

Einwohnergemeinde Stettlen



Baureglement

Exemplar vom 6. Dezember 2018

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

www.panorama-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)	15
Art. 4 Landwirtschaftszone (LWZ)	17
Art. 5 Bestehende Überbauungsordnungen	17
Art. 6 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
Art. 7 Dorfkernzone (DK)	23
Art. 7a Bestandeszone Deisswil (BD)	25
Art. 8 Grünzone (GZ)	31
Art. 9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	31

B Qualität des Bauens und Nutzens

Art. 10 Grundsatz	33
Art. 11 Fachberatung	33
Art. 12 Gebäudestellung/Firstrichtung	35
Art. 13 Gestaltungsfreiheit	35
Art. 14 Dachgestaltung/Dachausbau	35
Art. 15 Schaukästen/Automaten	37
Art. 16 Reklamen	37
Art. 17 Energie	39
Art. 18 Anschlusspflicht	39
Art. 19 Nutzungsbonus	39

C Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Art. 20 Baudenkmäler	39
Art. 21 Ortsbildschutzgebiete	39
Art. 22 Historische Verkehrswege	41
Art. 23 Fuss- und Wanderwege	41
Art. 24 Archäologische Schutzgebiete	43
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten	43
Art. 26 Gewässerraum	45
Art. 27 Landschaftsschutzgebiete	45
Art. 28 Gehölze	47
Art. 29 Feuchtgebiete	47
Art. 30 Trockenstandorte	47
Art. 31 Geschützte geologische Objekte	47

D Masse und Messweisen

Art. 32 Bauabstand vom Wald	49
Art. 33 Bauabstand von Zonengrenzen	49
Art. 34 Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	49
Art. 35 Terrainveränderungen/Stütz- und Futtermauern	51

E Verfahrensvorschriften

Art. 36 Zuständigkeit Gemeinderat	53
Art. 37 Zuständigkeit Hochbaukommission	53
Art. 38 Zuständigkeit Bauverwaltung	55

F Schlussbestimmungen

Art. 39 Widerhandlungen	57
Art. 40 Inkrafttreten	57

Genehmigungsvermerke

Anhang

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für jeden einzelnen Bürger und jede einzelne Bürgerin verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten. Von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Tieren, Pflanzen und Menschen.»

b. Qualitätssicherung

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

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

siehe Art. 81, 106, 107 BauG, Art. 14 SBG

*Weitere Infos zum Baubewilligungsverfahren:
www.stettlen/dienstleistungen/bauen.ch*

Auch wenn das private Baurecht inkl. Vereinbarungen im Sinne des Fairnessprinzips vom öffentlichen Baurecht weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

e. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

f. Erschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

g. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist generell im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund des 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.

h. Empfehlung Voranfrage

Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung empfohlen. Diese berät Bauwillige in Verfahrensfragen, bei Bedarf wird zudem ein Gespräch mit der Energieberatungsstelle empfohlen. Für die Klärung von materiellen Sachverhalten (inkl. Energiefragen) wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen oder der verbindlicheren Variante eines generellen Baugesuchs. Im Letzteren können einzelne Sachverhalte (z.B. Erschliessung oder Gestaltung) unabhängig vom Bauprojekt bewilligt werden.

Stilles Gewerbe: Stilles Gewerbe (ausgeschlossen sind Erotik- oder ähnliche Betriebe) wie z.B. Büros, Praxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

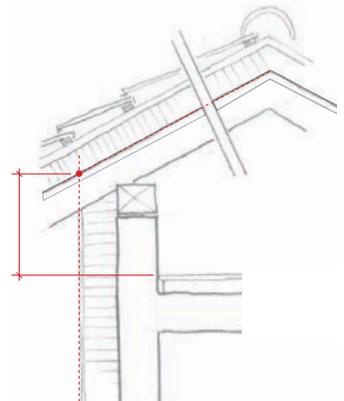
Mässig störende Gewerbe: Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe oder Veranstaltungs- und Schulungsräume. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1'000m² bedürfen einer Überbauungsordnung (siehe Art. 20 Abs. 3 BauG).

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 34), Gewässern (siehe Art. 26) und dem Wald (siehe Waldgesetz und Art. 32) geht den Grenzabständen vor.

- VG = Anzahl Vollgeschosse
- FHtr = Fassadenhöhe traufseitig
- FHgi = Fassadenhöhe giebelseitig
- FHa = Fassadenhöhe Attika
- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- kGA = kleiner Grenzabstand
- gGA = grosser Grenzabstand

Im Weiteren gelten die Abstandsregelungen gemäss Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.



A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

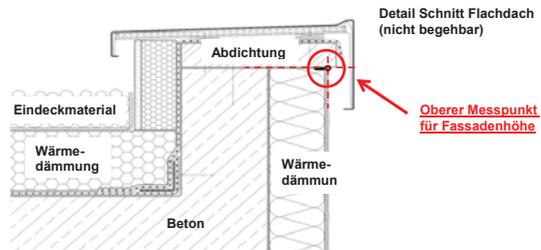
Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W1/W2	Wohnen, stilles Gewerbe bis max. 1/3 der realisierten GFo. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind nicht zugelassen.	II
Dorfkernzone	DK	vgl. Artikel 7	III
Wohn- und Gewerbezone	WG2 WG3	Gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe und von Dienstleistungsbetrieben. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.	III
Arbeitszone	GI2	Gewerbe- und Industrienutzung. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	IV
Bestandeszone Deisswil	BD	vgl. Artikel 7a	III

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	VG	FHtr	FHgi	FHa	GL	GB	kGA	gGA
		m	m	m	m	m	m	m
W1	1	6.5	10	9	30	12	4	10
W2	2	7.5	11	10	30	12	4	10
DK	(vgl. Artikel 7)							
WG2	2	7.5	11	10	36	15)	5	5
WG3	3	10.5	14	13	36	15)	6	6
GI2	-	8.5	12	11	-	-	6	6
BD	(vgl. Artikel 7a)							



Fassadenhöhe bei Flachdächern (gemäss BSG 721.3)

Kleinbauten sind freistehend, unbewohnt und enthalten nur Nebennutzflächen nach SIA-Norm 416. D.h., es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen.

Anbauten sind unbewohnt und enthalten nur Nebennutzflächen nach SIA-Norm 416 (beispielsweise Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume). Sie grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie mindestens ein zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten und unbewohnt sind.

Wintergärten, Hobbyräume, gedeckte Gartensitzplätze, gedeckte Schwimmbecken, Verkehrsflächen wie Treppenhäuser oder Liftschächte, Funktionsflächen wie Haustechnikräume usw. sind keine Nebennutzflächen nach SIA-Norm 416 und gelten damit nicht als An- oder Kleinbauten.

² Bei Flachdachbauten gilt das Mass FHtr für das oberste Vollgeschoss und das Mass FHa für das Attikageschoss.

³ Auf Flachdächer aufgesetzte offene oder geschlossene Brüstungen, welche mind. 1.20 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sind, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

⁴ 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.

⁵ Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Kleinbauten:

- privilegierter Grenzabstand GA	min. in m	2.00
- Gesamthöhe GH	max. in m	3.00
- Gebäudefläche GF	max. in m ²	60.00

Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann. Die Gebäudeflächen GF der Kleinbauten dürfen dabei zusammen nicht mehr als 60 m² betragen.

b) Anbauten:

- privilegierter Grenzabstand GA	min. in m	2.00
- Gesamthöhe GH	max. in m	3.00
- Gebäudefläche GF	max. in m ²	60.00

c) Unterniveaubauten:

- privilegierter Grenzabstand GA	min. in m	2.00
- zulässiges Mass über Terrain	min. in m	1.20

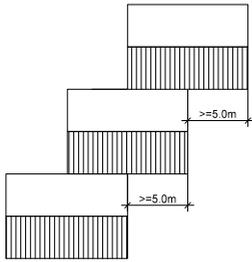
d) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA	min. in m	1.00
-------------------	-----------	------

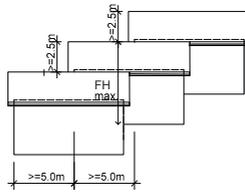
- Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes unterirdisches Gebäude angebaut werden kann.

e) Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Erker, Aussentrep-
pen u.a.:

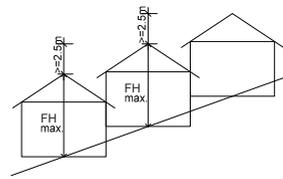
- Zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand 1.50 m, im grossen Grenzab-
stand 2.00 m
- Zulässige Tiefe max. 3.00 m
- Zulässiger Anteil an der Fassadenlänge des entsprechenden Geschos-
ses max. 60%



Situation

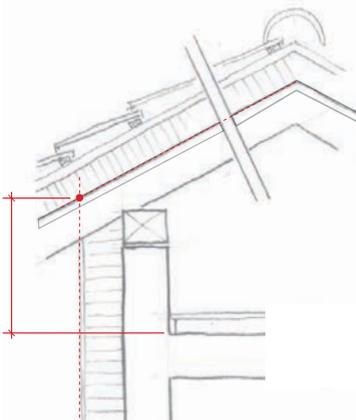


Seitenansicht



Frontansicht

Skizzen zur Definition gestaffelter Gebäude



Skizze zur Definition der Kniestockhöhe

- f) Rückspringende Gebäudeteile wie innenliegende Balkone, zurückversetzte Balkone u.a.:
 - Zulässige Tiefe max. 2.00 m
 - Zulässiger Anteil an der Fassadenlänge des entsprechenden Geschosses max. 60%
- g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
 - in der Höhe: min. 2.50 m
 - in der Situation: min. 5.00 m
- h) Geschosse:
 - Untergeschoss: OK fertig Boden im Mittel max. 1.20 m über Fassadenlinie
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m
 - Attikageschoss: Attikafassaden dürfen auf die darunterliegenden Fassaden gestellt werden, wobei die Attikageschossfläche höchstens 70% der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen darf und bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 3.0 m zurückversetzt sein muss. In den frei zu haltenden Bereichen dürfen vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. höchstens um 0.50 m hineinragen.
- i) Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten:
 - Breite nicht anrechenbarer Abgrabungen je max. 5.0 m
- j) Technisch bedingte Dachaufbauten und Solaranlagen:
 - Höhe ab Dachkonstruktion max. 1.5 m
- k) Geschossfläche oberirdisch GFo:
 - Untergeschosse und Unterniveaubauten werden nicht an die oberirdische Geschossfläche GFo bzw. an die oberirdische Geschossflächenziffer GFZo angerechnet.

⁶ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt. Die Zustimmung ist ebenfalls erforderlich, wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende An- oder Kleinbaute angebaut werden soll.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Art.3 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

Gebiet	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze	ES
A	Verwaltung, öffentliche Parkierung, Reserve, öffentliche Dienste	Neubauten sind gemäss Art. 10 in das Ortsbild einzugliedern. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse: Vollgeschosse max. 2 Fassadenhöhe traufseitig max. 8.50 m Fassadenhöhe giebelseitig max. 12.00 m Gebäudelänge max. 40.00 m Gebäudebreite max. 15.00 m kGA / gGA min. 5.00 m Im Weiteren gelten die Gestaltungsvorschriften der Dorfkernzone DK sinngemäss.	III
B	Friedhof, Schul-/Sport-/Mehrzweckanlagen, öffentliche Parkplätze, Zivilschutzanlagen, Anlagen öffentlicher Dienste, Bauten und Anlagen kultureller und gemeinnütziger Institutionen und Allmend	Es sind Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der folgenden baupolizeilichen Masse zugelassen: Vollgeschosse max. 2 Fassadenhöhe traufseitig max. 10.0 m Fassadenhöhe giebelseitig max. 13.00 m Gebäudelänge/-breite max. 60.00 m kGA / gGA min. 5.00 m	II
C	Schul-/Sport-/Mehrzweckanlagen, Hallenbad, Zivilschutzanlage	Es sind Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der folgenden baupolizeilichen Masse zugelassen: Fassadenhöhe traufseitig max. 10.0 m Fassadenhöhe giebelseitig max. 13.00 m Gebäudelänge/-breite max. 60.00 m kGA / gGA min. 5.00 m	II
D	Gemeindewerkhof, Reserve, öffentliche Fernwärmanlage	Für Bauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: Fassadenhöhe traufseitig max. 8.50 m Fassadenhöhe giebelseitig max. 11.00 m kGA / gGA min. 6.00 m	IV
F	P+R	<i>ZöN F ist von Beschluss und Genehmigung sistiert.</i> Bepflanzung mit standortheimischen Hochstamm-bäumen, Bodenversiegelung so gering wie möglich.	

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Vgl. Art. 16f und 14ff RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80ff BauG

Allgemeines zur Planungspflicht

Art.4 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Landwirtschaftliche Bauten haben sich hinsichtlich Dachform und Baumaterialien der Umgebung anzupassen. Silobauten sind in ihrer Grösse und Farbgebung möglichst unauffällig in die Landschaft einzugliedern und allenfalls durch eine zweckmässige Bepflanzung in ihrer Wirkung herabzumindern.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.5 Bestehende Überbauungsordnungen

Die nachfolgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

- Bleichematte (08.05.1969) ES II/eine Bautiefe West ES III
- Höhenrad (01.10.1973) ES II/eine Bautiefe Nord ES III
- Baulinienplan Schwandiweg (13.09.1996)
- Höhenrad Nord (29.04.1999) ES II, ES III
- Sonnhalde (29.04.2005) ES II
- Baulinienplan Flugbrunnenstrasse (26.07.2004)
- Plakatierung (09.05.2006)
- Carpediem (07.03.2016)

Art.6 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauten nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 4 BauG.

² ZPP Nr. 2 Höhenrad

Ermöglichung einer verdichteten Überbauung mit einer möglichst rationellen und umweltfreundlichen Infrastruktur. Erzielung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in den Hang und in das Landschaftsbild. Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung Kantonsstrasse/Bergackerstrasse. Erstellung einer im allgemeinen Interesse liegenden Baute (wie Kindergarten). Etappierung der gesamten Überbauung.

Art und Mass der Nutzung: Entlang der Kantonsstrasse sind mindestens eine Bautiefe Bauten gemischter Wohn- und Gewerbenutzungen zu erstellen. In Hanglage Wohnbauten von hoher Wohnqualität, allenfalls in terrassenähnlicher Bauweise. Die GFZo beträgt min. 0.45 und max. 0.70. Fassaden-

höhe und Geschoszahl entlang der Kantonsstrasse erfolgen gemäss den Bestimmungen der Zone WG2, in Hanglage gemäss der Zone W2.

Gestaltungsgrundsätze: Durchgrünung der Überbauung durch Baumbepflanzungen entlang der Kantonsstrasse und der Bergackerstrasse, Baumgruppen und Begrünung der öffentlichen und privaten Bereiche zwischen Bauten und im Übergang zur öffentlichen Grünzone, Bestockung der Grünzone und des Bachlaufes an der östlichen Marche, Begrünung sämtlicher Flachdächer und mindestens 30% der Wohnterrassen.

Die Überbauung ist durch ihre kubische Gliederung und architektonische Gestaltung auf die umgebenden Überbauungen abzustimmen. Es sind Flach- und Steildächer zugelassen. Die Überbauung ist mit je einer Zufahrt ab Kantonsstrasse und Bergackerstrasse zu erschliessen. Abstellplätze sind unterirdisch oder als zusammengefasste Unterstände anzuordnen, ausgenommen Besucherparkplätze.

Empfindlichkeitsstufen: ES III entlang der Kantonsstrasse im Bereich der gemischten Nutzung. ES II für die Wohnnutzung.

³ ZPP Nr. 3 Zentrum Pfrundmatte:

Die ZPP bezweckt eine angemessene Verdichtung des Ortskerns mit öffentlichen und privaten Nutzungen. Mit der Kombination von zeitgemässer und bestehender Bausubstanz, ergänzt um attraktive Aussenräume (Dorfplatz usw.) und Fusswegnetz, soll ein identitätsstiftender Ort geschaffen werden.

Art und Mass der Nutzung: Es sind öffentliche Nutzungen (Schule, Verwaltung, Kirche, Gemeinde, Zivilschutz, Jugend- und Vereinslokale), Dienstleistungen, nicht störendes Kleingewerbe sowie Wohnnutzung zugelassen. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild können Neubauten bis zu einer maximalen oberirdischen Geschossfläche von 6'100 m² erstellt werden. Es sind max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse oder Dachausbauten über dem 3. Vollgeschoss sind nicht zulässig.

Gestaltungsgrundsätze: Die neu zu erstellenden Bauten sollen ein zeitgemässes Erscheinungsbild aufweisen. Durch eine klare Zuordnung und Gestaltung des Aussenraumes mittels Platzabfolge wird das Dorfzentrum ergänzt und erweitert.

Erschliessung: Die Hupterschliessung erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse. Die Parkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Ein öffentlicher Fuss- und Radweg verbindet alle wichtigen Nutzungen.

Lärmschutz: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Energie: Für alle Gebäude in dem von der Überbauungsordnung erfassten Gebiet ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind da-

ran anzuschliessen. Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Heizanlage. Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind:

- a) Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen.
- b) Gebäude nach dem MINERGIE-Standard oder gleichwertig oder Passivbauten.
- c) Gebäude, die bereits an ein Gas- oder Nahwärmenetz angeschlossen sind.

⁴ ZPP Nr. 4 Lindengarten:

Die ZPP bezweckt eine angemessene Verdichtung des Ortskerns ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bauten mit öffentlichen und privaten Nutzungen. Mit der Kombination von zeitgemässer und bestehender Bausubstanz, ergänzt um attraktive Aussenräume und Fusswegnetz, soll ein identitätsstiftender Ort geschaffen werden.

Art und Mass der Nutzung: Es sind Wohnnutzungen (insbesondere altersgerechtes Wohnen und Pflegeheim), nicht störendes Kleingewerbe sowie private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild kann unter Anrechnung der bestehenden Geschossfläche eine maximale oberirdische Geschossfläche von 6'100 m² realisiert werden. Im nördlichen Bereich beträgt die maximale Dachkote (Höchster Punkt der Dachkonstruktion oder oberkant offene/geschlossene Brüstung Flachdach) 578.00 m.ü.M. und im südlichen Bereich 575.00 m.ü.M.. Attikageschosse oder Dachaufbauten über dem 3. Vollgeschoss sind nicht zulässig. Der minimale Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.00 m.

Gestaltungsgrundsätze: Die neu zu erstellenden Bauten sollen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild aufweisen. Entlang der Bern- und Oberdorfstrasse sind nur Steildächer als Dachform zugelassen.

Erschliessung: Die Haupteerschliessung erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt in die Oberdorfstrasse. Der Direktanschluss an die Kantonsstrasse bleibt für den Langsamverkehr erhalten. Die Parkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

Lärmschutz: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Energie: Für alle Gebäude in dem von der Überbauungsordnung erfassten Gebiet ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als

bei einer netzunabhängigen Heizanlage. Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind:

- a) Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen.
- b) Gebäude nach dem MINERGIE-Standard oder gleichwertig oder Passivbauten.
- c) Gebäude, die bereits an ein Gas- oder Nahwärmenetz angeschlossen sind.

Art.7 Dorfkernzone (DK)

¹ Die Dorfkernzone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Geschäfts-, Gastwirtschafts-, Büro- und Ladenbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind in dieser Zone nicht zugelassen.

² In der Dorfkernzone gelten für Hauptbauten folgende baupolizeilichen Vorschriften:

- a) Es sind zwingend zwei Vollgeschosse auszuführen; der Dachausbau ist über der ganzen Vollgeschossfläche zugelassen, die Kniestockhöhe beträgt höchstens 1.70 m.
- b) Die Fassadenhöhe traufseitig darf 8.00 m nicht überschreiten.
- c) Neubauten dürfen eine Gebäudelänge von höchstens 25.00 m, Bauteile eine Breite von höchstens 15.00 m aufweisen. In Ecksituationen können Winkelbauten mit je der maximal zulässigen Gebäudelänge erstellt werden.
- d) Gegenüber Nachbargrundstücken haben Neubauten einen Grenzabstand von mindestens 4.00 m aufzuweisen.
- e) Bei Gebäuden auf gleichem Grundstück kann der Gebäudeabstand als Summe der Grenzabstände gemäss Buchstabe d) gegenüber Stirnseiten um höchstens 2.00 m reduziert werden.
- f) Dachflächen sind so zu gestalten, dass sie gesamthaft ruhig wirken. Dachaufbauten, als Lukarnen oder Quergiebel ausgebildet, dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge erreichen. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern dadurch insgesamt nicht mehr als 5% der Dachfläche durchbrochen wird.
- g) Für Hauptbauten sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit ortsüblich angemessenem Dachvorsprung zugelassen. In begründeten Fällen können Mansarden- oder Kreuzfirstdächer bewilligt werden. Die Dachneigung darf 30° a.T. nicht unter- und 40° a.T. nicht überschreiten.
- h) Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

³ Für eingeschossige An- und Kleinbauten gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Grundfläche darf 60 m² nicht überschreiten.
- b) Die Gesamthöhe beträgt höchstens 3.00 m, bei begehbaren Flachdächern mit Geländer 4.00 m.
- c) Gegenüber Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m, für Anbauten und Kleinbauten von mindestens 2.00 m oder, mit Zustimmung des Nachbarn, der gegenseitige Grenzsanbau.
- d) Flachdächer sind begehrbar zu gestalten und/oder zu begrünen.

⁴ Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachstelle (z.B. Fachberatung gem. Art. 11) beiziehen.

Art.7a Bestandeszone Deisswil (BD)

¹ Die Bestandeszone Deisswil bezweckt:

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Im Sektor B
die Entstehung einer belebten, durchmischten Nutzung und den Erhalt der bestehenden Baudenkmäler.	die Festlegung einer temporären Zone, welche mit späteren Planungen weiterentwickelt werden kann.
die Sicherstellung einer hohen ortsbau-lichen und architektonischen Qualität, welche auf die vorhandene Bausubstanz und die bestehenden Gestaltungselemente abgestimmt ist.	die Entstehung von temporären Erschliessungsanlagen, Freiräumen, Aufenthaltsbereichen und die Zwischennutzung von bestehenden Bauten.

² Art der Nutzung

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Im Sektor B
Es sind autoarme Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Büronutzungen sowie Verkaufsnutzungen zugelassen. Der Wohnanteil beträgt maximal die Hälfte der Hauptnutzfläche.	Es sind temporäre Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Büronutzungen in bestehenden Bauten sowie Anlagen zu vorübergehenden Parkierungs- und Erschliessungszwecken sowie Spiel-, Naherholungs- und Grünflächen zugelassen.
Sektoren A ₁ , A ₂ und B	
Betriebe, deren Zweck in der Lager-, Transport- oder Logistikdienstleistung liegt, sind in der gesamten Bestandeszone Deisswil nicht zugelassen.	

³ Mass der Nutzung

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Im Sektor B
<p>Das zulässige Nutzungsmass beträgt max. 45'000 m² oberirdische Geschossfläche G_{Fo}. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.*</p> <p>Verkaufsnutzungen mit einem breiten Warensortiment aus mehreren Geschäftszweigen sind bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² GF je Verkaufseinheit, andere Verkaufsnutzungen (Fachmärkte) bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² GF je Verkaufseinheit zugelassen. Die Gesamtfläche von Verkaufsnutzungen beträgt höchstens 1'000 m² GF.</p> <p>Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach dem Bestand. Im Sektor A1 kann die Gesamthöhe 26 m betragen, sofern Aufbauten auf bestehende Bauten ortsbildverträglich sind.</p> <p>Die Gebäudelänge und -breite für Hauptbauten ist frei.</p>	<p>Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung des Volumens sowie des äusseren Erscheinungsbildes erneuert, weiter- oder umgenutzt werden. Neue Ersatz- oder Hauptbauten sind nicht zugelassen. Anbauten und Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Gesamthöhe von max. 3.25 m sind erlaubt.</p> <p>Vor der Einreichung von Baugesuchen ist die Verfügbarkeit des gesamten Sektors B für spätere Planungsschritte oder Erschliessungszwecke der voraussichtlich nachfolgenden Planungen (Parzelle Gbbl. Nr. 164) verbindlich auch gegenüber nachfolgenden Grundeigentümern sicherzustellen.</p>

Sektoren A₁, A₂ und B:

Neue Wohn- und Gewerbenutzungen dürfen bis zum zulässigen maximalen Nutzungsmass bewilligt werden, solange mit den möglichen Mobilitätslenkungsmaßnahmen in den Abendspitzenstunden (17.00 bis 19.00 Uhr) das gesamte Fahrtenaufkommen aus der Bestandeszone Deisswil in Richtung Bern Wankdorf dauerhaft auf 66 Fahrten pro Stunde begrenzt wird. Entsprechende Vorkehrungen sind verbindlich festzulegen.

Die Fahrtenentwicklung ist zu überwachen (Controlling). Mit jedem Baugesuch muss der Nachweis erbracht werden, dass die genannte Fahrtenbegrenzung eingehalten wird (0-Zählung, Zählfrequenz, Zählorte).

Bei einer rechtlichen und tatsächlichen Erhöhung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit und der Sicherstellung der Verkehrssicherheit auf dem Schwandiweg und dessen Einmündung in die Kantonsstrasse kann das Nutzungsmass in einem späteren Planungsverfahren erhöht werden.

⁴ Für Bauvorhaben darf, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gemäss Art. 49ff BauV unterschritten werden. Es dürfen insgesamt 300 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

⁵ Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Schwandiweg. Maximal 50 Parkplätze im südlichen Sektor B können über die Kantonsstrasse erschlossen werden. Strassenanschlüsse sind in diesem Falle nur mit Mehrzweckstreifen gestattet.

⁶ Gestaltungsvorschriften

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Sektor B
Bei allfälligen Ersatzbauten entlang der Bernstrasse und dem Perron ist ein attraktiver Bahnhofplatz zu realisieren und der Zugang zum Perron zu gewährleisten.	Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt gruppiert in Einstellhallen oder in als Einheit gestalteten oberirdischen Abstellbereichen.
Die Baudenkmäler sowie das historische Ortsbild (Gesamtbild) sind zu erhalten. Aufbauten und Ersatzbauten haben eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufzuweisen, welche in einem gut gestalteten Verhältnis zum Bestand stehen.	
Sektoren A ₁ , A ₂ und B	
Bauliche Eingriffe im Aussenraum haben zu einer Aufwertung der öffentlichen Freiräume und der guten Durchwegung (Fusswegverbindung mindestens zwischen Bahnhofareal und Bleichequartier sowie zwischen Schwandiweg und Bernstrasse) zu führen.	

Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG

⁷ Für die Beurteilung von Bau- und Reklamegesuchen zieht die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachberatung bei. Der Gemeinderat erlässt dazu eine Richtlinie.

⁸ Das Gebiet der Bestandeszone Deisswil (Sektor A und B) gilt als dicht überbaut gemäss Art. 41a GSchV. Bei der Offenlegung eingedolter natürlicher Gewässer (Worble, Riedlibach) gilt ein reduzierter Gewässerraum.

⁹ Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze (z.B. arealinterne) anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

¹⁰ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

Art.8 Grünzone (GZ)

Die Grünzonen sind Freihaltebereiche.

Art.9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In der Zone für Sport und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Bauten und Anlagen unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 die Bestimmungen von Art. 78 BauG.

² Tennisplatz (ZSF 1): Es sind eingeschossige Bauten zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43. LSV).

³ Schiessstand (ZSF 2): Es sind zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudelänge von 25.00 m zugelassen. Das Schützenhaus liegt im Perimeter des Wasserbauplanes und der Gefahrenkarte. Erweiterungsbauten sind so zu gestalten, dass sich das Schadenpotenzial dadurch nicht vergrössert.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz nach Art 9 BauG sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. 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.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Art.10 Grundsatz

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist 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,
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Art.11 Fachberatung

¹ Die für Baubewilligungen zuständige Behörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde bei Überbauungsordnungen sowie in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die Fragen in Bezug auf Gestaltung von Bau- und Aussenraum aufwerfen.

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebieten (Dorfkernzone),
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung,

Die Bedingungen und Vorgaben der Gestaltungsfreiheit richten sich nach Art. 75 BauG. Diese Gestaltungsfreiheit soll eine erhöhte Siedlungsqualität mit zusammenhängenden und grosszügigen Aussenräumen ermöglichen, ist aber kein Instrument, um ausschliesslich das Nutzungsmass auszureizen.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung verfolgen die Absicht, eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Das heisst, durchgehende Trauflinie und möglichst wenige und gut integrierte Dachaufbauten.

Als Lukarne versteht man jede Öffnung im Dach, die zur Belichtung oder Belüftung dient. Diese Bezeichnung umfasst ebenfalls die Dachfenster (Klappen) und die in der Bedachung eingebauten Balkone. Die Vorschriften gelten ebenfalls für Lukarnen und Dachaufbauten, welche in Verlängerung der Fassade mit Unterbrechung des Vordachs erstellt werden.

- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen,
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten,
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Art. 12 Gebäudestellung/Firstrichtung

¹ Neubauten sind längs der Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strassenflucht zu stellen.

² An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängender überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der vorherrschenden Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch oder ortsbaulich begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 13 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Art. 1 bis 9) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG. Dabei gelten in den einzelnen Zonen ersatzweise folgende oberirdischen Geschossflächenziffern (GFZo) als Mass der Nutzung: W1 GFZo 0.55; W2 GFZo 0.7; WG2 GFZo 0.8 und WG3 GFZo 1.0. Ergibt ein Vergleichsprojekt nach Regelbauweise eine höhere GFZo, so ist diese massgebend.

Art. 14 Dachgestaltung/Dachausbau

¹ Die Dachform mit Ausnahme der Dorfkernzone (Art. 7) ist frei.

² Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben oder Schleppdächer sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet. Diese dürfen pro Gebäudeseite gesamthaft nicht länger sein als die halbe Fassadenlänge.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Ausgenommen sind Firstverglasungen. Diese dürfen pro Gebäudeseite gesamthaft nicht länger sein als die halbe Fassadenlänge.

⁴ Bei Schutzobjekten können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dachein-

schnitten und Sonnenkollektoren zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten.

⁵ Flachdächer sind, soweit nicht zur Energiegewinnung benötigt, extensiv zu begrünen.

Art. 15 Schaukästen/Automaten

Schaukästen, Automaten und dergleichen können gestattet werden, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Sicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 16 Reklamen

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

² Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sind verboten.

³ In Dachflächen eingebaute oder als Dachreklamen ausgestaltete Fremdreklamen sind nicht erlaubt.

⁴ Das Anschlagen von Plakaten ist nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Die Plakaträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen. Es ist für Plakate auf dem Gemeindegebiet ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden. Nach Absprache mit der Bauverwaltung kann an den vorgegebenen Plakatanschlagstellen auch Trägermaterial von Dritten als temporäre Einrichtung eingesetzt werden.

⁵ Plakate dürfen nur dort aufgestellt werden, wo es der Plakatierungsplan vorsieht. Der Bereich 1 für Fremdreklame bezeichnet den Raum, in dem Plakate wie folgt zugelassen sind: Es sind vier Plakate in Gruppen in den Formaten F4 oder F200 nebeneinander zu errichten. Im Bereich 2 für Fremdreklamen kann die Anzahl der Plakate in den Formaten F4, F200 oder F12 frei gewählt werden. In privaten Vorgärten sind keine quer zur Fahrbahn stehenden Plakate zugelassen. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zur Gestaltung der Plakate erlassen. Im Weiteren gilt Art. 58 der Strassenverordnung.

⁶ Vorbehalten bleibt die Regelung weiterer Reklamestandorte in Überbauungsordnungen.

⁷ Temporäre Reklamen und deren Standorte können durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG). Der Anschlussperimeter ist im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

Behördenverbindlich ist das Bauinventar der Gemeinde Stettlen von 2004, das Bauinventar ist nur mit hinweisendem Charakter in den Zonenplan aufgenommen worden.

Bei Objekten gemäss Artikel 10c des kantonalen Baugesetzes ist die kantonale Denkmalpflege ins Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art.17 Energie

Für die energiegerechte Planung und Ausführung von Bauten sowie für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Art.18 Anschlusspflicht

- ¹ Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- ² Bestehende Bauten sind an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

Art.19 Nutzungsbonus

- ¹ In sämtlichen Zonen gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen, bei dem die Gebäudelängen oder -breiten um maximal 10% erhöht werden dürfen, wenn der gewichtete Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um mind. 25% unterschreitet.
- ² Dieser Bonus kann nicht innerhalb einer ZPP oder UeO beansprucht werden, die bereits einen Energiebonus vorsieht.

C Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Art.20 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als Hinweis „schützenswert und erhaltenswert“ bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Art.21 Ortsbildschutzgebiete

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (Astra) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

*Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts (Strassenverordnung SV, Art. 31).
Das Wanderrouthenetz ist im Zonenplan als Hinweis dargestellt.*

im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.

² Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzgebieten sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Neubauten sind zeit- und nutzungsgerecht zu gestalten. In der Regel haben sie sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Orientierung, Stellung und Aussenraumgestaltung an den traditionellen, für das jeweilige Gebiet charakteristischen Formen zu orientieren. Neue Formen sind nur möglich, wenn sie zu einer guten Gesamterscheinung des Ortsbildes beitragen.

⁴ Bei Umbauten, bei der Erneuerung und beim Unterhalt bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) sowie bezüglich Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen.

⁵ Bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet werden der frühzeitige Beizug einer kantonalen Fachstelle (Berner Heimatschutz, kantonale Denkmalpflege, OLK) oder Fachberatung und eine Voranfrage empfohlen.

Art.22 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und 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.23 Fuss- und Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichneten und im Zonenplan 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 (Strassenverordnung SV, Art. 33).

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 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.24 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.25 Bauen in Gefahrengebieten

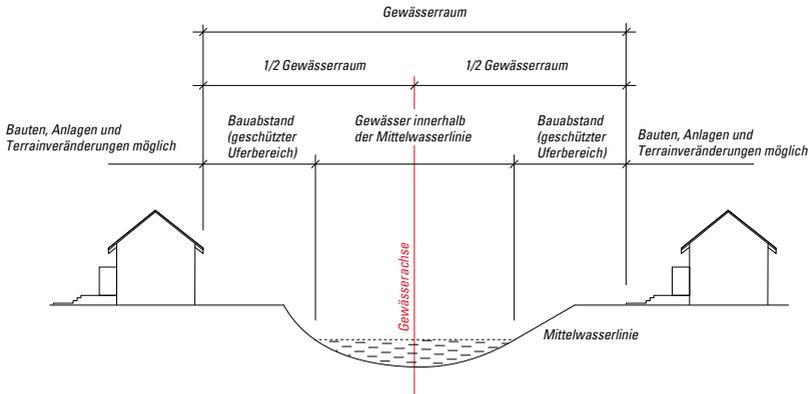
¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

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.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015



Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 23 27).

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Art. 26 Gewässerraum

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

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

² Der Gewässerraum für Fließgewässer wird im Zonenplan mittels Farbcodierung festgelegt und je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

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

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

⁵ Die im Zonenplan gekennzeichneten Abschnitte gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Art. 27 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und von besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind oder zur Revitalisierung der Landschaft (Bsp. Wegprojekte für die Naherholung) beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

³ Baugesuche sind der Fachberatung nach Art. 11 zur Beurteilung vorzulegen.

*Für die Fällbewilligung von geschützten Einzelbäumen ist der
Regierungsstatthalter zuständig*

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

Art. 28 Gehölze

¹ Die bezeichneten Einzelbäume, Hecken und Baumreihen sind geschützt und ungeschmälert zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt werden. Bei ihrem Abgang ist am ursprünglichen Ort eine Ersatzpflanzung mit gleichwertigen standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

² Gegenüber Hecken und Feldgehölzen ist für Hochbauten ein Bauabstand von mind. 6 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

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

Art. 29 Feuchtgebiete

Die Feuchtgebiete sind zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten. Die Gemeinde erlässt nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer ergänzende Schutz- und Nutzungsbestimmungen. Für deren Sicherung schliesst die Gemeinde mit den Bewirtschaftern Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge ab.

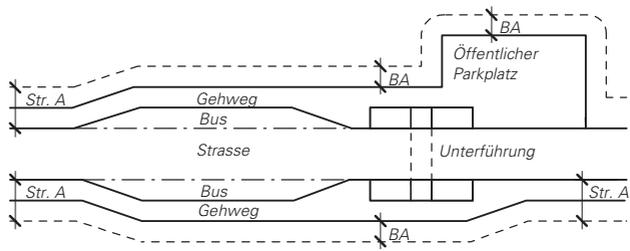
Art. 30 Trockenstandorte

Die Trockenstandorte dürfen nicht beeinträchtigt werden (kein Düngereintrag). Sie sind weiterhin extensiv zu nutzen. Für deren Sicherung schliesst die Gemeinde mit den Bewirtschaftern Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge ab.

Art. 31 Geschützte geologische Objekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.

² Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Baubandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauband

D Masse und Messweisen

Art. 32 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt mind. 30.00 m.

² Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Art. 33 Bauabstand von Zonengrenzen

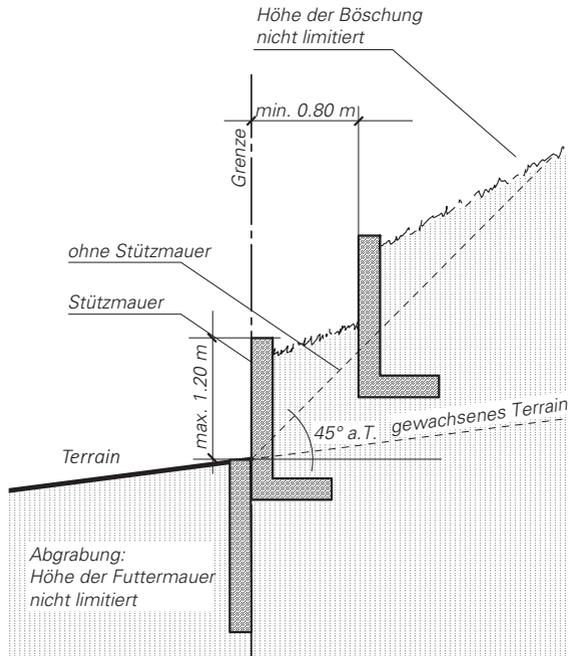
Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

Art. 34 Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Strassenabstand von mindestens 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ist ein Strassenabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand der Fahrbahn aus gemessen. Ab Trottoirs, Gehwegen, Radwegen und sonstigen öffentlichen Verkehrsräumen beträgt der Bauabstand 2.00 m, sofern dadurch der Strassenabstand von 5.00 m bzw. 3.60 m zur Strasse nicht unterschritten wird.

² Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände am Hang gemäss Art. 29 beträgt der Strassenabstand mindestens 2.00 m.

³ Für Kantonsstrassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.



Für Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern entlang von Strassen sind zudem das Strassengesetz und die Strassenverordnung des Kantons Bern massgebend. Insbesondere sind die Strassenabstände nach Art. 56 SV, das Lichtraumprofil nach Art. 83 SG und die Sichtverhältnisse nach VSS-Norm SN 640 273 zu berücksichtigen.

Art. 35 Terrainveränderungen/Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung und den Strassenraum nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken gewährleisten.

² Stütz- und Futtermauern entlang von Strassen von über 1.20 m Höhe sind, ausgenommen bei Einfahrtsrampen und dergleichen, um mindestens 0.80 m vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen (vgl. Skizze).

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

E Verfahrensvorschriften

Art. 36 Zuständigkeit Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen planungs- und baurechtlichen sowie baupolizeilichen Angelegenheiten, soweit dazu in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über:

- Richtpläne,
- den Erlass von Planungszonen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93/94 BauG betreffen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen,
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV,
- Verfügungen betreffend Ausgleich von Planungsvorteilen,
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

³ Im Baubewilligungsverfahren beschliesst der Gemeinderat über die Erhebung von Einsprachen sowie das Ergreifen von Rechtsmitteln.

Art. 37 Zuständigkeit Hochbaukommission

¹ Die Hochbaukommission berät den Gemeinderat in Bausachen. Soweit der Gemeinderat zuständig ist, stellt die Hochbaukommission dem Gemeinderat begründeten Antrag.

² Die Hochbaukommission beschliesst über Baubewilligungsgesuche, die in die Kompetenz der Gemeinde fallen. Sie beschliesst weiter über

- Ausnahmegesuche im Baubewilligungsverfahren, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist,
- Anträge zuhanden der Baubewilligungsbehörde bei Baugesuchen, wenn die Gemeinde für die Baubewilligung nicht zuständig ist.

³ Die Hochbaukommission führt die Einspracheverhandlungen durch. Diese werden in der Regel durch einen Ausschuss bestehend aus dem Präsidenten und dem Bauverwalter geführt.

⁴ Der Hochbaukommission obliegen im Weiteren alle aus den obigen Aufgaben fließenden Zusatzaufgaben wie das Einholen von Ausnahmegewilligungen und von Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen.

Art. 38 Zuständigkeit Bauverwaltung

¹ Der Bauverwaltung obliegen im Baubewilligungsverfahren:

- Die Erteilung von kleinen Baubewilligungen und Reklamebewilligungen, soweit diese keine Ausnahmegewilligung benötigen,
- die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD),
- die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff BewD),
- die Antragstellung an die Hochbaukommission,
- die Führung des Sekretariates der Hochbaukommission.
- für die Beurteilung von Baugesuchen in der Dorfkernzone kann die Bauverwaltung eine neutrale Fachstelle beiziehen.

² Im Baupolizeiverfahren obliegen ihr:

- die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungen sowie der Ausführung von Bauvorhaben,
- die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD),
- die Verfügung der Baueinstellung,
- die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen.

F Schlussbestimmungen

Art.39 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die darauf gestützten, erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art.40 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	30. Juni bis 11. August 2017
Vorprüfung vom	22. Januar 2018
Publikation im Amtsblatt am	12. September 2018
Publikation im Anzeiger Region Bern am	12. September 2018
Öffentliche Auflage vom	12. September bis 12. Oktober 2018
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 5. September 2018

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 20. November 2018

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



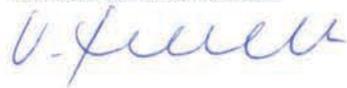
Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Stettlen, den 21.12.2018

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

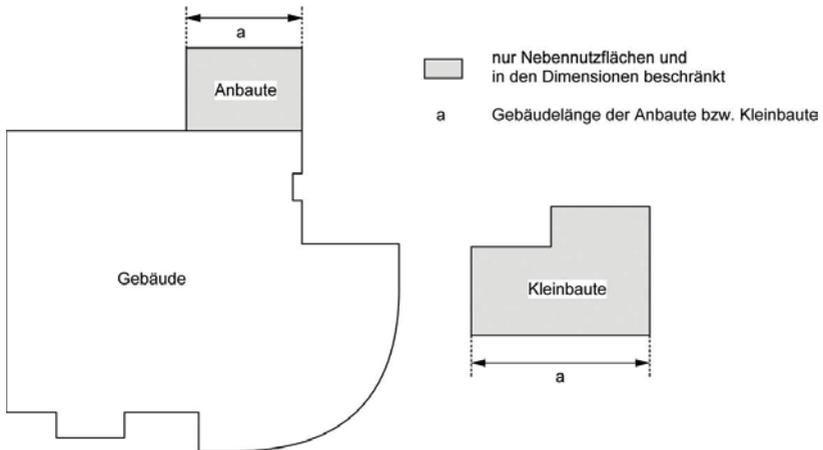
18. April 2019



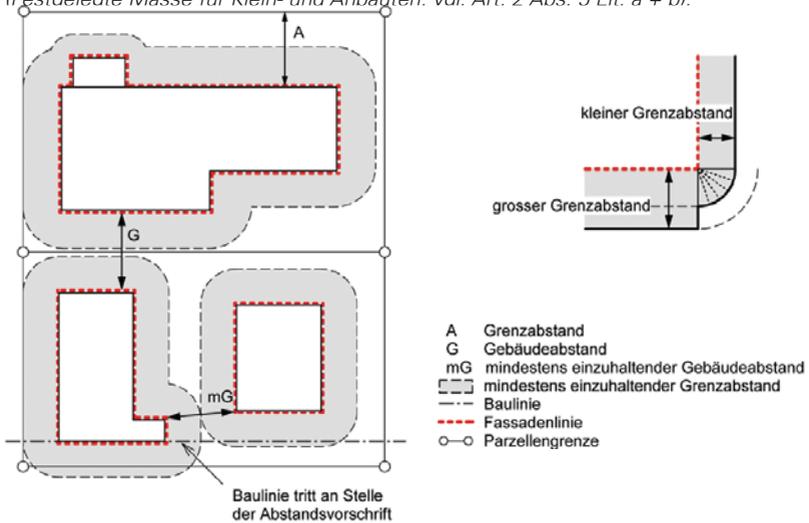
Rechtsverwahrung bis 12. Oktober 2018

Anhang

- 1 Messweisen nach BMBV vom 25. Mai 2011
- 2 Objekte Natur und Landschaft
- 3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen
- 4 Auszug EGzZGB
- 5 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen
- 6 Abkürzungen



Skizzen zur Definition An- und Kleinbauten gemäss BMBV
 (Festgelegte Masse für Klein- und Anbauten: vgl. Art. 2 Abs. 5 Lit. a + b).



Skizzen zur Definition kleiner und grosser Grenzabstand gemäss BMBV
 (Festgelegte Masse für den Grenzabstand: vgl. Art. 2 Abs. 1).

Anhang 1

Messweisen (mit Auszug aus der BMBV vom 25. Mai 2011)

Anbauten und Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten (Art.3 BMBV).

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Art.4 BMBV).

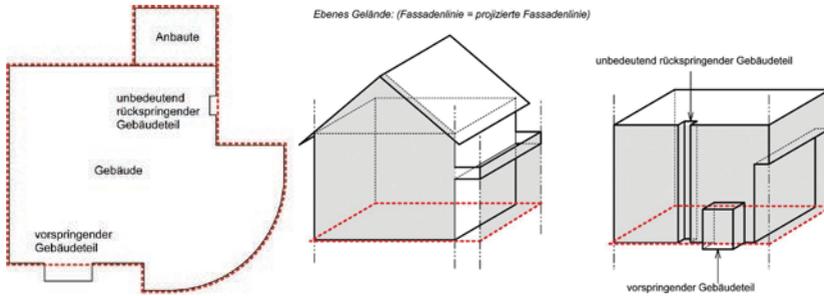
Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art.22 BMBV).

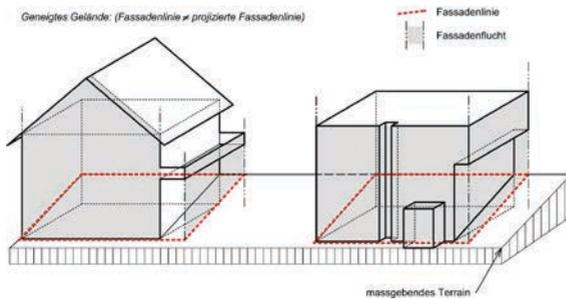
Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite, nicht jedoch auf der Nordseite, einen grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. In der Regel liegt er auf der besonnten Längsseite.

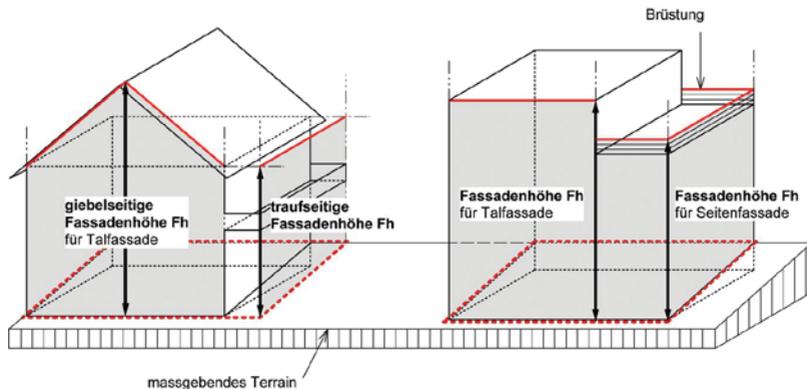
Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.



Skizzen zur Definition projizierte Fassadenlinie und Fassadenflucht im ebenen Gelände gemäss BMBV



Skizze zur Definition Fassadenflucht im geneigten Gelände gemäss BMBV



Skizze zur Definition Fassadenhöhe gemäss BMBV
(Festgelegte Masse für die Fassadenhöhe: vgl. Art. 2 Abs. 1).

Gebäudeabstand

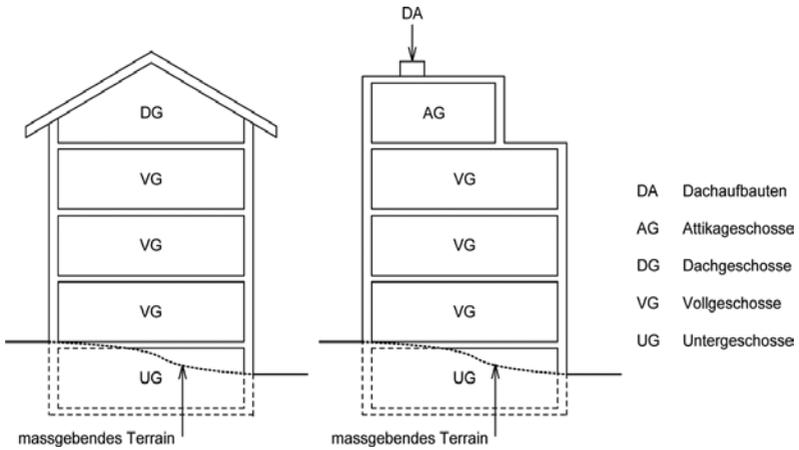
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (Art.23 BMBV).

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

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 Beschattungstoleranzen der BauV (Art. 22) überschritten würden.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art.15 BMBV).

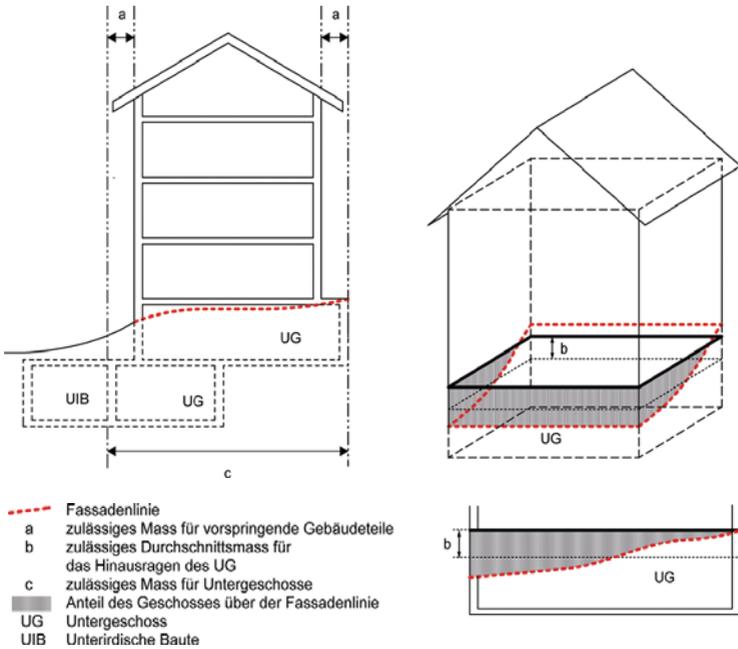


Skizzen zur Definition Vollgeschoss gemäss BMBV
 (Festgelegte Anzahl an Vollgeschossen: vgl. Art. 2 Abs. 1).

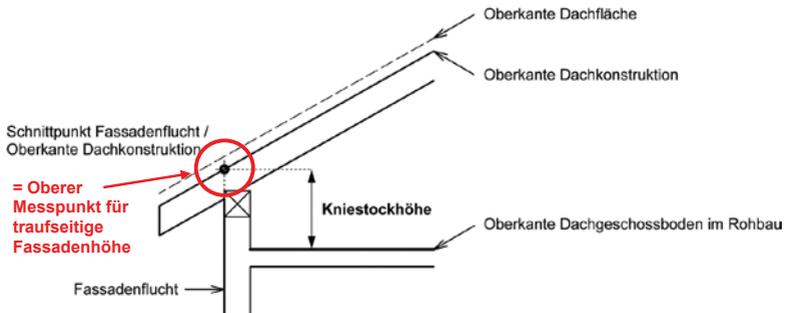
Geschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art.18 BMBV).

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (Art.18 BMBV).



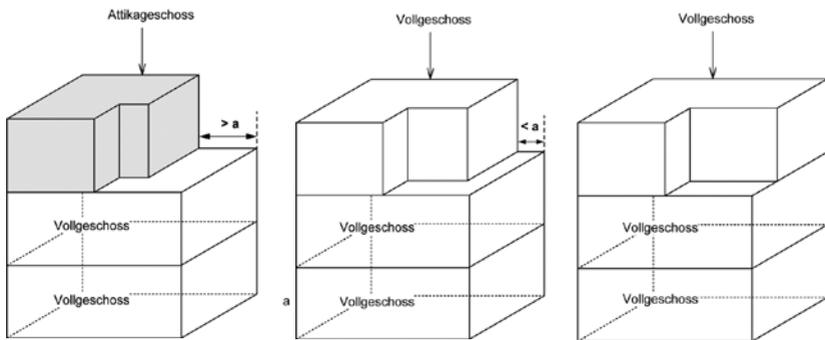
Skizzen zur Definition Untergeschoss gemäss BMBV vom 1. August 2011
 (Festgelegtes Mass für das Untergeschoss: vgl. Art. 2 Abs. 5 Lit. h).



Skizzen zur Definition Kniestockhöhe gemäss BMBV/BSG 721.3
 (Festgelegtes Mass für den Kniestock: vgl. Art. 2 Abs. 5 Lit. h).

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Art.19 BMBV).

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten (Art.20 BMBV).



Skizzen zur Definition Attikageschoss gemäss BMBV
(Festgelegte Masse das Attikageschoss: vgl. Art. 2 Abs. 5 Lit. h).

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (Art.21 BMBV).

Anhang 2

Objekte Natur + Landschaft

Nr.	Name	Bemerkungen
	Landschaftsschutzgebiete	
LSG	Schwandiweg	
LSG	Wolfestall	
LSG	Grabe	
LSG	Utzleberg	
LSG	Gümligentäli	
LSG	Moos	Bisher bestehend als Uferschutzgebiet Moos, „Umwandlung“ Landschaftsschutzgebiet, Ausdehnung gem./ basierend auf Bevölkerungsumfrage
	Archäologische Schutzgebiete	(Liste der archäologischen Schutzgebiete abschliessend)
AR1	Schwandiholz	(bestehend)
AR2	Bleichi	(bestehend)
AR3	Kirche/Umgebung	„neu“
	Feuchtgebiete, Amphibienlaichgewässer	
FE1	Schwandiholz West	(bestehend)
FE2	Schwandiholz Ost	(bestehend)
FE3	Buechholz	(bestehend)
FE4	Grabe	(bestehend)
FE5	(Robinson-)Inseli	(bestehend)
FE6	Unter Äschi	Neu (Biotop Bergackerstrasse 96)
FE7	Neunenenstrasse	Neu (Gartenweiher Neunenenstrasse 13)
	Trockenstandorte	
TRO1	Wolfestall	(bestehend)
TRO2	Hillbörtli	(bestehend)
TRO3	Grabe	(bestehend)
	Geologische Objekte	
GEO1	Erratischer Block	

Anhang 3

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 02. September 2014

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)

Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)

Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)

Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)

Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)

Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)

Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)

Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)

Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)

Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)

Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)

Dekret über die Umliegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)

Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)

Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)

Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)

Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)

Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)

Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)

Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)

Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)

Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)

Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)

Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)

Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)

Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)

Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)

Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)

Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)

Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)

Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)

Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)

Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KE nG, BSG 741.1)

Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KE nV, BSG 741.111)

Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)

Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)

Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)

Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)

Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)

Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)

Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)

Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)

Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)

Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)

Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)

Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)

Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)

Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)

Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienege-
setz, BSG 823.1)

Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom
23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)

Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)

Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)

Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000
(SR 742.144)

Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. De-
zember 1999 (NISV, SR 814.710)

Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10.
September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)

Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und
Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)

Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)

Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)

Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG,
SR 451)

Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV,
SR 451.1)

Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)

Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der
Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)

Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom
28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)

Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationa-
ler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)

Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und
nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).

Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)

Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)

Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der
Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)

Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)

Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)

Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)

Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)

Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)

Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)

Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)

Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)

Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)

Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)

Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)

Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)

Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)

Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)

Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)

Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)

Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)

Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)

Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)

Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)

Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)

Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)

Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. GEMEINDEWESEN

Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)

Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindegemeinschaften (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)

Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)

Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)

Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)

Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963
(SR 173.110.3)

Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide
in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR,
173.110.47)

Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968
(VwVG, SR 172.021)

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG,
BSG 155.21)

Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)

Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FI-
LAG, BSG 631.1)

Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001
(FILAV, BSG 631.111)

Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der
Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom
24. Oktober 2007
(EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)

Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der
Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung
vom 24. Oktober 2007
(EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)

Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der
Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24.
Oktober 2007
(EV NFA Wald, BSG 631.122)

Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der
Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom
24. Oktober 2007
(EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

Anhang 4

Auszug Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB)

vom 28.05.1911 (Stand 01.01.2015)

Art. 79 *

Nachbarrecht

1 Bauten und Pflanzungen

1.1 Grenzabstände

1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a *

1.2 An- und Nebenbauten

1 Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b *

1.3 Vorspringende Bauteile

1 Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c *

Anhang 5

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Dezember 2006

Stettlen

Gemeinde Stettlen www.stettlen.ch

Region

Region VRB www.regionbern.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr

Amt für Wasser und Abfall www.bve.be.ch/site/index/awa.htm

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit www.info.vol.be.ch

Amt für Wald www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur

Koordinationsstelle Umweltschutz www.bve.ch/kus

Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba

Bernische Systematische Gesetzsammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Kantonale Planungsgruppe www.kpgbern.ch

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt Wald
und Landschaft www.umwelt-schweiz.ch/buwal/de

Staatssekretariat für Wirtschaft www.seco-admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch

Raumplanung Schweiz www.planning.ch

Schweiz.Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts

Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70

