

Einwohnergemeinde Seftigen
Baureglement



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Seftigen
Dorfmatte 6 / Postfach 56, 3662 Seftigen

Auftragsbearbeitung

LOHNER+PARTNER AG 
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Landplan
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Landplan AG Planung Gestaltung Entwicklung
Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch
– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Seftigen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan 2 die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind als Hinweise enthalten.

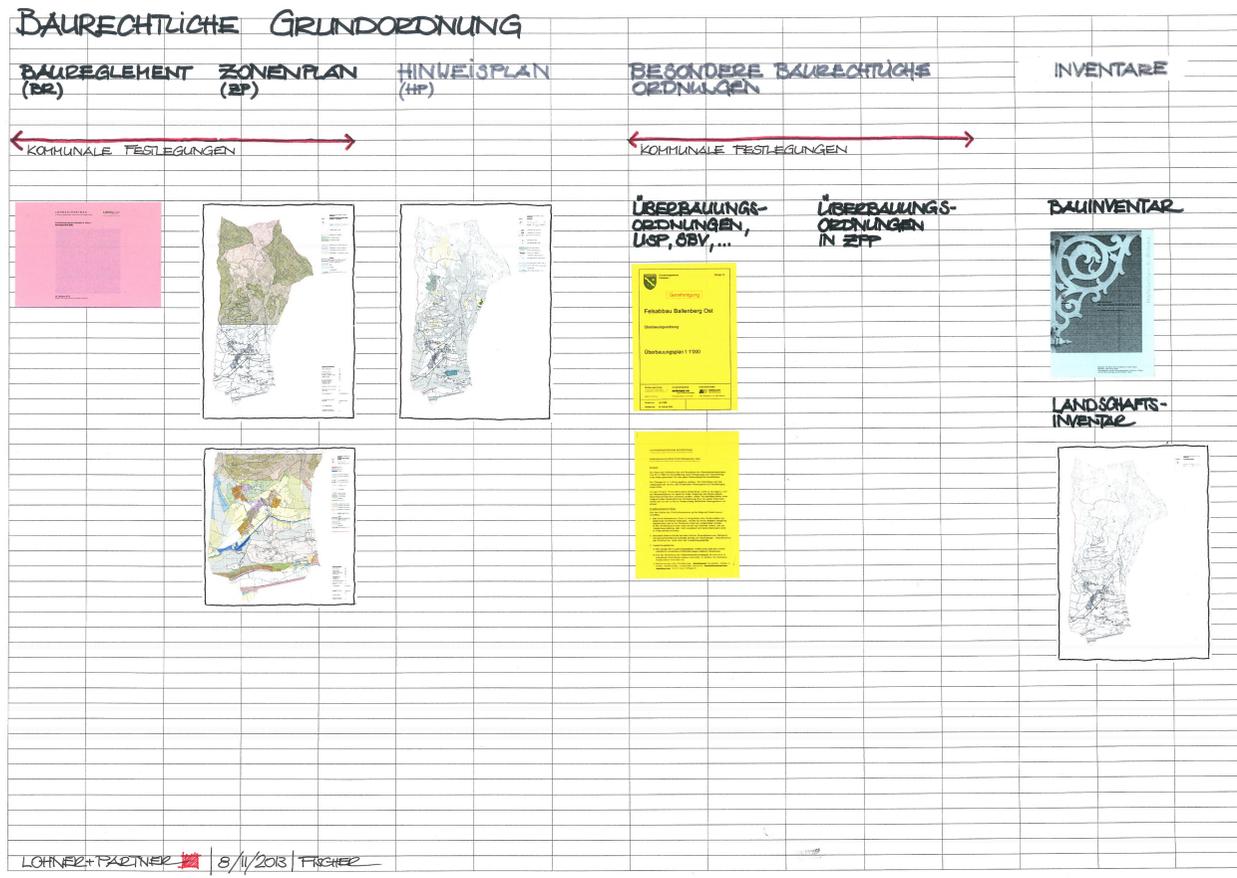


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonenplan

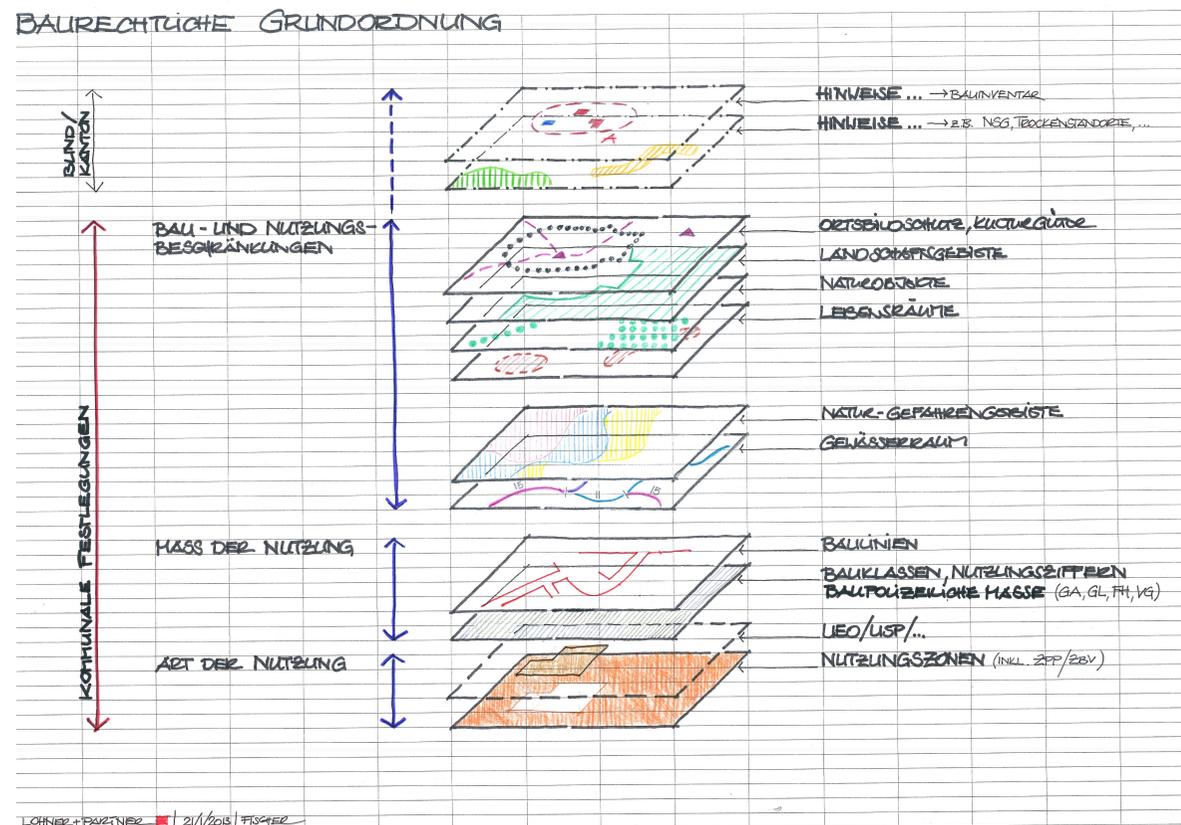


Abb. 2: Systematik Zonenplan/Zonenplan 2

Zonenplan und Zonenplan 2

Der Zonenplan und der Zonenplan 2 umfassen das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) 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. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).

Vgl. Kapitel 5

Als Hinweise 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 (insb. Abstandsvorschriften) dienen.

Vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1. Hinweise und Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümergebunden geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).

Inventarplan

Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.

Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümergebunden verbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan.

Baureglement (BR)

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;

Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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.

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

Baubewilligung

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

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

Je nach Lage oder Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.

Vgl. Art. 7 BewD.

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.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Auf Grund 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: Auf Grund 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, 11 und 82 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. 417

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Seftigen geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Anhang 1 der Gemeindeordnung.

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Seftigen folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Grenzabstände der Mischzonen
- Baupolizeiliche Masse der Zone W1 und Mehrgebäudelänge für eingeschossige Gebäudeteile in Art. 212
- Bestimmungen zu Silobauten in Art. 212 und 241
- traufseitige Fassadenhöhe von Klein- und Anbauten in Art. 212 Abs. 2 Lit a und b
- Grenzabstand unterirdische Bauten in Art. 212 Abs. 2 Lit d
- Dachgestaltung in Art. 413 Abs. 1
- Stützbauwerke in Art. 414 Abs. 3
- Fachberatung in Art. 421 Abs. 3

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	11
101	Geltungsbereich sachlich	11
102	Geltungsbereich räumlich	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	11
104	Bedingte Einzonung	11
2	NUTZUNGSZONEN.....	12
21	Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen.....	12
211	Art der Nutzung	12
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen.....	19
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	19
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	20
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	21
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	21
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	23
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	23
311	Allgemeines.....	23
312	ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse».....	23
313	ZPP Nr. 2 «Rebzelg»	24
314	ZPP Nr. 3 «Holematt»	25
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	27
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	27
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	29
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	29
411	Gestaltungsgrundsatz	29
412	Bauweise, Stellung der Bauten	30
413	Dachgestaltung	30
414	Aussenraumgestaltung	31

415	Reklamen und Plakatierung	32
417	Gestaltungsspielraum	32
42	Qualitätssicherung	33
421	Fachberatung	33
422	Qualitätssichernde Verfahren	34
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	34
431	Energie	34
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	35
51	Ortsbildpflege	35
511	Ortsbildschutzgebiete	35
52	Pflege der Kulturlandschaft	35
521	Baudenkmäler	35
522	Archäologische Schutzgebiete	35
523	Bäume	36
524	Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	36
53	Gewässerraum	37
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer	37
532	Gewässerentwicklungsraum	38
54	Schutz der naturnahen Landschaft	38
541	Lebensräume	38
542	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	39
55	Ersatzmassnahmen	40
551	Ersatzmassnahmen	40
56	Gefahrengebiete	41
561	Bauen in Gefahrengebieten	41
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	42
601	Widerhandlungen	42

602	Inkrafttreten	42
603	Aufhebung von Vorschriften	42

GENEHMIGUNGSVERMERKE	43
-----------------------------------	-----------

ANHÄNGE

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A2 ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN

B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (MWAR) vom 22.05.2017	
Bedingte Einzonung	104	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land in- nert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Einzonung überbaut wird. 2 Die Massnahme wird auf die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Seftigen angewendet. 3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden.
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II
Dorfkernzone und alte Dorfkerzone	D / AD	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf 	III
			<p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p> <p>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).</p> <p>Dorfkernzone und alte Dorfkerzone sind Wohn-/Gewerbebezonen.</p> <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). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ²⁾ – Gastgewerbe – Sport- und Freizeitnutzung, Intensiverholung – Verkauf 	IV
		<p>1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p> <p>2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet.</p>	<p>Intensiverholung: (öffentliche und private) Freizeitnutzungen u.a. mit grösserem Publikumsverkehr, grossvolumigem Raumbedarf, grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten, mit grossvolumigen Infrastrukturen und/oder können Lärmemissionen verursachen</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). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.</p>
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.</p> <p>Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 3 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt							Hinweis
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) 2)	Fh gi / Fh A (m) 2)	VG		
								kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122) gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss) Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)	
Wohnzone 1	W1	SD:	4.0	6.0	GL 1 15.0	5.0	Fh gi 9.0	1	SD = Schrägdach
					GL 2 21.0 6)				
		FD:	4.0	6.0	GL 1 15.0	7.0	–	2 ⁴⁾	FD = Flachdach
					GL 2 21.0 6)				
Wohnzone 2	W2		4.0	8.0	GL 1 20.0	7.5	Fh gi 11.5	2 ¹⁾	
					GL 2 26.0 6)		Fh A 10.0		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Wohnzone 3	W3	5.0	10.0	25.0	10.5	Fh gi 14.5	3	
						Fh A 13.0		
Dorfkernzone	D	4.0	8.0	30.0	8.5 ⁷⁾	Fh gi 13.5 ⁷⁾	2 ¹⁾	
alte Dorfkernezone	AD	3.0 ³⁾	6.0 ³⁾	30.0	8.5 ⁷⁾	Fh gi 13.5 ⁷⁾	2 ¹⁾	
Arbeitszone 3	A3	4.0	4.0	–	14.0	Fh gi und Fh A 14.0	–	

1) Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Vollgeschosszahl aufzuweisen.

2) In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.

Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schaden-
grenze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3) Für den Wiederaufbau bestehender Hauptbauten gelten die vorhandenen Grenz- und Gebäudeabstände, sofern dieselbe anrechenbare Gebäudefläche eingehalten wird.	
		4) Bei Bauten mit der maximal zulässigen Geschosszahl ist nur ein Flachdach ohne Attikageschoss und ohne Terrasse über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig.	Attikageschosse können innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe und Geschosszahl erstellt werden.
		6) Die Gebäudelänge 2 (GL 2) gilt für Gebäude, die nur ein Vollgeschoss und eine traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von max. 4.50 m haben und sich gestalterisch unterordnen. Die mehrgeschossigen Gebäudeteile dürfen in der W1 max. 15.0 m und in der W2 max. 20.0 m lang sein.	<p>Gestalterische Unterordnung bedeutet z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Versatz zur Hauptfassade – Materialisierung – Flachdach oder vom Hauptdach abgesetzte Dachfläche <p>Auf den Gebäudeteilen kann ein allfälliges Flachdach als Terrasse genutzt werden (es handelt sich nicht um Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 2 Lit. b)</p>
		7) Innerhalb des Ortsbildschutzgebiets ist eine maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von 8.0 m und eine maximale giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) von 13.0 m zulässig.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2. Zudem gelten die folgenden Masse für	
		a. Kleinbauten: – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m – Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m.	vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen). Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der FH gi nicht überschreiten.
		b. Anbauten –Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m – Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.	vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		c. Unterniveaubauten: –über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden) –Grenzabstand (A) min. 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A): min. 0.50 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
		<p>e. Offene vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussentreppen, Rampen und dgl. – zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % – Grenzabstand (A) min. 2.0 m 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p> <p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>
		<p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.50 m – in der Situation: min. 4.0 m 	
		<p>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m, im Ortsbildschutzgebiet max. 1.50 m – Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 4.0 m zurückversetzt sein (Vordächer, Pergolas und dgl. min. 2.0 m); seine Höhe beträgt max. 3.50 m. 	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p> <p>Vgl. Anhang A1 A111</p> <p>Gemessen zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		h. Abgrabungen: max. 5.0 m	Vgl. Anhang A1 A112
		3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbilschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 ff.
		4 Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen ZöN, ZSF und A sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
		5 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. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.	
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	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. 411 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
A Dorf	ZöN A	Primarschule, Aula, Turnhallen, aussensportanlagen, Wohnbauten für die gemeindeeigene Nutzung, Kindergarten, Parkplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereich, Treffpunkt für Jung und Alt, Kinderbetreuung	<ul style="list-style-type: none"> – Ausarbeitung eines baulichen und gestalterischen Gesamtkonzeptes. Es gelten die baupolizeilichen Masse der W3 (ohne GL) – Zweckgebundene Erweiterungen bestehender Anlagen 	II	
B Loueli	ZöN B	Gemeindewerkhof, Wehrdienstmagazin	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A3 	III	
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	222	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. 411 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
	ZSF 1	In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportfelder, Familiengärten, Vereinsbauten, Schiessanlagen usw. angelegt werden. Campingplätze sind untersagt.	<ul style="list-style-type: none"> – Gartenhäuser sind als Fahrnisbauten auszugestalten. – Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: GL = max. 3.00 m Fh tr = max. 2.10 m A = min. 2.00 m 	III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV. A = Grenzabstand (s. Anhang A1 A122) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer

24 Nutzungszonen im Nichtbauggebiet

Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2	Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Dorfkerzone D.	Vgl. Art. 211. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

4 Silobauten bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von 50.0 m² und Fh gi von 10.0 m gestattet; Abweichungen sind auf Empfehlung der Fachberatung möglich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	<p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.</p> <p>2 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>
ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse»	312	<p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	Überbauung Postgässli Nr. 1 bis 11
Planungszweck		2 Die ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse» bezweckt die Regelung eines Gebäudekomplexes mit gemischter Nutzung im Sinne der Dorfkernzone.	
Art der Nutzung		3 Nutzung im Sinne der Dorfkernzone.	
Mass der Nutzung		4 Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen GFZo von 0.50 und einer maximalen GFZo von 0.90.	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A1 A113 und Art. 28 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> – offene Bauweise; – maximal 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss – die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelänge anzuordnen; – Gebäudelänge und Gebäudebreite richten sich nach den Massen der Arbeitszone A3; – von den geforderten Autoabstellplätzen sind mindestens 50 % unterirdisch anzuordnen; – einer sorgfältigen Verkehrserschliessung und -gestaltung für Fussgänger, Radfahrer, Privatverkehr und Anlieferungsverkehr ist besondere Beachtung zu schenken; – der öffentliche und halböffentliche arealinterne Aussenraum ist möglichst als Aufenthalts- und Platzbereich zu gestalten, mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen; – gegenüber der Landwirtschaftszone ist eine heckenartige Randbegrünung als optische Abschirmung zu pflanzen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP Nr. 2 «Rebzelg»	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:	Überbauung Sonnenrain Nr. 1 bis 15
Planungszweck		2 In der ZPP Nr. 2 «Rebzelg» soll eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität etappenweise realisiert werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone. Das Mass der Nutzung liegt zwischen einer minimalen GFZo von 0.40 und einer maximalen GFZo von 0.65.	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A1 A113 und Art. 28 BMBV)
Mass der Nutzung	4	Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume: <ul style="list-style-type: none"> – offene Bauweise mit Gruppierung der Bauten; – durchgrünter Aussenraum mit Minimum an Bodenversiegelung. – Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. 	
Erschliessungsgrundsätze	5	Autoabstellplätze sind weit möglichst in einer gemeinsamen Anlage am Rand der Überbauung unterzubringen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP Nr. 3 «Holematt»	314	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:	Änderung vom 13.06.2022
Planungszweck	2	Erstellen einer qualitätsvollen Wohnüberbauung als Abschluss des Siedlungsgebiets an der Oberdorfstrasse.	
Art der Nutzung	3	Nutzungsart der Wohnzonen W	
Mass der Nutzung	4	Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: <ul style="list-style-type: none"> – Abstand gegenüber der Perimetergrenze (anstatt Grenzabständen) mindestens 4.0 m; Strassenab- 	GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Flachdächer Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>stand gegenüber der Kantonsstrasse gemäss Art. 80 Abs. 1 SG</p> <ul style="list-style-type: none"> – GL maximal 25.0 m – Höhen <ul style="list-style-type: none"> • entlang der Oberdorfstrasse: Fh tr maximal 10.25 m und Fh A maximal 12.75 m (kein Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 5) • im strassenabgewandten, östlichen Bereich: Fh tr maximal 8.50 m (kein Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 5) – 2 Vollgeschosse plus Attika entlang der Oberdorfstrasse; 2 Vollgeschosse ohne Attika im strassenabgewandten, östlichen Bereich; neue Hauptbauten haben die vorgegebene Vollgeschosshöhe aufzuweisen – minimale GFZo 0.60 	<p>ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss)</p> <p>Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh A ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten</p> <p>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A1 A113 und Art. 28 BMBV)</p> <p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p>
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Gestalten der Überbauung und der Freiräume nach einem Gesamtkonzept – Vier Hauptbauten mit Flachdächern; zwei Hauptbauten an der Oberdorfstrasse; zwei Hauptbauten in freier Stellung im strassenabgewandten, östlichen Bereich, auf deren Flachdach über dem zweiten Vollgeschoss keine Attikageschosse und begehbaren Dachflächen gestattet sind – Gestalten eines sorgfältigen Übergangs von der Kulturlandschaft zur Überbauung (Siedlungsrand) sowie eines sorgfältigen Abschlusses der Siedlung gegenüber der Oberdorfstrasse (Adressierung) – Bei der Fassadengestaltung ist die Lage am Siedlungsrand zu berücksichtigen; Materialisierung der Fassaden mit Holz; grelle und reflektierende Mate- 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		rialien und Farben an den Fassaden sind zu vermeiden	
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none"> – Anordnen der Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer gemeinsamen, unterirdischen Einstellhalle mit einer Ein-/Ausfahrt ab der Oberdorfstrasse im südlichen Bereich; Besucherparkplätze sind auch oberirdisch zulässig – Anordnen der oberirdischen Hauszugänge im Sektor «Hauseingänge» – Verbreitern der Kantonsstrasse Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs 	Lage des Sektors vgl. Zonenplan
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES II	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

321 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
- BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
- GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
- SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
- UeO = Überbauungsordnung

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
a «Dorfplatz»	UeO	5.12.2005 / 30.1.2006
b «Chapelle»	UeO	23.11.2015 / 4.4.2016

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
c «Detailerschliessungsplan Rebzelg»		15.07.1976	
d «Widerhub»	UeO	27.05.2019	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415) 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 ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413.</p> <p>Vgl. auch Art. 414.</p> <p>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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121</p> <p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
Dachgestaltung	413	<p>1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° und Flachdächer (mit einer Neigung von bis maximal 5°) gestattet; In der Dorf-kernzone und alter Dorfkernzone sind Flachdächer nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.</p> <p>2 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt</p>	<p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.</p> <p>Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.</p> <p>Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen nicht angerechnet werden</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		zusammen max. 50 % der Länge der darunter liegenden Fassade (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen).	(Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
	4	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
	5	Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
	6	In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmalern nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511
	7	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1 A111 (Attikageschoss)
			Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.
Aussenraumgestaltung	414	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttun-	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		gen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	
	2	Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	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. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
	3	Stützbauwerke inkl. Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1.20 m ab massgebendem Terrain dürfen an die Parzellengrenze gebaut werden; höhere Stützbauwerke sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (Steigungswinkel 45°) und zu staffeln. Abweichungen sind auf Empfehlung der Fachberatung oder eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.	Vgl. auch EG ZGB Art. 79h ff.
Reklamen und Plakatierung	415	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.	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.
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestal-	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>tung gemäss Art. 412 bis 415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</p>	<p>Qualitätssichernden Verfahren: Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren (vgl. Art. 422)</p>
	42	Qualitätssicherung	<p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).</p>
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Planungs- und Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Abweichungen gemäss Art. 241 Abs. 4, Art. 413 Abs. 1 sowie Art. 414 Abs. 3 – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; 	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschongebieten mit Bauverbot 	<p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung.</p>
		<p>3 Die Kosten der Fachberatung trägt die Bauherrschaft. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über abweichende Regelungen. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest.</p>	<p>Je nach Interessen der Gemeinde an einem Projekt kann der Gemeinderat entscheiden, ob die Kosten für die Fachberatung zu Lasten der Gemeinde gehen.</p>
Qualitätssichernde Verfahren	422	<p>Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.</p>
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Energie	431	<p>Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	<p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Seftigen, bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Seftigen vom 28.10.1999 mit Änderungen vom 2.12.2015: Das Bauinventar ist behördenverbindlich.
Archäologische Schutzgebiete	522	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Bäume	523	1 Die im Zonenplan 2 eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. (vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	524	1 Die im Zonenplan 2 bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert in besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern, bedeutenden topografischen und landschaftlichen Elementen sowie Aussichtslagen.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten Das Landschaftsschongebiet mit Bauverbot bezweckt insbesondere die ungeschmälerte Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren traditionellen Bauten (Mooschürli) in der Gübeebene

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>2 Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. Die bestehenden, traditionellen Bauten (Moosschürli) sind zu erhalten und zu pflegen.</p>	<p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer und stehende Gewässer	531	<p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung.</p> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan 2 als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor)..</p> <p>3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.</p> <p>4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Art. 39 WBV.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131</p> <p>Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.</p> <p>Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive landwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p>	<p>Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)</p>
		<p>6 In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.</p>
<p>Gewässerentwicklungsräume</p>	<p>532</p>	<p>1 Der Gewässerentwicklungsraum bezweckt die Freihaltung von Gebieten für den Schutz vor Hochwassern und deren Bewältigung sowie für die Renaturierung und ökologische Aufwertung. Er wird als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</p>	<p>Vgl. Zonenplan 2. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung richtet sich nach Art. 241.</p>
		<p>2 Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind untersagt, Weidezäune sind jedoch gestattet.</p>	<p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>
	<p>54</p>	<p>Schutz der naturnahen Landschaft</p>	
<p>Lebensräume</p>	<p>541</p>	<p>1 Für die im Zonenplan 2 bezeichneten liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:</p>	

Marginale Lebensräume	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Feuchtgebiete	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6.0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
Trockenmauern und Lesesteinwälle	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.		Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	542	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), 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.		Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze). – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen). – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	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.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan sowie dem Zonenplan 2, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> – Baureglement vom 9.11.1990 mit Änderungen bis 26.11.2012 – Plan der Schutzobjekte vom 09.11.2000 – Verkehrsrichtplan vom 27.06.2002 – Landschaftsrichtplan vom 09.11.2000 	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

	Mitwirkung	vom 13.11.2017 bis 12.12.2017 und vom 23.03.2018 bis 23.04.2018
	Vorprüfung	vom 31.08.2020
1. Auflage	Publikation im Amtsblatt	vom 18.11.2020
	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 19.11.2020 und 26.11.2020
	Öffentliche Auflage	vom 20.11.2020 bis 21.12.2020
	Einspracheverhandlungen	am 08.01.2021, 12.01.2021, 14.01.2021, 15.01.2021 und 22.01.2021
	Erledigte Einsprachen	3
	Unerledigte Einsprachen	7
	Rechtsverwahrungen	1
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am 22.02.2021
	Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 29.03.2021
2. Auflage nach der Gemeindeversammlung vom 29.03.2021	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 12.08.2021 und 19.08.2021
	Öffentliche Auflage	vom 12.08.2021 bis 10.09.2021
	Erledigte Einsprachen	0
	Unerledigte Einsprachen	6
	Rechtsverwahrungen	0
3. Auflage im Genehmigungsverfahren	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 14.04.2022 und 21.04.2022
	Öffentliche Auflage	vom 14.04.2022 bis 14.05.2022
	Erledigte Einsprachen	0
	Unerledigte Einsprachen	0
	Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

am 27.06.2022
am 07.07.2022 und 14.07.2022

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



Urs Indermühle



Roger Feller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Seftigen, 10.08.2022

Der Gemeindeverwalter:



Roger Feller

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am 21. Feb. 2023 *Simon Kriener*



ÄNDERUNGEN

Änderung Art. 104 und Ar. 314

- Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13.06.2022
- Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11.04.2023

ANHÄNGE

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
ANHANG	A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

BEILAGEN

BEILAGE	B1	ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN
BEILAGE	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

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

ANHANG A1 A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

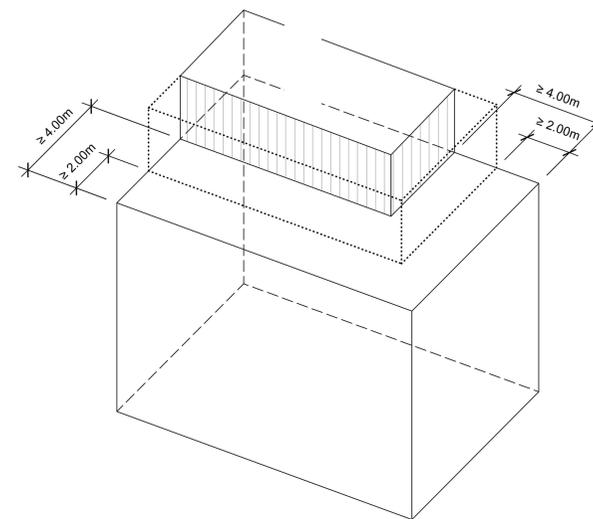
A11 Gebäudemasse

Attikageschoss

A111

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
- 3 Das Attikageschoss sowie dazugehörige Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer Längs- und einer Seitenfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
- 4 Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Abgrabungen

A112

Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassadenseite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Massgebende Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV.
 Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Geschossfläche oberirdisch	A113	Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.	
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	<ol style="list-style-type: none">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. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) 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 (A121 Abs. 2).
Kleiner Grenzabstand kA	A122	<ol style="list-style-type: none">1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Grosser Grenzabstand gA	A123	<ol style="list-style-type: none">1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. 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	A124	<ol style="list-style-type: none">1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Gegenüber Zonengrenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen	A126	<ol style="list-style-type: none">1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 21 DZV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	Definition der Gehölgrenzen: <ul style="list-style-type: none">– Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.– Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

A13

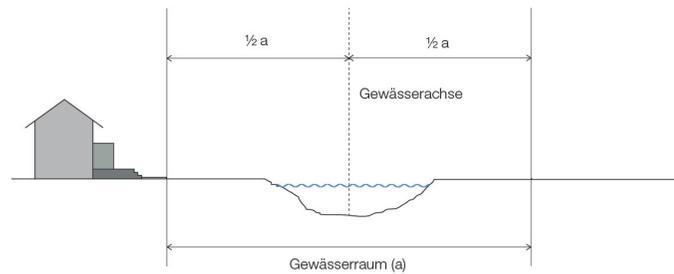
Gewässerraum

Fliessgewässer

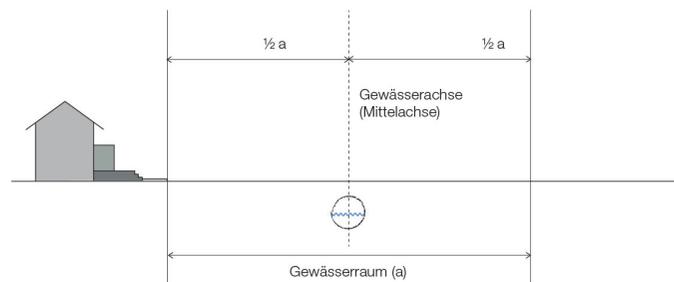
A131

Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:

Vgl. Art. 41a GSchV

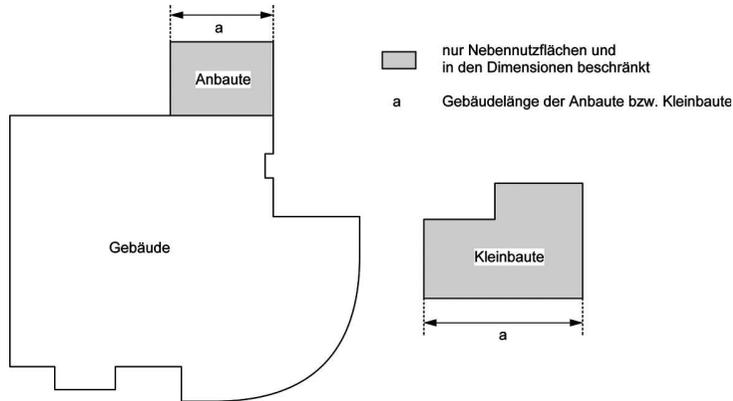


Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern:

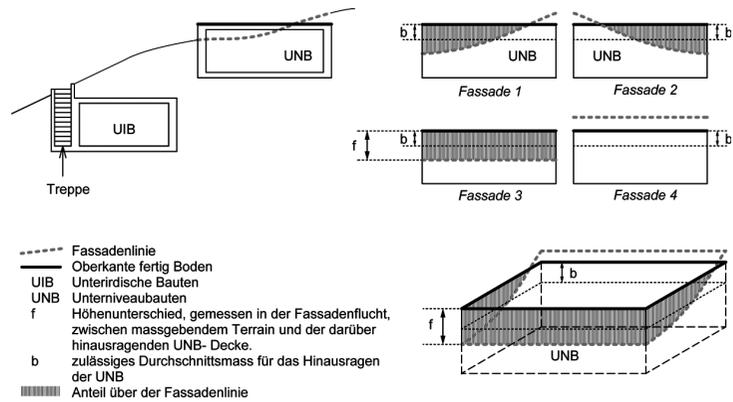


Anhang
Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

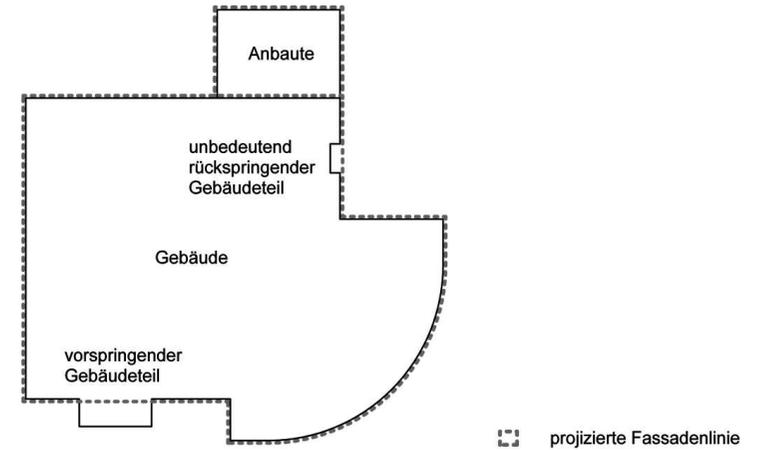


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

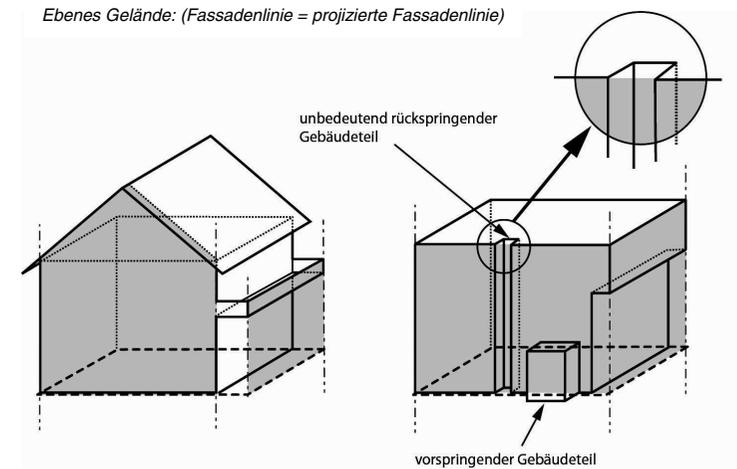


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

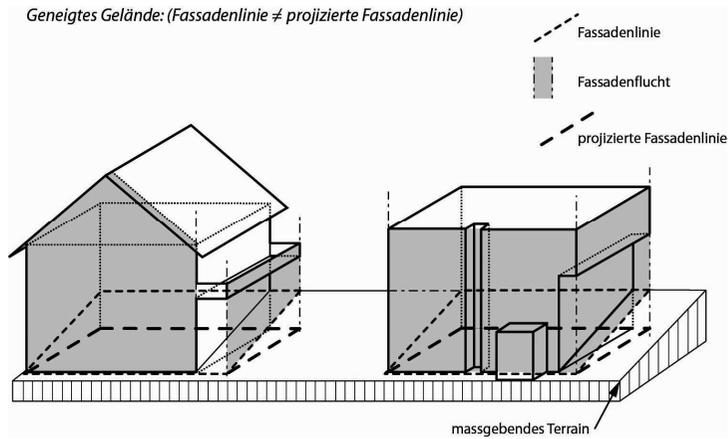
Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



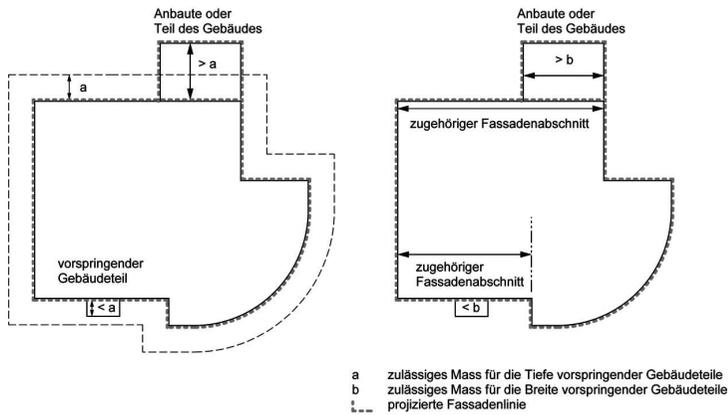
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



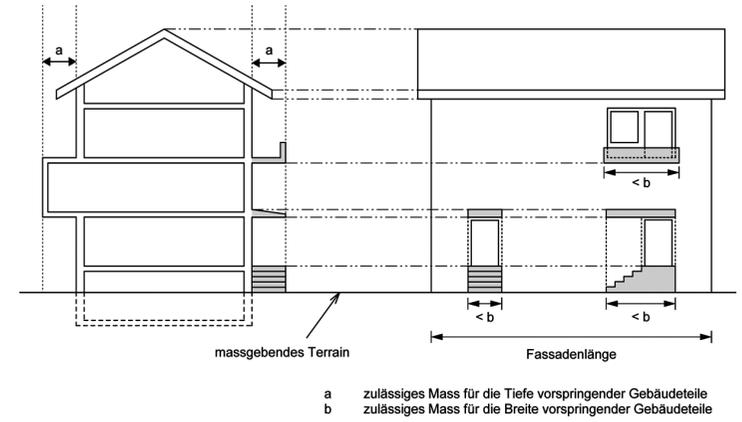
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



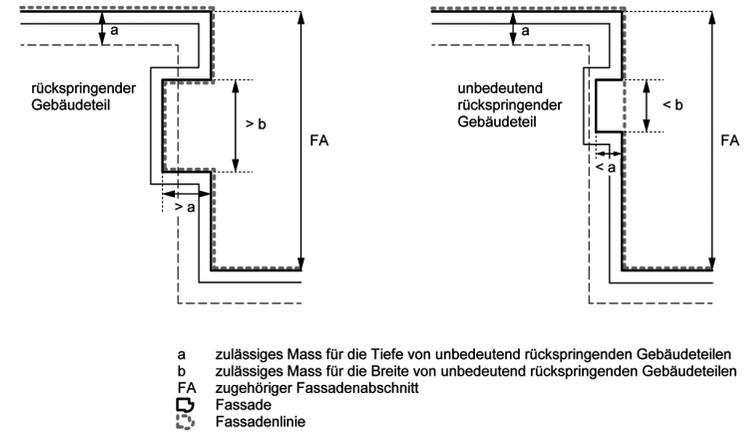
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



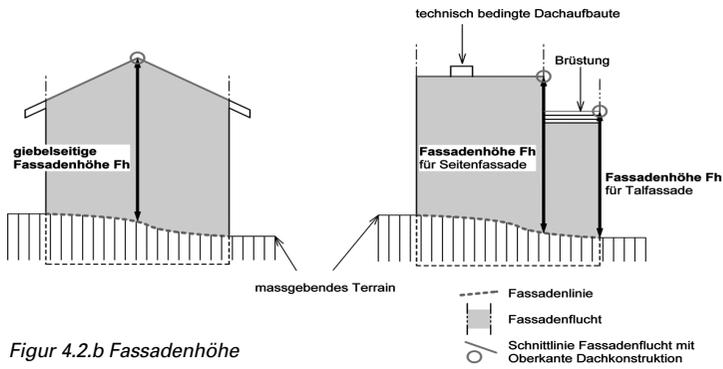
Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



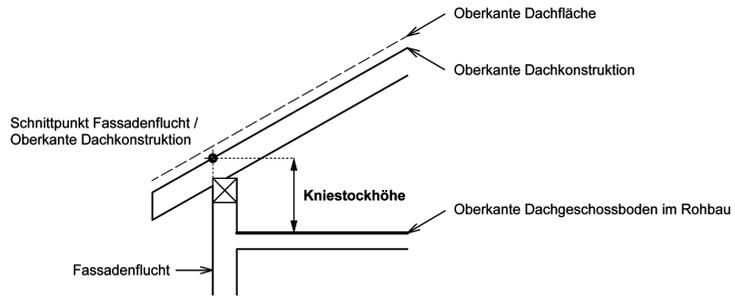
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



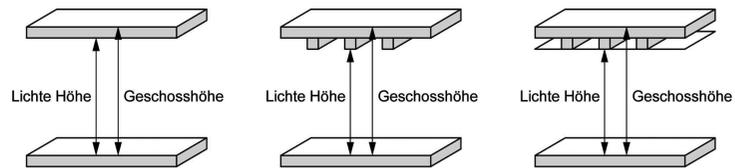
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

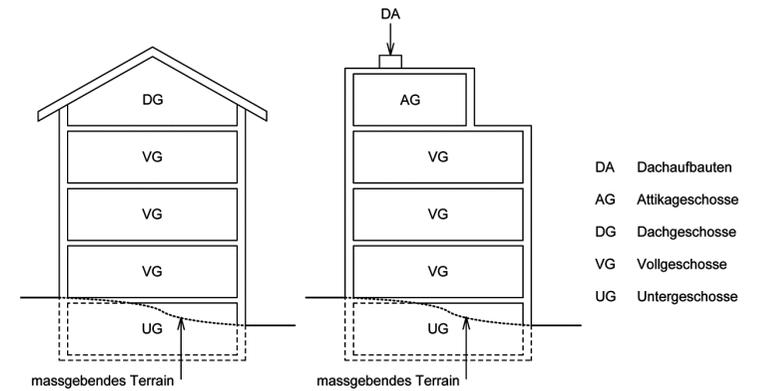


Figur 4.3 Kniestockhöhe

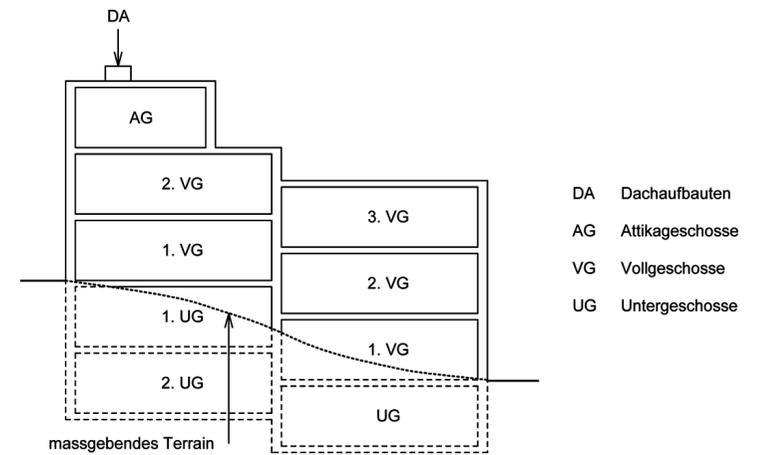


Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse



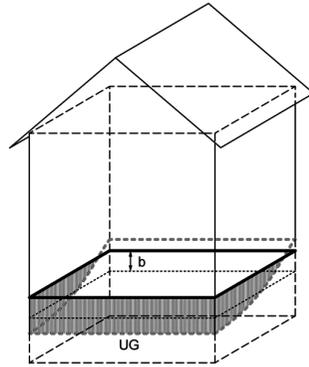
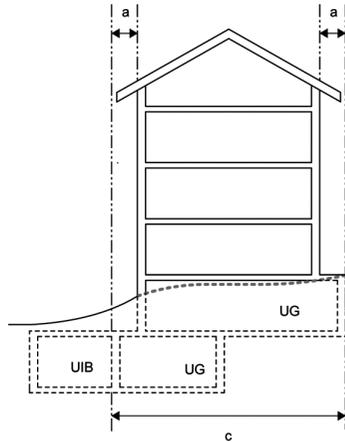
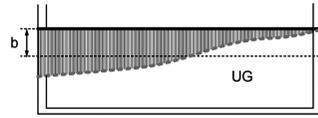
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse



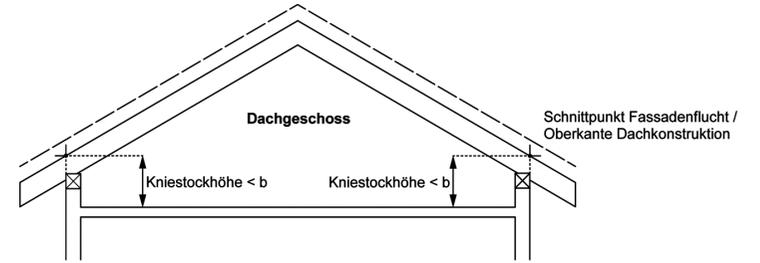
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

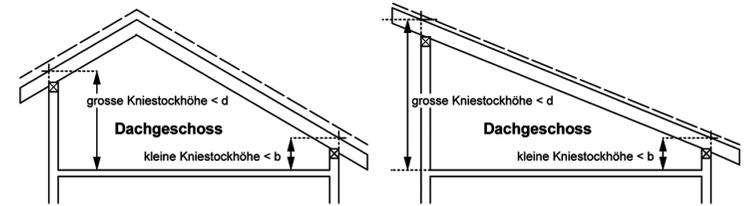
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



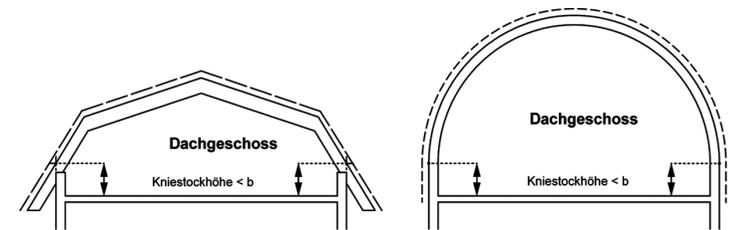
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

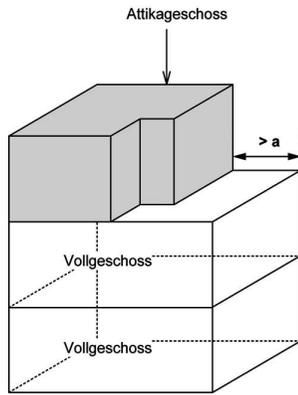


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

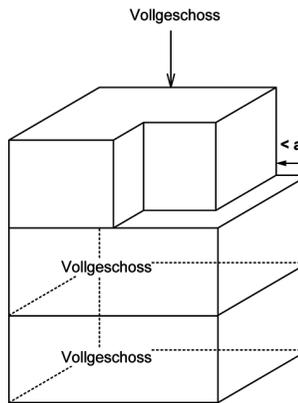


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

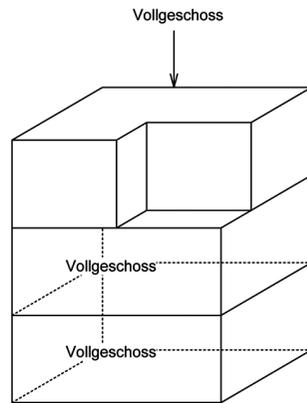
Figur 5.3 Dachgeschosse



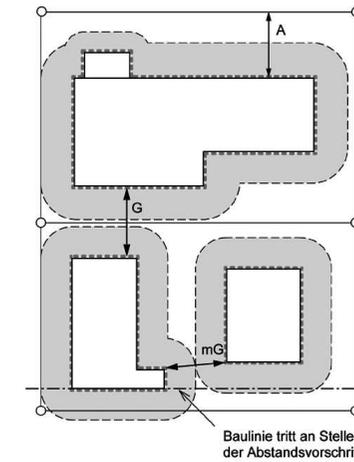
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 5.4 Attikageschosse

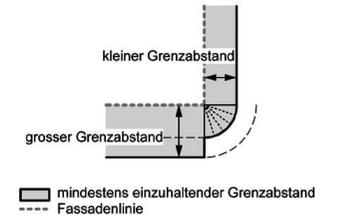


Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

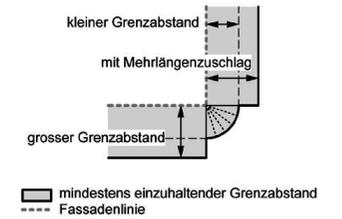


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassade
- Parzellengrenze

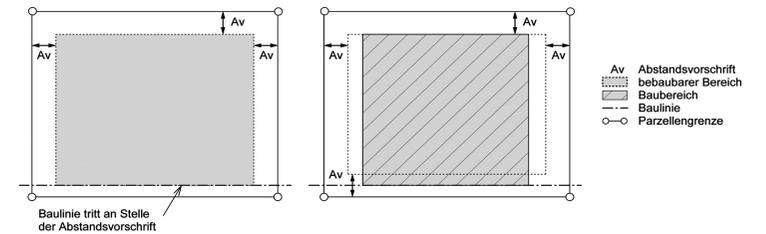
Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrflächenzuschlag

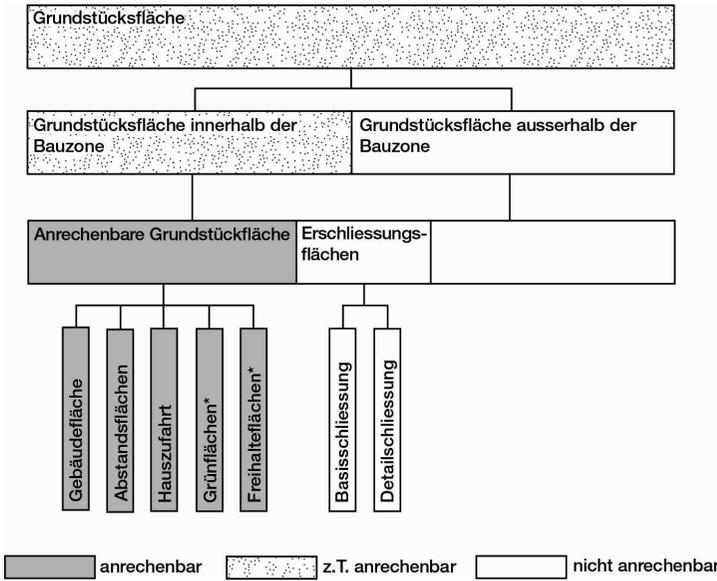


Figur 6.1-6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

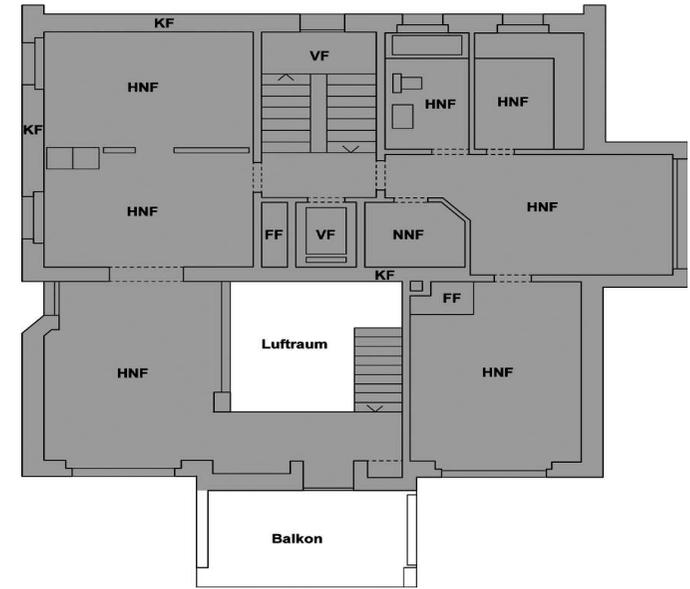
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



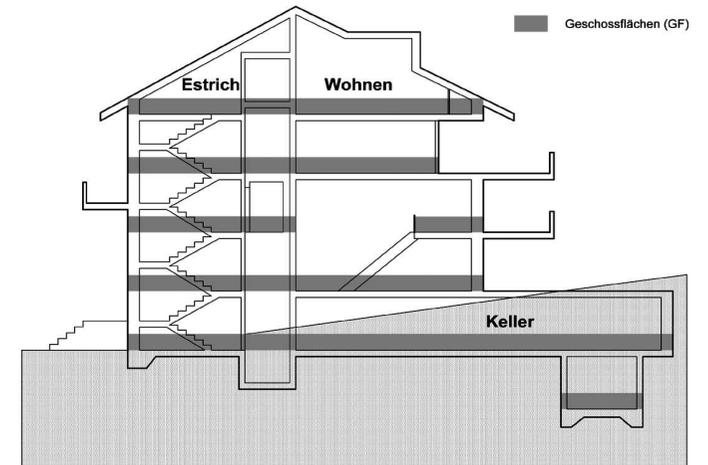
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

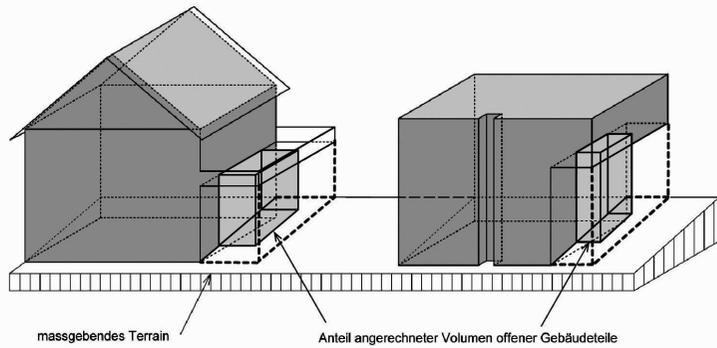
Grundriss 1. Obergeschoss:



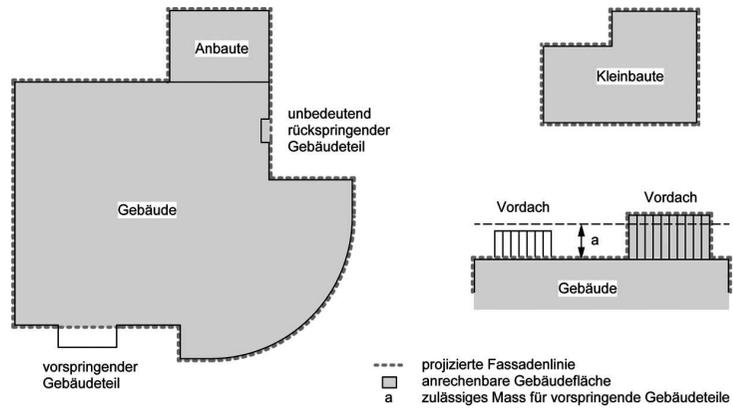
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

BEILAGE 1

B1

**ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND
INVENTAREN**

Im Zonen- und Zonenplan 2 sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördengebunden in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördengebunden)

B11

Das Bauinventar der Gemeinde Seftigen 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 grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

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.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden 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.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

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» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, 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. 511.

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Seftigen 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 und 2a BauG.
Die im Schutzzonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den 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. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Historische Verkehrswege

B13

Die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) sind im Zonenplan 2 als Hinweis eingetragen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

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

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B14

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes 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).

Die Fuss- und Wanderwege sind auch im kommunalen Richtplan (Richtplankarte Erschliessung) eingetragen.

Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)

B15

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte Baudenkmäler

– B1 Chefeligasse 4

Vertrag vom 24.01.2014

Geschützte geologische Objekte

– G1 Granitfindling im Seftigwald

RRB 5481 vom 20.09.1955

Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

B16

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/>

Ufergehölze

Ufergehölze (inkl. Auenvvegetation) 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).

Gewässer und Uferbereiche
(grundeigentümerverbindlich)

B17

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.

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).

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.

Wald
(grundeigentümerverbindlich)

B18

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. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.

BEILAGE B2

B2

PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind

- gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig *,
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Seftigen,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Seftigen vertraut,
- sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

* Nimmt die/der Ortsplanerin/Ortsplaner einer Gemeinde Einsitz in die Fachberatung, hat sie/er in der entsprechenden Gemeinde kein Stimmrecht und nimmt dort Beurteilungen von Bauvoranfragen und -gesuche nur mit zwei weiteren Fachpersonen aus dem Pool vor.

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (ohne Stimmrecht; z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die Bauverwaltung und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (Bauverwaltung zusammen mit dem Koordinator des Pools).

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der Bauverwaltung) formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

Wirkung

Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.

Entschädigungen

Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).

Pflichten

Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend

- Unvereinbarkeit,
- Verschwiegenheit,
- Datenschutz,
- Ausstand und
- Verwandtenausschluss.

Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.