

EINWOHNERGEMEINDE SEEBERG



Baureglement (BauR)

Inkraftsetzung: April 2019

Änderungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
(Genehmigung 31. Januar 2022) in roter Schrift

Inhaltsverzeichnis

A	Geltungsbereich.....	9
	ART. 1 GELTUNGSBEREICH SACHLICH.....	9
	ART. 2 GELTUNGSBEREICH RÄUMLICH	9
	ART. 3 AUSGLEICH VON PLANUNGSVORTEILEN UND BAUVERPFLICHTUNG	9
B	Nutzungszonen	11
	ART. 4 ART DER NUTZUNG.....	11
	ART. 5 MASS DER NUTZUNG	13
	ART. 6 GRENZABSTÄNDE.....	19
	ART. 7 GEBÄUDEABSTAND	19
	ART. 8 ABSTAND VON ÖFFENTLICHEN STRASSEN	19
	ART. 9 LANDWIRTSCHAFTSZONE (LWZ)	21
	ART. 10 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN	21
	ART. 11 GRÜNZONEN.....	23
	ART. 12 WEILERZONE.....	23
	ART. 13 ZONE «KULTURSTÄTTE CUNO AMIET»	23
C	Besondere baurechtliche Ordnungen	25
	ART. 14 ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT.....	25
	ART. 15 ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT «DORF HERMISWIL»	25
	ART. 16 ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT «LANDI RIEDTWIL».....	25
D	Qualitäten des Bauens und Nutzens.....	29
	ART. 17 GESTALTUNGSGRUNDSATZ	29
	ART. 18 BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	29
	ART. 19 BAUWEISE, STELLUNG DER BAUTEN	29
	ART. 20 FASSADENGESTALTUNG	31
	ART. 21 DACHGESTALTUNG	31
	ART. 22 VERSICKERUNG VON METEORWASSER.....	31
	ART. 23 TERRAINVERÄNDERUNGEN	33
	ART. 24 AUSSENRAUMGESTALTUNG	33
	ART. 25 ENERGIE.....	33
	ART. 26 GESTALTUNGSSPIELRAUM	35
	ART. 27 FACHBERATUNG	35
	ART. 28 QUALIFIZIERTE VERFAHREN.....	35
E	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	37
	ART. 29 BAUDENKMÄLER	37
	ART. 30 ORTSBILDPFLEGE.....	37

ART. 31 HISTORISCHE VERKEHRSWEGE	37
ART. 32 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZGEBIETE	37
ART. 33 MARKANTE EINZELBÄUME	37
ART. 34 GEWÄSSER	39
ART. 35 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	39
ART. 36 LANDSCHAFTSSCHONGEBIET	41
ART. 37 NATURSCHUTZGEBIET	41
ART. 38 LEBENSÄÄUME	41
ART. 39 SCHUTZOBJEKTE	41
ART. 40 FÖRDERMASSNAHMEN	41
ART. 41 BAUEN IN GEFAHRENGEBIETEN	43
F Straf- und Schlussbestimmungen	45
ART. 42 WIDERHANDLUNGEN	45
ART. 43 INKRAFTRETEN	45
ART. 44 AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN	45
Anhang	49

Hinweis

vgl. Arbeitshilfe «Landschaftsplanung»
Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG

Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan und – je nach Ausgestaltung – zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde.

Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt sein.

Vgl. Kapitel D

*Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.*

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 24ff 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.

Baureglement

der Einwohnergemeinde Seeberg

Lesehilfe

Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Seeberg bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung und den Zonenplänen Landschaft die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Baurechtliche Grundordnung
Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Feuchtgebiete, Gewässer). Zudem werden Baumbestände und andere kommunal bedeutende Lebensräume dargestellt.	Inventarplan
Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.	Zonenplan mit Gewässerräumen und Gefahrengebieten
Analog zum Zonenplan sind im Zonenplan Landschaft wichtige Elemente der Landschaft dargestellt. Ebenfalls im Zonenplan Landschaft werden die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung umgesetzt und gemeinsam mit den Gefahrengebieten dargestellt. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.	Zonenplan Landschaft mit Gewässerräumen ausserhalb
Die Kommentare, Hinweise und Skizzen auf der einen Seite des BauR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.	Kommentare/ Hinweise
Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.	Übergeordnetes Recht
Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.	
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.	
Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligung
In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.	
Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, 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.	

Hinweis

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 36 OgR.

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

Besitzstandsgarantie

Das Baureglement regelt nicht alles. Es ermöglicht unter anderem, auf spezifische Gegebenheiten in der Bau- und Aussenraumgestaltung einzugehen. Die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet bewusst Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an, dies jedoch unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

Qualitätssicherung

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

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Seeberg geregelt.

Zuständigkeiten

Hinweis

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortpolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

Ab der Inkraftsetzung des teilrevidierten Baugesetzes gelten die kantonalen und kommunalen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen gemäss Art. 142ff BauG sowie die entsprechenden Übergangsbestimmungen.

A Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

Geltungsbereich sachlich

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

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.

Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

² Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs.4 BauG.

Hinweis

Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

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

Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Seeberg. Sie bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Siedlung innerhalb der bestehenden Bauten. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung. Bauliche Massnahmen sind in jeder Hinsicht gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Das gesunde Wohnen muss trotz der landwirtschaftlichen Nutzung und den Gewerbebetrieben gewährleistet sein.

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

Betreffend Zucht – und Mastbetriebe siehe Art. 90 Abs. 2 BauV.

Detailhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 1000m² Geschossfläche bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

B Nutzungszonen

Art. 4 Art der Nutzung

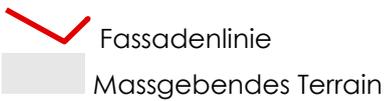
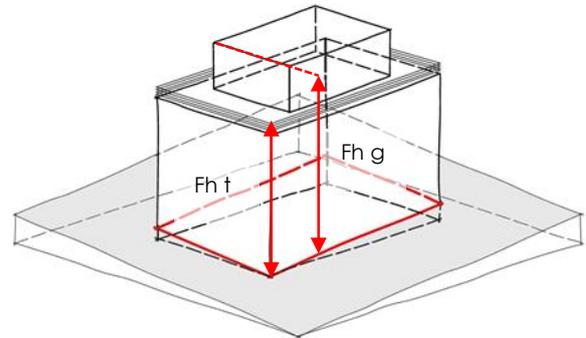
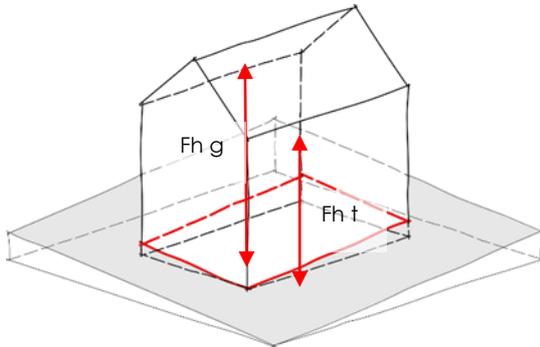
Art der Nutzung Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2	Wohnen ^{1) 2)} stilles Gewerbe	II
Dorfzone	D2	Wohnen ²⁾ Landwirtschaft und ldw. Gewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe Gastgewerbe Detailhandelseinrichtungen bis 1000 m ² Geschossfläche	III
Mischzone	M2	Wohnen ²⁾ Landwirtschaft und ldw. Gewerbe stilles bis mässig störendes Gewerbe Gastgewerbe Detailhandelseinrichtungen bis 1000 m ² Geschossfläche	III
Arbeitszone	A	Gewerbebauten Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal ³⁾ Die Beanspruchung von Flächen für die Erschliessung und für Abstellplätze ist auf ein Minimum zu beschränken (z.B. Parkierung unterirdisch).	IV
Arbeitszone 1	A1	Gewerbebauten Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal ³⁾ Auf der Fläche westlich der Oberdorfstrasse (Teil der Parzelle 790) dürfen keine neuen oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorfahräder im Sinne von Art. 49ff BauV erstellt werden.	III

- 1) Bauten, deren Geschossflächenziffer zu mehr als 50% dem Gewerbe dient, gelten als Gewerbebauten.
- 2) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
- 3) Sofern Massnahmen für wohngyienisch tragbare Verhältnisse getroffen werden.

Hinweis

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 26 BauR.



Skizze Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig (Art. 15 BMBV)
Die Fh g bei Steildächern gilt dabei nur in der ZÖN

Massgebendes Terrain (Art. 1 Abs. 1-3 BMBV):

1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

(Kommentar: Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr oder einer Gefährdung des Grundwassers zweckmässig sein)

Art. 5 Mass der Nutzung¹

Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh t ¹⁾ (m)	Fh g ¹⁾ (m)	VG	
Wohnzonen	W2	4.0	8.0	30.0	8.0	11.0	2	
Dorfzone	D2	4.0	8.0	40.0	8.0 ²⁾	-	2	
Mischzone	M2	4.0	8.0	40.0	8.0 ²⁾	11.0	2	
Arbeitszone	A	½ FH tr > 4.0	½ FH tr > 4.0	60.0	10.0	13.0	-	
Arbeitszone 1	A1	4.0	8.0	40.0	8.0	-	2	

<i>kleiner Grenzabstand</i>	=	kA
<i>grosser Grenzabstand</i>	=	gA
<i>Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</i>	=	GL
<i>Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)</i>	=	Fh
<i>Fassadenhöhe «traufseitig»</i>	=	Fh t
<i>Fassadenhöhe «giebelseitig»</i>	=	Fh g
<i>Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</i>	=	VG

- ¹⁾ Die Fassadenhöhe **traufseitig Fh t** dient der Begrenzung des Masses, mit welchem Fassaden in Erscheinung treten dürfen. Die Fassadenhöhen ~~n traufseitig wird werden~~ vom massgebenden Terrain (Art. 1 Abs. 1 BMBV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis oberkant der offenen oder geschlossenen Brüstung.

~~Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Sie~~ Die Fassadenhöhe **giebelseitig Fh g** wird vom höchsten Punkt bis zum massgebenden Terrain gemessen. Sie gilt in den Bauzonen gemäss Art. 4 für Pult- oder Flachdächer und für alle Dachformen in der ZÖN 2.

Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden nicht an die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe angerechnet, sofern deren Gesamtlänge ½ der betreffenden Fassadenlänge und max. 7.5 m nicht überschreitet.

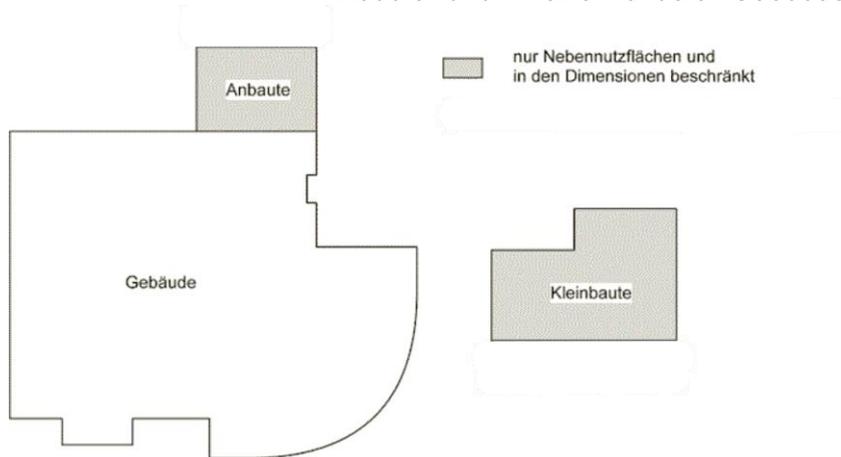
- ²⁾ Silobauten in der Dorfzone und Mischzone max. 13.0 m.

¹ In Rot = Änderungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (Genehmigung 31. Januar 2022)

Hinweis

Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen, sie gelten als unbewohnt.
Bei Kleinbauten handelt es sich um freistehende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen.

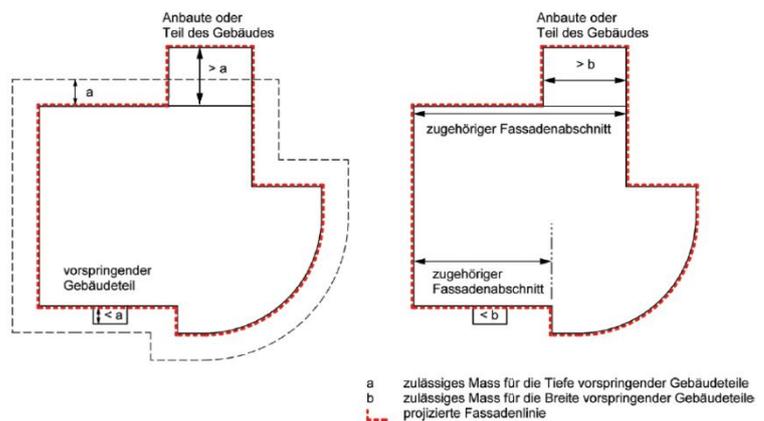
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.



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

Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppten oder Balkone.

Ragen die Anlagen nach Art. 10 BMBV über das zulässige Mass (a) hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass (b), dann gelten sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile, sondern müssen baupolizeilich als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, sehr breiter Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf) behandelt werden



Skizze vorspringende Gebäudeteile

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV).

Unterirdische Gebäude liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain (Art. 5 BMBV).

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder der Situation gestaffelt sind, wird die **Fassadenhöhe giebelseitig** für jedes Gebäudeteil separat ermittelt.

² Der Grenzanbau von Kleinbauten ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt.

³ Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser etc):

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t (Satteldächer: traufseitig) max. 3.0 m (Landwirtschaftszone max. 4.0 m)

b) Anbauten

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Anrechenbare Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.0 m (Landwirtschaftszone max. 4.0 m)

c) Unterniveaubauten:

- Über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

d) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand min. 1.0 m

e) Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 3.0 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m)
(a: zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile).
- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%
(b: zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile)
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m)

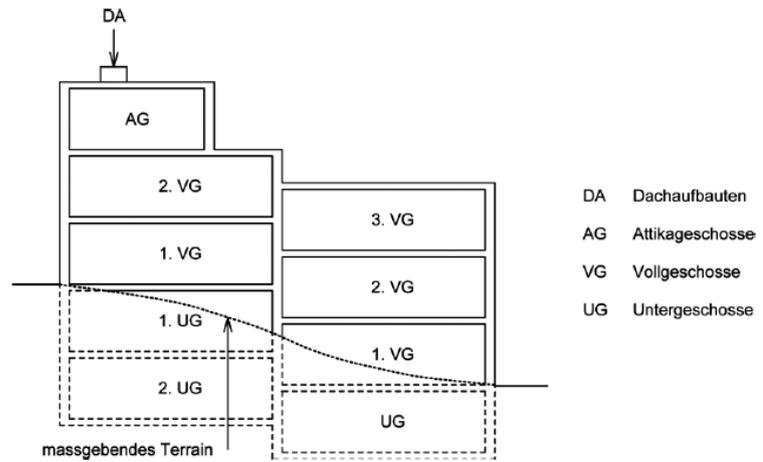
f) Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 3.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

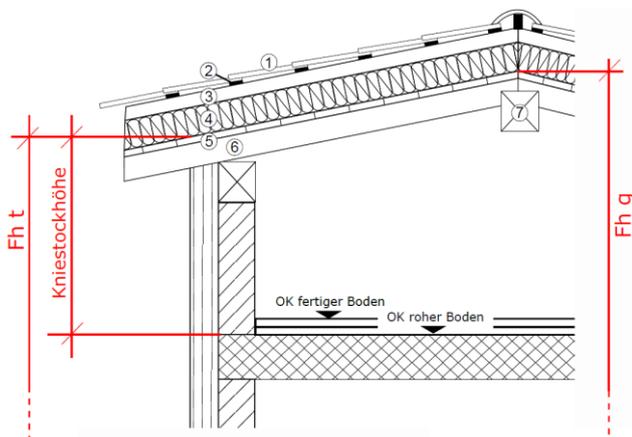
g) Gestaffelte Gebäude, Staffelung

- in der Höhe: min. 2.5 m
- in der Situation: min. 5.0 m

Hinweis

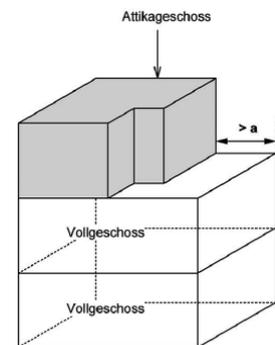


Skizze Geschoss und Geschosszahl



- | | |
|-----------------------|---------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Unterdach |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachsparren |
| ③ Konterlattung | ⑦ Firstpfette |
| ④ Isolation | |

Skizze Kniestockhöhe



Skizze Rückversetzung Attikageschoss

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren (Art. 16 BMBV).

h) Geschosse:

- Untergeschoss: OK fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.80 m
- Attikageschoss: Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein (Mass „a“ in Skizze Seite 16)
- Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben bei der Messung der Fassadenhöhe giebelseitig unberücksichtigt

⁴ Auf den folgenden Parzellen ist im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 1 und 3 RPG i.V. mit Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Minstdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo: Berechnung nach Art. 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV) einzuhalten:

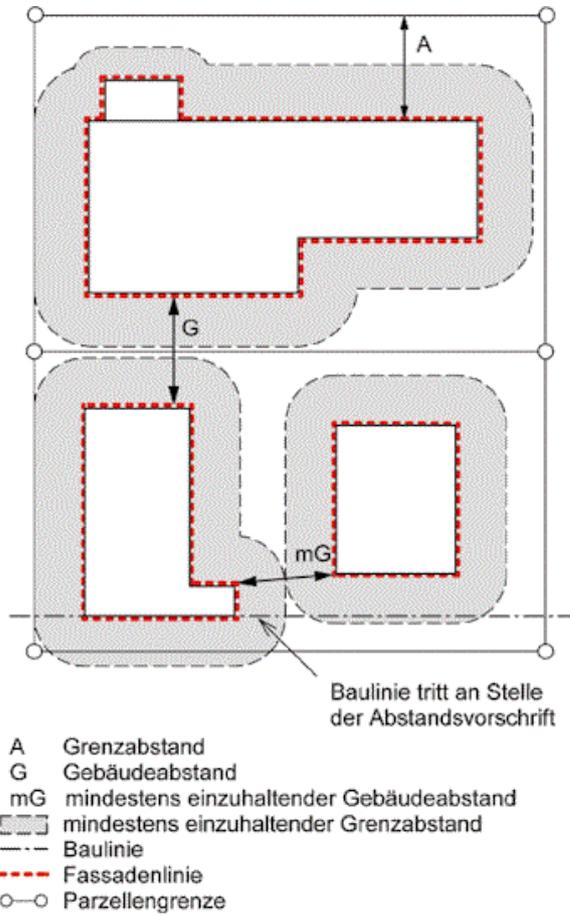
(Teil-)Parzelle-Nr.	Zone	GFZo	Bemerkungen
25	W2	0.4	Waldabstand berücksichtigen
549	W2	0.5	
254, 1336	W2	0.4	
622	W2	0.5	
1348	M2	0.45	
960	M2	0.45	
902, 1857	D2	0.45	
1241	M2	0.45	
757, 1187	D2	0.45	
1002	D2	0.45	
1039, 1343, 1864	D2	0.3	Teilumzonung Grünzone
891, 1428, 1456, 1595	W2	0.3	
421	M2	0.4	
944	M2	0.5	
74	D2	0.45	
75	W2	0.4	
109, 110	W2	0.4	
442/ 1873	D2	0.3	Grenz- und Strassenabstände
1567	M2	0.5	
1496	M2	0.45	
1311	M2	0.5	Abweichungen sind projektbezogen möglich und zu begründen
1198, 1199	D2	0.45	

⁵ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art 75 BauG), sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

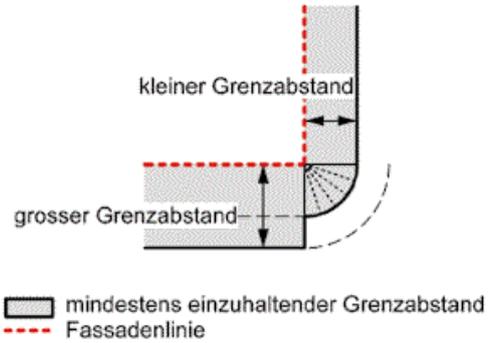
⁶ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

¹ Die betroffenen Teilparzellen werden im Anhang A4 definiert.

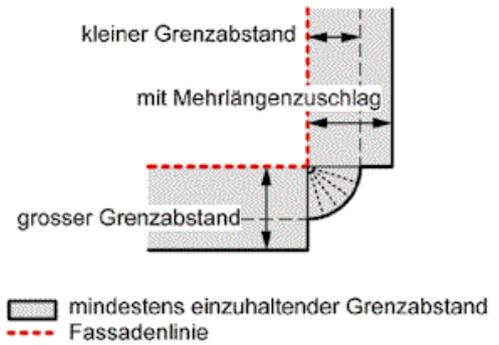
Hinweis



Kleiner und grosser Grenzabstand

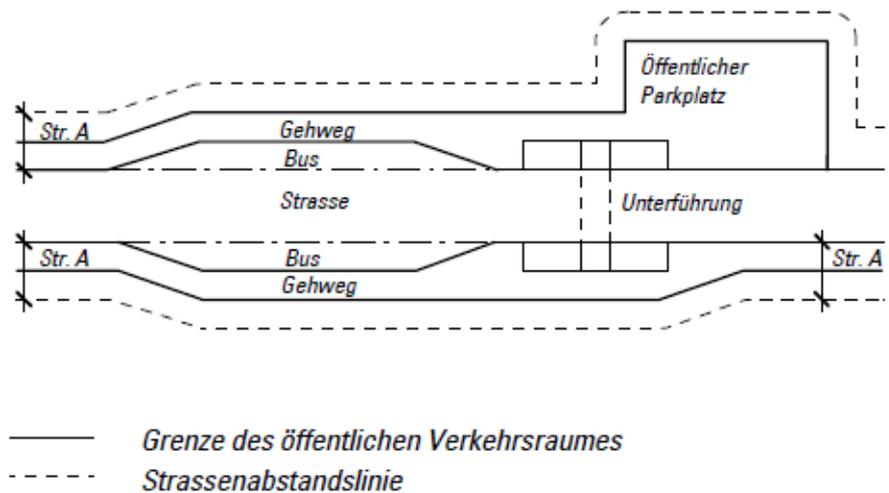


Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



Skizze Grenz- und Gebäudeabstand

Benachbarte Grundeigentümer können die Abstände, die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhalten sind, untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln



Skizze Strassenabstand

Art. 6 Grenzabstände

Grenzabstände

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

² Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

³ Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

Art. 7 Gebäudeabstand

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, wenn ein Antrag der Fachberatung gemäss Art. 27 vorliegt. Es ist der Nachweis über die feuerpolizeiliche Sicherheit und wohnhygienisch tragbare Verhältnisse zu erbringen.

³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz der BauV (Art. 22) überschritten würde.

⁴ Für Klein- und Anbauten auf demselben Grundstück sowie gegenüber Nachbarbauten mit Zustimmung des Nachbarn kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand auf 2.0 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Wird die anrechenbare Gebäudefläche von 60.0 m² nicht überschritten, kann der Zusammenbau von Klein- und Anbauten bewilligt werden.

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

Abstand von öffentlichen Strassen

¹ Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern. Der Bauabstand von Kantonsstrassen beträgt 5.0 m und auf den übrigen Gemeindestrassen (auch privaten Strassen im Gemeingebrauch) 3.6 m ab Fahrbahnrand.

Hinweis

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

gem. Art. 43 LSV

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

² Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 6.00 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahn-/ bzw. Trottoirrand.

Art. 9 Landwirtschaftszone (LWZ)

Landwirtschaftszone

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

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (bei Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen).

Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen¹

Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen.

Bezeichnung	Abkürzung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Kirche Seeberg	ZÖN 1	Kirche Friedhof Kirchgemeindehaus Pfarrhaus Aufbauungsgebäude	realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	III
2 Schule Grasswil	ZÖN 2	Schulgebäude mit Sportanlagen	Erneuerungen und Erweiterung der Schulanlage. Gegenüber nachbarlichem Grund sind die Grenzabstände der Mischzone einzuhalten, Fassadenhöhe giebelseitig 15 m.	II
3 Gemeindehaus Grasswil	ZÖN 3	Gemeindehaus mit Werkhof	Gemeindehaus ist bestehend; Erweiterungen und Ergänzung mit einem Werkhof gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2.	III
4 Sportanlage ehemalige Schule Riedwil	ZÖN 4	Sport- und Freizeitanlage	Nur Bauten und Anlage, die in einem Zusammenhang mit dem Zweck Sport- und Freizeit stehen. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohnzone W2 des BauR.	III

¹ In Rot = Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (Genehmigung 31. Januar 2022)

Hinweis

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

Weilerzonen gelten als beschränkte Bauzonen. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

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

gem. Art. 43 LSV

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossen Volumen, dürften Erweiterungen in der Regel ausgeschlossen sein.

Klein- und Anbauten siehe Art. 5.

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

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

Art. 11 Grünzonen

Grünzonen GR

¹ Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet.

² Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Art. 12 Weilerzone

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 der Landwirtschaftszone.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

b) Nutzung

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Geschossflächen vorgenommen werden.

⁶ Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

c) Einschränkungen

⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁹ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen.

¹⁰ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Art. 13 Zone «Kulturstätte Cuno Amiet»

Kulturstätte Cuno Amiet

¹ Die Zone „Kulturstätte Cuno Amiet“ dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirkstätte des gleichnamigen Künstlers und des Umfeldes.

² Die Nutzung kann Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kulturangebote und dergleichen beinhalten.

³ Eine bauliche Entwicklung des Areals ist in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich. Es gelten die Vorschriften der Dorfzone D2, die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist anwendbar. Die Aussenräume entsprechen der Qualität der Hochbauten.

Hinweis

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.

Vergleiche auch: Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 19980.

Geschossflächenziffer gemäss Art. 18 BMBV

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.

C Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 14 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht ZPP

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Dorf Hermiswil»

ZPP 1 „Dorf Hermiswil“

¹ Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht Dorf Hermiswil soll mit einer attraktiven Siedlung überbaut werden. Im Vordergrund steht die Wohnnutzung, in Anlehnung an den Dorfcharakter von Hermiswil kann auch eine gemischte Nutzung (Wohnen und Arbeiten) vorgesehen werden. Sofern nichts anderes vermerkt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D2.

² Die Planung und Realisierung kann etappiert werden. Es sind maximal zwei Teil-Überbauungsordnungen möglich, die je einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu folgen haben, sich aber architektonisch unterscheiden können.

³ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.5 betragen. Sofern die wohngygienischen Vorschriften eingehalten sind und jeweils ein Gesamtkonzept vorliegt, kann von den Grenzabständen nach Art. 5 BauR abgewichen werden.

⁴ Die Verkehrserschliessung erfolgt von den bestehenden Strassen. Fusswegverbindungen sind erwünscht. Der Bau der Infrastrukturanlagen richtet sich nach einem im Rahmen der Planung zu erstellenden Erschliessungskonzept.

⁵ Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Anordnung der Baukörper sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erreicht. Es sind in der Region übliche Materialien zu verwenden. In Erweiterung der Vorschriften der Dorfzone D2 sind in der ZPP Dorf Hermiswil auch auf Hauptbauten Flach- und Pultdächer erlaubt.

Art. 16 Zone mit Planungspflicht «Landi Riedtwil»

ZPP 2 „Landi Riedtwil“

¹ Die ZPP Landi Riedtwil dient der Erhaltung und Ergänzung der Bauten der LANDI Genossenschaft auf den Parzellen Nr. 992 und 1580 in Riedtwil. Sofern nichts anderes erwähnt ist, gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Seeberg, insbesondere der Mischzone M2.

Hinweis

² Die Bauten im Perimeter der ZPP Landi können gemischt genutzt werden, wobei die Verkaufs-, Produktions-, Lagernutzungen im Vordergrund stehen. Wohnungen sind unter Beachtung der wohngygieneischen Rahmenbedingungen bei Bedarf möglich.

³ Die bestehenden Hauptbauten und Kleinbauten (Gebäude-Nummern 43, 43a und 43b) können mit ihren Aussenanlagen erhalten und innerhalb der bestehenden Volumina umgebaut oder ersetzt werden. Die Gebäude-Nummer 43 kann entlang der Gleise gegen Südwesten mit einem eingeschossigen Neubau erweitert werden. Die Fassadenhöhe richtet sich nach den Bestimmungen der M2 (Art. 5 BauR Seeberg), wobei das Gebäude als Flachdachbau vorzusehen ist. Sämtliche Bauten innerhalb der ZPP können zusammengebaut werden.

⁴ Der Abstand zur Hauptstrasse Burgdorf-Langenthal muss mindestens 4.00 Meter betragen. Der Abstand gleisseitig wird im Rahmen der UeO bzw. des Baugesuches bestimmt. Die eisenbahnrechtliche Zustimmung erfolgt auf der Grundlage eines Dienstbarkeitsvertrages.

⁵ Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Hauptstrasse Burgdorf-Langenthal. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen.

⁶ Die architektonische Gestaltung der Neu- und Umbauten soll auf eine für das Ortsbild verträglichen Gesamtwirkung ausgerichtet sein. Die Materialisierung richtet sich nach den vorherrschenden Merkmalen der Umgebung.

Hinweis

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 18–24 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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).

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

Dazu gehören u.a.:

- *der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,*
- *die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,*
 - *die Bauerngärten und Obstbaumgärten*

D Qualitäten des Bauens und Nutzens

Art. 17 Gestaltungsgrundsatz

Gestaltungsgrundsatz Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung sind wünschenswert.

Art. 18 Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten

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. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

⁴ An Hängen sind Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

Hinweis

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Faserzementplatten und Sichtbeton, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

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

Dazu gehören u.a. gleich geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe,

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

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 27 BauR.

Art. 20 Fassadengestaltung

Fassadengestaltung Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 21 Dachgestaltung

Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen. Dachvorsprünge sollen bei Hauptbauten mind. 60 cm betragen.

² In der Dorfzone D2 sind bei Hauptbauten Satteldächer (eventuell mit Gehrschild und /oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zelt-dächer erlaubt. Bei An- und Kleinbauten sowie in den übrigen Nutzungszonen sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

³ Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss bei Satteldächern zwischen 27° (alte Teilung) und 45° betragen und allseitig gleich sein. Die Dacheindeckung muss in der Gesamtwirkung auf die Umgebung abgestimmt sein.

⁴ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern darf maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben einen Abstand von mindestens 90 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen.

⁵ Pro Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen.

⁶ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.

Art. 22 Versickerung von Meteorwasser

Versickerung

¹ Meteorwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern.

² Der beschleunigte Meteorwasserabfluss ist mittels durchlässiger Oberflächengestaltung von Plätzen, Wegen u.ä. zu reduzieren und/oder mittels Retentionsmassen mit Abflussdrosselung auf Parkplätzen, Rückhaltebecken, Überflutungsbereichen, Biotopen u.ä. zurückzuhalten.

Hinweis

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, Kehrichtsammelstellen.

gem. Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauG

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

Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölgrenzen:

- 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.*

Es gelten die kantonalen Anforderungen gemäss KEnG und KEnV

Art. 23 Terrainveränderungen

Terrain

¹ Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

² Stützmauern über 2.00 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln und um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die Stufen sind zu begrünen.

³ Böschungsneigungen dürfen maximal 45° betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Art. 24 Aussenraumgestaltung

Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszüge – 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 Gestaltungselementen einzureichen.

³ Der Aussenraumgestaltungsplan muss folgende Mindestinhalte aufweisen:

- die Anordnung und Gestaltung der notwendigen Parkierungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge und Fahrräder, deren Zufahrt sowie die notwendigen Höhenkoten
- die Zugänge für Fussgänger
- alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenkoten
- die Lage und die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, der Kinderspielplätze und der Spielflächen
- die Belagsmaterialien
- die Lage und Gestaltung der Grünbereiche, insbesondere Bäume und Hecken (inkl. Artenzusammensetzung).

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

⁵ Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen müssen Anlagen einen Bauabstand von mind. 3 m einhalten. Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Art. 25 Energie

Energie

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

Hinweis

² Sonnenkollektoren dürfen auf der gesamten Dachfläche eingebaut werden.

Art. 26 Gestaltungsspielraum

Gestaltungsspielraum Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 - 25 abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Art. 27 Fachberatung

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

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

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

Art. 28 Qualifizierte Verfahren

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

Hinweis

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Seeberg vom Februar 2012; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

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

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

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.

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

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

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

E Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Art. 29 Baudenkmäler

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

Art. 30 Ortsbildpflege

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

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

³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Ortsbildschutzgebieten, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 31 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) von regionaler und lokaler Bedeutung sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Art. 32 Archäologische Schutzgebiete

Archäologische Schutzgebiete ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

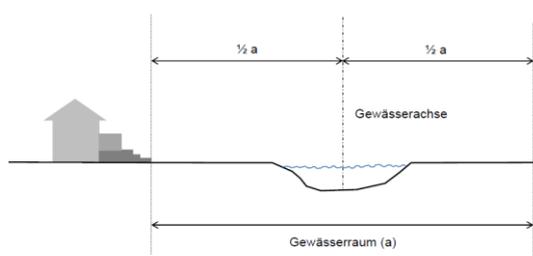
Art. 33 Markante Einzelbäume

Markante Einzelbäume ¹ Die im Zonenplan und im Zonenplan Landschaft eingezeichneten markanten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

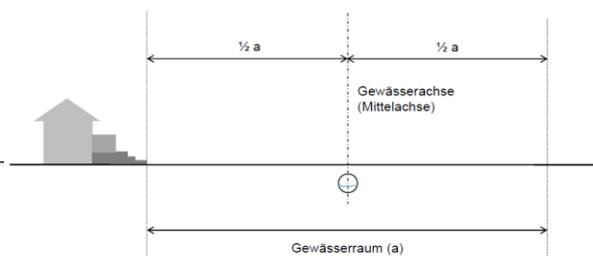
² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Hinweis

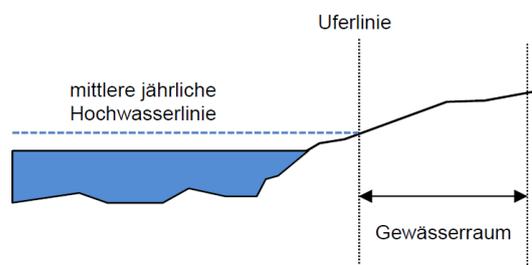
Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015.



Skizze Gewässerraum offene Fließgewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



Skizze Gewässerraum stehende Gewässer

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut:

im Planerlassverfahren: das AGR

im Baubewilligungsverfahren:

die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Die Anforderungen sind in Artikel 41c GSchV präzisiert: Kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (PSM). Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Die Details sind in der Direktzahlungsverordnung umschrieben. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

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

In der Landwirtschaftszone sind betriebsnotwendige Bauten möglichst hofnah zu realisieren und bezüglich Höhe und Gestaltung in die Landschaft einzuordnen.

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

Art. 34 Gewässer

Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

² Der Gewässerraum wird für Fliessgewässer innerhalb der Bauzone im Zonenplan als flächige Überlagerung (Korridor), für Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone im Zonenplan Landschaft als farbcodierte Linie festgelegt. Die Gewässerräumebreiten der einzelnen Gewässer sind in der Legende definiert. Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

³ Der Gewässerraum für den Burgäschisee beträgt 15.0 Meter. Er wird ab der Uferlinie gemessen.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁵ Innerhalb des Gewässerrums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Art. 35 Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

¹ Die im Zonenplan eingetragenen Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung exponierter Landschaftsteile von besonderem Wert im Sinne von Art. 86 BauG.

² Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Betrieblich notwendige und an den Standort gebundene Bauten und Anlagen sind nur gestattet, sofern sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, im Bereich bestehender Gebäude liegen und eine sorgfältige Abstimmung auf die bestehenden Gebäude und die Umgebung stattfindet.

³ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten eine Fachinstanz beziehen.

Hinweis

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

Vergleiche Art. 18 Abs. 1 bis NHG.

Hierzu gehören: Drumlins, Dolinen und Findlinge.

Art. 36 Landschaftsschongebiet

Landschaftsschongebiet

¹ Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung von Landschaftsräumen besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Gebiete erlaubt (Ökonomie- und Stallbauten sowie landwirtschaftliches Wohnen). Bauliche Eingriffe müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 37 Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiet

¹ Bei dem im Zonenplan dargestellten kantonalen Naturschutzgebiet Nr. 32 "Burgäschisee" handelt es sich um einen Mittelland-Kleinsee mit Unterwasserwiesen, Schwimmblattgürtel und Röhrichten (naturnaher Uferwald, störungsfreien Zonen, prähistorische Wohnsiedlung).

² Es gilt das entsprechende kantonale Schutzreglement vom 15. Mai 1956.

Art. 38 Lebensräume

Lebensräume

Für bestehende oder neu geschaffene Lebensräume kann die Gemeinde in Absprache mit den Grundeigentümern spezifische Schutzziele und Vorschriften erlassen.

Art. 39 Schutzobjekte

Schutzobjekte

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Amphibienstandorte sowie allfällige weitere Schutzobjekte gelten spezifische Schutzziele und Vorschriften.

² Schutzziel: Die Amphibienlaichstandorte sollen als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten erhalten und aufgewertet werden.

³ Vorschriften: Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 Metern ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

⁴ Die geologischen Objekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

Art. 40 Fördermassnahmen

Fördermassnahmen

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

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

Hinweis

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gewässerraum und Gefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen

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

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

Art. 41 Bauen in Gefahrengebieten

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten 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.

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

Hinweis

Vgl. Art. 50 BauG

F Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 42 Widerhandlungen

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

Art. 43 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, den Zonenplänen und den Zonenplänen Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 44 Aufhebung von Vorschriften

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Seeberg vom 06. März 1996 und alle nachfolgenden Änderungen.

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Hermiswil vom 10. März 1992 und alle nachfolgenden Änderungen.

Die Überbauungsordnung Brüschrain vom 21. März 2007 und alle nachfolgenden Änderungen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	14. April 2016 bis 13. Mai 2016
Kantonale Vorprüfung	30. Januar 2017 und 10. März 2017
Publikation im Amtsblatt	Nr. 12 vom Mittwoch, 22. März 2017
Publikation im Anzeiger	Nr. 12 vom Donnerstag, 23. März 2017
Öffentliche Auflage	23. März 2017 bis 24. April 2017
Einspracheverhandlungen	29. Mai 2017
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen (teilweise)	2
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	7. Juni 2017
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	20. Juni 2017
Publikation im Amtsblatt (Auflage im Genehmigungsverfahren)	Nr. 4 vom Mittwoch 23. Januar 2019
Publikation im Anzeiger (Auflage im Genehmigungsverfahren)	Nr. 4 vom Donnerstag 24. Januar 2019
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	23. Januar 2019 bis 25. Februar 2019
Öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV	23. Januar 2019 bis 25. Februar 2019
Einsprachen (Art. 60 Abs. 3 BauG, Art. 122 Abs. 7 BauV)	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	22. Februar 2019
Publikation im Amtsblatt (Art. 122 Abs. 8 BauV)	6. März 2019
Publikation im Anzeiger (Art. 122 Abs. 8 BauV)	7. März 2019
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Gemeindepräsident:	sig. Andreas Mühlemann
Die Gemeindeschreiberin:	sig. Marietta Siegenthaler
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Seeberg, 18. April 2019
Die Gemeindeschreiberin:	sig. Marietta Siegenthaler
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	19. September 2019 sig. Stefan Ghioldi

Genehmigungsvermerke geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

(vgl. vom AGR genehmigtes Dokument «Änderung Baureglement Art. 5 und Art. 10»)

Vorprüfung (freiwillig)	8. Dezember 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	12. Mai 2021
Publikation im Amtsblatt	12. Mai 2021
Öffentliche Auflage	12. Mai 2021 bis 11. Juni 2021
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen (teilweise)	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat	28. Juni 2021
Namens der Einwohnergemeinde	
Die Präsidentin:	sig. Martina Brühlmeier
Die Gemeindeschreiberin-Stv.:	sig. Larissa Jenzer
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	8. Juli 2021
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Seeberg, 18. August 2021
Die Gemeindeverwalterin:	sig. Larissa Jenzer
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	31. Januar 2022 sig. Simona Robbi
Bekanntmachung nach Art. 110 BauV	31. März 2022

Anhang

A1 Gesetze

A2 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

A3 Nützliche Web-Adressen

A4 Teilparzellen mit Mindestdichten¹

¹ In Rot = Änderungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (Genehmigung 31. Januar 2022)

A1 Gesetze

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

A2 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

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

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

Erschliessung

Fahrzeugabstellplätze

Naturgefahren

Bauabstände

Belichtung

Energie

Lärmschutz

Umweltschutz

Landwirtschaft

Schutzobjekte- und Schutzgebiete

A3: Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR	www.jgk.be.ch/agr
Amt für Wasser und Abfall	www.bve.be.ch/awa
Amt für Wald KAWA	www.vol.be.ch/kawa
beco Berner Wirtschaft	www.vol.be.ch/beco
Kantonale Denkmalpflege	www.erz.be.ch/kultur
Amt für Umweltkoordination und Energie	www.bve.be.ch/ae
Tiefbauamt	www.bve.be.ch/tba
Bernische Systematische Gesetzessammlung	www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE	www.are.admin.ch
Bundesamt für Umwelt BAFU	www.bafu.admin.ch
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO	www.seco.admin.ch
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen	www.f-s-u.ch
Kantonale Planungsgruppe Bern	www.kpgbern.ch
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein	www.sia.ch
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung	www.vlp-aspan.ch
Schweiz. Verband der Umweltsachleute	www.svu-asep.ch
Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen	www.bsla.ch
Systematische Sammlung des Bundesrechts Landes-, Regional- und Ortsplanung	www.admin.ch/ch/d/sr

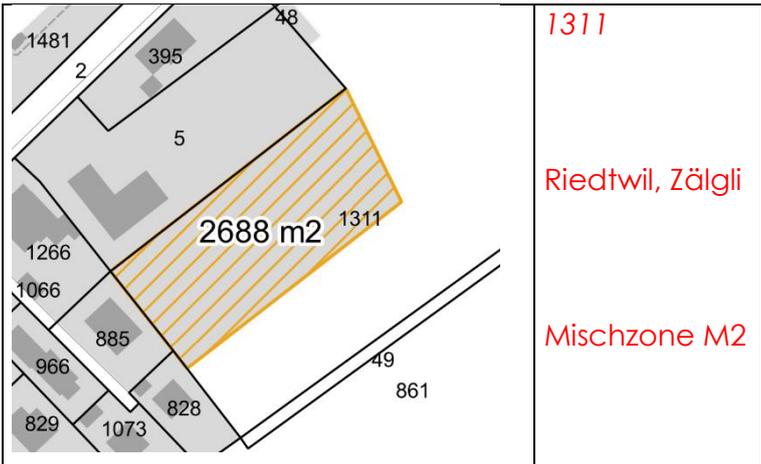
A4: Teilparzellen mit Mindestdichten¹

Kartenausschnitt	Parzellen/Gebiet
	<p>254, 1336</p> <p>Seeberg</p>
	<p>1348</p> <p>Seeberg, Seestrasse bzw. Zürich- Bern-Strasse</p> <p>Mischzone M2</p>
	<p>902, 1857</p> <p>Seeberg, Gässli</p> <p>Dorfzone D2</p>

¹ In Rot = Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (Genehmigung 31. Januar 2022)

	<p>1241</p> <p>Grasswil, Ryschmatte (Re-genhalde)</p> <p>Mischzone M2</p>
	<p>1187</p> <p>757</p> <p>Niedergrasswil, Unterdorf</p> <p>Dorfzone D2</p>
	<p>1343</p> <p>1039</p> <p>1864</p> <p>Obergrasswil</p> <p>Dorfzone D2</p>
	<p>891</p> <p>1428</p> <p>1456</p> <p>1595</p> <p>Brüschrain</p> <p>Wohnzone W2 (vormals ÜO)</p>

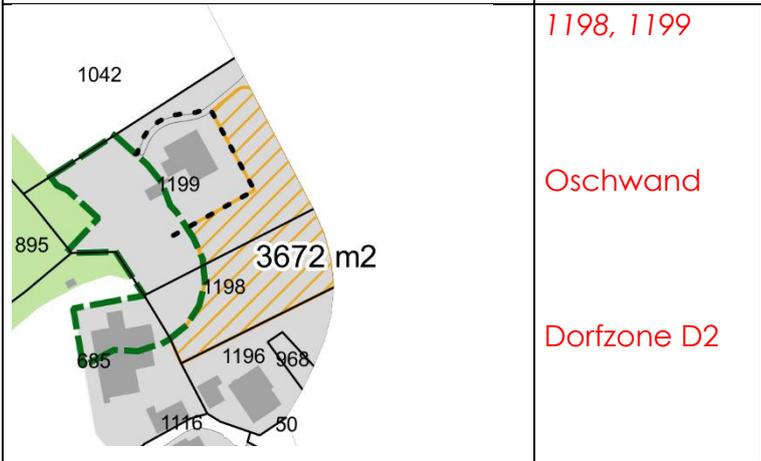
	<p>421</p> <p>Spiegelberg</p> <p>Mischzone M2</p>
	<p>74</p> <p>Hermiswil</p> <p>Dorfzone D2</p>
	<p>75</p> <p>Hermiswil, Goldisberg</p> <p>Wohnzone W2</p>
	<p>109</p> <p>110</p> <p>Hermiswil, Goldisberg</p> <p>Wohnzone W2</p>



1311

Riedwil, Zägli

Mischzone M2



1198, 1199

Oschwand

Dorfzone D2