



Gemeinde Neuenegg
Revision der Ortsplanung

Gemeindebaureglement (GBR)

Inhalt:

- Einleitung
- A Geltungsbereich
- B Nutzungsvorschriften
- C Baupolizeiliche Vorschriften
- D Besondere Baurechtliche Ordnungen
- E Gestaltungsvorschriften
- F Schutzvorschriften
- G Schlussbestimmungen
- Anhang 1: Messweise
- Anhang 2: Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
- Anhang 3: Sachregister
- Anhang 4: Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB (Nachbarrecht/Bauten und Pflanzungen)

Anpassungen und Ergänzungen seit der Ortsplanungsrevision sind rot markiert

14. März 2016

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

0408_392_GBR_160314.docx

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

- Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.*
- Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. Mit Hilfe des Stichwortverzeichnisses im Anhang lassen sich die Wichtigsten auffinden.*
- Detailbestimmungen zu Messweisen sind ebenfalls im Anhang zu diesem Baureglement geregelt.*

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig? Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen? Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen?

Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	Geltungsbereich	2
Art. 1	Grundordnung	2
B	Nutzungsvorschriften	2
Art. 2	Wohnzonen W2, W3	2
Art. 3	Dorfzone DZ	2
Art. 4	Kernzone K	3
Art. 5	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	3
Art. 6	Arbeitszone A1, A2	3
Art. 7	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	4
Art. 8	Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	5
Art. 9	Grünzone	5
Art. 10	Zone für Bahnbauten und – anlagen	5
Art. 11	Landwirtschaftszone	6
Art. 12	Weilerzone WeZ	6
C	Baupolizeiliche Vorschriften	7
Art. 13	Masse	7
Art. 14	Grenzabstand für An- und Nebenbauten	8
Art. 15	Grenzabstand für unterirdische Bauten	8
Art. 16	Grenzabstand für Tiefbauten	8
Art. 17	Grenzabstand von Zonengrenzen	8
Art. 18	Unterschreitung des Grenzabstandes	8
Art. 19	Gebäudeabstand	9
Art. 20	Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	9
Art. 21	Gewässerabstand	9
D	Besondere baurechtliche Ordnungen	10
Art. 22	Bestehende Überbauungsordnungen UEO	10
Art. 23	Zone mit Planungspflicht ZPP	10
Art. 24	ZPP Nr. 1 Dorfkern	10
Art. 25	ZPP Nr. 2 Zilmatt	11
Art. 26	ZPP Nr. 3 Grabmatt	12
Art. 27	ZPP Nr. 4 Gartenstrasse	13
Art. 28	ZPP Nr. 5 Leuelenmoos, Gebiet A und B	14
Art. 29	ZPP Nr. 6 Ortskern Thörishaus	15
Art. 30	ZPP Nr. 7 Bodenweid	16
Art. 31	ZPP Nr. 8 Thörishaus Sensematt	16

Art. 32	ZPP Nr. 9 Thörishaus Gummenstrasse	17
Art. 33	ZPP Nr. 10 Wassermatt	18
Art. 34	ZPP Nr. 11 Strite	20
Art. 35	ZPP Nr. 12 Neuhaus	21
Art. 36	ZPP Nr. 13 Sunnhalde West	22
Art. 37	ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	23
Art. 38	ZPP Nr. 15 Denkmal	25
E	Gestaltungs- und Umweltvorschriften	26
Art. 39	Baugestaltung allgemein	26
Art. 40	Dachform Hauptgebäude	26
Art. 41	Dachausbau	28
Art. 42	Dachaufbauten / Dachflächenfenster	27
Art. 43	Attikageschoss	27
Art. 44	Flachdachbegrünung	28
Art. 45	Abweichung von Dachgestaltungsvorschriften	29
Art. 46	Aussenraumgestaltung	28
Art. 47	Terrainveränderungen Stützmauern	28
Art. 48	Reklame	39
Art. 49	Energie	39
F	Schutzvorschriften	30
Art. 50	Ortsbildschutzgebiet	30
Art. 51	Baudenkmäler	30
Art. 52	Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde	31
Art. 53	Landschaftsschutzgebiet	31
Art. 54	Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)	31
Art. 55	Fuss- und Wanderwege	32
Art. 56	Bauen in Gefahrengebieten	32
Art. 57	Gefahrengebiet	32
G	Schlussbestimmungen	34
Art. 58	Planungsausgleich	34
Art. 59	Ersatzabgaben Abstellplätze	34
Art. 60	Widerhandlung	34
Art. 61	Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften	35

A Geltungsbereich

Grundordnung	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit Anhängen 1 und 2, dem Zonenplänen Siedlung, Landschaft und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>² Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.</p>	<p><i>Zusammen mit den Richtplänen Verkehr, Landschaft und ‚Vernetzungsprojekt Neuenegg‘ sowie den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften im Bau-, Planungs- und Umweltbereich bilden sie die Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes oder Teilen davon.</i></p>
--------------	--	---

B Nutzungsvorschriften

Wohnzonen W2/W3	<p>Art. 2</p> <p>¹ Wohnzonen sind in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt.</p> <p>² Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.</p>	<p><i>Arbeitsnutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.</i></p>
Dorfzone DZ	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Dorfzone bezweckt die verdichtete Nutzung unter Wahrung des traditionellen Dorfcharakters im Nahbereich des Ortskerns.</p> <p>² Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe.</p> <p>³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p><i>Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p>

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Kernzone K

Art. 4

- ¹ Die Kernzone umfasst den gestalterisch empfindlichen, historisch gewachsenen Ortskern.
- ² Zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe, Wohn- und Bürobauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe.
- ³ Untersagt sind reine Lagerbetriebe und Tankstellen.
- ⁴ Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizei empfohlen. Zur Beurteilung der Baugesuche von Neubauten zieht die Baupolizei eine Fachinstanz zu.
- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen, Gastwirtschaft, kleingewerblicher Produktion und Wohnen ermöglichen. Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.

Wohn- und
Arbeitszone
WA2, WA3**Art. 5**

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
- ² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Zugelassen sind mässig störende Gewerbe wie Dienstleistungsbetriebe, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe welche die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Arbeitszone A1,
A2**Art. 6**

- ³ Die Arbeitszone ist für die Arbeitsnutzung bestimmt.
- ⁴ Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.
- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Zone für
öffentliche
Nutzungen ZöN

Art. 7

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen:

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung, Gestaltung	ES
A	Kirche, Pfarrhaus, Sigristenhaus, Aufbahrungshalle, Toilettenanlage, Friedhofareal	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und der empfindlichen Umgebungssituation. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35m GH: 7m	II
B	Schul- und Sportanlage Dorf, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 5m GL: 170m GH: 13m	II
C	Friedhof	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Friedhofanlage. Für Neubauten: 1-geschossig, GA: 5m GL: 25 GH: 4m	II
D	Schul- und Sportanlage Au, Zivilschutzanlage, MZG, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 5m GL: 70m GH: 10m	II
E	Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der Bauten und Anlagen möglich. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35 GH: 7m	III
F	Werkhof TBA Kant. Bern	Erneuerung und geringe Erweiterung. Für Neubauten: GA: 5m GL: 25 GH: 7m	III
H	Allzweckplatz/Parkplatz	Ein 1-geschossiger Kleinbau, GA: 5m, Grundfläche: max. 40m ² GH: 4m	III
I	Schul- und Sportanlage Thörishaus, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: kGA: 5m GL: 110m GH: 13m	III
K	Schulanlage Bramberg, Dorfplatz, Entsorgungsstelle, Zivilschutzanlage	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II
L	Schulanlage Süri inkl. Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen. Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

M	Kompostieranlage	Bauten und Anlagen zur Kompostierung der Grünabfälle Neubauten: 1-geschossiger Zweckbau, GA: 3m, GL: 20m, GH: 5m, GB: 10m	III
N	Schiessanlage	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35 GH: 7m	IV
O	Jugendhaus mit Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35 GH: 5m	III
P	Lagerplatz für Geschiebe und Holzschnitzel	Zwischenlagerung von Geschiebe aus Geschieberückhaltebecken und Sandfängen sowie Holzschnitzel	

Art. 8

Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZSF

¹ In den einzelnen Zonen für Sport und Freizeitanlagen gelten folgende Bestimmungen:

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung, Gestaltung	ES
ZFS I	Pfadfinderheim	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: 2-geschossig, GA: 4m GL: 20m GH: 7m	III

Art. 9

Grünzone

¹ Die Grünzone ist eine Freihaltezone im Sinne des Baugesetzes.

² Es sind nur unterirdische Bauten, Kinderspielplätze und Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.

³ Grünzonen sind naturnah zu gestalten (Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume etc).

⁴ Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten Grünräume im Ortsinnern frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen. Für bestehende Bauten gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie. (Art. 3 BauG)

Art. 10

Zone für Bahnbauten und -anlagen

¹ Die Zone für Bahnbauten und -anlagen umfasst Bauten und Anlagen der Bahnunternehmung.

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen (Geleise, Station, Umschlagsflächen). Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen. (Art. 18 EBG)

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Landwirtschaftszone

Art. 11

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

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechende den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Weilerzone WeZ

Art. 12

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 11 GBR).

³ Im Weiteren zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Wohnraum kann nur in Hauptbauten geschaffen werden.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁵ Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁷ Neue An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

⁹ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

¹⁰ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Innerhalb landwirtschaftlicher Kleinsiedlungen erlaubt die Zone eine grosszügigere Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäude als dies in der Landwirtschaftszone möglich ist.

C Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 13

Masse

¹ In den einzelnen Nutzungszonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GL	GB	GZ	UeZ	GFZ
W2	5.0m	10.0m	7.0m ^{a)}	10.0m	35.0m	-	2	-	-
W3	6.0m	12.0m	10.0m	13.0m	40.0m	-	3	-	40%
WA2	5.0m	10.0m	8.0m	12.0m	35.0m	15.0m	2	-	-
WA3	6.0m	12.0m	11.0m	14.0m	40.0m	-	3	-	20%
DZ	4.0m	8.0m	8.0m	-	25.0m	12.0m	-	-	-
K	4.0m	8.0m	9.0m	-	25.0m	12.0m	-	-	-
A1	4.0m ^{b)}	-	18.0m	-	-	-	-	60%	-
A2	4.0m ^{b)}	-	12.0m	-	-	-	-	50%	-

Einzelne Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt: Von

- Nationalstrasse (gemessen ab Strassenachse): 25m
 - Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5,0 m
 - Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3,6 m
 - Wald: 30,0m
- Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.*
- Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten.*

- a) Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0m gestattet.
- b) innerhalb der Arbeitszone: kGA = 1/2 GH, mind. aber 4,0m.

- kGA = kleiner Grenzabstand
 gGA = grosser Grenzabstand
 GH = Gebäudehöhe
 FH = Firsthöhe
 GL = Gebäudelänge
 GB = Gebäudebreite
 GZ = Geschosszahl
 UeZ = Überbauungsziffer
 GFZ = Grünflächenziffer

² Die Messweisen der baupolizeilichen Masse sind im Anhang 1 des Baureglementes verbindlich geregelt.

³ Die Definition der Überbauungsziffer richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Grenzabstand
für An- und
Nebenbauten

Art. 14

¹ Für bewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 4,0m genügt ein allseitiger Grenzabstand 3,0m.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60m² und einer mittleren Gebäudehöhe von 4,0m genügt ein allseitiger Grenzabstand 2,0m.

*Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel unbeheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege.
Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.*

Grenzabstand
für unterirdische
Bauten

Art. 15

¹ Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1,2m überragen.

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1,0m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Als „gewachsenen Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (früherer Veränderungen etc.), so gilt Art. 97 BauV und es ist mit der Baupolizeibehörde Kontakt aufzunehmen.

Grenzabstand
für Tiefbauten

Art. 16

¹ Bauten und Anlagen welche den Boden nicht überragen wie private Wege, Strassen, Parkplätze haben einen Grenzabstand von 0,5m, Schwimmbecken einen solchen von 2,0m einzuhalten.

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 erwähnten Bauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Grenzabstand
von Zonen-
grenzen

Art. 17

¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.

² *Insofern ein Näher-/Grenzanbaurecht im Grundbuch sichergestellt ist, kann entlang der Sense (zwischen Kantonsstrasse und Senseufer) auf den Grenzabstand zur Landwirtschaftszone verzichtet werden.*

Unterschreitung
des
Grenzabstandes

Art. 18

¹ Die Nachbarn können unter sich den Grenzabstand ohne Ausnahmegewilligung frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 19 Abs. 4 GBR.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Gebäudeabstand	<p>Art. 19</p> <p>¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.</p> <p>² Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Dorf- und Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Dorfes und Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.</p> <p>³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.</p> <p>⁴ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0m, für bewohnte An- und Nebenbauten bis auf 4,0m und für unbewohnte An- und Nebenbauten bis auf 2,0m verkürzt werden.</p>	
Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	<p>Art. 20</p> <p>¹ Von Basiserschliessungsstrassen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 5m, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.</p> <p>² Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2m, gemessen ab Wegrand, einhalten.</p>	<p><i>Die Basiserschliessungsstrassen sind im Richtplan Verkehr der Gemeinde dargestellt.</i></p>
Gewässerabstand	<p>Art. 21</p> <p>¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sense 30 m - Wileringbach ab Kirchgasse 7m - alle übrigen Fliessgewässer 5m <p>² Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3m zu wahren.</p> <p>³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen. Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>	<p><i>Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt.</i></p> <p><i>Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.</i></p> <p><i>Definition Messweise s. Anhang 1</i></p>

D Besondere baurechtliche Ordnungen

Bestehende Überbauungsordnungen UEO	<p>Art. 22</p> <p>Als rechtskräftige Überbauungsordnung im Sinne von Art. 88ff BauG gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften „Freizeitzentrum Thörishaus“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften „Loulemoos“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 1, 1. Etappe „Dorfkern Neuenegg“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 1, 2. Etappe „Dorfkern Neuenegg“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 2, „Zilmatt“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 3 „Grabmatt“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 6 „Ortskern Thörishaus“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 7 „Bodenweid“ - Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften Nr. 8 „Thörishaus-Sensematt“ 	<p><i>Die gültigen Überbauungsordnungen werden zur besseren Übersicht im Baureglement aufgeführt. Innerhalb ihres Geltungsbereichs gehen sie den Bestimmungen des Baureglements vor.</i></p>
Zone mit Planungspflicht ZPP	<p>Art. 23</p> <p>¹ Für die einzelnen ZPP (Art. 24 – 38 GBR) gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	<p><i>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus, welche vom Gemeinderat erlassen wird.</i></p>
ZPP Nr. 1 Dorfkerne	<p>Art. 24</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Konzentration der publikumsintensiven Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.</p> <p>² Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort.</p> <p>³ Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild.</p> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <p>⁴ Für Neubauten sind in Gebiet A 6'000m² und in Gebiet B 5'000m² BGF zugelassen.</p>	

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

⁵ Der Um- und Ausbau der Gebäude Dorfstrasse Nr. 2, 4, 6 und 16 ist innerhalb der bestehenden Volumen zugelassen. An- und Erweiterungsbauten sind im Umfang von 30% der bestehenden BGF zugelassen.

⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone K Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Die Massstäblichkeit der dörflichen Struktur ist zu erhalten.

⁸ Im Umgang mit Schutzobjekten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁹ Vom Dorfplatz zur Gartenstrasse wird eine hinterliegende Fussgängerachse geführt.

¹⁰ Der Aussenbereich ist funktional klar zu gliedern (öffentlich, halböffentlich, privat).

Besonderes

¹¹ Für die architektonische Gestaltung und Gliederung der Bauten und Aussenräume sind der Richtplan und das Richtmodell vom März 1994 begleitend.

*Empfindlichkeitsstufe: III**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

¹² Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 25*Zweck*

¹ Schaffung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hanglage.

² Städtebaulicher Zusammenschluss der Dorfbereiche Ost und West.

³ Sichern einer rationellen Erschliessung.

⁴ Sicherstellung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung Lindenstrasse - Obere Lindenstrasse.

⁵ Sichern einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Art und Mass der Nutzung

⁶ Gebiet A: max. 3 Geschosse, max. Gebäudehöhe (gemessen an südseitiger Fassade): bei 2 Geschossen 8m, bei 3 Geschossen 11m.

BGF: max. 20'000m²

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 Art. 13 GBR.

⁷ Gebiet B: Gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR; unter Berücksichtigung der Hangsituation sind die Geschosshöhen innerhalb von den Gebäudemassen frei wählbar.

⁸ Gebiet C: Gemäss Wohn- und Arbeitszone WA3 Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

⁹ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept unter sorgfältiger Einpassung in die Hanglage.

¹⁰ Die Erschliessung erfolgt ab Austrasse mittels sicherer und zweckmässiger Anschlüsse und ist so anzulegen, dass weite Teile autofrei bleiben. Die Autoabstellplätze sind mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.

¹¹ Sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung sind durchgehende Langsamverkehrswege mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.

¹² Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

Empfindlichkeitsstufe: Gebiete A/B: II

Gebiet C: III

Bestehende UeO nach Art. 88 BauG

¹³ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 26*Zweck*

¹ Schaffung einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen.

² Sichern der Fuss- und Radwegverbindung Lindenstrasse-Nelkenweg (siehe Richtplan Verkehr).

³ Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Art und Mass der Nutzung

⁴ Mass der Nutzung gemäss Wohn- und Arbeitszone WA3 Art. 13 GBR. Die Gebäudehöhen sind so zu wählen, dass sie sich der bestehenden Quartierstruktur anpassen.

⁵ Ausnützungsziffer: max. 0.8.

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.

⁷ Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept.

⁸ Die Erschliessung erfolgt über Grabmattweg/obere Lindenstrasse.

Besonderes

⁹ Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der Staatsstrasse zu beachten.

*Empfindlichkeitsstufe: III***Art. 27**

ZPP Nr. 4
Gartenstrasse

Zweck

¹ Schaffen einer verdichteten **Überbauung mit gemischter Nutzung.**

² Gewährleistung einer guten Eingliederung in das empfindliche Orts- und Landschaftsbild.

³ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung

⁴ **Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohn- und Arbeitszonen (WA). Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Arbeitsnutzung.**

⁵ **Gebäudehöhe: max. 11.5 m, kGA: 6.0m, Geschosszahl: 3 (plus Attika), Ausnützungsziffer: min. 0.6**

Gestaltungsgrundsätze

⁶ Die Überbauung ist nach einer einheitlichen Architektur zu gestalten.

⁷ Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

⁸ **Das Attikavordach darf einseitig auf der gesamten Länge bis an die Fassade des darunter liegenden Geschosses heranreichen.**

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar**Besonderes*

⁹ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

*Empfindlichkeitsstufe: III***Art. 28**

ZPP Nr. 5
Louelenmoos,
Gebiet A und B

Zweck

- ¹ Gebiet A und C: verdichtete Gewerbeüberbauung
- ² Gebiet B: verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe).
- ³ Sichern der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.
- ⁵ Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).

Art und Mass der Nutzung

- ⁶ Gebiet A und C: Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, betriebsnotwendiger Wohnraum.
- ⁷ Gebiet B: Wohnnutzung, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ⁸ Gebiet A: Gebäudehöhe: 12m
(Mehrhöhe für einzelne Bauten und Bauteile zulässig)
Überbauungsziffer: 50%
Grünflächenziffer: 20%
- ⁹ Gebiet B: BGF Wohnen: max. 10'000m²
BGF Arbeiten: max. 10'000m²
max. Gebäudehöhe für Gewerbebauten: 12m
- ¹⁰ Gebiet C: max. Gebäudehöhe für Hauptbauten: 531 m ü.M.
- ¹¹ Im Übrigen gelten für die Gebiete A und C die Bestimmungen der Arbeitszone A2 Art. 13 GBR und für das Gebiet B jene der Wohn- und Arbeitszone WA3 Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

¹² Im Gebiet B sind entlang der nördlichen Grenze der Parzellen 527 nur Wohnbauten anzuordnen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

Besonderes

¹³ Beim Wileringbach ist für Hochbauten gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze ein minimaler Gewässerraum von 9m einzuhalten.

¹⁴ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Empfindlichkeitsstufe: Gebiet A und C: VI

Gebiet B: III

Art. 29*Zweck*

¹ Gewährleistung einer funktionalen und städtebaulich ansprechenden Entwicklung des Ortskerns.

² Aufwertung des Ortskerns als Begegnungsort.

³ Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fussgänger und Radfahrer.

⁴ Koordination der Planung und Realisierung mit der Gemeinde Köniz.

Art und Mass der Nutzung

⁵ Verkauf, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.

⁶ Für Neubauten sind insgesamt 9'200m² BGF zugelassen.

⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone K Art. 13 GBR.

Gestaltungsgrundsätze

⁸ Für die architektonische Gestaltung der Bauten sowie Gliederung und Gestaltung der Aussenräume ist das Richtprojekt (inkl. Modell) wegleitend.

⁹ Der westliche Rand des Dorfkerns ist als klarer baulicher Abschluss zur Autobahn zu gestalten. Der Rand der Bebauung ist auf den Hangverlauf abzustimmen.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

¹⁰ In unmittelbarer Nähe zum Schulhaus ist ein grosszügiger Dorfplatz zu gestalten.

¹¹ Für die Umgestaltung der Sensemattstrasse ist eine enge Koordination mit der Gemeinde Köniz sicherzustellen.

*Empfindlichkeitsstufe: III**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

¹² Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 30*Zweck*

- ¹ Schaffen einer verdichteten Wohnüberbauung.
- ² Gewährleistung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schulkinder.
- ³ Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁵ Gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR; max. 8'000m² BGF.

Gestaltungsgrundsätze

- ⁶ Bei der Gestaltung der Bauten ist auf ein einheitliches Siedlungsbild Wert zu legen.
- ⁷ Der Übergang zur angrenzenden Arbeitszone A2 ist so zu gestalten, dass die Wohnüberbauung vor schädlichen Immissionen geschützt ist.

*Empfindlichkeitsstufe: II**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

⁸ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates

Art. 31*Zweck*

- ¹ Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung.
- ² Sicherstellung des Lärmschutzes.
- ³ Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
- ⁴ Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung.

ZPP Nr. 7
Bodenweid

ZPP Nr. 8
Thörishaus -
Sensematt

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Art und Mass der Nutzung

⁵ Art und Mass der Nutzung gemäss den Bestimmungen WA2 Art. 13 GBR.

⁶ Ausnützungsziffer: max. 0.65.

Gestaltungsgrundsätze

⁷ Die Erschliessung erfolgt nach einem einheitlichen Konzept.

⁸ Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten.

Besonderes

⁹ Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der SBB-Linie und der Sensemattstrasse zu beachten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 32

ZPP Nr. 9
Thörishaus -
Gummenstrasse

Zweck

¹ Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hangsituation.

² Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).

³ Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation.

⁴ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

⁵ Einhaltung der Bestimmungen der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).

Art und Mass der Nutzung

⁶ Gemäss Wohnzone W2 GBR bzw. WA2 Art. 13 GBR.

⁷ Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.

⁸ Ausnützungsziffer: max. 0.6.

Gestaltungsgrundsätze

⁹ Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.

¹⁰ Erhaltung der Bestockung entlang der Gummenstrasse.

¹¹ Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

¹² Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z.B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden.

Besonderes

¹³ Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden:

- Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen
- Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen.

*Empfindlichkeitsstufe: III***Art. 33***Zweck*

- ¹ Sicherstellen einer verdichteten Überbauung in Zentrumsnähe.
- ² Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
- ³ Sicherstellung der öffentlichen Fuss- und Velo-Verbindung (siehe Richtplan Verkehr).
- ⁴ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung und harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Osten.
- ⁵ Schutz des Grundwasserträgers.
- ⁶ Renaturierung des Oelebachs.

Art und Mass der Nutzung

- ⁷ Gemäss Wohnzone WA3 bzw. W3 Art. 13 GBR.
- ⁸ Vom Dorfzentrum her bis auf die Höhe der Parzelle 166 sind Wohn- sowie mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.
- ⁹ Ausnutzungsziffer (AZ): max. 0.8; AZ-Bonus für Gewerbenutzungen: plus 0.1.

ZPP Nr. 10
Wassermatt

Gestaltungsgrundsätze

¹⁰ Muss zum Schutz des Grundwassers teilweise oder ganz auf eine Unterkellerung verzichtet werden,

- kann zur Kompensation die Gebäudehöhe um max. 1.5m erhöht werden.
- können zur Parkierung ebenerdige, eingeschossige Einstellhallen erstellt werden. Die Länge dieser Bauten kann von dem im GBR festgeschriebenen Mass abweichen. Die Integration der Bauten in die Quartierstruktur ist aufzuzeigen.

Kellergeschosse oder eingeschossige Einstellhallen, welche zum Schutz des Grundwassers den fertigen Boden überragen, zählen nicht als Geschoss im Sinne von Art. 9 Anhang 1 GBR.

¹¹ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Es muss mindestens 3-seitig um 1.5m von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt sein.

¹² Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen. Gegenüber den Parzellen 1291, 1166 und 1393 ist für Hauptbauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 10m einzuhalten.

¹³ Auf der Parzelle 1027 dürfen Hochbauten bis max. 2m an die östliche Abgrenzung der ZPP heranreichen.

¹⁴ Der Oelebach muss renaturiert werden. Der Freihaltebereich des Oelebachs ist in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

¹⁵ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft Richtung Osten ist zu achten.

Besonderes

¹⁶ Zusammen mit der Erarbeitung der UeO muss ein Gutachten erstellt werden, welches die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers aufzeigt.

¹⁷ Die Breite des Freihaltebereichs für den Oelebach beträgt 10m.

Empfindlichkeitsstufe: III

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

ZPP Nr. 11
Strite

Art. 34*Zweck*

¹ Sicherstellen eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.

² Harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.

³ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

⁴ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

⁵ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁶ Gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.

⁷ Ausnützungsziffer: max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

⁸ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt sein.

⁹ Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.

¹⁰ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft.

Besonderes

¹¹ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (Rutschung, gelbes Gefahrengebiet) muss zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und des Baugesuchs sowie bei der Projektausführung ein Geotechniker beigezogen werden.

Empfindlichkeitsstufe: II

ZPP Nr. 12
Neuhus

Art. 35

Zweck

- ¹ Sicherstellung eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.
- ² Harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.
- ³ Sicherung einer attraktiven Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- ⁴ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung

- ⁵ gemäss Wohnzone W2 Art. 2 bzw. Art. 13 GBR.
- ⁶ Ausnutzungsziffer: max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

- ⁷ Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
- ⁸ Einheitliche Dachgestaltung mit Flachdächern oder flachgeneigte Pultdächern bis max. 6° a.T.
- ⁹ Die Fristlinie muss bei flachgeneigten Pultdächern Ost-West orientiert sein.
- ¹⁰ Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.
- ¹¹ Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.

Terraingestaltung

- ¹² Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ¹³ Terrassierungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Die sichtbaren Teile der Stützmauern sind in Ortbeton oder in Naturstein (aus dem Alpenraum) auszuführen

Naturgefahren

¹⁴ Die Überbauung Neuhaus befindet sich teilweise in einem Gefahrengbiet.

Um der Gefahr von Hangrutschungen vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, müssen innerhalb des bezeichneten Gefahrengbietes die Bauten und technischen Anlagen mit baulichen Massnahmen gesichert werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei der Ausführung von Geländeanschnitten ist ein Geotechniker beizuziehen.

*Empfindlichkeitsstufe: II***Art. 36**

ZPP Nr. 13
Sunnhalde West

Zweck

¹ Schaffung einer verdichteten Terrassenhaus-Überbauung mit hoher Wohnqualität.

² Sicherstellung einer optimalen Eingliederung in die empfindliche Südhanglage.

³ Sicherstellung einer flächensparenden, rationellen Erschliessung sowie einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

⁴ Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung Sunnhalde - Flüestrasse.

Art und Mass der Nutzung

⁵ Wohnnutzung gemäss W2 Art. 13 GBR.

⁶ Maximal 4 bewohnte Terrassenstufen.

⁷ kGA: 5m, gGA: 10m, Gebäudehöhe: 7m, Gebäudebreite (hangparallel, s. Art. 23 BauV): 50m, Gebäudelänge (Falllinie, s. Art. 23 BauV): 35m.

⁸ Gebäudestaffelung in der Falllinie: Rücksprung min. 3m.

⁹ Ausnutzungsziffer: max. 0.6.

Gestaltungsgrundsätze

¹⁰ Bei der Gestaltung ist eine einheitliche Architektursprache (Farbgebung, Materialwahl) anzustreben.

¹¹ Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage: Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken; seitlich dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

¹² Die Parkplätze der BewohnerInnen sind in einer Einstellhalle anzuordnen.

¹³ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Wald, Siedlungsrand) zu achten.

Ersatzordnung

¹⁴ Wird keine Terrassensiedlung erstellt, kann auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden. Als Ersatzordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 Art. 2 GBR.

*Empfindlichkeitsstufe: II***Art. 37***Zweck*

¹ Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.

² Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.

³ Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.

⁴ Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.

⁵ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung

⁶ Ca. 15% der Fläche für Bauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.

⁷ Ca. 85% der Fläche für Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheime und Zelte: davon ca. 2/6 für Dauercamper, ca. 3/6 für Saisonplätze und ca. 1/6 für Passantenplätze.

⁸ Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden BGF möglich.

ZPP Nr. 14
Freizeitzentrum
Thörishaus

Gestaltungsgrundsätze

⁹ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.

¹⁰ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Erschliessung

¹¹ Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.

¹² Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.

¹³ Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.

¹⁴ In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.

Besonderes

¹⁵ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

*Empfindlichkeitsstufe: II**Bestehende UeO nach Art. 88 BauG*

¹⁶ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

**ZPP Nr. 15
Denkmal****Art. 38***Zweck*

¹ Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals.

² Harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder.

³ Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

⁴ Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand.

⁵ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art und Mass der Nutzung

⁶ Gemäss Wohnzone W2 Art. 2 bzw. Art. 13 GBR.

⁷ Ausnützungsziffer: max. 0.5.

Gestaltungsgrundsätze

⁸ Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen.

⁹ Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.

¹⁰ Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern.

¹¹ Die Fristlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein.

¹² Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

Empfindlichkeitsstufe: II

E Gestaltungs- und Umweltvorschriften

Baugestaltung
allgemein

Art. 39

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

² Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.

³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbes. zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Dachform
Hauptgebäude

Art. 40

¹ Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	zulässige Dachform
Ausserhalb Ortsbildschutzgebiet	
K/DZ	Bei bewohnten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit gleichen Neigungswinkeln von min. 30° und max. 42° zugelassen
W2/W3 WA2/WA3 A1 /A2 LW	Satteldach, Walmdach, Pultdach Flachdach
Innerhalb Ortsbildschutzgebiet (Umgebung Kirche)	
W2/DZ	zugelassen sind: symmetrische Satteldächer; Neigungswinkel von min. 30° und max. 42°

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer erlaubt.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Dachausbau

Art. 41

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

² Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.

³ Die Details zu Attikageschossen regelt der Gemeinderat in der Gemeindebauverordnung.

Dachaufbauten/
Dachflächen-
fenster**Art. 42**

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.

² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Ausnahme: bei Dachreiter muss zur Firstlinie kein Abstand eingehalten werden.

⁴ Bei der Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster ist auf eine gute Integration in die Dachfläche zu achten.

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.

Attikageschoss

Art. 43

¹ Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3,0m Höhe erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade allseitig um 1,5m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).

² Auf der Attika sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4,2m gemessen ab oberkant Flachdach des obersten Normalgeschosses

³ Sofern in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung aufgrund von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren die Gesamtgebäudehöhe (Gebäudehöhe + Höhe Attikageschoss) bei Gewerbebauten nicht ausreicht, um ein gewerblich genutztes Attikageschoss zu realisieren, kann die gemäss Abs. 1 definierte Höhe des Attikageschosses um max. 1m erhöht werden.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Falchdach-
begrünung

Art. 44

¹ Ab einer Fläche von 20m² sind Flachdächer zu begrünen.

Abweichungen
von
Dachgestaltungs-
vorschriften

Art. 45

¹ Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 40 bis Art. 43) kann abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.

² Eine durch die Baupolizeibehörde bestimmte unabhängige Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.

Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe.

Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.

Aussenraum-
gestaltung

Art. 46

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume - insbesondere der im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“ im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

Terrainveränderungen, Stützmauern

Art. 47

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.

² Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde eine Staffelung der Stützmauern verlangen.

*Marginalien**Artikel, Inhalt**Kommentar*

Reklame

Art. 48

¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.

³ Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.

Der Artikel dient als Grundlage für die Regelung von Reklamen und Plakaten als Ergänzung zur eidg. Signalisationsverordnung.

Energie

Art. 49

¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.

² Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.

³ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

Anzustreben sind:

- *die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;*
- *die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;*
- *Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs;*

F Schutzvorschriften

Art. 50

Ortsbildschutz-
gebiet

¹ Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung des intakten Ortsbildes im Nahbereich der Kirche.

² An Neu- und Umbauten sowie deren Vorbereiche und der Umgebung werden besonders hohe Anforderungen bezüglich der Erhaltung der charakteristischen Bauweise gestellt.

Die Schutzbestimmungen überlagern die einzelnen Nutzungszonen. Es gelten sowohl die Schutzbestimmungen (primär) als auch die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszone (sekundär).

Art. 51

Baudenkmäler

¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.

³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:

- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler die innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung. Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde	<p>Art. 52</p> <p>¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p>	<p><i>Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).</i></p>
Landschaftsschutzgebiet	<p>Art. 53</p> <p>¹ Die Landschaftsschutzgebiete a und b bezwecken die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.</p> <p>² Terrainveränderungen, Materialentnahmestellen, Deponien und technische Anlagen wie z.B. Freileitungen sind nicht zugelassen.</p> <p>³ Die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Errichtung von Neubauten sind - mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden - nur innerhalb der bestehenden Hofgruppen zugelassen.</p> <p>⁴ Im Landschaftsschutzgebiet b sind Gewächshausanlagen zugelassen. Sie sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren.</p>	
Historische Verkehrsweg der Schweiz (IVS)	<p>Art. 54</p> <p>¹ Die im Anhang II des Baureglements bezeichneten Objekte des Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihren Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferten Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten (vgl. Anhang 2 GBR).</p> <p>² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.</p>	

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Fuss- und Wanderwege	<p>Art. 55</p> <p>¹ Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung (siehe Strassenverordnung SV, Art. 33).</p>	<p><i>Das markierte Fuss- und Wanderwegnetz ist im kommunalen Richtplan Verkehr eingetragen.</i></p>
Bauen in Gefahrengebieten	<p>Art. 56</p> <p>¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</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>	
Gefahrengebiet - mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)	<p>Art. 57</p> <p>¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.</p>	<p><i>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</i></p>
- mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)	<p>² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p>	<p><i>Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</i></p>

<i>Marginalien</i>	<i>Artikel, Inhalt</i>	<i>Kommentar</i>
- mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)	³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	<p><i>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</i></p> <p><i>Sensible Bauten sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),</i> <i>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),</i> <i>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)</i>
- mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	

G Schlussbestimmungen

Planungsausgleich	<p>Art. 58</p> <p>¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes zur Verfügung zu stellen.</p> <p>² Als Grundlage für die Bemessung des Planungsmehrwertes erlässt der Gemeinderat eine weitergehende Richtlinie.</p>	<p><i>Mit dem Planungsausgleich leisten die Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.</i></p>
Ersatzabgaben Abstellplätze	<p>Art. 59</p> <p>¹ Für alle erforderlichen Abstellplätze, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht - auch nicht auf fremden Boden - erstellt werden können, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten.</p> <p>² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.-. Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Antrag der Baubewilligungsbehörde jeweils der Teuerung an.</p> <p>³ Die Anzahl der fehlenden Abstellplätze und der Betrag der Ersatzabgabe sind im Bauentscheid festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.</p>	<p><i>Die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge berechnet sich gemäss Art. 50ff BauV und entspricht dem tieferen Wert der Bandbreite. Abstellplätze auf fremden Boden sind gemäss Art. 49. Abs. 3 BauV grundbuchlich sicherzustellen. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.</i></p>
Widerhandlung	<p>Art. 60</p> <p>¹ Widerhandlung 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 die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.</p>	

Marginalien

Artikel, Inhalt

Kommentar

Inkrafttreten,
Aufhebung
bestehender
Vorschriften

Art. 61

¹ Das Gemeindebaureglement tritt mit seiner Genehmigung in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Zonenplan und Baureglement, genehmigt am 16.8.1993

- Zonenplan Ortsbild, genehmigt am 16.8.1993

- Zonenplan Teil Landschaft, genehmigt am 7.1.1999

- Verkehrsrichtplan Fusswege, genehmigt am 16.8.1993

- Verkehrsrichtplan Strassennetz/Radwege, genehmigt am 16.8.1993

- die Strassenbaulinie entlang der Kantonsstrasse

- der Baulinienplan Schulhausstrasse Thörishaus/Stucki und Fortsetzung Baulinienplan Sensemattstrasse-Sensebrücke gemäss Regierungsratsprotokoll vom 21.08.1970 (Nr. 5770).

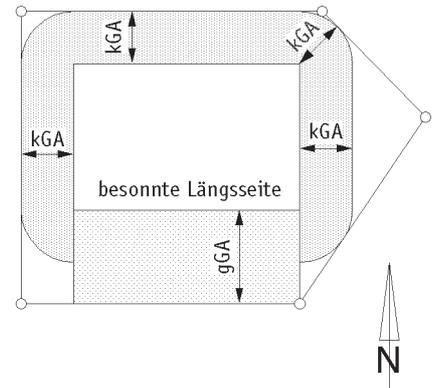
Anhang 1 Messweisen der baupolizeilichen Masse

Art. 1

Kleiner
Grenzabstand kGA

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.



Art. 2

Grosser Grenz-
abstand gGA

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

² Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen.

Art. 3

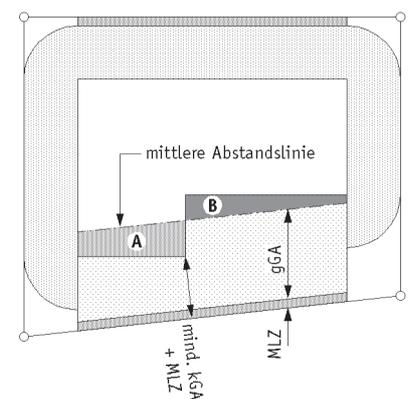
Grenzabstand von
Bauten mit
gestaffeltem
Grundriss

¹ Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.

² Als Staffelung gilt ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5m.

³ Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen (A) flächengleich mit der hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (B) sind.

⁴ Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.



Vorspringende Bauteile im Grenzabstand	<p>Art. 4</p> <p>¹ Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal ein Zweitel der Fassadenlänge ein.</p> <p>² Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	
Gebäudehöhe GH	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.</p> <p>² Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.</p> <p>³ Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0m beträgt, werden nicht angerechnet.</p>	
Mehrhöhe bei Bauten am Hang	<p>Art. 6</p> <p>¹ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0m gestattet.</p> <p>² Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>	<p>--- gewachsenes Terrain — fertiges Terrain</p>
Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	<p>Art. 7</p> <p>¹ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.</p> <p>² Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5m.</p>	<p>--- gewachsenes Terrain — fertiges Terrain</p>

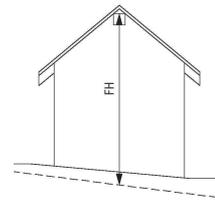
Firsthöhe

Art. 8

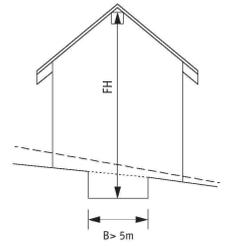
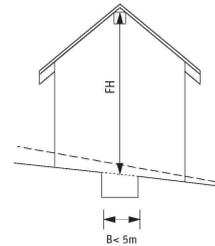
¹ Die Firsthöhe wird vom gewachsenen Boden in der Mitte der Seitenfassade bis zur Oberkante des Firstbalkens gemessen.

² Abgrabungen, Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, wenn sie 5m pro Fassade nicht überschreiten.

³ Die zulässige First- und Fassadenhöhe dürfen auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



FH = massgebende Firsthöhe
 B = Breite der Abgrabung
 - - - = gewachsenes Terrain
 — = fertiges Terrain



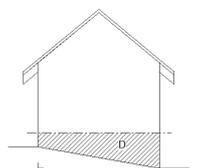
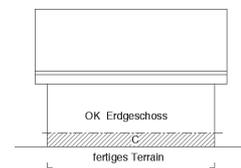
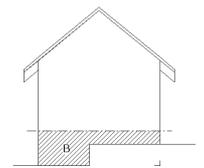
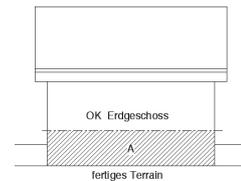
Geschosszahl GZ

Art. 9

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

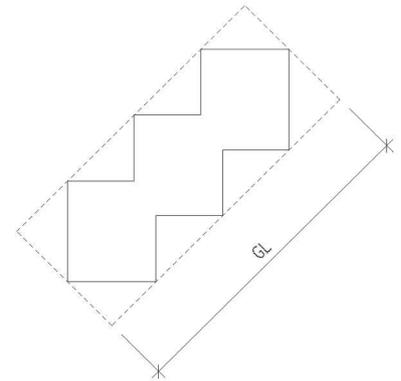
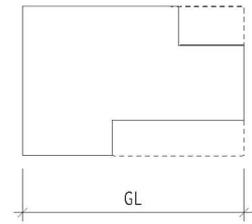
² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6,0m beträgt, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1,4m übersteigt.



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2 \text{ m}$$

- Art. 10**
- Gebäuelänge GL
- ¹ Die Gebäuelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe einschliesslich Anbauten.
- ² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



- Art. 11**
- Gewässerabstand
- ¹ Der Gewässerabstand (Bauabstand) wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen.

- Art. 12**
- Grünflächenziffer
- ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes. Begrünte, wasserdurchlässige Abstellflächen für Fahrzeuge werden zu 50% angerechnet. Begrünte Dachflächen werden zu 20% angerechnet.

Anhang 3**Sachregister**

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften.

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Kantonale Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret vom 22.3.1994
EGzZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB vom 28.5.1911
EnG	Kantonales Energiegesetz vom 14.5.1981
GBR	Gemeindebaureglement
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13.1.2003
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22.6.1979
SBG	Kantonales Strassenbaugesetz vom 2.2.1994
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9.6.1985
WaG	Eidgenössisches Waldgesetz vom 4.10.1991
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 14.2.1989

Bezugsquellen

Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Neuenegg
Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei Bern <i>oder</i> www.sta.be.ch/belex
Erlasse des Bundes	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ Bern <i>oder</i> www.admin.ch/ch/d/sr/sr

Stichwortverzeichnis

	Gemeinde	Kanton	Bund
Abstellplätze für Fahrzeuge		49 ff. BauV	
Altlasten-Verdachtsfläche	Kataster		
An- und Nebenbauten	14 GBR		
Arbeitszone	6 GBR		
Archäologisches Schutzgebiet	53 GBR		
Ausnützungsziffer		93 BauV	
Baubewilligungspflicht		4 BewD	
Baudenkmäler	51 GBR, Bauinventar		
Baugestaltung	39 GBR		
Baugesuch		10 ff. BewD	
Bauzonen	2-12 GBR		
Bewilligungsfreie Bauvorhaben		5 BewD	
Dachaufbauten	42 GBR,		
Dachausbau	41 GBR		
Dachform	40 GBR		
Dachgestaltung	40-45 GBR		
Dorfzone	3 GBR		
Empfindlichkeitsstufe	2-12 GBR		43 ff. LSV
Energie	49 GBR	EnG, KEnV	
Energiekollektoren		6 BewD	
Erhaltenswerte Baute	51 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Erschliessungsgrundsätze		7 BauG / SBG 14	
Fahrradabstellplätze		54a BauV	
Firsthöhe	13 GBR, Anhang 1		
Gebäudeabstand	19 GBR, Anhang 1		
Gebäudehöhe	13 GBR, Anhang 1		
Gebäudelänge	13 GBR, Anhang 1		
Geschosszahl	13 GBR, Anhang 1		
Gewässer, Ufervegetation		12,17 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV
Gewässerabstand	21 GBR, Anhang 1	11 BauG, 48 WBG	
Grenzabstand	13-18 GBR, Anhang 1		
Grundwasserschutzzone	Schutzzonenpläne und Reglemente		
Grünzone	9 GBR	79 BauG	
Grünflächenziffer	13 GBR, Anhang 1		
Hecke		27-28 NSchG, 16 NSchV	Anhänge 4.3, 4,5 StoV

	Gemeinde	Kanton	Bund
Kernzone	4 GBR		
Landschaftsschutzgebiet	53 GBR		
Landwirtschaftszone	11 GBR	80 ff. BauG	16 ff. RPG, 24 ff. RPG
Mehrhöhe	13 GBR, Anhang 1		
Nachbarrecht, privates		79 ff. EGzZGB	
Näherbaurecht	18 GBR		
Ortsbildschutzgebiet	50 GBR		
Parkplätze		49-56 BauV	
Pflanzabstand		79 ff. EGzZGB, 73 SBG	
Planungsausgleich	58 GBR	142 BauG	
Raumhöhe und -grösse		67 BauV	
Schützenswerte Baute	51 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Spielplätze und -felder		15 BauG, 42-48 BauV	
Strafen	60 GBR	50-52 BauG, 108 BauV	
Strassenabstand	20 GBR	63 ff. SBG	
Trockenstandorte		Art. 22 NSchG Anhang III NSchV	Art. 18 NHG
Überbauungsordnung	1 GBR, Überbauungs- ordnungen		
Unterirdische Bauten	15 GBR		
Wald		KWaG	
Waldabstand		25 KWaG, 34 KWaV	10 WaG
Wohn- und Arbeitszone	5 GBR		
Wohnzone	2 GBR	90 BauV	
Zone für Freizeit und Sport	8 GBR		
Zone für öffentliche Nutzungen	7 GBR		



Einwohnergemeinde Neueneegg

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung Erlass der Zone für Kompostieranlage

Änderung Artikel 7 und 8a Baureglement Genehmigung

Bern, 24. November 2021

1929_390_Negg_Kompo_BR_Aenderung_211124.docx

Die Vorschriften zur ZöN M (Art. 7) im Baureglement der Gemeinde Neueneegg werden wie folgt geändert. Mit Artikel 8a werden neu Bestimmungen zur Spezialzone Kompostieranlage erlassen:

~~rot durchgestrichen~~ Bestimmung entfällt
 blau markiert neue Bestimmung

BR Artikel 7 Alt

Art. 7

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen:

Bez	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung, Gestaltung	ES
M	Kompostieranlage	Bauten und Anlagen zur Kompostierung der Grünabfälle Neubauten: 1-geschossiger Zweckbau, GA: 3m, GL: 20m, GH: 5m, GB: 10m	III

BR Artikel 7 Neu

Art. 7

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen:

Bez	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung, Gestaltung	ES
M	Kompostieranlage	Bauten und Anlagen zur Kompostierung der Grünabfälle Neubauten: 1-geschossiger Zweckbau, GA: 3m, GL: 20m, GH: 5m, GB: 10m	III

BR Artikel 8a Neu

Art. 8a

Zone für Kompostieranlage

- Zweck

- ¹ Die Zone für Kompostieranlage ist zur Lagerung, Verarbeitung und Veredelung von organischen Abfällen (Biomasse) bestimmt. Dazu gehören insbesondere folgende Prozesse:
- Annahme, Aufbereitung, Vergärung, Nachbehandlung, Fertigverarbeitung und Lagerung von organischen Abfällen (z. B. Gärgut, Rohkompost)
 - Trocken- und Nassvergärung von organischen Abfällen
 - Aufbereitung und Verwertung von Gärgut in Form von Kompostierung
 - Herstellung von Erdeprodukten und Streusubstrat (z. B. Stalleinstreu, Flachdachsubstrat) aus der Kompostierung
 - Erzeugung, Aufbereitung und Lagerung von vor Ort produziertem Biogas

- Art der Nutzung

- ² In der Zone für Kompostieranlage können alle Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die unter Absatz 1 erwähnten Prozesse, notwendig sind. Darunter fallen im Besonderen auch folgende Bauten und Anlagen:
- Bauten zur Überdachung von offenen Nutzflächen
 - Anlagen für die Aufbereitung und Reinigung von Schmutzwasser
 - Bauten und Anlagen, welche der Technik, dem Unterhalt und der Administration der Kompostieranlage dienen
 - Bauten und Anlagen für die Parkierung
 - Verwägungsanlage im Zufahrtsbereich

- Mass der Nutzung

- ³ Innerhalb der Zone für Kompostieranlage gelten folgende baupolizeilichen Masse:

<u>Sektor</u>	<u>zulässige Gesamthöhe für Bauten + Anlagen</u>	<u>ÜZ</u>
Sektor A	max. 7.00 m	-
Sektor B	max. 9.00 m	-
Sektor C	max. 9.00 m	min. 0.6
• max. zulässige Schütthöhe für organische Abfälle		9.00 m
• minimaler Grenzabstand		3.00 m
• minimaler Gebäudeabstand		2.00 m
• Die Gebäudelänge und -breite ist frei.		

- ⁴ Es ist eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen:
- Sämtliche Bauten und Anlagen wie auch offenen Nutzflächen (z. B. Kompostmieten) sind flächensparend und kompakt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung anzuordnen.
 - Die flächensparende Erschliessung und die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen sowie eine mehrgeschossige Bauweise, soweit betriebsbedingt möglich, ist sicherzustellen.
 - Für nicht überbaute oder ungenutzte Flächen ist sicherzustellen, dass diese zusammenhängend weiterhin als Kulturland nutzbar sind.

- Gestaltung

- ⁵ Innerhalb der Zone für Kompostieranlage sind folgende Gestaltungsgrundsätze einzuhalten:
- Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich optimal in die umgebende Landschaft integrieren und zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist insbesondere auf ein

einheitliches Erscheinungsbild und sorgfältige Einpassung der Bauten und Anlagen in die natürliche Topographie Wert zu legen.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich möglichst dem natürlichen Gelände anpassen.
- Die randlichen Böschungen rund um die Zone für Kompostieranlage sind mittels Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

- Erschliessung

- ⁶ Die gesamte Zone für Kompostieranlage ist über die bestehende südliche Erschliessungsstrasse (Däleweid) zu erschliessen. Zusätzliche Auflagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

- Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁷ Die Lärmempfindlichkeitsstufe beträgt III (mässig störende Nutzungen).

Bedingte Einzonung

- ⁸ Wenn die Erweiterung der Kompostieranlage nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft realisiert wird, fällt das bedingt eingezonte Land unter Anwendung von Art. 126c BauG von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Hiervon ausgenommen, ist die Fläche auf Parzelle GB Nr. 514, welche gemäss Zonenplan Siedlung mit Genehmigung vom 26.08.2010 bereits rechtskräftig der Bauzone «ZöN M» zugewiesen ist.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 21.11.2019 bis 20.12.2019

Vorprüfung vom 21. September 2020

2. Vorprüfung vom 22. März 2021

Publikationen im Amtsblatt vom 4. und 11. August 2021

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom 5. und 12. August 2021

Öffentliche Auflage vom 6. August bis 6. September 2021

- Einspracheverhandlung am keine

- Erledigte Einsprachen keine

- Unerledigte Einsprachen keine

- Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. Juli 2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. November 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

31. Mai 2022

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

24.1.2022

[Handwritten signature]

31. Mai 2022
[Handwritten signature]





Gemeinde Neuenegg

Änderung Artikel 37 Gemeindebaureglement ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus

Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigung

rot markiert = Änderungen / neue Bestimmungen

Bern, 30. Mai 2022

1168_390_GBR_Art37_220530.docx

Artikel 37, Gemeindebaureglement

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus) werden im Gemeindebaureglement der Gemeinde Neueneegg wie folgt geändert:

GBR Artikel 'ALT'

D Besondere baurechtliche Ordnungen	
ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	<p>Art. 37</p> <p><i>Zweck</i></p> <ol style="list-style-type: none"> ¹ Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper. ² Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft. ³ Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung. ⁴ Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten. ⁵ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung. <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> ⁶ Ca. 15% der Fläche für Bauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR. ⁷ Ca. 85% der Fläche für Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheime und Zelte: davon ca. 2/6 für Dauercamper, ca. 3/6 für Saisonplätze und ca. 1/6 für Passantenplätze. ⁸ Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden BGF möglich. <p><i>Gestaltungsgrundsätze</i></p> <ol style="list-style-type: none"> ⁹ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren. ¹⁰ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. <p><i>Erschliessung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> ¹¹ Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächenspa-

	<p>rend anzulegen.</p> <p>¹² Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.</p> <p>¹³ Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.</p> <p>¹⁴ In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.</p> <p><i>Besonderes</i></p> <p>¹⁵ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe: II</i></p> <p><i>Bestehende UeO nach Art. 88 BauG</i></p> <p>¹⁶ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>
--	--

GBR Artikel 'NEU'

D Besondere baurechtliche Ordnungen	
ZPP Nr. 14 Freizeitzentrum Thörishaus	<p>Art. 37</p> <p><i>Zweck</i></p> <p>¹ Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.</p> <p>² Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.</p> <p>³ Sicherung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung.</p> <p>⁴ Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>⁵ Sicherstellung der erforderlichen Gewässerräume</p> <p>⁶ Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.</p> <p><i>Art und Mass der Nutzung</i></p> <p>⁷ Für die Bereiche ausserhalb der Gewässerräume gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf ca. 20% der Fläche können Gebäude, Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes errichtet werden: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz, Erschliessung, Grünbereiche); Masse gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR. Gebäude: Fassadenhöhe traufseitig 7.5 m; Fassadenhöhe giebelseitig 10.0 m, Gebäudelänge 35.0 m, kleiner Grenzabstand 3.0 m, grosser Grenzabstand 8.0 m, Gebäudeabstand 6.0 m. Klein- und Anbauten: Anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m; Fassadenhöhe giebelseitig 6.0 m, Grenzabstand min. 3.0 m - Auf ca. 80% der Fläche können Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilehome und Zelte erstellt werden: davon ca. 30% für Dauer-camper, ca. 65% für Saisonplätze und ca. 5% für Passantenplätze. <p>⁸ Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten Erweiterungen des Gebäudes inklusive Anbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden Geschossfläche möglich.</p> <p><i>Gestaltungsgrundsätze</i></p> <p>⁹ Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.</p> <p>¹⁰ Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu</p>

	<p>durchgrünen.</p> <p><i>Erschliessung</i></p> <p>¹¹ Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.</p> <p>¹² Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.</p> <p>¹³ Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.</p> <p>¹⁴ In Ost-West-Richtung ist eine durchgehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.</p> <p><i>Besonderes</i></p> <p>¹⁵ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues und rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 56 und 57 GBR Art. 6 BauG (insbesondere Art. 6 Abs. 3 für sensible Bauten) formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufe: II</i></p> <p><i>Bestehende UeO nach Art. 88 BauG</i></p> <p>¹⁶ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>
--	--

Anhang Auszug aus der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Gebäude	Art. 2 Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
Kleinbauten	Art. 3 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.
Anbauten	Art. 4 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
Fassadeflucht	Art. 7 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
Fassadenlinie	Art. 8 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
Projizierte Fassadenlinie	Art. 9 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Gebäudelänge	Art. 12 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Fassadenhöhe	Art. 15 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
Grenzabstand	Art. 22 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Gebäudeabstand	Art. 23 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Geschossflächenziffer	Art. 28 ¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. ² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a. Hauptnutzflächen (HNF),
- b. Nebennutzflächen (NNF),
- c. Verkehrsflächen (VF),
- d. Konstruktionsflächen (KF),
- e. Funktionsflächen (FF).

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

Art. 30

Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Genehmigungsvermerke

Freiwillige Vorprüfung vom	17. Dezember 2020
Publikationen im Amtsblatt vom	23. März 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	24. und 31. März 2022
Öffentliche Auflage vom	25. März bis 25. April 2022
- Einspracheverhandlung am	keine
- Erledigte Einsprachen	keine
- Unerledigte Einsprachen	keine
- Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Neuenegg am

8. November 2021

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

M. Müller

M. Müller

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

14. Juli 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Neuenegg, den

Der Gemeindeschreiber:

18.7.2022

M. Müller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

29. Nov. 2022



[Signature]



Einwohnergemeinde Neueneegg

Teilrevision der Ortsplanung Änderung des Baureglements

Baureglement (BR)

Genehmigung

Informationen zum geänderten Baureglement:

schwarze Schrift:	Übernahme aus altem Gemeindebaureglement
blaue Schrift:	technische/formelle Änderungen oder Ergänzungen (BMBV / MBR)
rote Schrift:	materielle Änderungen (Planbeständigkeit)
graue Schrift	Änderungen erfolgen in separatem Planerlassverfahren

Altrechtliche Bestimmungen, welche aufgehoben wurden:

Art. 1 Abs. 2 (UeO's gehen GBR vor)

Art. 3 Abs. 1 (Zweck Dorfzone)

Art. 4 Abs. 1 (Zweck Kernzone)

Art. 12 Abs. 9 (Voranfrage Weilerzone, Immissionen Landwirtschaft)

Art. 16 Abs. 1 (Abstand Schwimmbecken 2m)

Art. 41 Abs. 3 (Details Attika in Bauverordnung)

Art. 56 Abs. 1 (Nachweis Gefahrenbehebung innerhalb Gefahrengebiet)

Art. 58 Planungsausgleich (neu in Art. 3)

Art. 59 Ersatzabgabe Parkplätze

Art. 60 Abs. 2 (Bussen bei Verstössen)

Bern, 19. Mai 2021

1720_380_GN_BR_210519_ver220217.docx

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Neuenegg
Dorfstrasse 16
3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1	Art. 17 ZPP 4 «Gartenstrasse»	21
1 Geltungsbereich	4	Art. 18 ZPP 5 «Louelenmoos»	22
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	4	Art. 19 ZPP 6 «Ortskern Thörishaus»	24
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	4	Art. 20 ZPP 7 «Bodenweid»	25
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	4	Art. 21 ZPP 8 «Thörishaus – Sensematt»	26
2 Nutzungszonen	5	Art. 22 ZPP 9 «Thörishaus – Gummenstrasse».....	26
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	5	Art. 23 ZPP 10 «Wassermatt»	28
Art. 4 Art der Nutzung.....	5	Art. 24 ZPP 11 «Strite».....	29
Art. 5 Mass der Nutzung.....	7	Art. 25 ZPP 12 «Neuhus».....	30
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	12	Art. 26 ZPP 13 «Sunnhalde West»	32
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	12	Art. 27 ZPP 14 «Freizeitzentrum Thörishaus»	33
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	13	Art. 28 ZPP 15 «Denkmal».....	35
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14	3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	36
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	14	Art. 29 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	36
Art. 9 Grünzone (GR).....	14	4 Qualität des Bauens und Nutzens	37
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	15	4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	37
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	15	Art. 30 Gestaltungsgrundsatz.....	37
Art. 11 Weilerzone a) Zweck.....	15	Art. 31 Bauweise, Stellung der Bauten	38
Art. 12 Weilerzone b) Nutzung	15	Art. 32 Fassadengestaltung.....	39
Art. 13 Weilerzone c) Einschränkungen.....	16	Art. 33 Dachgestaltung a) Allgemein.....	39
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	17	Art. 34 Dachgestaltung b) Dachaufbauten / Dachflächenfenster.....	40
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17	Art. 35 Aussenraumgestaltung.....	41
Art. 14 ZPP 1 «Dorfkern».....	17	Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern.....	41
Art. 15 ZPP 2 «Zilmatt».....	19	Art. 37 Reklamen und Plakatierung.....	41
Art. 16 ZPP 3 «Grabmatt».....	20	Art. 38 Gestaltungsspielraum.....	42

4.2	Qualitätssicherung.....	42
	Art. 39 Fachberatung.....	42
	Art. 40 Qualifizierte Verfahren.....	43
4.3	Energie und Ökologie.....	43
	Art. 41 Energie.....	43
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	44
5.1	Ortsbildpflege.....	44
	Art. 42 Ortsbildschutzgebiet.....	44
5.2	Pflege der Kulturlandschaft	45
	Art. 43 Baudenkmäler	45
	Art. 44 Historische Verkehrswege.....	45
	Art. 45 Fuss- und Wanderwege.....	46
	Art. 46 Archäologische Schutzgebiete.....	46
	Art. 47 Gewässerabstand.....	46
5.3	Schutz der naturnahen Landschaft	47
	Art. 48 Landschaftsschutzgebiete	47
	Art. 49 Schutzobjekte	47
5.4	Ersatz- und Fördermassnahmen.....	48
	Art. 50 Ersatzmassnahmen.....	48
	Art. 51 Fördermassnahmen	48
5.5	Gefahrengebiete	48
	Art. 52 Bauen in Gefahrengebieten	48
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	50
	Art. 59 Ersatzabgaben Abstellplätze	50
	Art. 53 Widerhandlungen	50
	Art. 54 Inkrafttreten	50
	Art. 55 Aufhebung von Vorschriften.....	51

Genehmigungsvermerke.....		53
Anhang.....		55
Anhang 1	Definition und Messweisen.....	55
	A1.1 Gebäudemasse.....	55
	A1.2 Bauabstände.....	55
	A1.3 Zuschläge	57
	A1.4 Nutzungsziffern.....	57
	A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern	58
Anhang 2	Inventar der historischen Verkehrswege	61
Beilagen.....		63
B1	Erläuterungen zum Zonenplan 2 Landschaft.....	63
	B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)	63
	B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich).....	64
	B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan	65
	B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	65
	B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung.....	65
	B1.6 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich).....	66
	B1.7 Grundwasserschutzzone	67
	B1.8 Wald (grundeigentümerverbindlich)	67

Normativer Inhalt

Hinweise

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Neuenegg bildet zusammen mit dem Zonenplan 1 Siedlung (ZP1), dem Zonenplan 2 Landschaft (ZP2) und dem Zonenplan 3 Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan 1 Siedlung

Im Zonenplan 1 Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Zonenplan 2 Landschaft

Im Zonenplan 2 Landschaft sind die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Zudem sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen.

vgl. Kapitel 5 BR

vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1.

Der Zonenplan 2 Landschaft dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebundenen geschützten Gebieten und Objekten stehen.

Zonenplan 3 Naturgefahren

Im Zonenplan 3 Naturgefahren sind die Gefahrengebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Normativer Inhalt

Hinweise

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 Hinweisspalte 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 EGzZGB.

Baubewilligung

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

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

vgl. Art. 7 BewD.

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

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

Normativer Inhalt

Hinweise

Besitzstandgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte 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.

vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

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

vgl. Art. 38 BR.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Neueneegg geregelt.

vgl. Art. 66 BauG und das Organisationsreglement (OgR) der Einwohnergemeinde Neueneegg.

Normativer Inhalt

Hinweise

1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 1

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 29 BR).

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von
Planungsvorteilen**

Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 1. Juli 2018.

Normativer Inhalt

Hinweise

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille Gewerbe • Dienstleistungen 	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 Arbeitszonen	WA	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Verkauf 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen • Gewerbe • Dienstleistungen • Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet²⁾ 	IV	Die Arbeitszonen sind bestimmt für den Weiterbetrieb und die angemessene Erweiterung der bereits heute ansässigen Betriebe sowie zur Ansiedlung von neuen Betrieben.
Dorfzonen	DZ	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe 	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Normativer Inhalt

Hinweise

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Kernzonen ³⁾	K	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistungen • Gastgewerbe • Verkauf <p>Untersagt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reine Lagerbetriebe • Tankstellen 	III	<p><i>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Zugelassen sind Gebäude, welche sich nutzungsmässig und gestalterisch in die bestehende traditionelle Bausubstanz einordnen. Den Gesuchstellern wird empfohlen, eine Bauvoranfrage einzureichen.</i></p> <p><i>Nicht als Tankstellen zählen elektrische Ladestationen.</i></p>

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

²⁾ Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

³⁾ Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizei empfohlen. Zur Beurteilung der Baugesuche von Neubauten zieht die Baupolizei eine Fachinstanz zu.

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 38.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte gemäss Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	ÜZ	GZ
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	-	7.5	10.0	10.0	2	-	-
Wohnzone 3	W3	6.0	12.0	40.0	-	10.5	13.0	13.0	3	-	0.4
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	15.0	8.5	12.0	11.0	2	-	-
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	6.0	12.0	40.0	-	11.5	14.0	13.0	3	-	0.2
Dorfzone	DZ	4.0	8.0	25.0	12.0	8.5	-	11.0	-	-	-
Kernzone	K	4.0	8.0	25.0	12.0	9.5	-	12.0	-	-	-
Arbeitszone 1	A1	4.0 ²⁾	-	-	-	18.5	-	21.0	-	0.6	-
Arbeitszone 2	A2	4.0 ²⁾	-	-	-	12.5	-	15.0	-	0.5	-

kA = kleiner Grenzabstand
vgl. Anhang 1 Art. A3.

gA = grosser Grenzabstand
vgl. Anhang 1 Art. A4.

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV)

FH = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig, gilt auch für Flachdachbauten

FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig

FH a = Fassadenhöhe Attika, gilt nur für Bauten mit Attikageschoss (vgl. Anhang 1 Art. A1 BR)

VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)

ÜZ = Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen. vgl. Art. 75 BauG

²⁾ Innerhalb der Arbeitszone: kGA = 1/2 FH^{tr}, mind. aber 4.0m.

Normativer Inhalt

Hinweise

Weitere Masse

² Zudem gelten die folgenden Masse:

a) eingeschossige Gebäudeteile

- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m

eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)

b) kleinere Gebäude

- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m

kleinere Gebäude sind bewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)

c) Kleinbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m

vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV
Kleinbauten sind unbewohnt (bspw. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

d) Anbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m

vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Anbauten sind unbewohnt.

anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)

e) vorspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 2,0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m

vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch den Grenzabstand)

Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

f) rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 2,0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

vgl. Art. 11 BMBV

g) Unterirdische Bauten

- Grenzabstand (A): min. 1,0 m

vgl. Art. 5 BMBV

h) Unterniveaubauten

- über **massgebendem Terrain** zulässig max. 1,2 m
- Grenzabstand (A) min. 1,0 m

vgl. Art. 6. BMBV

Normativer Inhalt

Hinweise

Näherbau /Grenzanbau

- ³ Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzanbau gelten folgende Bestimmungen:
- Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung und ohne Ausnahmegewilligung regeln. Vorbehalten bleibt [Art. 5 Abs. 4 Punkt 4](#) GBR.
 - Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Gebäudeabstand

- ⁴ Bezüglich Gebäudeabstand gelten folgende Bestimmungen:
- Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.
 - Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Dorf- und Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Dorfes und Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.
 - Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
 - Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0 m, für [kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, An- und Kleinbauten](#) bis auf 2,0 m verkürzt werden.

Gestaltungsfreiheit

- ⁵ Vorbehalten bleiben die [Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.](#)

vgl. Art. 75 BauG; Art. 29 und Art. 42 ff. BR

Normativer Inhalt

Hinweise

Staffelung

6 Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse:

- in der Höhe: min. 1,5 m
- in der Situation, bzw. Grundriss: min. 1,5 m

Geschosse

7 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:

a) Untergeschoss

- Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen.

Siehe Genehmigung AGR

- Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung im Mittel bis zu einer Höhe von 1,80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

- Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6,0m beträgt, werden nicht angerechnet.

b) Dachgeschoss

- zulässige Kniestockhöhe max. 1,7 m

c) Attikageschoss

- Das Attikageschoss muss
 - gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um 1,5 m zurückversetzt sein; oder
 - bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein.

Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge.

- Auf dem Attikageschoss sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4,2 m gemessen ab OK Flachdach des obersten Vollgeschosses.
- Sofern in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung aufgrund von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren die Fassadenhöhe Attika (Fh a) bei Gewerbebauten nicht ausreicht, um ein gewerblich genutztes Attikageschoss zu realisieren, kann die gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR definierte FH a um max. 1.0 m erhöht werden.

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

1. Vollgeschoss = «Erdgeschoss»

vgl. Art. 16 und 20 BMBV

vgl. Anhang 1 Art. A1 BR

Normativer Inhalt

Hinweise

Mehrhöhe bei
Bauten am Hang

- ⁸ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung **des massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Abstände gegenüber
Zonengrenzen

- ⁹ Gegenüber Zonengrenzen gelten folgende Abstände:
- a. **Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind keine Abstände einzuhalten.**
 - b. Insofern ein Näher-/Grenzanbaurecht im Grundbuch sichergestellt ist, kann entlang der Sense (zwischen Kantonsstrasse und Senseufer) auf den Grenzabstand zur Landwirtschaftszone verzichtet werden.

Abstände gegenüber
öffentlichen Strassen

- ¹⁰ Gegenüber öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen gelten folgende Bauabstände:
- a. Von Basiserschliessungsstrassen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 5.0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.
 - b. Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Die Basiserschliessungsstrassen sind im Richtplan Verkehr der Gemeinde dargestellt.

Abstände für
Tiefbauten

- ¹¹ Für Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, etc. **gelten folgende Bestimmungen:**
- Grenzabstand min. 0.5 m
 - Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die die Bauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Normativer Inhalt

Hinweise

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 ff. BR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A	Kirche, Pfarrhaus, Sigristenhaus, Aufbahnhungshalle, Toilettenanlage, Friedhofareal	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und der empfindlichen Umgebungssituation. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35m FH tr: 7.5m	II
ZöN B	Schul- und Sportanlage Dorf, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 3m GL: 200m FH tr: 14.5m	II
ZöN C	Friedhof	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Friedhofanlage. Für Neubauten: 1-geschossig GA: 5m GL: 25m FH tr: 4.5m	II
ZöN D	Schul- und Sportanlage Au, Zivilschutzanlage, MZG, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 5m GL: 70m FH tr: 11m	II
ZöN E	Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der Bauten und Anlagen möglich. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35m FH tr: 7.5m	III
ZöN F	Werkhof TBA Kanton Bern	Erneuerung und geringe Erweiterung. Für Neubauten: GA: 5m GL: 25m FH tr: 7.5m	III
ZöN H	Allzweckplatz/Parkplatz	Eine 1-geschossige Kleinbaute, GA: 5m. Grundfläche max 40 m ² , FH tr: 4.5m	III
ZöN I	Schul- und Sportanlage Thörishaus, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: kGA: 5m GL: 110m FH tr: 14.5m	III
ZöN K	Schulanlage Bramberg, Dorfplatz, Entsorgungsstelle, Zivilschutzanlage	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen. Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II
ZöN L	Schulanlage Süri inkl. Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen. Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II
ZöN M	Kompostieranlage	Bauten und Anlagen zur Kompostierung der Grünabfälle. Neubauten: 1-geschossiger Zweckbau, GA: 3m, GL: 20m, FH tr: 5.5m, GB: 10m	III

ZöN M wird in eigenständigem Planerlassverfahren aufgehoben. Kompostieranlage neu in Art. 8a BR

Normativer Inhalt

Hinweise

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN N	Schiessanlage	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35m FH tr: 7.5m	IV
ZöN O	Jugendhaus mit Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35m FH tr: 5.5m	III
ZöN P	Lagerplatz für Geschiebe und Holz-schnitzel	Zwischenlagerung von Geschiebe aus Geschieberückhaltebecken und Sandfängen sowie Holzschnitzel.	

Art. 7

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 ff. BR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF I	Pfadfinderheim	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: 2-geschossig GA: 4m GL: 20m FH tr: 7.5m	III

Normativer Inhalt

Hinweise

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

Art. 8

- 1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- 2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Grünzone (GR)

Art. 9

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Es sind nur unterirdische Bauten, Kinderspielplätze sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.
- 3 Grünzonen sind naturnah zu gestalten (Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume, etc.)
- 4 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.
- 5 **Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.**

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Normativer Inhalt

Hinweise

2.4 Nutzungszonen im Nichtbauggebiet

Art. 10

Landwirtschaftszone (LWZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Es gelten die Vorschriften der ES III.

vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 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.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Art. 11

Weilerzone
a) Zweck

- 1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- 2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 10 BR).

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegehalte durch die Abt. Bauen des AGR).

Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

- 3 Es gelten die Vorschriften der ES III. ~~Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.~~

vgl. Art. 43 LSV.

Art. 12

Weilerzone
b) Nutzung

- 1 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- 2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden **Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen** zulässig.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 11 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 13 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

Normativer Inhalt

Hinweise

- ³ Der Dachausbau ist zulässig, sofern sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- ⁴ Neue **Klein-** und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- ⁵ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Klein- und Anbauten vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. c) und d) BR.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Art. 13

Weilerzone

c) Einschränkungen

- ¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- ² **Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.**
- ³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

Wird ein Ortsbildschutzgebiet (Art. 42 BR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

Normativer Inhalt

Hinweise

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 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 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.

Art. 14

ZPP 1
«Dorfkern»
 Planungszweck

 Art der Nutzung

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 1 bezweckt
 - a. die Konzentration der publikumsintensiven Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe,
 - b. die Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort,
 - c. die Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild.
- 3 Es gelten die Bestimmungen der Kernzonen K gemäss [Art. 4 BR](#).

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

- 4 Es gelten folgende Bestimmungen:
- a. Für Neubauten sind im Gebiet A 6'600 m² und in Gebiet B 5'500 m² G_{Fo} zugelassen.
 - b. Der Um- und Ausbau der Gebäude Dorfstrasse Nr. 2, 4, 6 und 16 ist innerhalb der bestehenden Volumen zugelassen. An- und Erweiterungsbauten sind im Umfang von 35% der bestehenden G_{Fo} zugelassen.

G_{Fo} = Geschossfläche oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Die Massstäblichkeit der dörflichen Struktur ist zu erhalten.
 - b. Im Umgang mit Schutzobjekten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
 - c. Vom Dorfplatz zur Gartenstrasse wird eine hinter-liegende Fussgängerachse geführt.
 - d. Der Aussenbereich ist funktional klar zu gliedern (öffentlich, halb-öffentlich, privat).
 - e. Für die architektonische Gestaltung und Gliederung der Bauten und Aussenräume sind der Richtplan und das Richtmodell vom März 1994 wegleitend.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Bestehende UeO

- 7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 2
«Zilmatt»

Planungszweck

Art und Mass
der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätze

Art. 15

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 2 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hanglage,
 - b. der städtebauliche Zusammenschluss der Dorfbereiche Ost und West,
 - c. das Sichern einer rationellen Erschliessung,
 - d. die Sicherstellung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung Lindenstrasse – Obere Lindenstrasse,
 - e. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- 3 Es gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Gebiet A: max. 3 Vollgeschosse, max. **FH tr** (gemessen an südseitiger Fassade): bei 2 **Vollgeschossen 8.5 m**, bei 3 **Vollgeschossen 11.5 m**.
GFo : max. 22'000 m²
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss **Art. 5 BR**.
 - b. Gebiet B: Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss **Art. 5 BR**; unter Berücksichtigung der Hangsituation sind die Geschosshöhen innerhalb von den Gebäudemassen frei wählbar.
 - c. Gebiet C: Es gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss **Art. 5 BR**.
- 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept unter sorgfältiger Einpassung in die Hanglage.
 - b. Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

GFo = Geschossfläche oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

Erschliessungs-
grundsätze

- 5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
 - a. Die Erschliessung erfolgt ab Austrasse mittels sicherer und zweckmässiger Anschlüsse und ist so anzulegen, dass weite Teile autofrei bleiben. Die Autoabstellplätze sind mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.
 - b. Sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung sind durchgehende Langsamverkehrswege mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- 6 Es gelten die Vorschriften der folgenden Empfindlichkeitsstufen:
 - a. Gebiete A/B: II
 - b. Gebiet C: III

Bestehende UeO

- 7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Art. 16

ZPP 3

«Grabmatt»

Planungszweck

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 3 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen,
 - b. das Sichern der Fuss- und Radwegverbindung Lindenstrasse-Nelkenweg (siehe Richtplan Verkehr),
 - c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung.

Art und Mass
der Nutzung

- 3 Es gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss [Art. 5 BR](#). Die [FH tr](#) sind so zu wählen, dass sie sich der bestehenden Quartierstruktur anpassen.
 - b. [GFZo: max. 0.90](#)

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|--------------------------------|---|
| Gestaltungs-
grundsätze | 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
a. Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.
b. Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept.
c. Die Erschliessung erfolgt über Grabmattweg/obere Lindenstrasse. |
| Besonderes | 5 Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärm-
belastung entlang der Staatsstrasse zu beachten. |
| Lärmempfind-
lichkeitsstufe | 6 Es gelten die Vorschriften der ES III. |

Art. 17

- | | |
|---------------------------------|--|
| ZPP 4
«Gartenstrasse» | 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 gelten die folgenden
Bestimmungen: |
| Planungszweck | 2 Die ZPP 4 bezweckt
a. das Schaffen einer verdichteten Überbauung mit gemischter
Nutzung,
b. die Gewährleistung einer guten Eingliederung in das empfindliche
Orts- und Landschaftsbild,
c. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahren-
behebung und Schadenminimierung. |
| Art der Nutzung | 3 Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohn- und Arbeitszone.
Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Arbeitsnutzung. |
| Mass der Nutzung | 4 Es gelten folgende Bestimmungen:
FH tr: max. 12.0 m; FH a: max. 14.5 m
kA: 6.0m
Anzahl Vollgeschosse: 3 (plus Attika)
GFZo: min. 0.65 |

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

Gestaltungs-
grundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Die Überbauung ist nach einer einheitlichen Architektur zu gestalten.
 - b. Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.
 - c. Das Attikavordach darf einseitig auf der gesamten Länge bis an die Fassade des darunter liegenden Geschosses heranreichen.

Besonderes

- 6 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und blaues Gefahrengbiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in [Art. 52 BR](#) formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 18

ZPP 5 «Louelenmoos»

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Die ZPP 5 bezweckt
 - a. Gebiet A und C: Schaffen einer verdichteten Gewerbeüberbauung,
 - b. Gebiet B: Schaffen einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe).
 - c. das Sichern der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.
 - e. das Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).

Art der Nutzung

- 3 Es sind folgende Nutzungsarten zulässig:
 - a. Gebiet A und C: Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, betriebsnotwendiger Wohnraum.
 - b. Gebiet B: Wohnnutzung, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

- 4 Es gelten folgende Bestimmungen:
- Gebiet A **FH tr:** **12.5 m** (Mehrhöhe für einzelne Bauten und Bauteile zulässig)
- Überbauungsziffer: 0.5
- Grünflächenziffer: **0.15**
- Gebiet B **GFo Wohnen:** **max. 11'000 m²**
- GFo Arbeiten:** **max. 11'000 m²**
- max. **FH tr** für Gewerbebauten: **12.5 m**
- Gebiet C max. **FH tr** für Hauptbauten: **12.5 m**

GFo = Geschossfläche oberirdisch

- 5 Im Übrigen gelten für die Gebiete A und C die Bestimmungen der Arbeitszone A2 und für das Gebiet B jene der Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss **Art. 5 BR**.

Gestaltungsgrundsätze

- 6 Im Gebiet B sind entlang der nördlichen Grenze der Parzelle 527 nur Wohnbauten anzuordnen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

Besonderes

- 7 Beim Wileringbach ist für Hochbauten gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze ein minimaler Gewässerraum von 9m einzuhalten.
- 8 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in **Art. 52 BR** formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 9 Es gelten die Vorschriften der folgenden Empfindlichkeitsstufen:
- a. Gebiet A und C: IV
- b. Gebiet B: III

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 6 «Ortskern Thörishaus»		
Planungszweck	<p>Art. 19</p> <p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2 Die ZPP 6 bezweckt</p> <p style="margin-left: 20px;">a. die Gewährleistung einer funktionalen und städtebaulich ansprechenden Entwicklung des Ortskerns.</p> <p style="margin-left: 20px;">b. die Aufwertung des Ortskerns als Begegnungsort.</p> <p style="margin-left: 20px;">a. Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fussgänger und Radfahrer.</p> <p style="margin-left: 20px;">b. die Koordination der Planung und Realisierung mit der Gemeinde Köniz.</p>	
Art der Nutzung	<p>3 Zugelassen sind Verkauf, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.</p>	
Mass der Nutzung	<p>4 Es gelten folgende Bestimmungen:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. Für Neubauten sind insgesamt 10'200 m² G_{Fo} zugelassen.</p> <p style="margin-left: 20px;">b. Im Übrigen die Bestimmungen der Kernzone K gemäss Art. 5 BR.</p>	G _{Fo} = Geschossfläche oberirdisch
Gestaltungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. Für die architektonische Gestaltung der Bauten sowie Gliederung und Gestaltung der Aussenräume ist das Richtprojekt (inkl. Modell) wegleitend.</p> <p style="margin-left: 20px;">b. Der westliche Rand des Dorfkerns ist als klarer baulicher Abschluss zur Autobahn zu gestalten. Der Rand der Bebauung ist auf den Hangverlauf abzustimmen.</p> <p style="margin-left: 20px;">c. In unmittelbarer Nähe zum Schulhaus ist ein grosszügiger Dorfplatz zu gestalten.</p> <p style="margin-left: 20px;">d. Für die Umgestaltung der Sensemattstrasse ist eine enge Koordination mit der Gemeinde Köniz sicherzustellen.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	
Bestehende UeO	<p>7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>	

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 7 «Bodenweid»		
Planungszweck	<p>Art. 20</p> <p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2 Die ZPP 7 bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> a. das Schaffen einer verdichteten Wohnüberbauung. b. die Gewährleistung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schulkinder. c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung. 	
Art der Nutzung	<p>3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss Art. 4 BR.</p>	
Mass der Nutzung	<p>4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR. Es können maximal 8'800 m² G_{Fo} realisiert werden.</p>	<i>G_{Fo} = Geschossfläche oberirdisch</i>
Gestaltungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bei der Gestaltung der Bauten ist auf ein einheitliches Siedlungsbild Wert zu legen. b. Der Übergang zur angrenzenden Arbeitszone A2 ist so zu gestalten, dass die Wohnüberbauung vor schädlichen Immissionen geschützt ist. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>6 Es gelten die Vorschriften der ES II.</p>	
Bestehende UeO	<p>7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>	

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 21

ZPP 8 «Thörishaus – Sensematt»

Planungszweck

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 8 bezweckt
 - a. die Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung.
 - b. das Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
 - c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung.

Art der Nutzung

- 3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zu den Wohn- und Arbeitszonen gemäss [Art. 4 BR](#).

Mass der Nutzung

- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss [Art. 5 BR](#). Es gilt eine [GFZo](#) von maximal [0.75](#).

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Die Erschliessung erfolgt nach einem einheitlichen Konzept.
 - b. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten.

Besonderes

- 6 Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der SBB-Linie und der Sensemattstrasse zu beachten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 22

ZPP 9 «Thörishaus – Gummenstrasse»

Planungszweck

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 9 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hangsituation.
 - b. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
 - c. die Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation.

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|---------------------------|---|
| Art der Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> d. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. e. die Einhaltung der Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). |
| Mass der Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> 3 Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung. |
| Gestaltungsgrundsätze | <ul style="list-style-type: none"> 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.70. 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> a. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage. b. Erhaltung der Bestockung entlang der Gummenstrasse. c. Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden. d. Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z. B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden. |
| Besonderes | <ul style="list-style-type: none"> 6 Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden: <ul style="list-style-type: none"> • Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen • Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <ul style="list-style-type: none"> 7 Es gelten die Vorschriften der ES III. |

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 10 «Wassermatt» Planungszweck	<p>Art. 23</p> <p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 10 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2 Die ZPP 10 bezweckt</p> <ol style="list-style-type: none"> a. das Sicherstellen einer verdichteten Überbauung in Zentrumsnähe. b. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr). c. die Sicherstellung der öffentlichen Fuss- und Veloverbindung (siehe Richtplan Verkehr). d. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung und harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Osten. e. der Schutz des Grundwasserträgers. f. die Renaturierung des Oelebachs. 	
Art der Nutzung	<p>3 Vom Dorfzentrum her bis auf die Höhe der Parzelle 166 sind Wohn- sowie mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.</p>	
Mass der Nutzung	<p>4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone WA3 bzw. Wohnzone W3 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.90 mit einem Bonus für Gewerbenutzungen von plus 0.10.</p>	<i>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch</i>
Gestaltungsgrundsätze	<p>5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Muss zum Schutz des Grundwassers teilweise oder ganz auf eine Unterkellerung verzichtet werden, <ol style="list-style-type: none"> • kann zur Kompensation die FH tr um max. 1.5m erhöht werden. • können zur Parkierung ebenerdige, eingeschossige Einstellhallen erstellt werden. Die Länge dieser Bauten kann von dem im BR festgeschriebenen Mass abweichen. Die Integration der Bauten in die Quartierstruktur ist aufzuzeigen. b. Untergeschosse oder eingeschossige Einstellhallen, welche zum Schutz des Grundwassers den fertigen Boden überragen, zählen nicht als Vollgeschoss im Sinne von Art. 5 Abs. 7 BR. 	

Normativer Inhalt

Hinweise

- c. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Es muss mindestens 3-seitig um 1.5 m von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt sein.
- d. Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen. Gegenüber den Parzellen 1291, 1166 und 1393 ist für Hauptbauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 10 m einzuhalten.
- e. Auf der Parzelle 1027 dürfen Hochbauten bis max. 2 m an die östliche Abgrenzung der ZPP heranreichen.
- f. Der Oelebach muss renaturiert werden. Der Freihaltebereich des Oelebachs ist in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- g. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft Richtung Osten ist zu achten.

Besonderes

- 6 Zusammen mit der Erarbeitung der UeO muss ein Gutachten erstellt werden, welches die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers aufzeigt.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Die Breite des Freihaltebereichs für den Oelebach beträgt 10 m.

- 8 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 24

ZPP 11
«Strite»

Planungszweck

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 11 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 11 bezweckt
 - a. das Sicherstellen eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.
 - b. die harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.
 - c. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.
 - e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art der Nutzung

- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss [Art. 5 BR](#). Es gilt eine [GFZo](#) von [maximal 0.55](#).

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.
 - b. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.
 - c. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft.

Besonderes

- 6 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (Rutschung, gelbes Gefahrengebiet) muss zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und des Baugesuchs sowie bei der Projektausführung ein Geotechniker beigezogen werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 25

ZPP 12

«Neuhus»

Planungszweck

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 12 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 12 bezweckt
- a. die Sicherstellung eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.
 - b. die harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.
 - c. die Sicherung einer attraktiven Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art der Nutzung

- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).

Mass der Nutzung

- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss [Art. 5 BR](#). Es gilt eine [GFZo](#) von [maximal 0.55](#).

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

Gestaltungs-
grundsätze

- ⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
 - b. Einheitliche Dachgestaltung mit Flachdächern oder flachgeneigte Pultdächern bis max. 6° a.T.
 - c. Die Fristlinie muss bei flachgeneigten Pultdächern Ost-West orientiert sein.
 - d. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.
 - e. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.

Terraingestaltung

- ⁶ Folgende Bestimmungen sind bei der Terraingestaltung zu beachten.
- a. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
 - b. Terrassierungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Die sichtbaren Teile der Stützmauern sind in Ortbeton oder in Naturstein (aus dem Alpenraum) auszuführen.

Naturgefahren

- ⁷ Die Überbauung Neuhus befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet. Um der Gefahr von Hangrutschungen vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, müssen innerhalb des bezeichneten Gefahrengebietes die Bauten und technischen Anlagen mit baulichen Massnahmen gesichert werden.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei der Ausführung von Geländeanschnitten ist ein Geotechniker beizuziehen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- ⁸ Es gelten die Vorschriften der ES II.

Normativer Inhalt

Hinweise

ZPP 13
«Sunnhalde West»

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätze

Art. 26

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 13 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 13 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Terrassenhaus-Überbauung mit hoher Wohnqualität.
 - b. die Sicherstellung einer optimalen Eingliederung in die empfindliche Südhanglage.
 - c. die Sicherstellung einer flächensparenden, rationellen Erschliessung sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung Sunnhalde - Flüestrasse.
- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).
- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss [Art. 5 BR](#). Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:
 - maximal 4 bewohnte Terrassenstufen.
 - kA: 5m, gA: 10m, [FH tr: 7.5 m](#), Gebäudebreite (hangparallel, s. Art. 23 BauV): 50.0 m, Gebäudelänge (Falllinie, s. Art. 23 BauV): 35.0 m.
 - Gebädestaffelung in der Falllinie: Rücksprung min. 3m.
 - [GFZo: max. 0.65](#).
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Bei der Gestaltung ist eine einheitliche Architektursprache (Farbgebung, Materialwahl) anzustreben.
 - b. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage: Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken; seitlich dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.
 - c. Die Parkplätze der BewohnerInnen sind in einer Einstellhalle anzuordnen.
 - d. Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Wald, Siedlungsrand) zu achten.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

Ersatzordnung

- 6 Wird keine Terrassensiedlung erstellt, kann auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden. Als Ersatzordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss [Art. 4 BR](#).

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 27

ZPP 14 «Freizeitzentrum Thörishaus»

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 14 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Die ZPP 14 bezweckt
- a. die Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.
 - b. die Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.
 - c. die Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.
 - d. die Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.
 - e. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Die ZPP 14 wird aktuell im Rahmen eines eigenständigen Planerlassverfahrens geändert.

Art und Mass der Nutzung

- 3 Art und Mass der Nutzung richten sich nach folgenden Bestimmungen:
- a. Ca. 15% der Fläche für Bauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz); die Masse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR.
 - b. ca. 85% der Fläche für Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilheime und Zelte: davon ca. 2/6 für Dauercamper, ca. 3/6 für Saisonplätze und ca. 1/6 für Passantenplätze.
 - c. Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbebezwecken ist gestattet. An- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden BGF möglich.

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|--------------------------------|--|
| Gestaltungs-
grundsätze | <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren. b. Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. |
| Erschliessungs-
grundsätze | <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen. b. Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist. c. Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten. d. In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen. |
| Besonderes | <p>6 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 52 BR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> |
| Lärmempfindlich-
keitsstufe | <p>7 Es gelten die Vorschriften der ES II.</p> |
| Bestehende UeO | <p>8 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p> |

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 28

ZPP 15 «Denkmal»

1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Die ZPP 15 bezweckt
- a. die Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals.
 - b. die harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder.
 - c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand.
 - e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art der Nutzung

3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).

Mass der Nutzung

4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss [Art. 5 BR](#). Es gilt eine [GFZo](#) von **maximal 0.55**.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen.
 - b. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
 - c. Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern.
 - d. Die Fristlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein.
 - e. Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

6 Es gelten die Vorschriften der ES II.

Normativer Inhalt

Hinweise

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**Art. 29****Zonen mit besonderen
baurechtlichen Ordnun-
gen**

¹ Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnung	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
UeO «Freizeitzentrum Thörishaus»	22.09.1997	-	II
UeO «Loulemoos»	12.09.1994	13.05.1996 und 23.10.2006	IV
UeO «Mühlegassli-Wassermatte»	25. 02.1987	-	-
UeO Nr. 1 «Dorfkern Neueneegg»	30.10.1995	12.11.1996, 02.06.1998, 09.07.1998, 06.04.2004 (2. Etappe) und 25.08.2006 (2. Etappe)	III
UeO Nr. 2 «Zilmatt»	12.09.1994	05.03.1996, 23.07.1997, 01.06.1999, 20.07.2000, 02.07.2003 und 02.11.2005	II/III
UeO Nr. 3 «Grabmatt»	04.03.1994	-	III
UeO Nr. 4 «Gartenstrasse»	29.03.2017	-	III
UeO Nr. 5 «Studenmannmatte»	08.04.2009	09.11.2012	III
UeO Nr. 6 «Ortskern Thörishaus»	26.07.2001	-	III
UeO Nr. 7 «Bodenweid»	30.07.1997	07.11.2011	II
UeO Nr. 8 «Thörishaus-Sensematt»	27.11.2007	11.11.2011 und 04.12.2014	III
UeO Nr. 10 «Wassermatt West»	15.11.2013	-	III
UeO Nr. 11 «Strite»	17.04.2014	-	II

Normativer Inhalt

Hinweise

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 30

Gestaltungsgrundsatz

- 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. 31 – Art. 37 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 sowie Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 39 ff. BR.

Beurteilungskriterien

- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

vgl. auch Art. 31 BR

vgl. auch Art. 32 und Art. 33 bis Art. 34 BR

vgl. auch Art. 35 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).

Normativer Inhalt

Hinweise

- 3 Kleinbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- 4 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.
- 5 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

vgl. Art. 42 ff. BR.

Art. 31

**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 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.

vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A2 BR.

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.
Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Art. 9 des eidg. Zweitwohnungsgesetzes vom 20.03.15 i.V.m. Art. 6 der eidg. Zweitwohnungsverordnung vom 04.12.15 im Nutzungsplanverfahren.*

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal

In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

Normativer Inhalt

Hinweise

Fassadengestaltung

Art. 32

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Der Baubewilligungsbehörde sind vor der Bauausführung Farbmuster vorzulegen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

Dachgestaltung

a) Allgemein

- Dachformen

Art. 33

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Zone	zulässige Dachform
ausserhalb Ortsbildschutzgebiet	
K / DZ	bei bewohnten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit gleichen Neigungswinkeln von min. 30° und max. 42° zugelassen.
W2 / W3 M2 / M3 A1 / A2; LW	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
innerhalb Ortsbildschutzgebiet (Umgebung Kirche)	
W2 / DZ	symmetrische Satteldächer, Neigungswinkel von min. 30° und max. 42°

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer erlaubt.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

- Ausnahmen

- 3 Für Gebäude, die keine Wohn- und Arbeitsräume aufweisen, kann von den vorgegebenen Dachformen gemäss Absatz 2 abgewichen werden.

Dazu gehören u.a.: eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, gedeckte Sitzplätze, Garagen und Carports, Ateliers, usw.

Normativer Inhalt

Hinweise

- Dachausbau
 - Flachdach
- 4 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
 - 5 Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.
~~Die Details zu Attikageschossen regelt der Gemeinderat in der Gemeindebauverordnung.~~
 - 6 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 6° Neigung, deren Dachgrundfläche 20 m² übersteigt, sind zu begrünen.

Art. 34

Dachgestaltung
b) **Dachaufbauten /**
Dachflächenfenster

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig, sofern sie gestalterisch gut in die Dachfläche integriert sind. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Bei der Anordnung ist auf eine gute Integration in die Dachfläche zu achten.
- 2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Ausnahme: bei Dachreiter muss zur Firstlinie kein Abstand eingehalten werden.
- 3 ~~In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bau-
denkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassa-
denlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dachein-
schnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.~~
- 4 ~~Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben
unberücksichtigt.~~

*Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen so-
wie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dach-
räume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstob-
lichter belichtet werden.*

*Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und
die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).*

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 42 BR.

vgl. auch Anhang 1 Art. A1 BR.

Normativer Inhalt

Hinweise

Aussenraumgestaltung

Art. 35

- 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.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

Terrainveränderungen, Stützmauern

Art. 36

- 1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.
- 2 Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde eine Staffelung der Stützmauern verlangen.

Reklamen und Plakatierung

Art. 37

- 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.
- 3 Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Normativer Inhalt

Hinweise

Gestaltungsspielraum

Art. 38

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den **Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 31 – Art. 37** abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

vgl. Art. 39 BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungs-lösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bau-tradition im Sinne von Art. 31 – Art. 37 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 30 BR entsprechen.

4.2 Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenk-mälern oder von erhaltenswerten Baudenk-mälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 42 BR sind (so genannte K-Objekte) ist die Kan-tonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Fachberatung

Art. 39

- ¹ Die Bau- und Planungskommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen sowie die Baupolizei und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.**
- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:**
 - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;**
 - b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;**
 - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;**
 - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;**

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

vgl. Art. 38 BR.

vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

vgl. Art. 75 BauG.

Normativer Inhalt

Hinweise

- e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Art. 40

Qualifizierte Verfahren

- 1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.**
- 2 Sie kann insbesondere organisatorische und personelle Hilfe anbieten.**

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

z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

4.3 Energie und Ökologie

Art. 41

Energie

- 1 Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.**
- 2 Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.**
- 3 Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.**

Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;*
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;*
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.*

Normativer Inhalt

Hinweise

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 42

Ortsbilschutzgebiet

- ¹ Das Ortsbilschutzgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG und ist im Zonenplan 2 Landschaft festgelegt.
- ² Es bezweckt den Schutz und die Erhaltung des intakten Ortsbildes im Nahbereich der Kirche.
- ³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- ⁴ An Neu- und Umbauten sowie deren Vorbereiche und der Umgebung werden besonders hohe Anforderungen bezüglich der Erhaltung der charakteristischen Bauweise gestellt.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Neuenegg, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Normativer Inhalt

Hinweise

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 43

Baudenkmäler

- 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- 2 Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.
- 3 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzbereiches oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,
 ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Neueneegg vom Februar 2017. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und ist im Zonenplan 2 Landschaft hinweisend dargestellt.

Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Art. 44

Historische Verkehrswege

- 1 Die im Anhang 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, WeBreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbeigleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten (vgl. Anhang 2 BR).
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

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. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind das Tiefbauamt des Kantons Bern und die Stiftung ViaStoria Beratungen.

Normativer Inhalt

Hinweise

Fuss- und Wanderwege	<p>Art. 45</p> <p>1 Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz (z. B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung.</p>	<p><i>Das markierte Fuss- und Wanderwegnetz ist im kommunalen Richtplan Verkehr eingetragen.</i></p> <p><i>siehe Strassenverordnung SV, Art. 33</i></p>
Archäologische Schutzgebiete	<p>Art. 46</p> <p>1 Die im Zonenplan 2 Landschaft festgelegten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p><i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).</i></p>
Gewässerabstand	<p>Art. 47</p> <p>1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sense 30 m - Wileringbach ab Kirchgasse 7 m - alle übrigen Fliessgewässer 5 m <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p> <p>Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p>	<p><i>Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt. Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.</i></p> <p><i>Definition Messweise s. Anhang 1</i></p> <p><i>vgl. auch AHOP Kommunale Landschaftsplanung (2011)</i></p>

Normativer Inhalt

Hinweise

5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

Landschaftsschutzgebiete

Art. 48

- 1 Die im Zonenplan 2 Landschaft festgelegten Landschaftsschutzgebiete a und b bezwecken die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslagen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.
- 2 Terrainveränderungen, Materialentnahmestellen, Deponien und technische Anlagen wie z. B. Freileitungen sind nicht zugelassen.
- 3 Die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Errichtung von Neubauten sind – mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden – nur innerhalb der bestehenden Hofgruppen zugelassen.
- 4 Im Landschaftsschutzgebiet b sind Gewächshausanlagen zugelassen. Sie sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren.
- 5 **Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.**

vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Schutzobjekte

Art. 49

- 1 **Die im Zonenplan 2 Landschaft bezeichneten botanischen und geologischen Naturdenkmäler sind geschützt.**
- 2 **Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.**
- 3 **Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.**

vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und -verdichtungen.

Dazu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.

Normativer Inhalt

Hinweise

5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen

Art. 50

Ersatzmassnahmen

- 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. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.

Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Art. 51

Fördermassnahmen

- 1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) unterstützen.

Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

5.5 Gefahrenggebiete

Art. 52

**Bauen in
Gefahrenggebieten**

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete», geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan 3 Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Normativer Inhalt

Hinweise

- ⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

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).*

Normativer Inhalt

Hinweise

6 Straf- und Schlussbestimmungen

**Ersatzabgaben
Abstellplätze**

Art. 59

- ~~¹ Für alle erforderlichen Abstellplätze, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht – auch nicht auf fremden Boden – erstellt werden können, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten.~~
- ~~² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.–. Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Antrag der Baubewilligungsbehörde jeweils der Teuerung an.~~
- ~~³ Die Anzahl der fehlenden Abstellplätze und der Betrag der Ersatzabgabe sind im Bauentscheid festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.~~

Widerhandlungen

Art. 53

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

vgl. Art. 50 BauG.

~~Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.– bestraft.~~

Inkrafttreten

Art. 54

- ¹ Das Baureglement (inkl. Anhang 2) sowie die Zonenpläne 1 Siedlung und 2 Landschaft sind seit dem 26. August 2010 in Kraft.
- ² Die Änderung des Baureglements (inkl. Anhang 1) und der Zonenplan 3 Naturgefahren treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

vgl. Art. 110 BauV

Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1). Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

Normativer Inhalt

Hinweise

**Aufhebung von
Vorschriften**

Art. 55

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- **der Zonenplan 3 Naturgefahren vom 26. August 2010**

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	17. Mai 2019	bis	17. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung	vom	6. April 2020		
Publikation im Amtsblatt	am	17. März 2021		
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am	18. März 2021 und 25. März 2021		
Öffentliche Auflage	vom	19. März 2021	bis	19. April 2021
- Einspracheverhandlungen	am	27. April 2021		
- erledigte Einsprachen		keine		
- unerledigte Einsprachen		2		
- Rechtsverwahrungen		keine		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	26. April 2021		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	19. Mai 2021		
Publikation im Amtsblatt	am	8. Dezember 2021		
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am	9. Dezember 2021 und 16. Dezember 2021		
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG ^{122 Abs. 7 BauV}	vom	13. Dezember 2021	bis	17. Januar 2022
- Einspracheverhandlungen		keine		
- erledigte Einsprachen		keine		
- unerledigte Einsprachen		keine		
- Rechtsverwahrungen		keine		
- Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV - Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom	23. und 30. März 2023		

GAJ, 25.04.2023

Siehe Genehmigung AGR

Namens der Einwohnergemeinde Neueneegg:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

Neueneegg,

3.3.2022

M. Oder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

27. April 2023

St. Simon M. Oder



Hinweise

Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

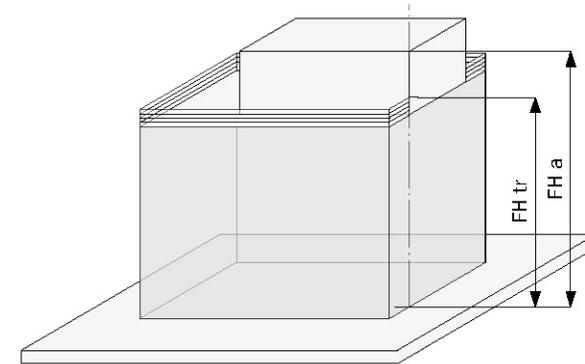
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.1 Gebäudemasse

Art. A1

Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet. Für Attikageschosse gilt die «Fassadenhöhe Attika» (FH a) gemäss Art. 5 Abs. 1 BR.
- 3 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



A1.2 Bauabstände

Art. A2

Abstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5 BR) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. 5 Abs. 4 BR und Art. A5 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. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A2 Abs. 2 BR)

Hinweise

**Kleiner
Grenzabstand kA**

Art. A3

- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

**Grosser
Grenzabstand gA**

Art. A4

- 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

Art. A5

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

**Abstand gegenüber
Zonengrenzen**

Art. A6

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

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4 BR.

Gewässerabstand

Art. A7

Der Gewässerabstand (Bauabstand) wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen.

Hinweise

Abstand gegenüber
Hecken und Feld- und
Ufergehölzen

Art. A8

- ¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.
- ² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A1.3 Zuschläge

Mehrhöhe bei
Bauten am Hang

Art. A9

- ¹ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet.
- ² Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

A1.4 Nutzungsziffern

Geschossflächen:
GFo und GFZo

Zur «Geschossfläche oberirdisch» (GFo) und zur «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet.

Hinweise

A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern

Art. A10

Ausnutzungsziffer (AZ)

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

Art. A11

Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Hinweise

**Anrechenbare
Landfläche (aLF)**

Art. A12

- ¹ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
- a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
 - b. Wald und Gewässer;
 - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- ² Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).

vgl. Art. 9 BR.

Anhang 2 Inventar der historischen Verkehrswege

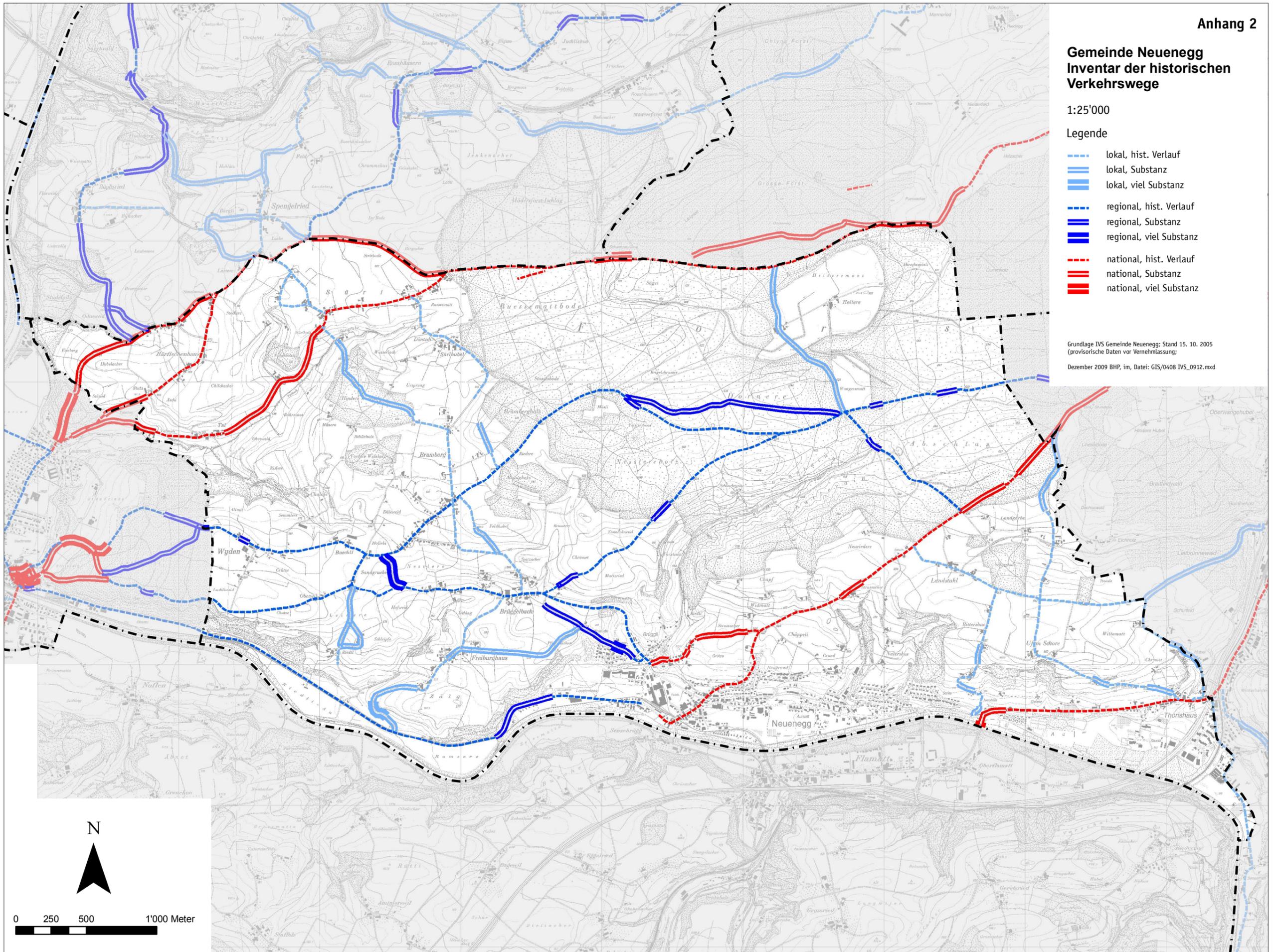
**Gemeinde Neueneegg
Inventar der historischen
Verkehrswege**

1:25'000

Legende

-  lokal, hist. Verlauf
-  lokal, Substanz
-  lokal, viel Substanz
-  regional, hist. Verlauf
-  regional, Substanz
-  regional, viel Substanz
-  national, hist. Verlauf
-  national, Substanz
-  national, viel Substanz

Grundlage IVS Gemeinde Neueneegg; Stand 15. 10. 2005
(provisorische Daten vor Vernehmlassung;
Dezember 2009 BHP, im, Datei: GIS/0408 IVS_0912.mxd



Beilagen

B1 Erläuterungen zum Zonenplan 2 Landschaft

Im Zonenplan 2 Landschaft sind nebst den Festsetzungen auch Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Neueneegg ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

Hinweise

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.

B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)

Das archäologische Inventar der Gemeinde Neueneegg ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG.

Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Zonenplan 2 Landschaft entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

vgl. Art. 10 Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Hinweise

B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)

Die folgenden botanischen und geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte botanische Objekte	<ul style="list-style-type: none"> • Baumgruppe auf dem Pfrundgut (Nr. 81) • Marschalleiche in Wyden (Nr. 82) • Drei Stieleichen und Gehölze Bärenwegli (Nr. 86) • Freundschaftseiche zu Nesslern (Nr. 87) 	<p><i>RRB Nr. 8938 vom 21.12.1962</i></p> <p><i>RRB Nr. 8938 vom 21.12.1962</i></p> <p><i>RRB Nr. 8937 vom 11.12.1964</i></p> <p><i>RRB Nr. 8637 vom 11.12.1964</i></p>
Geschützte geologische Objekte	<ul style="list-style-type: none"> • Quarzit-Findling beim Schulhaus (Nr. 135) • Findling Zweiglimmer-Gneis am Sonnenrain (Nr. 136) • Findling aus Augengneis im Fischenrain (Nr. 137) 	<p><i>RRB Nr. 3194 vom 21.05.1957</i></p> <p><i>RRB Nr. 3194 vom 21.05.1957</i></p> <p><i>RRB Nr. 3194 vom 21.05.1957</i></p>

B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Auengebiete von nationaler Bedeutung	Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)</i>
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	<i>vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)</i>

Hinweise

Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzgebiet Sense-Schwarzwasser (Nr. 55) • Naturschutzgebiet Laupenau-Hirsried (Nr. 138) 	<p>BVD / Beschluss vom 27.10.2010</p> <p>RRB 2208 / Verfügung vom 13.12.2006</p>

B1.6 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)

Gewässer	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	<p>vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).</p> <p>vgl. Art. 37 und 38 GSchG; bezüglich Raumbedarf, bzw. Bauabstand Art. 47 BR.</p>
Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenv egetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Hinweise

B1.7 Grundwasserschutzzone

Für die im Zonenplan 2 Landschaft dargestellten Grundwasserschutzzone gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzone reglementen:

- Zone S1 (Fassungsbereich)
- Zone S2 (Engere Schutzzone)
- Zone S3 (Weitere Schutzzone)

B1.8 Wald (grundeigentümergebunden)

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.



Einwohnergemeinde Neueneegg

Teilrevision der Ortsplanung

Änderung von Art. 5 Abs. 7 lit. b) Baureglement im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Baureglement (BR)

Genehmigung

Informationen zur Änderung Baureglement:

schwarze Schrift:	Übernahme aus altem Gemeindebaureglement
blaue Schrift:	technische/formelle Änderungen oder Ergänzungen (BMBV / MBR)
grüne Schrift	Hinweis

Bern, 14. Dezember 2022

1720_390_GN_BR_Art_5_221214.docx

Normativer Inhalt

Hinweise

*Hinweise in Bezug auf
Änderung BR Beschluss
GV vom 19. Mai 2021*

Art. 5

Geschosse

⁷ Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

a) Untergeschoss

- *unverändert*

unverändert

b) Dachgeschoss

- zulässige *Kniestockhöhe max. 1,5 m*

vgl. Art. 16 und 20 BMBV

c) Attikageschoss

- *unverändert*

unverändert

*Kniestockhöhe gemäss Vor-
gaben Kanton neu max.
1,5 m statt max. 1,7m*

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt	am	28. September 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am	29. September und 6. Oktober 2022
Öffentliche Auflage	vom	30. September 2022 bis 31. Oktober 2022
- Einspracheverhandlungen		keine
- erledigte Einsprachen		keine
- unerledigte Einsprachen		keine
- Rechtsverwahrungen		keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	5. September 2022
Namens der Einwohnergemeinde Neueneegg:		<i>A. J. J. J.</i>
Die Präsidentin:	
Der Gemeindeschreiber:	 <i>M. Ode</i>
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:		
- Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom	10. und 17. November 2022
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:		
Neueneegg, den		<i>22.12.2022</i>
Der Gemeindeschreiber:	 <i>M. Ode</i>
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	<i>27. April 2023</i> <i>Simon Krämer</i>





Einwohnergemeinde Neueneegg

Zone mit Planungspflicht Nr. 15 «Denkmal»
Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Artikel 28 Baureglement (geändertes Baureglement gemäss Beschluss vom 19. Mai 2021)
Genehmigung

Legende:

schwarze Schrift:	bestehende, rechtskräftige Bestimmung
rote Schrift:	geänderte oder neue Bestimmung
grün, kursiv	Hinweise

Bern, 12. Dezember 2022 / GR

2126_390_ZPP15_BR_221212_GR.docx

	Art. 28 (ALT)	Art. 28 (NEU)
ZPP 15 «Denkmal»	¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:	<i>unverändert</i>
Planungszweck	² Die ZPP 15 bezweckt <ol style="list-style-type: none"> a. die Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals. b. die harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder. c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand. e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung. 	<i>unverändert</i>
Art der Nutzung	³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss Art. 4 BR.	<i>unverändert</i>
Mass der Nutzung	⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.55.	⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich vorbehältlich der nachfolgenden Festlegungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR: <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min. 0.60; max. 0.70 • grosser Grenzabstand (gA): 7.5 m • Anzahl Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse plus Attika • Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 lit. e) sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 10.0 m.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ol style="list-style-type: none"> a. Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen. b. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. 	<i>unverändert</i>

- c. Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern.
- d. Die Firstlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein.

neu

- e. Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.

⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.

- e. Im Falle von drei Vollgeschossen, muss das oberste Vollgeschoss bei mind. einer Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein. Es kann auf dieser Längsfassade auf max. 25 % der Gebäudelänge bündig auf die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden.

f. Bestehende Hecke:

- Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.
- **Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und mit Zustimmung der Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden, sofern entsprechende Ersatzmassnahmen sichergestellt sind.**

unverändert

Lärmempfindlichkeitsstufe

Genehmigungsvermerke

Publikationen im Amtsblatt	vom	10. August 2022
Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom	11. und 18. August 2022
Öffentliche Auflage	vom	12. August 2022 bis 12. September 2022
- Einspracheverhandlungen	am	21. November und 1. Dezember 2022
- Erledigte Einsprachen		2
- Unerledigte Einsprachen		keine
- Rechtsverwahrungen		1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	12. Dezember 2022
Namens der Einwohnergemeinde Neueneegg: Die Präsidentin:		<i>M. Klein</i>
Der Gemeindeschreiber:		<i>M. Ode</i>
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:		
- Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom	12. und 19. Januar 2022
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Neueneegg, den		<i>28.2.2023</i>
Der Gemeindeschreiber:		<i>M. Ode</i>
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	19. Juni 2023

[Handwritten signature]

