung .....	9
Art. 20 Dachaufbauten .....	10
Art. 21 Parabolantennen .....	10
Art. 22 Umgebungsgestaltung .....	10
Art. 23 Terrainveränderungen .....	11
<b>6 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>12</b>
Art. 24 Baudenkmäler .....	12
Art. 25 Dorfschutzgebiet .....	12
Art. 26 Historische Verkehrswege .....	13
Art. 27 Archäologische Schutzgebiete .....	13
Art. 28 Einzelbäume, Baumgruppen, Obstgärten .....	14
Art. 29 Gewässerraum .....	14
Art. 30 Landschaftsschongebiet .....	14
Art. 31 Landschaftsschutzgebiet .....	15
Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	15
Art. 33 Umwelt/Energie .....	15
Art. 34 Versickerung .....	15

Art. 35 Entwässerungskonzept .....	16
Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten .....	16
<b>7 Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>17</b>
Art. 37 Widerhandlungen .....	17
Art. 38 Inkrafttreten.....	17
<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>18</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>
A1 Skizzen.....	19
A2 Gesetze.....	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 Mattstetten bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Schutzzonenplan	Im Zonenplan 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 grundeigentümergebündlich.
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.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></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.<sup>5</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

<sup>5</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

- Besitzstandsgarantie** Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.<sup>1</sup>
- Qualitätssicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht<sup>2</sup> sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Mattstetten geregelt.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 3 und 11 BauG

<sup>2</sup> Siehe Art. 66 BauG

## 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,  
Förderung und  
Sicherung der  
Verfügbarkeit von  
Bauland

### Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.<sup>1</sup>

## 2 Nutzungszonen

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlichkeits-  
stufen

### Art. 3 Art der Nutzung

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>2</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Einfamilienhauszone	E1	Wohnen stille Gewerbe <sup>3</sup> bis max. 50% der Geschossfläche	II
Wohnzone zweigeschossig	W2	Wohnen stille Gewerbe <sup>3</sup> bis max. 50% der Geschossfläche	II
Dorfzone	D	Wohnen landwirtschaftliche Bauten ohne Zucht- und Mastbetriebe stille bis mässig störende Gewerbe <sup>4</sup> Dienstleistungsbetriebe bis max. 50% der Geschossfläche	III
Wohn-/Gewerbezone	WG2	Wohnen stille bis mässig störende Gewerbe <sup>4</sup> mind. 1/3 der Geschossfläche ist der Wohnnutzung vorbehalten	III

- 2 Lagerplätze, Deponien und Werkhöfe sind in den Zonen E1, W2 und D nicht gestattet. In der Dorfzone D sind für landwirtschaftliche Betriebe notwendige Einrichtungen gestattet.

<sup>1</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>4</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

#### Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kA [m]	gA [m]	GL <sup>1</sup> [m]	GB [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG
E1	4	8	20	–	6	9	1
W2	4	8	30	–	7.5	12	2
D	4	8	30	12	7.5	13	2
WG2	4	8	30	–	7.5	12	2
ZSF	4	6	20	–	4.5	–	1

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 Für landwirtschaftlich bedingte Bauten in der Dorfzone gelten in Abweichung von obigen Festlegungen eine Fassadenhöhe giebelseitig von 16.0 m, eine Gebäudelänge von 40.0 m und die Gebäudebreite ist frei.

3 Auf den im Zonenplan entsprechend schraffierten Flächen ist die folgende Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo<sup>2</sup> als Minstdichte einzuhalten<sup>3</sup>:

Parzelle Nr.	GFZo
106	0.3
252, 214	0.4
187	0.4

Weitere baupolizeiliche Masse

#### **Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**

1 An- und Kleinbauten<sup>4</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.0 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:<sup>5</sup>

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

3 vorspringende Gebäudeteile:<sup>6</sup>

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- **Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m**

<sup>1</sup> Anbauten werden nicht an die Gebäudebreite- und länge angerechnet

<sup>2</sup> Für die Messweise gilt für Kulturland und Nicht-Kulturland Art. 11c Abs. 3 BauV, Skizze und Messweise im Anhang A1

<sup>3</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>4</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>5</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>6</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

- 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
  - zulässige Tiefe max. 1.5 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%
- 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>1</sup>
  - in der Höhe: min. 1.5 m
  - in der Situation: min. 3.0 m
- 6 Geschosse<sup>2</sup>
  - Untergeschoss: Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses ragt im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinaus, gemessen in der Fassadenflucht.
  - Dachgeschoss: die zulässige Kniestockhöhe in der Dorfzone beträgt max. 1.50 m, in allen anderen Zonen max. 1.90 m
- 7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf maximal einer Fassadenseite werden nicht an die Höhe angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.<sup>3</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

#### Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

3 Von Zonengrenzen (inkl. Landwirtschaftszone) sind die gleichen Abstände wie von benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Gebäudeabstand

#### Art. 7 Gebäudeabstand<sup>4</sup>

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2 Für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

3 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 wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

Näherbau

#### Art. 8 Näherbau, Grenzbau

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Abstandes benötigt eine Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der zivilrechtliche

<sup>1</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>2</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

Minimalabstand nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich, und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht). Das Näherbaurecht ist im Grundbuch einzutragen.

3 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 10.0 m betragen.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

## Art. 9 Strassenabstand

1 Vom Fahrbahnrand ist folgender minimaler Strassenabstand<sup>1</sup> einzuhalten:

- bei der Basiserschliessung mindestens 5.0 m
- bei der Detailerschliessung mindestens 3.6 m

2 Als Basiserschliessungsstrassen gelten:

- Urtenenstrasse
- Bärswilstrasse
- Jegenstorfstrasse
- Hohrainstrasse
- Scheuergasse

3 Der Strassenabstand für bewilligungsfreie Bauten beträgt<sup>2</sup>:

- bis 1.2 m Höhe: 0.5 m
- über 1.2 m Höhe: 2.0 m

4 Für Einfriedungen bis 2.5 m Höhe genügt ein Strassenabstand von 0.5 m. An Knoten dürfen die Sichtweiten gemäss den entsprechenden VSS-Normen<sup>3</sup> nicht eingeschränkt werden.

5 Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.5 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine gleichwertige Lösung ermöglichen (gemessen ab Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum).

Art und Mass der  
Nutzung in den Zonen  
für öffentliche  
Nutzungen

## Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>4</sup>

ZÖN	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
A	Mehrzweckgebäude mit Schulhaus und Turnhalle, Sportanlage, Kindergarten, Feuerwehrmagazin, Begegnungsort, weitere öffentliche oder gemeinnützige Nutzung	bestehend Die bestehenden Bauten dürfen ersetzt, umgebaut und erweitert werden gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone	III
B	Zivilschutzanlage, Pfadfinderheim, Notunterkunft, Begegnungsort,	bestehend Die bestehenden Bauten dürfen	III

<sup>1</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

<sup>2</sup> Gemäss Art 81 Strassengesetz ist dieser Abstand nur möglich, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Massgebend ist insbesondere die VSS-Norm SN 640 273a

<sup>4</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

	weitere öffentliche oder gemeinnützige Nutzung	ersetzt, umgebaut und erweitert werden <b>gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone</b> .	
C	Spielplatz	bestehend Die bestehenden Geräte und Anlagen für den Spielplatz können ersetzt werden. Es sind keine Hochbauten gestattet.	III

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

1 In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen<sup>1</sup> dürfen Spiel- und Sportfelder, Familiengärten, Gehege für Kleintiere, Vereinsbauten usw. angelegt werden. Abstellplätze für die Anlagebenutzer und -besucher sind im sinnvollen Ausmass zulässig.

2 Gartenhäuser dürfen max. 12 m<sup>2</sup>, Vereinsbauten höchstens 50 m<sup>2</sup> **anrechenbare Gebäudefläche**<sup>2</sup> aufweisen<sup>3</sup>.

Kiesabbau- und Ablagerungszone

### Art. 12 Kiesabbau- und Ablagerungszone

1 Die Abbau- und Ablagerungszone ist der Landwirtschaftszone resp. dem Wald überlagert.

2 In den Abbau- und Ablagerungszonen können vorübergehende, zeitlich limitierte Installationen (Baracken, Pnreinigungsanlagen, Brennstoffcontainer, Grobsortierungs- und Aufbereitungsanlagen etc.) gestattet werden.

3 Die gewerbsmässige Lagerung von Baustoffen aus Abbruch und Rückbau (Sekundärbaustoffe) sowie deren Aufbereitung zu Kiesersatzmaterial durch mobile Brech- und Siebanlagen ist vorübergehend, im zeitlichen Rahmen der Abbaubewilligung, zugelassen.

4 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

## 3 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

### Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ)

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 30 Abs. 2 BMBV

<sup>3</sup> Diese Masse gelten zusätzlich zu den baupolizeilichen Massen gemäss Art.4 Abs.1 GBR

<sup>4</sup> 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.

## 4 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

### Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht sind Zonen im Sinne von Art. 92ff BauG.

2 Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken:

- die haushälterische Nutzung des Bodens;
- die Integration von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere auch die Übergänge zur Landwirtschaftszone;
- das Optimieren von Anlagen der Erschliessung.

3 Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden.<sup>1</sup>

ZPP 1

### Art. 15 Zone mit Planungspflicht Müliacher

Planungszweck

1 Gewerbliche Nutzung im Areal nördlich der Kantonsstrasse, gemischte Nutzung mit einem Wohnanteil von nicht über 60% der Geschossfläche südlich der Kantonsstrasse. Optimierung der verkehrstechnischen Erschliessung im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Kantonsstrasse. Die Details sind im Rahmen der ÜO zu regeln.

Gestaltungsgrundsätze

2 Die folgenden Anforderungen werden im Rahmen der ÜO ausformuliert:

- Festlegen von Baubereichen parallel zur Kantonsstrasse ausgerichtet, ohne Beschränkung der Gebäudelänge, einer **max. Fassadenhöhe traufseitig von 13.5 m und einer max. Gebäudebreite von 40 m**
- Für neue Gebäude, An- und Kleinbauten gilt ein Abstand zur Zonen-  
grenze gegenüber der Landwirtschaftszone von 10.0 m und gegenüber der WG2 von 5.0 m
- Untergeschosse sind gestattet
- Gestattete Dachformen: Flachdach, Pultdach, flachgeneigtes Satteldach
- Verkehrstechnische Erschliessung für das nördliche Areal ab der Kantonsstrasse: Hauptzufahrt ab der Kantonsstrasse im östlichen Teil der ZPP. Diese Massnahme ist mit dem Oberingenieurkreis III bezüglich Siedlungseingang (Torwirkung) abzusprechen. Zusätzlich dient der Zugang über die Hohrainstrasse als weitere Zufahrt.
- Solaranlagen auf den Dächern müssen nicht zwingend aufliegen.
- Massnahmen bei Bauten und Umgebung zum Schutz der bestehenden Quelfassungsableitungen im nördlichen Areal.
- Zweckmässige Sichtschutzbepflanzung längs Siedlungsrand gegen Osten

Lärmempfindlichkeitsstufe-3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>1</sup> Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

## 5 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich hinsichtlich ihrer Gesamt-erscheinung, ihrer Proportionen und ihrer Einzelheiten eine gute Gesamtwirkung in Ortsbild und Landschaft ergibt.

Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben

### Art. 17 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>1</sup>

- 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

### Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

4 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung der Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen. Wo es architektonisch begründet werden kann, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

### Art. 19 Dachgestaltung

1 Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachformen sind untersagt. Die Baupolizeibehörde ist befugt, bei Neubauten die Anpassung der Dachformen an bestehende Bauten anzuordnen.

2 Es sind folgende Dachformen gestattet:

- Zonen E1, W2, WG2, ZSF, ZÖN: Symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung von 15–45°;
- Zonen E1, W2, WG2 und ZÖN: Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächer, die als Energiegewinnungsdächer konzipiert sind, können asymmetrisch mit bis zu 60° Neigung gestaltet werden.

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

- Zone D: Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40–60°;
- An- und Kleinbauten: Dachflächen mit einer Neigung von 15–60°, auch in asymmetrischer Form;
- Der Gemeinderat kann ausserhalb des Dorfschutzgebietes andere Dachformen bewilligen, sofern das Gesamtbild der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

3 Als Bedachungsmaterial sind natürlich getönte Ziegel, dunkler Faserzement-schiefer oder ähnlich wirkende Materialien gestattet. Nicht gestattet ist die Verwendung glänzender oder sonstiger auffälliger Bedachungsmaterialien.

#### Dachaufbauten

#### Art. 20 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten sind unter Vorbehalt von Art. 25 zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.

2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen zusammen im Dorfschutzgebiet nicht mehr als 1/3 und ausserhalb des Dorfschutzgebiets nicht mehr als 1/2 der Länge des obersten Geschosses aufweisen und nicht näher als 0.80 m an eine Trauf-, First- oder Gratlinie heranreichen.

3 Dachaufbauten sind nur in der ersten Nutzungsebene über dem Dachgeschossboden zulässig.

#### Parabolantennen

#### Art. 21 Parabolantennen

Für alle Parabolantennen gelten folgende Auflagen<sup>1</sup>:

- Parabolantennen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden;
- die Farbe der Parabolantenne soll der Umgebung angepasst sein;
- gerüstartige Konstruktionen für das Aufstellen der Parabolantennen auf dem Gelände sind nicht gestattet.

#### Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

#### Art. 22 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Gleichzeitig sind die Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Qualitäten anzustreben.

2 Die Aussenräume müssen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

3 Auf die vorhandenen Pflanzungen ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Ist ihre Entfernung unvermeidlich, sind sie innert Jahresfrist durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Dabei sollen möglichst einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.

4 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

<sup>1</sup> Für baubewilligungsfreie Parabolantennen gilt Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD.

5 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.<sup>1</sup>

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

### **Art. 23 Terrainveränderungen**

1 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach der Bauabnahme abzuschliessen.

---

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

## 6 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 24 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup>

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup>

Dorfschutzgebiet

### Art. 25 Dorfschutzgebiet

1 Im Dorfschutzgebiet soll das charakteristische ländliche Orts- und Strassenbild erhalten und gepflegt werden.

2 Bauvolumen nach Länge, Grösse und Stellung der Bauten untereinander:

- Charakteristisch für das ländliche Dorfbild sind grosse Gebäudekuben;
- Die Gebäudestellung und Firstrichtung hat sich an das traditionelle Bauungsmuster zu halten;
- An- und Kleinbauten haben sich gestalterisch den Gebäuden unterzuordnen. Sie müssen mit diesen zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben und dürfen kein Flachdach aufweisen.

3 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Bedachungsmaterial

- Charakteristisch für das ländliche Dorfbild sind grosse, ruhig wirkende Dachflächen mit wenig Dachaufbauten und den entsprechenden Dachvorsprüngen. Für Gebäude sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 60° zugelassen.
- Die Dachvorsprünge müssen giebelseitig mindestens 1.0 m, traufseitig mindestens 1.5 m betragen. Für Gebäude unter 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche sollen sie allseitig mindestens 1.0 m betragen.
- Dachaufbauten dürfen nicht über die Fassadenflucht hinausragen, nicht näher als 1.5 m an eine Trauf-, First-, Orts- oder Gratlinie heranreichen und nicht breiter als 2.0 m sein. Sie müssen im Material und in der optischen Wirkung auf das Hauptdach abgestimmt sein.
- Firstoberlichter müssen sich von der Firstlinie abheben. Der Randabstand muss mindestens 1/5 der Firstlänge betragen. Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern oder Firstoberlichtern nur eine Art von Lukarnen zulässig.
- Lukarnen dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.
- Der Charakter einer Dachlandschaft wird neben den Dachformen vom Bedachungsmaterial bestimmt. Daher sollen grundsätzlich der Umgebung angepasste Flachschnittziegel verwendet werden. Auf bäuerlichen bzw. landwirtschaftlichen Bauten kann auch Faserzementschiefer verwendet werden, der den Charakter der Schindeldächer strukturell und farblich ersetzen kann. Wellplatteneindeckungen sollen nur ausnahmsweise und an nicht exponierten Stellen für kleinere Ökonomiegebäude

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Mattstetten; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

oder Kleinbauten zugelassen werden. Schindeldächer sind im Rahmen der kantonalen Bestimmungen zugelassen.

- Dacheinschnitte sind untersagt.
- Dachaufbauten und Dacheinbauten dürfen in der Dachfläche nur auf der ersten Nutzungsebene über dem Dachgeschossboden und nur im unteren Teil der Dachfläche angeordnet werden.

#### 4 Fassadengestaltung (Anbauten, Öffnungen, Rücksprünge sowie Material- und Farbwahl)

- Die Fassaden sind so zu gliedern, dass die Anbauten, Öffnungen und Rücksprünge den traditionellen Proportionen entsprechen.
- Die Fenster sind nach den Proportionen eines stehenden Rechteckes auszubilden und wenn möglich mit Fensterläden zu versehen. Fenster über Eck sind verboten.
- Für die sichtbaren Bauteile sind in der Regel die traditionellen Baumaterialien wie Holz, Stein, Verputz, Glas u.a.m. zu verwenden.
- Bei der Farb- und Materialwahl ist auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.
- Aussenreklamen, Warenautomaten, Schaukästen u.Ä. sind bewilligungspflichtig. Sie sind nicht gestattet, wenn sie durch ihre Grösse, Gestalt, Farbgebung oder Beleuchtung das Ortsbild beeinträchtigen.

#### 5 Gestaltung des Aussenraumes (Vorplätze, Vorgärten, Bepflanzung, Mauern, Zäune, Brunnen)

- Die Gestaltung des Aussenraumes und der Bepflanzung soll dem ländlichen Ortsbild entsprechen.
- Hausvorplätze sind mit passenden wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder der Bedeutung der Baute entsprechend zu pflästern.
- Vorgärten/Bauerngärten und ihre traditionellen Einfassungen (Bepflanzung, Zäune, Mauern) sind zu erhalten und entsprechend in die Umgebung zu integrieren.
- Die Strassenraumgestaltung und die Gestaltung des privaten Aussenraumes sind aufeinander abzustimmen.

6 Für Bauten im Dorfschutzgebiet wird vor Ausarbeitung des Baueingabeprojektes eine Voranfrage an die Baupolizeibehörde empfohlen.

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

#### **Art. 26 Historische Verkehrswege<sup>1</sup>**

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt Ihren Bestandteilen ungeschmälert zu erhalten.

Erhaltung von  
archäologischen  
Schutzgebieten

#### **Art. 27 Archäologische Schutzgebiete**

1 Die archäologischen Schutzgebiete und –objekte, im Schutzzonenplan dargestellt, bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten und Fundstellen.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

Schutz von  
markanten Bäumen

### Art. 28 Einzelbäume, Baumgruppen, Obstgärten

1 Die im Schutzzonenplan eingetragenen Einzelbäume, Baumgruppen und Obstgärten prägen das Orts- und Landschaftsbild. Sie sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen erhaltenswert.

2 Fällungen sind im Einzelfall möglich, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Einzelbäume, Hochstamm-bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Der Gemeinderat hat ein Interesse daran, den Baumbestand zu erhöhen.

Gewässerraum

### Art. 29 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum (Korridor) wird als Überlagerung im Zonenplan festgelegt.<sup>1 2</sup>

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 untersagt.<sup>3</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>4</sup>

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

5 Die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.<sup>5</sup>

Landschaftsschon-  
gebiet

### Art. 30 Landschaftsschongebiet

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die weitgehende Freihaltung des landwirtschaftlich genutzten Landstreifens zwischen der Siedlung und den Landschaftsschutzgebieten.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

3 Baugesuche in Landschaftsschongebieten sind einer Fachstelle vorzulegen (Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, Heimatschutz).

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>2</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>3</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>4</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

<sup>5</sup> Die Bezeichnung ist nicht abschliessend und kann im Baubewilligungsverfahren für weitere Gebiete geprüft werden.

- Landschaftsschutz-  
gebiet
- Art. 31 Landschaftsschutzgebiet**
- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung landschaftlich besonders wertvoller Gebiete. Naturnahe Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten sind ungeschmälert zu erhalten. Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem ökologischen Ausgleich, ökologische Aufwertungsmassnahmen sind ausdrücklich erwünscht.
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Eingriffe sind nicht zugelassen. Nicht gestattet sind insbesondere:
- jegliche Ablagerungen, Materialentnahmen, gewerbliche Lagerplätze und Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs (insbesondere Abtragen von Böschungen).
  - Zucht- und Mastbetriebe, Gärtnereien, Baumschulen und Glasgewächshäuser.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind ausdrücklich gestattet.
- Hecken, Feld- und  
Ufergehölze
- Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze**
- Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m und für Hochbauten von mind. 5.0 m einzuhalten.
- Umwelt/Energie
- Art. 33 Umwelt/Energie**
- 1 Der Gemeinderat begrüsst Massnahmen, die zu einem sparsamen Gebrauch von Energie sowie zu umweltgerechtem Bauen beitragen.
- 2 Er fördert die Information der Bevölkerung über Energiesparmöglichkeiten und zu umweltgerechtem Bauen.
- 3 Die sparsame Verwendung von nicht erneuerbarer sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie ist anzustreben.
- 4 Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, für Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann der Gemeinderat Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende private oder öffentliche Interessen betroffen sind.
- Versickerung
- Art. 34 Versickerung**
- 1 Nicht verschmutztes Regenwasser und Reinwasser soll in der Regel nicht gefasst, sondern versickert werden. Ist dies aus technischen oder geologischen Gründen nicht möglich, sind sie einem oberirdischen Gewässer zuzuführen.
- 2 Sind beide Möglichkeiten ausgeschlossen, müssen sie ins Kanalisationsnetz eingeleitet werden, wobei die Bestimmungen des Trenn- und Mischsystems gelten.
- 3 Abstellplätze für Personenwagen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen, soweit keine Gewässerschutzvorschriften entgegenstehen.

Entwässerungs-  
konzept

### **Art. 35 Entwässerungskonzept**

1 Für die Ableitung von Schmutz und Meteorwasser gilt das Abwasserreglement der Gemeinde Mattstetten.

2 Kann das Meteorwasser aus irgendwelchen Gründen nicht zur Versickerung gebracht werden, hat der Gesuchsteller den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

3 Für neu zu überbauende Flächen ist vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren ein Entwässerungskonzept für die gesamte Fläche einzureichen und durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.

4 Für einzelne Neubauten kann der Gemeinderat ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Entwässerungskonzept verlangen.

Grundsätze für das  
Bauen in Gefahren-  
gebieten

### **Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten**

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Schutzzonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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).

## 7 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 37 Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>1</sup>

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Baureglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 des Gemeindegesetzes (GG) neben der Wiederherstellung mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. CHF 5'000.– für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;
- Busse von max. CHF 2'000.– für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Inkrafttreten

### Art. 38 Inkrafttreten

Die Änderungen des Baureglements und die Änderungen des Zonenplans treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

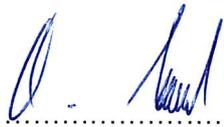
---

<sup>1</sup> Siehe Art. 50 BauG, 108 BauV und 50 BewD

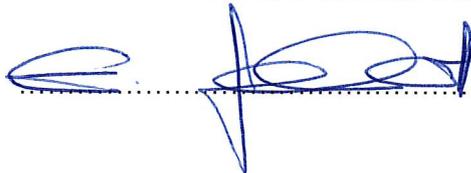
### Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 01.02.2019 bis 28.02.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 27.08.2019 mit Nachträgen vom 22.10.2019 und 20.12.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 03.06.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 05.06.2020
Öffentliche Auflage	vom 08.06.2020 bis 08.07.2020
Einspracheverhandlungen	am 30.07.2020
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 26.10.2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 03.12.2020
Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 29.01.2021
Öffentliche Auflage	vom 29.01.2021 bis 02.03.2021

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident:

  
.....

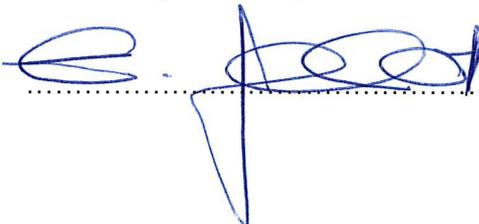
Die Gemeindeschreiberin:

  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Mattstetten, den 03.05.2021

Die Gemeindeschreiberin:

  
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 26. Jan. 2022

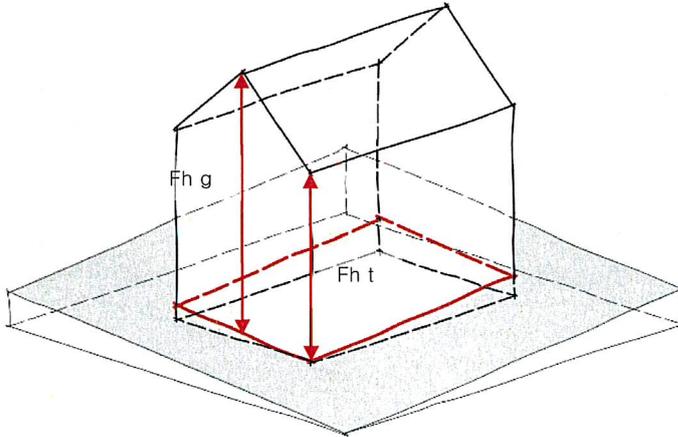




## Anhang

### A1 Skizzen

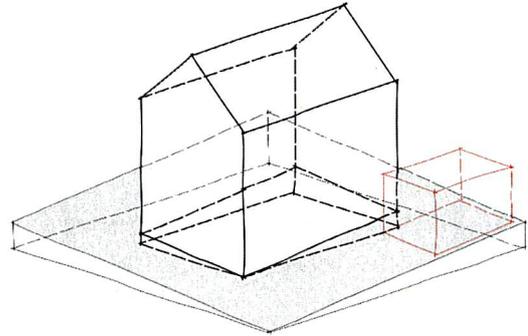
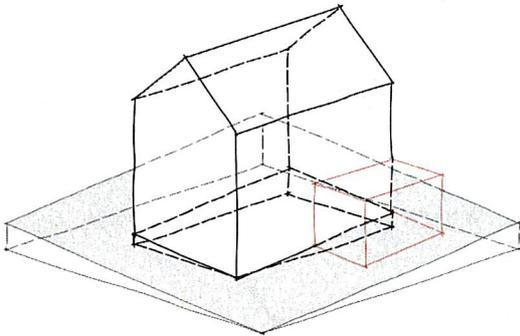
Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):



 Fassadenlinie

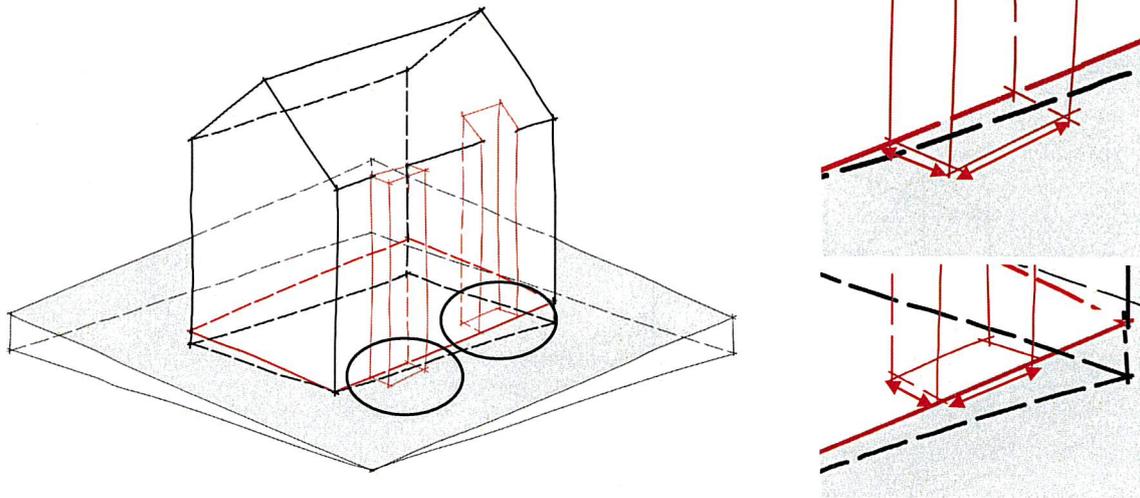
 Massgebendes Terrain

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



 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

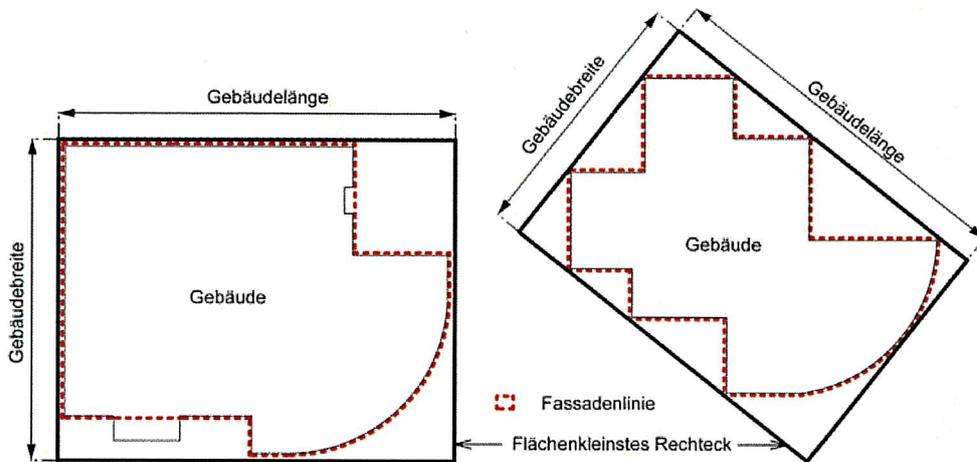
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



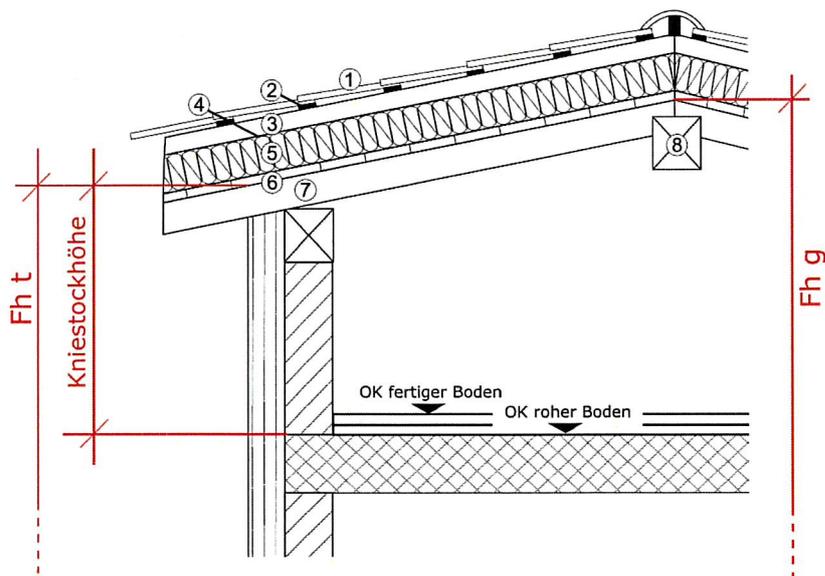
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

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)



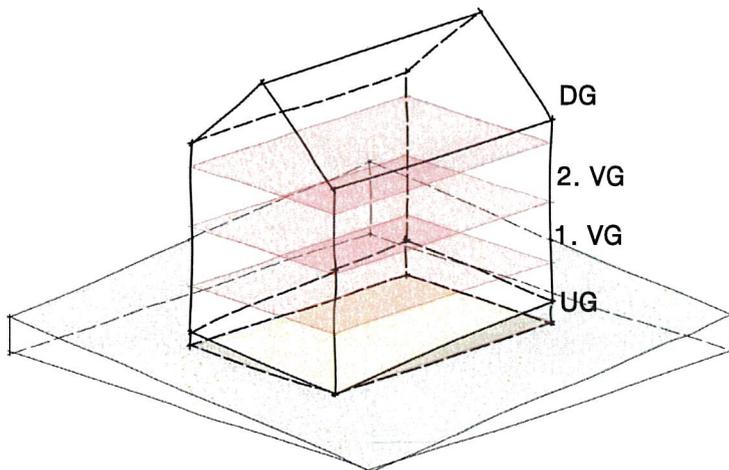
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 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 Zwischensparrendämmung.

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

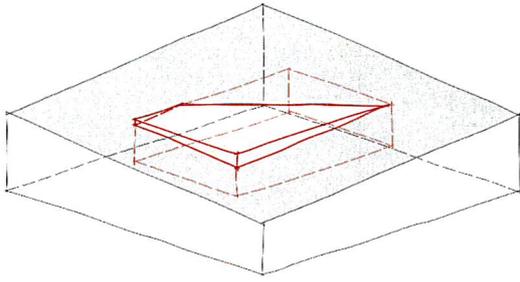


UG: Untergeschoss

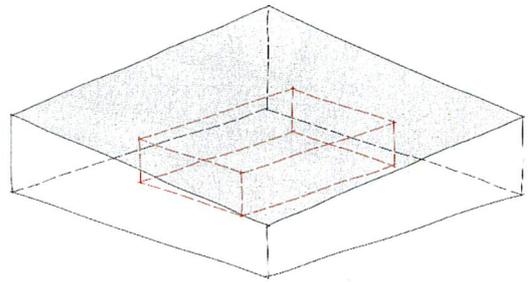
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

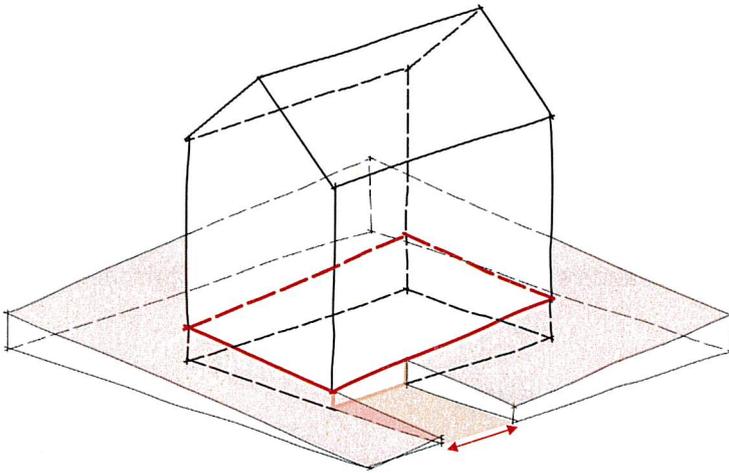


Unterniveaubaute



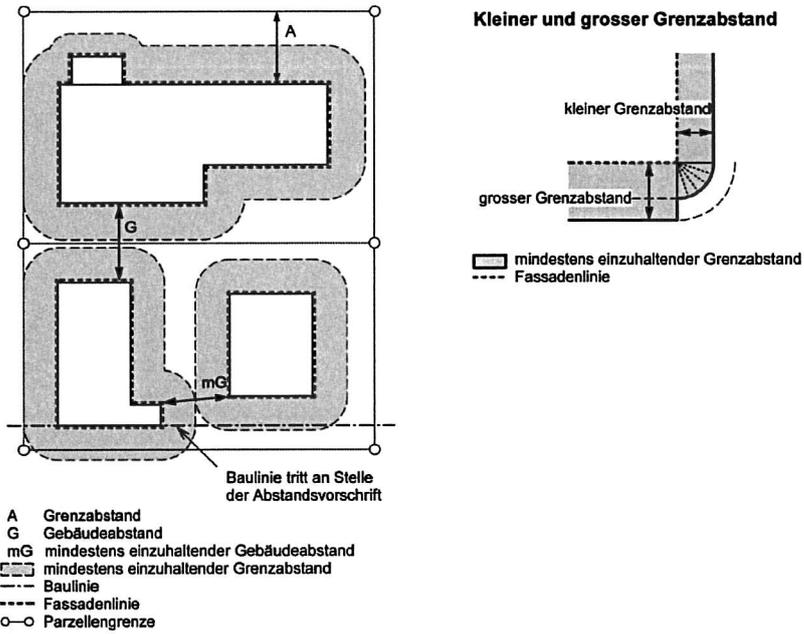
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

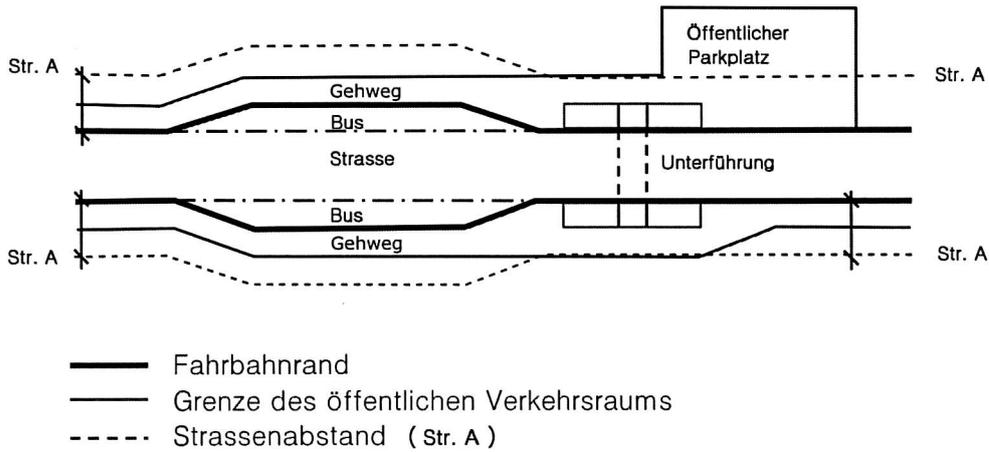


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

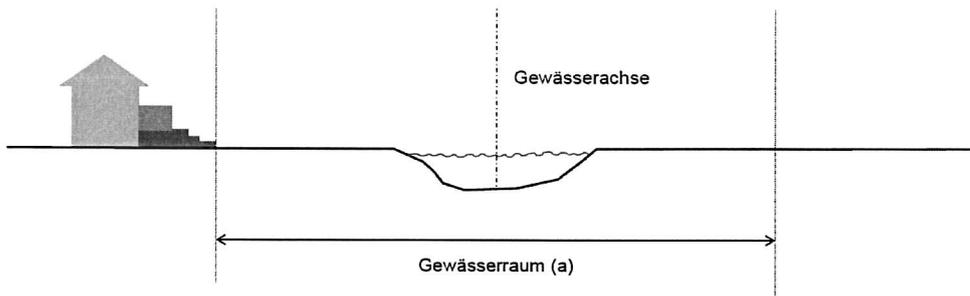
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



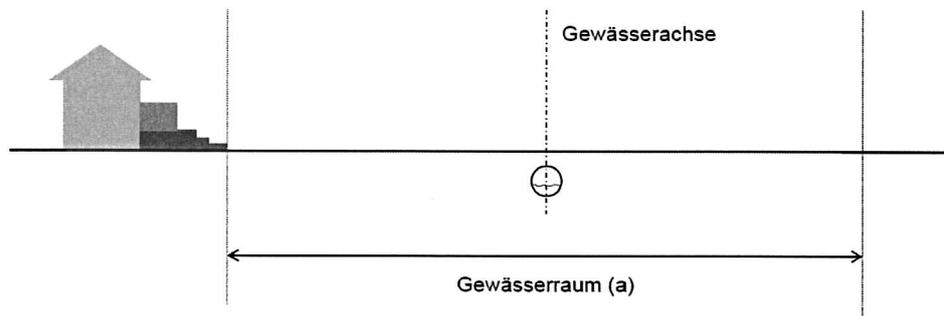
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 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
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

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](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

