

Baureglement (BauR)

Stand: 04.03.2024, **Genehmigung**

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	01.07.2019	Mitwirkung
2.0	04.11.2019	Erste Vorprüfung
3.0	17.12.2020	Abschliessende Vorprüfung
4.0	01.11.2021	Öffentliche Auflage
5.0	21.04.2022	Genehmigung
6.0	04.03.2024	Beschluss Gemeinderat im Anhörungsverfahren

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung	3
Art. 3 Bedingte Einzonungen.....	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen	3
Art. 4 Art der Nutzung	3
Art. 5 Mass der Nutzung	4
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 7 Grenzabstand	6
Art. 8 Gebäudeabstand	6
Art. 9 Näherbau	6
Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen	7
2.2 Zone für öffentliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	7
Art. 12 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	8
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	9
Art. 13 Grünzone	9
Art. 14 Schlosszone	9
Art. 15 Verkehrszone	9
2.4 Landwirtschaftszone	9
Art. 16 Landwirtschaftszone	9
Art. 17 Weilerzone	9
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	10
Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP	10
Art. 19 ZPP 1 «Eichmatte»	10
Art. 20 ZPP 2 «Gammenthal»	11
Art. 21 ZPP 3 «Haldenstrasse».....	11
Art. 22 ZPP 4 «Salzhaus»	12
4 Qualität des Bauens und Nutzens	12
Art. 23 Gestaltungsgrundsatz	12
Art. 24 Beurteilungskriterien	12
Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten	13
Art. 26 Dachgestaltung	13
Art. 27 Dachaufbauten	13
Art. 28 Aussenraumgestaltung	14
Art. 29 Energie	14
Art. 30 Gestaltungsspielraum	14
Art. 31 Fachberatung	14
Art. 32 Qualifizierte Verfahren	15

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
	Art. 33 Baudenkmäler	15
	Art. 34 Ortsbildschutzgebiete	15
	Art. 35 Historische Verkehrswege	15
	Art. 36 Archäologische Schutzgebiete	15
	Art. 37 Naturschutzgebiete	16
	Art. 38 Geologisches Objekt	16
	Art. 39 Gewässer	16
	Art. 40 Landschaftsschongebiete	16
	Art. 41 Landschaftsschutzgebiete	17
	Art. 42 Hecken, Feld- und Ufergehölze	17
	Art. 43 Markante Einzelbäume	17
	Art. 44 Trockenstandorte	17
	Art. 45 Amphibienlaichgebiete	17
	Art. 46 Aussichtspunkte	17
	Art. 47 Bauen in Gefahrengebieten	17
6	Straf- und Schlussbestimmungen	18
	Art. 48 Zuständigkeiten Gemeinderat	18
	Art. 49 Zuständigkeiten Hochbaukommission	18
	Art. 50 Zuständigkeiten Bauverwaltung	18
	Art. 51 Widerhandlungen	19
	Art. 52 Inkrafttreten	19
	Art. 53 Aufhebung von Vorschriften	19
	Genehmigungsvermerke	20
	Anhang	22
A1	Skizzen	22
A2	Bauverpflichtungen und Nutzungsdichten	30
A3	Abkürzungen Gesetze	34
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	34
A5	Richtprojekt ZPP 1 «Eichmatte»	35

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des Baureglements aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Sumiswald bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung Sumiswald, dem Zonenplan Siedlung Wasen, dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren West und Ost sowie dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung Sumiswald und Zonenplan Siedlung Wasen 1:2'500	Im Zonenplan Siedlung Sumiswald und im Zonenplan Siedlung Wasen sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerräume und Gefahren Nord und Süd 1:5'000	Im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren Nord und Süd wird der Gewässer- raum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Landschaft 1:7'500	Analog sind im Zonenplan Landschaft alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungs- verbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p> <p>Hinsichtlich des Brandschutzes gelten die gesetzlichen Bestimmungen², die Vorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sowie die Brandschutzmerkblätter der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB).</p>

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Siehe Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz (FFG) sowie Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung (FFV)

Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.¹</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.²</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.³</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.⁴</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht⁵ geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht⁶ bzw. in Art. 48 bis Art. 50 des vorliegenden Baureglements geregelt.</p>

¹ Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

² Siehe Art. 7 BewD

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

⁴ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

⁵ Siehe Art. 3 BauG

⁶ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht	<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <p>1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.</p> <p>2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p>
Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	<p>Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung</p> <p>1 Grundeigentümer¹, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.</p> <p>2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet. Sie sind innert einer Frist von 10 Jahren zu überbauen oder zonenkonform zu nutzen. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach dem übergeordneten Recht². Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.</p>
Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	<p>Art. 3 Bedingte Einzonungen</p> <p>1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone wird an die Bedingung geknüpft, dass das Land innert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision überbaut wird.³ Für die Parzelle Nr. 567 beträgt die Frist zur Überbauung 12 Jahre.</p> <p>2 Die Massnahme wird auf die Parzellen gemäss Zonenplan Siedlung Sumiswald und Wasen angewendet.</p> <p>3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht⁴.</p>

2 Nutzungszonen

2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen

Nutzungsarten	<p>Art. 4 Art der Nutzung</p> <p>Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:</p>
---------------	--

Zone	Abk.	Nutzungsart
Wohnzone	W2 W4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen⁵ ▪ stilles Gewerbe⁶ ▪ Detailhandelseinrichtungen für den täglichen Lebensbedarf

¹ Mit dem Begriff Grundeigentümer sind sowohl Grundeigentümerinnen wie auch Grundeigentümer gemeint. Diese Handhabung gilt für alle männlichen Formen, die im Dokument vorkommen.

² Siehe Art. 126d Abs. 4 BauG

³ Siehe Art. 126c BauG

⁴ Siehe Art. 126c Abs. 3 BauG.

⁵ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

⁶ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

Zone	Abk.	Nutzungsart
Dorfzone	D2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen
Kernzone	K2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dienstleistungsbetriebe
	K3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detailhandelseinrichtungen
	K4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastgewerbe
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ stilles bis mässig störendes Gewerbe ▪ Landwirtschaft und landwirtsch. Gewerbe ▪ Bei Parzellen innerhalb der Dorf- oder Kernzone, die mit einer Bauverpflichtung gemäss Anhang A2 belegt sind, ist keine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
Arbeitszone	A13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsnutzungen
	A17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagerflächen
	A19	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parzelle Nr. 3367: Sport und Freizeit¹

Baupolizeiliche
Masse

Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse² und Lärmempfindlichkeitsstufen³:

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL ⁴ [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG	ES
Wohnzone	W2	3.0	6.0	30.0	8.0	11.0	2	II
Wohnzone	W4	4.0	8.0	45.0	14.0	17.0	4	II
Dorfzone	D2	3.0	6.0	35.0	9.0	12.0	2	III
	K2	3.0	6.0	40.0	9.5	12.5	2	III
Kernzone	K3	3.0	6.0	45.0	10.5	13.5	3	III
	K4	4.0	8.0	45.0	12.5	15.5	4	III
	A10	$\frac{1}{2}$ Fh t*	–	–	10.0	13.0	–	IV
Arbeitszone	A13	$\frac{1}{2}$ Fh t*	–	–	13.0	17.0	–	IV
	A17	$\frac{1}{2}$ Fh t*	–	–	17.0	21.0	–	IV
	A19	$\frac{1}{2}$ Fh t*	–	–	19.0	23.0	–	IV

*mindestens aber 4.0 m

kA = kleiner Grenzabstand⁵

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «tief» (bei Satteldächern traufseitig; Art. 15 BMBV)⁶

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

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

ES = Lärmempfindlichkeitsstufen

2 Für die Parzellen Nrn. 2330, 1753, 2292 und 2046 (Wasen) in der D2 gilt der bauliche Bestand. Für Ersatzbauten gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo⁷ von 0.5.

3 In der Arbeitszone gilt die Fassadenhöhe giebelseitig für alle Gebäude mit Dachfirst (Pulldächer, Satteldächer). Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu 1.0 m werden nicht an die Höhe angerechnet.

¹ Die Erschliessung und Parkierungsmöglichkeiten sind sicherzustellen.

² Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

⁴ Die Gebäudelänge umfasst auch die Länge von Anbauten.

⁵ Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1

⁶ Skizze Fassadenhöhe im Anhang A1

⁷ Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10% beträgt.

5 Auf den im Anhang 2 aufgeführten Parzellen ist aufgrund der Einzonung von Kulturland (Art. 11c Abs. 1 BauV) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ für Wohn-, Dorf- und Kernzonen oder eine Überbauungsziffer (ÜZ) für Arbeitszonen einzuhalten².

6 Auf den im Anhang 2 aufgeführten Parzellen (Bauzonenreserven) ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I Bau) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) für Wohn-, Dorf- und Kernzonen oder eine Überbauungsziffer von mind. 0.5 für Arbeitszonen einzuhalten³.

7 Auf den im Anhang A2 aufgeführten Parzellen in den übrigen Bauzonen (ZSF und ZöN) muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

8 Für die Parzellen Nrn. 3189, 3190, 2322 und 2326 in der W2 ist im Falle einer Überbauung ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 32 BauR zwingend.

Weitere bau-
polizeiliche Masse

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

1 Anbauten, Kleinbauten⁴

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fh t max. 3.5 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile⁵ mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.0 m und einer max. aGbF von 60 m² gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:⁶

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

4 Vorspringende Gebäudeteile:⁷

- zulässige Tiefe max. 1.8 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung: max. 2.5 m

5 Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

¹ Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

² Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

³ Betrifft zusammenhängende unüberbaute Bauzonen von mind. 1'500 m² Fläche. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

⁴ Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) im Anhang A1

⁵ Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

⁶ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁷ Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone.

Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1. Von der Regelung des Anteils des Fassadenabschnitts sind die Dachvorsprünge ausgenommen.

6 Gestaffelte Gebäude, Staffelung¹:

- in der Höhe: min. 1.5 m
- in der Situation: min. 3.0 m

7 Geschosse:²

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m.
- Attikageschoss: muss auf mind. einer ganzen Längsfassade um mind. 3.0 m zurückversetzt sein.

8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 50% der Fassadenlänge und max. 7.5 m nicht überschreitet.

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 7 Grenzabstand

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 und Art. 6 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.³

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäudes einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

Art. 8 Gebäudeabstand⁴

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

3 Die Gebäudeabstände innerhalb der Arbeitszone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.

Näherbau

Art. 9 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand bis auf maximal 2/3 reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze & den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude und Anbauten bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird.

¹ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

² Skizze Geschosse und Geschoszahl im Anhang A1

³ Skizze Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand im Anhang A1

⁴ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom Fahrbahnrand sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden minimalen Bauabstände einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m,
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mind. 3.6 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildschutzgebieten), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche
Nutzungen

Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Überbauung und Gestaltung	ES
Schule Sumiswald	ZöN 1	Schulgebäude mit Aussenraum	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 70 m ▪ Fh t: max. 13 m ▪ Fh g: max. 19 m 	II
Sportsplatz Turn- hallenstrasse	ZöN 2	Turnhalle und Aussensportanlage	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 33 m ▪ Fh t: max. 10 m ▪ Fh g: max. 13 m 	III
Mehrzweck	ZöN 3	Kindergarten, Feuer- wehrlokal, Parkierung	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 16 m ▪ Fh t: max. 10 m ▪ Fh g: max. 14 m 	III
Dorfplatz	ZöN 4	Parkierung, Marktplatz	Hochbauten sind nicht zulässig.	III
Gemeindeverwal- tung und Kirche	ZöN 5	Gemeindeverwaltung und Kirche	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 35 m ▪ Fh t: max. 9 m ▪ Fh g: max. 14 m 	II
Alterszentrum Sumiswald	ZöN 6	Alterszentrum, Parkie- rung, Zivilschutzanlage	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 93 m ▪ Fh t: max. 13 m ▪ Fh g: max. 17 m 	II
Dienstleistungs- zentrum DLZ	ZöN 7	Dienstleistungszentrum, Rekrutierungszentrum	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 140 m ▪ Fh t: max. 18 m ▪ Fh g: max. 22 m 	II
Kirche Bifang	ZöN 8	Kirche	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 30 m ▪ Fh t: max. 8 m ▪ Fh g: max. 10 m 	II
Friedhof Sumis- wald	ZöN 9	Friedhof	Es sind nur Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 zulässig.	II
Werkhof Trach- selwaldstrasse	ZöN 10	Werk- und Entsor- gungshof	Bestehend <ul style="list-style-type: none"> ▪ GL: max. 64 m ▪ Fh t: max. 4 m ▪ Fh g: max. 7 m 	III

Schule Wasen	ZöN 11	Schulgebäude mit Aus- senraum, Kindergarten, Turnhalle, Aussensport- anlagen, Feuerwehrlö- kal, Zivilschutzanlage	Bestehend ▪ GL: max. 26 m ▪ Fh t: max. 13 m ▪ Fh g: max. 18 m	II
Spielplatz Wasen	ZöN 12	Spielplatz	Hochbauten sind nicht zulässig.	II
Kirche Wasen	ZöN 13	Kirche	Bestehend ▪ GL: max. 30 m ▪ Fh t: max. 8 m ▪ Fh g: max. 14 m	II
Friedhof Wasen	ZöN 14	Friedhof	Es sind nur Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 zulässig.	II
Spielplatz Hasel- acker	ZöN 15	Spielplatz	Hochbauten sind nicht zulässig. Die Fläche kann nur mit Spielanlagen überbaut werden.	

2 Für alle ZöN gilt: Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten. Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

Zonen für Sport-
und Freizeitanlagen

Art. 12 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF Grünen	ZSF 1	Reithalle und Pfadi	Bestehend ▪ GL: max. 41 m ▪ Fh t: max. 5 m ▪ Fh g: max. 9 m	II
ZSF Ey	ZSF 2	Aussensportanlagen, Hallenbad, polysportive Anlagen	Bestehend ▪ GL: max. 64 m ▪ Fh t: max. 13 m ▪ Fh g: max. 17 m	III
ZSF Hornusser- platz	ZSF 3	Hornusserplatz	In der ZSF Hornusserplatz darf aus- schliesslich ein eingeschossiges Ver- einslokal mit einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 200 m ² errichtet werden.	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone	Art. 13 Grünzone 1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet. ¹ 2 Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Schloss Sumiswald	Art. 14 Schlosszone 1 Die Schlosszone Sumiswald umfasst das Schlossareal und bezweckt dessen Schutz und Unterhalt. 2 Zulässig sind die zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K3. 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Verkehrszone	Art. 15 Verkehrszone 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr. 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

2.4 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	Art. 16 Landwirtschaftszone 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. ² 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Zweck und Art der Nutzung in der Weilerzone und Einschränkungen	Art. 17 Weilerzone 1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. ³ 2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10), gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. 4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung. ⁴

¹ Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussenanlagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

² Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

⁴ Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.¹

6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen.²

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.³

8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.⁴

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

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

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.⁵

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

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

ZPP 1

Art. 19 ZPP 1 «Eichmatte»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Eichmatte» bezweckt eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).

Art der Nutzung

2 Es erfolgt eine gemischte Nutzung gemäss der Dorf- und Kernzone. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig.

¹ Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

² Klein- und Anbauten: siehe Art. 5

³ Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

⁴ Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

⁵ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

	<p>3 Die ZPP ist in einen Sektor Südwest mit Betriebs- und Wohnbauten und einen Sektor Nordost mit einer Freifläche aufgeteilt. Die erforderliche grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV kann an einer geeigneten Stelle innerhalb des Perimeters der ZPP 1 angelegt werden.</p>
Grundzüge der Überbauung, Mass der Nutzung und Sicherung der Qualität	<p>4 Das als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens erarbeitete Richtprojekt datiert vom 14. Juli 2023 bildet die verbindliche Grundlage für die Überbauung. Es wird im Anhang A5 zum Baureglement abgebildet.</p> <p>5 Damit die Qualität der Planung auch in den weiteren Verfahrensschritten sichergestellt ist, wird vom Gemeinderat eine unabhängige Fachinstanz aus dem Bearbeitungsteam des qualitätssichernden Verfahrens mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege eingesetzt.</p>
Weitere Gestaltungsgrundsätze	<p>6 Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese das Richtprojekt vom 14. Juli 2023 gilt.</p> <p>7 Die Erschliessung erfolgt via Marktgasse oder den Kirchstalden über die bestehende Zufahrt zwischen den Parzellen Nrn. 385 und 3398.</p> <p>8 Über die Parzellen Nrn. 2594, 2593 und 3398 ist eine geeignete Fusswegverbindung zum Friedhof anzulegen, welche die bestehende Wegführung über die Parzelle Nr. 498 aufnimmt und über die Parzellen Nrn. 830 und 488 führt.</p> <p>9 Die Erschliessung der Parzelle Nr. 488 (Kernzone 2, ausserhalb des Perimeters der ZPP) ist bei der baulichen Entwicklung sicherzustellen.</p> <p>10 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
ZPP 2	Art. 20 ZPP 2 «Gammenthal»
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 «Gammenthal» bezweckt die Ergänzung der bestehenden Bauten für den Kiesabbau.
Art / Mass der Nutzung	2 Hochbauten für den Kiesabbau unterliegen den Vorschriften der Arbeitszone A13.
Gestaltungsgrundsätze	<p>3 Die Erschliessung des Areals muss auf eine übersichtliche Ausfahrt konzentriert werden.</p> <p>4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.</p>
ZPP 3	Art. 21 ZPP 3 «Haldenstrasse»
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Haldenstrasse» bezweckt eine qualitätsvolle Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).
Art / Mass der Nutzung	2 Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2. Die Überbauung hat eine minimale GFZo zwischen 0.3 – 0.5 zu erreichen. Die maximale ortsbildverträgliche Dichte wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens gemäss Abs. 4 festgelegt.
Gestaltungsgrundsätze	<p>3 Die Erschliessung erfolgt über die Haldenstrasse.</p> <p>4 Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist vorgängig zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.</p> <p>5 Art. 29 des vorliegenden Baureglements ist zu berücksichtigen.</p> <p>6 Eine Realisierung über Etappen ist möglich, wenn ein Gesamtprojekt vorliegt.</p>

7 Die Gestaltung und Dichte der Überbauung hat sich am Erhaltungsziel a) gemäss Inventarblatt ISOS zu orientieren (Wert auf Freiflächen legen, Gestaltungsvorschriften für Bauten).

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

ZPP 4	Art. 22 ZPP 4 «Salzhaus»
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Salzhaus» bezweckt eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).
Art / Mass der Nutzung	2 Die Bebauung richtet sich nach der bestehenden Überbauung oder gemäss der Kernzone 3. Die Überbauung hat eine minimale GFZo von 0.5 zu erreichen.
Gestaltungsgrundsätze	3 Die Erschliessung erfolgt über die Grünenstrasse. 4 Die Umgebung mit der Extensivwiese und dem Hochstammobstgarten ist zwingend zu erhalten. Allfällige bauliche Entwicklungen sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild zu integrieren. 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	Art. 23 Gestaltungsgrundsatz Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert. ¹
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	Art. 24 Beurteilungskriterien 1 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: ² <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, Spielplätze und Eingänge.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 24 bis Art. 28 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

offene Bauweise,
Berücksichtigung der
ortsüblichen Stellung
der Bauten

Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 7 bis Art. 10 BauR einzuhalten.

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

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

4 In der Dorf- und Kernzone ist das Vorland bei Neubauten in der Regel von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

Dachgestaltung

Art. 26 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Auf Hauptbauten sowie auf An- und Kleinbauten sind Satteldächer (evtl. mit Gehrschild, Bruch und / oder Kreuzfirst), Flach- und Pultdächer sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt. Im ISOS-Gebiet von nationaler Bedeutung und in Ortsbildschutzperimetern hat sich die Dachform an die bestehenden Gebäude anzupassen.

3 Die Dachneigung von Hauptdächern bei Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächern darf 20° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Pultdächer haben eine Neigung von 10° – 24° aufzuweisen. Für An- und Kleinbauten gelten bei Pultdächern in allen Nutzungszonen keine Neigungseinschränkungen.

4 Asymmetrische Schrägdächer sind in der Bauzone nur am Hang (grössere Dachfläche hangparallel) gestattet.

Dachaufbauten

Art. 27 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

2 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). In der obersten Nutzungsebene des Dachgeschosses sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen.

3 Ausserhalb von Ortsbildschutzgebieten darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten (ausser Firstreiter) einzeln 1/3 und zusammen 2/3 des Fassadenabschnittes des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten haben mindestens einen Abstand von 0.7 m zu First, Ort, Traufe aufzuweisen. Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt dieser Minimalabstand.

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 des Fassadenabschnittes des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Diese sind nur auf der untersten Nutzungsebene des Dachgeschosses zulässig. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

5 Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1.25 m².

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 28 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

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

4 Stützmauern, auf die aus topographischen Gründen nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1.2 m werden nur in Ausnahmefällen bewilligt.

Energie

Art. 29 Energie

1 Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.

2 Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird. Vorbehalten bleibt eine genügend grosse Kapazität des Fernwärmenetzes.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 30 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 23 bis Art. 28 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

Art. 31 Fachberatung

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

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;

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

² Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 23 BauR entsprechen.

- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Qualifizierte
Verfahren,
Qualitätssicherung

Art. 32 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde kann die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 33 Baudenkmäler

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

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

Ortsbildschutz-
gebiete

Art. 34 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.³

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

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 35 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen in der Regel ungeschmälert zu erhalten.

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

Erhaltung von
archäologischen
Schutzgebieten

Art. 36 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen⁴.

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

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

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Sumiswald bzw. die Beschriebe im ISOS.

⁴ 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).

Naturschutzgebiete Schlossweiher Sumiswald und Napf	Art. 37 Naturschutzgebiete 1 Die im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellten Naturschutzgebiete Nr. 82 Schlossweiher Sumiswald und Nr. 84 Napf sind mit Schutzbeschlüssen durch den Kanton geschützt. 2 Es gelten die entsprechenden kantonalen Schutzreglemente.
Findling bei Hornbach	Art. 38 Geologisches Objekt Das im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellte geologische Objekt Nr. 193 Findling bei Hornbach ist mit Schutzbeschluss vom 10.04.1978 durch den Kanton geschützt.
Gewässerraum	Art. 39 Gewässer 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: <ul style="list-style-type: none">▪ die natürliche Funktion der Gewässer;▪ den Schutz vor Hochwasser;▪ die Gewässernutzung. 2 Der Gewässerraum wird als punktierte Überlagerung im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren festgelegt. ^{1 2} 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. ³ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. ⁴ 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.
Landschaftsschongebiete	Art. 40 Landschaftsschongebiete 1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. ⁵ 3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen. ⁶

¹ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

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

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

⁴ Siehe 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.

⁵ Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

⁶ Siehe Art. 31 BauR

Landschaftsschutzgebiete	<p>Art. 41 Landschaftsschutzgebiete</p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerter Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.</p> <p>3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.</p>
Hecken und Feldgehölze	<p>Art. 42 Hecken, Feld- und Ufergehölze</p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.</p> <p>2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>
Schutz von markanten Einzelbäumen	<p>Art. 43 Markante Einzelbäume</p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstamm-bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.</p>
Trockenstandorte	<p>Art. 44 Trockenstandorte</p> <p>Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung und Beweidung noch durch andere Eingriffe beeinträchtigt werden. Der im Zonenplan Landschaft bezeichnete Bestand ist höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.</p>
Amphibienlaichgebiete	<p>Art. 45 Amphibienlaichgebiete</p> <p>Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Amphibienlaichgebiete sind Lebensräume geschützter Tiere. Sie dürfen nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.</p>
Aussichtspunkte	<p>Art. 46 Aussichtspunkte</p> <p>Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.</p>
Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	<p>Art. 47 Bauen in Gefahrengebieten</p> <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p>

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.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Zuständigkeiten
Gemeinderat

Art. 48 Zuständigkeiten Gemeinderat

1 Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- die geringfügige Änderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 18–20 BauR).

2 Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 36 / 140 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage des Organisationsreglements.

Zuständigkeiten
Hochbaukommission

Art. 49 Zuständigkeiten Hochbaukommission

Die Zuständigkeit der Hochbaukommission umfasst folgende Aufgaben:

- die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26–29 BauG), sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- den Erlass von Amtsberichten an den Regierungstatthalter zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei die Abteilung Bau und Betrieb das Protokoll führt,
- die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungstatthalter auf Antrag der Bauverwaltung,
- die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

Zuständigkeiten
Bauverwaltung

Art. 50 Zuständigkeiten Bauverwaltung

Die Zuständigkeit der Bauverwaltung umfasst folgende Aufgaben:

- die abschliessende Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 33 BauG und Art. 9 Baubewilligungsdekret (inkl. Erteilung des Bauentscheides, sofern keine Ausnahme erforderlich) inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur

Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Abteilung Naturförderung, Energiefachstelle, etc.),

- die periodische Information der Hochbaukommission über die laufenden Gesuche und die erteilten Bauentscheide,
- die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalter zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- die Organisation und Durchführung der Baukontrollen, die Behandlung von Voranfragen.

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 51 Widerhandlungen

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

Inkrafttreten

Art. 52 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung Sumiswald, dem Zonenplan Siedlung Wasen, dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren Nord und Süd sowie dem Zonenplan Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 53 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 13.02.2009
- Zonenpläne Sumiswald und Wasen vom 13.02.2009
- Schutzplan vom 31.10.2000
- Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften SBV Parzelle Nr. 2221 vom 06.06.1964
- Baulinienplan Kirchstalden – Wuhracher vom 14.04.1967
- Baulinienplan Lempigen – Stegmatt – Staatsstrasse vom 20.12.1969
- Baulinienplan Blaufuhren vom 1. Dezember 1983

¹ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Verfahren Gesamtrevision Ortsplanung

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.07.2019 bis 30.08.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	10.03.2020, 15.04.2021, 22.10.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	18.11.2021, 25.11.2021, 12.05.2022
Publikation im Amtsblatt	vom	17.11.2021 und 11.05.2022
Öffentliche Auflage	vom	24.11.2021 bis 23.12.2021
2. Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom	12.05.2022 bis 10.06.2022
Einspracheverhandlungen	am	11.02., 14.02., 16.02. und 02.03.2022
Erledigte Einsprachen		18
Unerledigte Einsprachen		27
Rechtsverwahrungen		6
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	07.03.2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	21.04.2022

Änderung im Anhörungsverfahren nach Art. 61 Abs. 3 BauG

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03.04., 04.09. und 02.10.2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13.12.2023

Publikation im Amtsblatt vom 13.12.2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 14.12.2023
Öffentliche Auflage vom 14.12.2023 bis 15.01.2024
Einspracheverhandlungen am 24.01.2024
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen 1
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 04.03.2024

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident

Martin Friedli

M. Friedli

Der Gemeindeschreiber

Martin Affolter

M. Affolter

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 07.03.2024

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Der Gemeindeschreiber

Sumiswald, den *15.3.2024*
Martin Affolter

M. Affolter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Beatrice Aebi

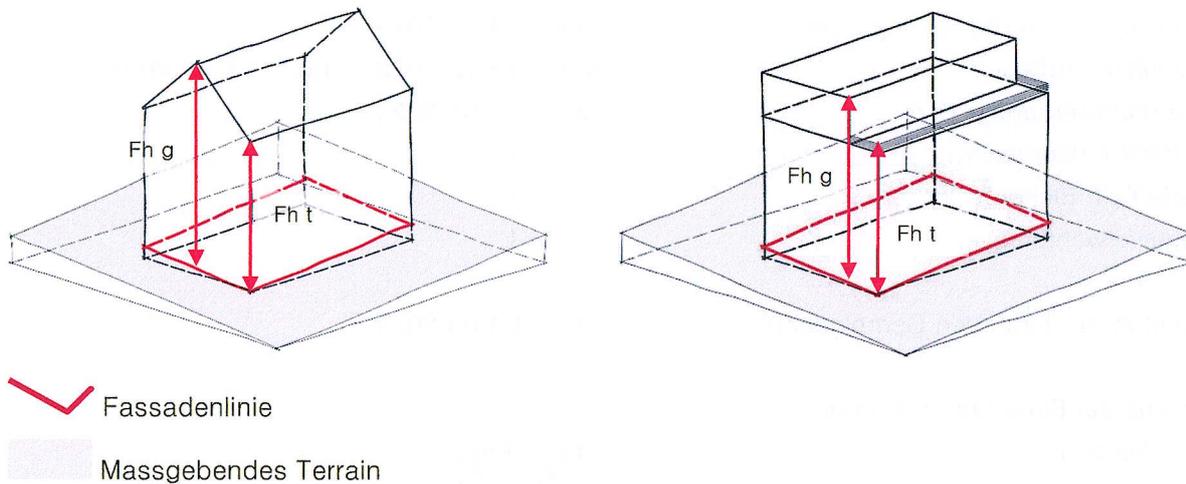
11. Juli 2024



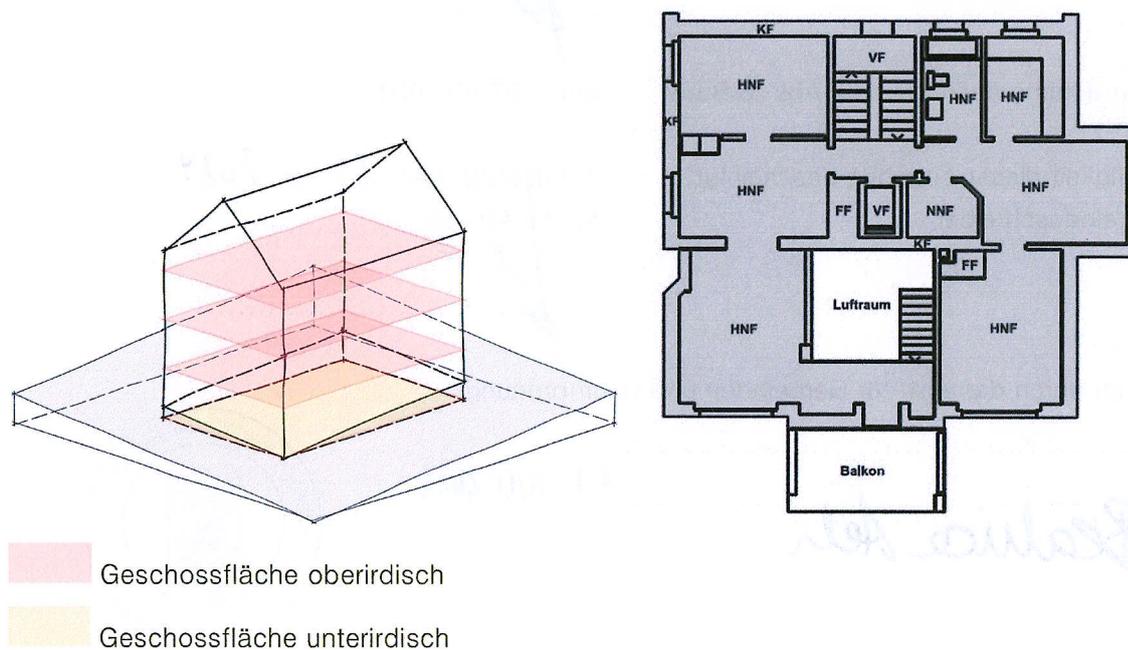
Anhang

A1 Skizzen

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

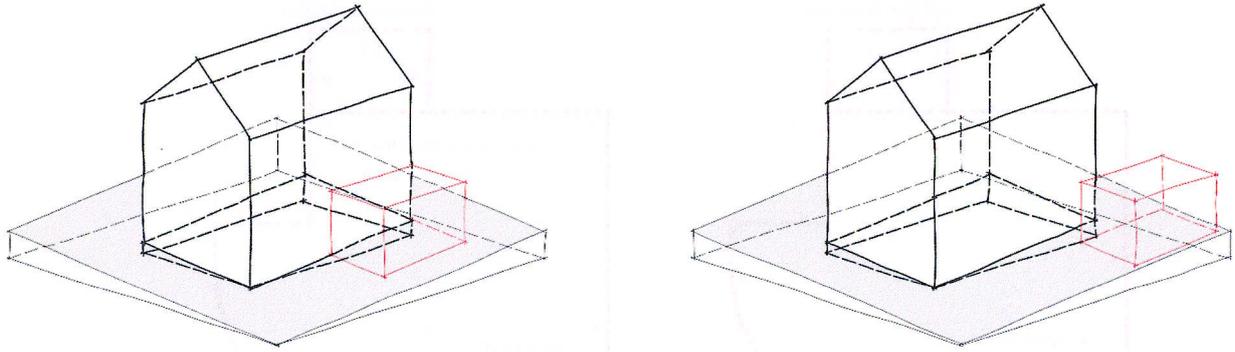


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



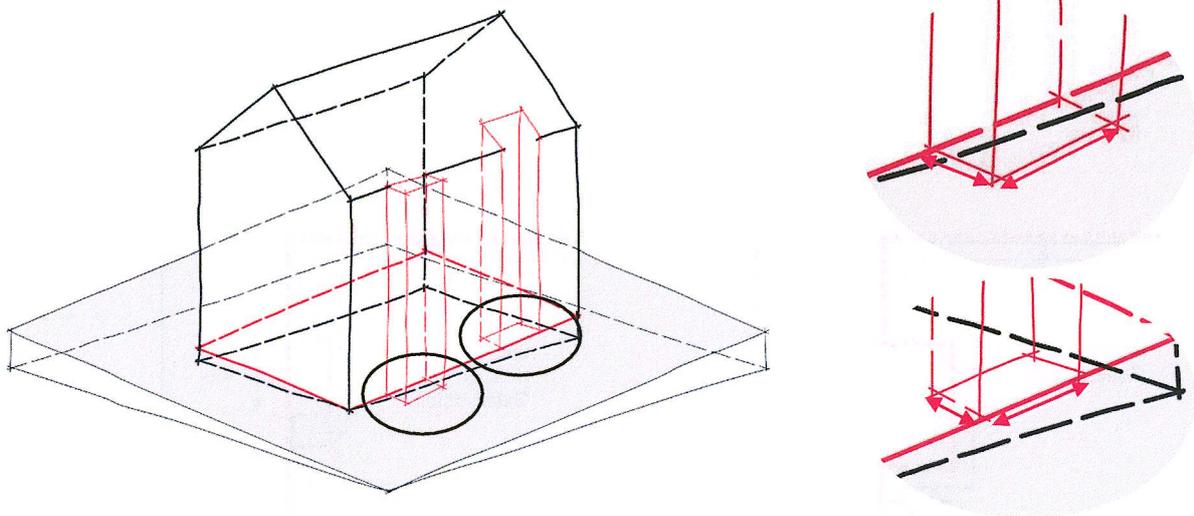
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschliessung.

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



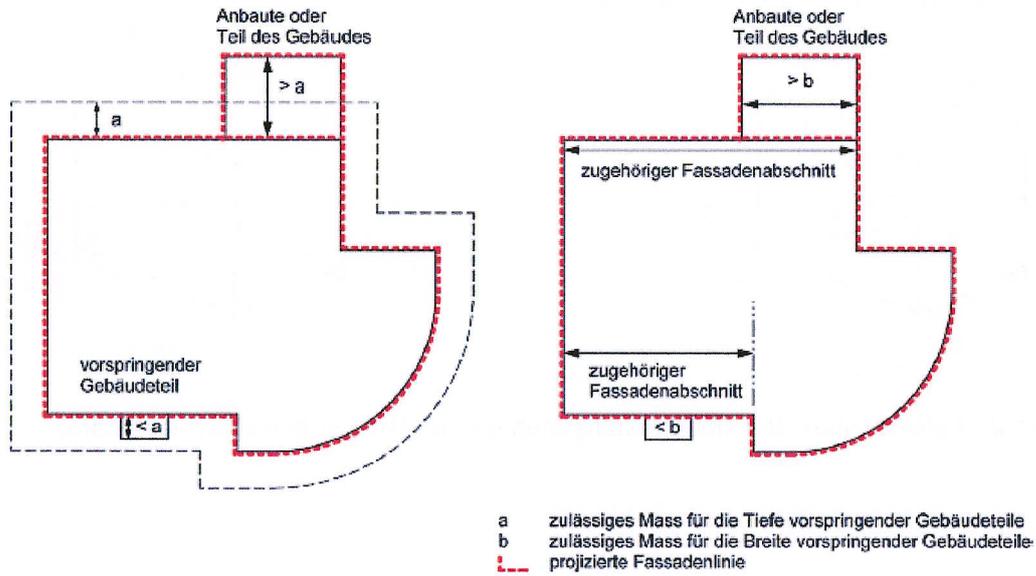
 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

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

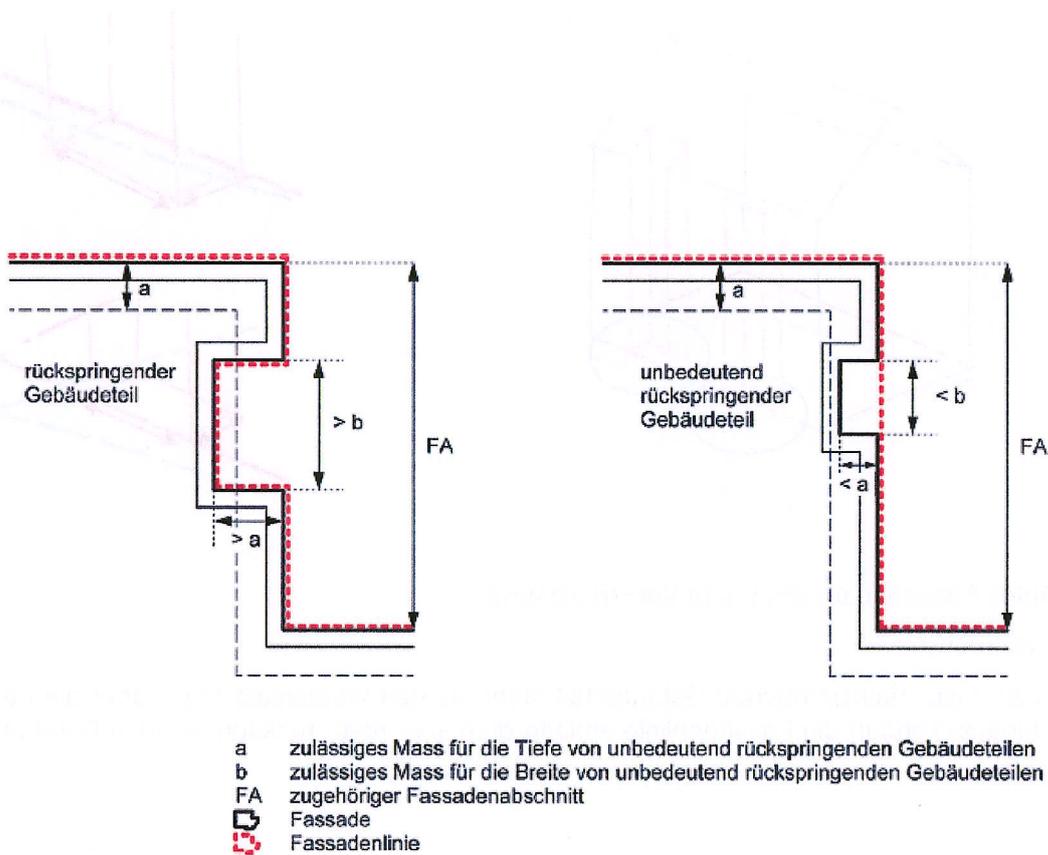


 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
 Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

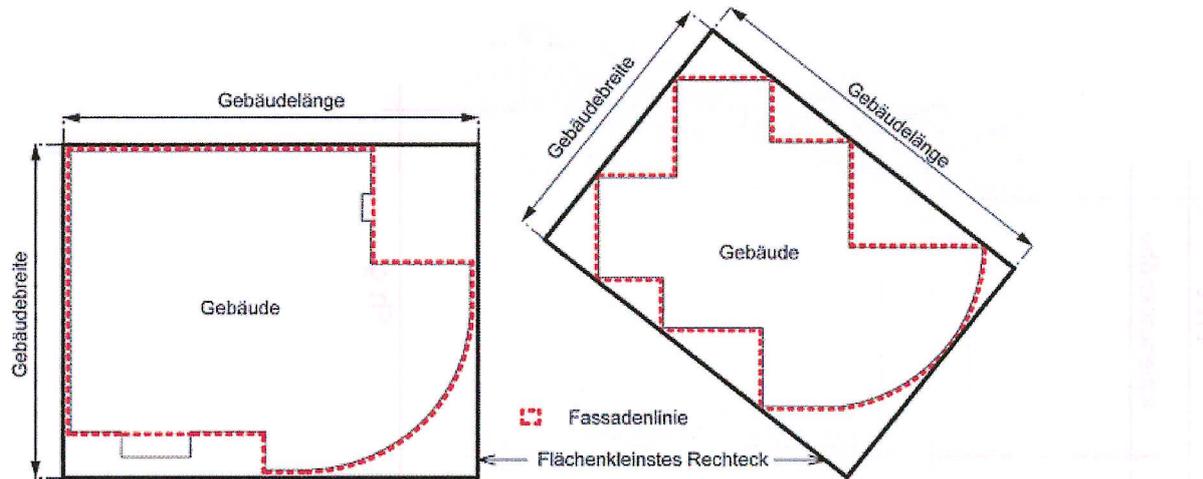


Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

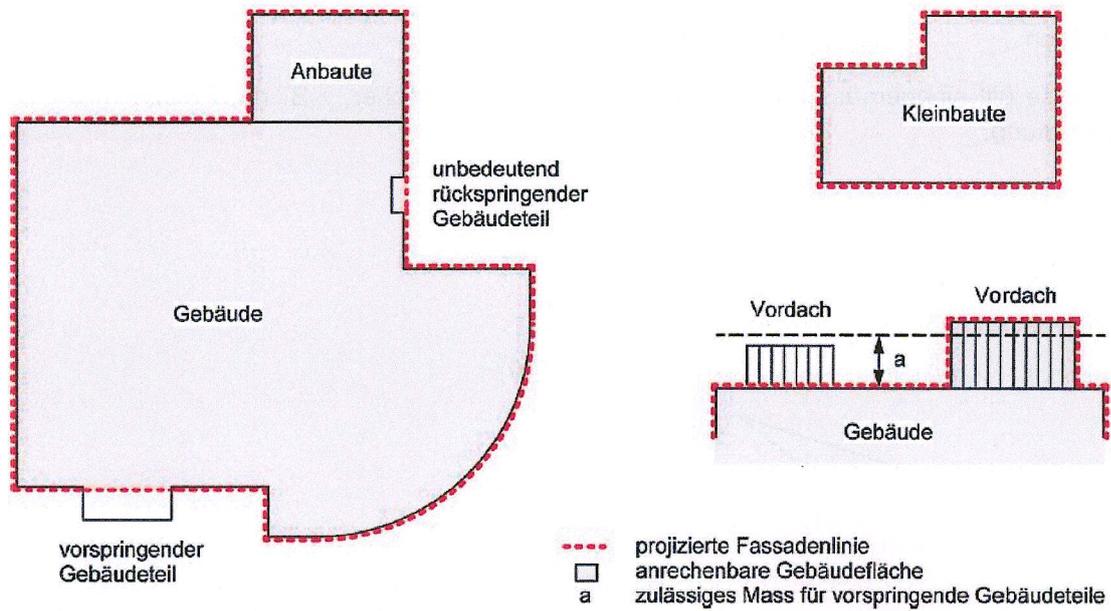


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

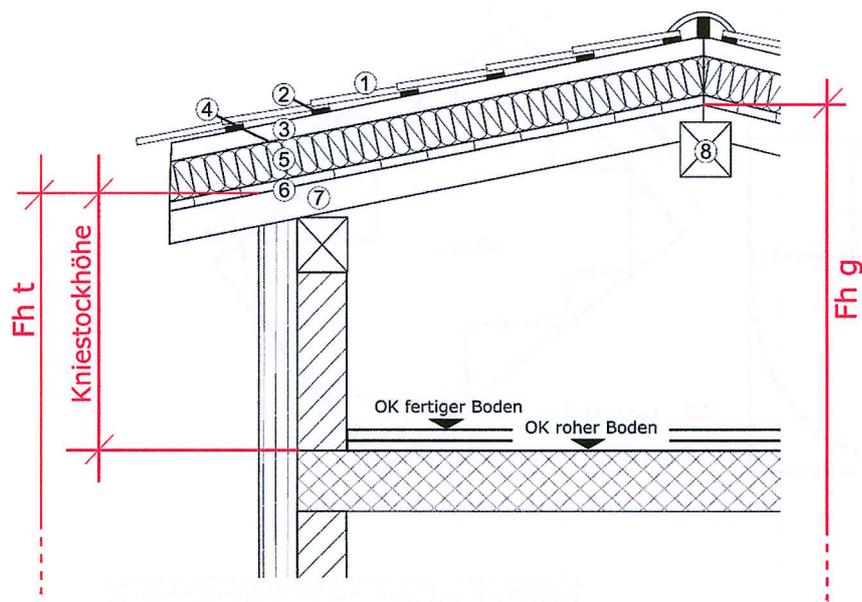
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



Skizze Gebäudelänge/projizierte Fassadenlinie (Art. 12 BMBV) bei Anbauten



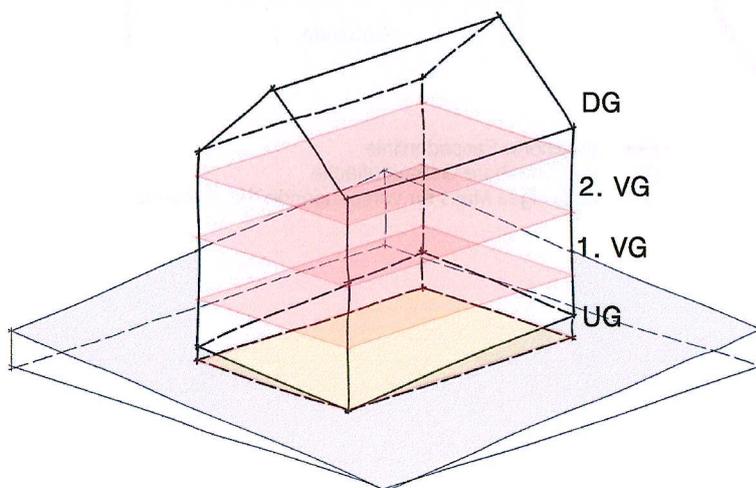
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | ⑧ Firstpfette |

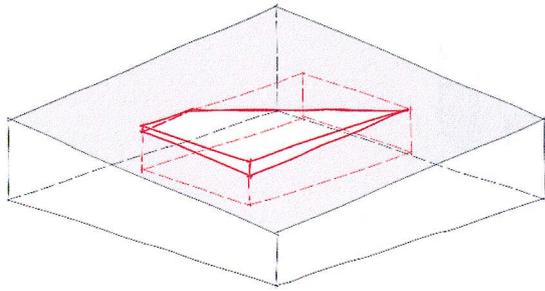
Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

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

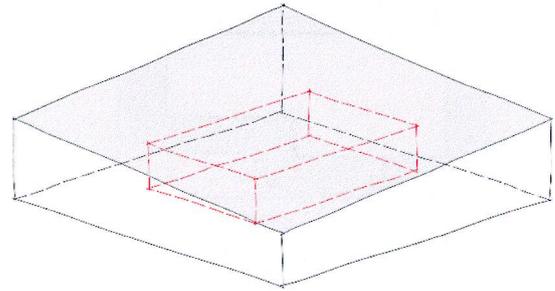


DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)
 VG: Vollgeschoss
 UG: Untergeschoss

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

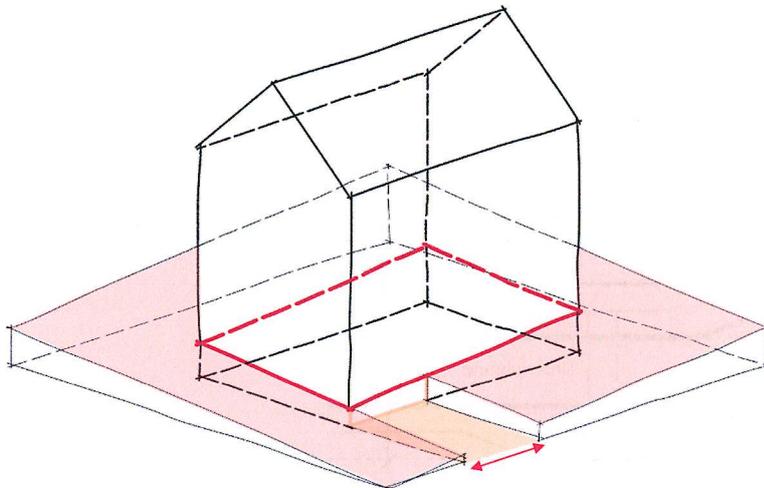


Unterniveaubaute



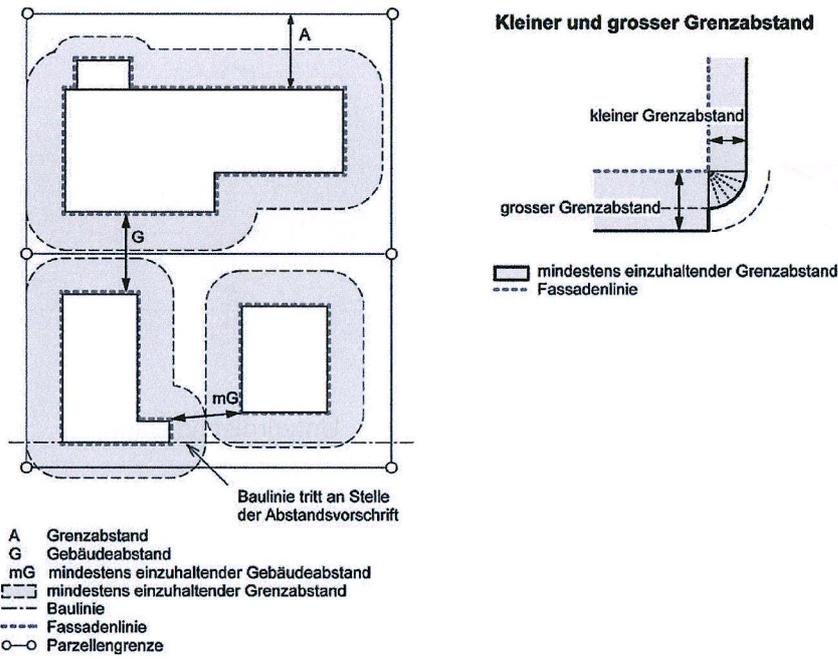
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

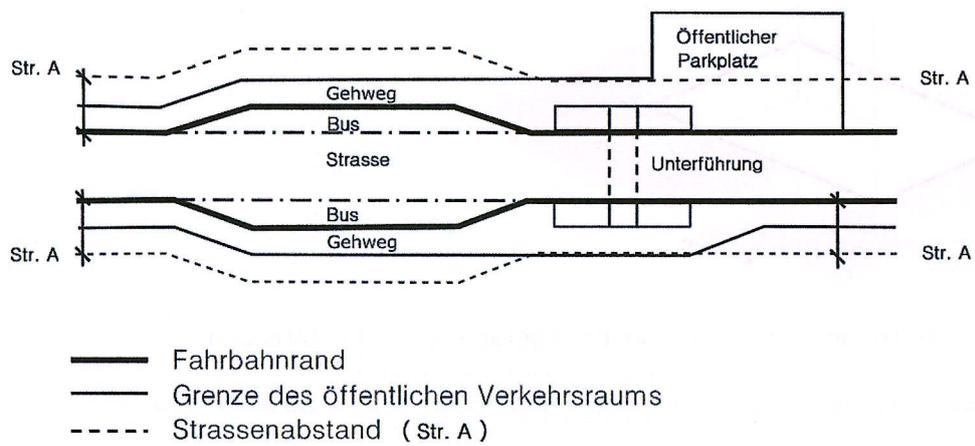


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < max. 50% und 7.5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > max. 50% und 7.5 m

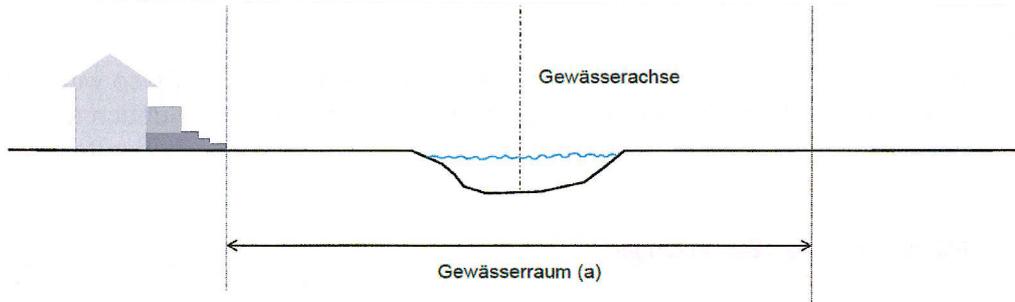
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



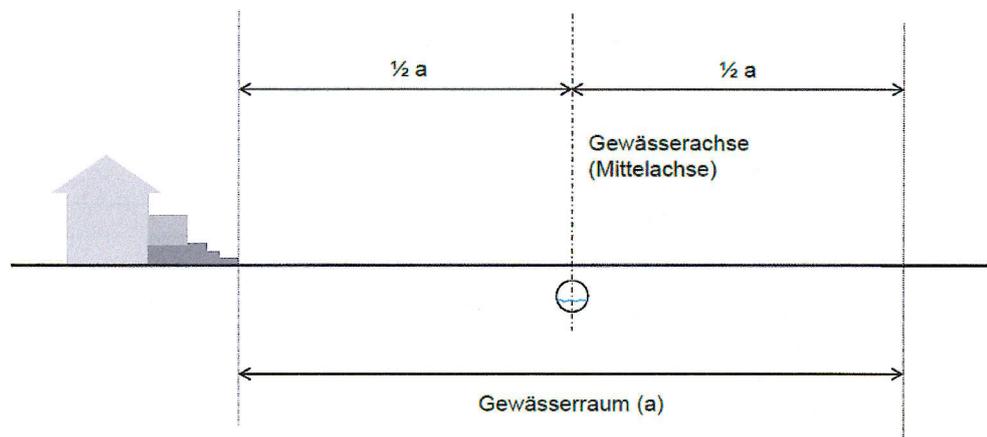
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Bauverpflichtungen und Nutzungsdichten

Bauverpflichtungen

Für die folgenden Parzellen gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR eine Bauverpflichtung. Diese wird mit einer Frist von 10 Jahren ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch ange-
merkt. Die Parzellen, die gemäss Art. 4 keine landwirtschaftliche Nutzung erlauben, sind mit einem
* gekennzeichnet.

Parzelle Nr.	Fläche [m ²], ca.	Bemerkungen
488*	700	▪ Erschliessung ist bei der Entwicklung der ZPP Eichmatte zu berücksichtigen
575*	7'000	▪ Parzellenteil
744	700	▪ UeO Grünen
1180	800	▪ Entwicklung zusammen mit 2911, 2912 ▪ Parzellenteil
1267	2'952	▪ Parzellenteil
1268*	1'450	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 3366 empfehlenswert
1320*	1'100	▪ Parzellenteil
1425*	930	▪ Parzellenteil
1601	800	▪ Parzellenteil
1713	1'610	–
1724	803	▪ Parzellenteil
1858	625	▪ Parzellenteil
1895*	530	–
2532*	1'390	–
2774*	1'220	▪ Parzellenteil
2784*	740	–
2797	790	▪ UeO Grünen
2835	880	–
2911	870	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180
2912	730	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180
2918*	970	–
2928*	2'975	–
3017*	800	–
3122*	810	–
3194*	1'190	–
3261*	1'300	–
3264	1'000	–
3286	640	▪ Parzellenteil
3293*	580	–
3296	730	▪ Parzellenteil
3352	830	–
3362*	1'530	–
3366*	370	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1268 empfehlenswert
3369	1'030	–
3402*	2'100	–
3407	1'100	–
2630/3459	750	–

Nutzungsdichten

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Sumiswald

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

Parzelle Nr.	GFZo	Bemerkungen
166	0.7	▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR
346	0.7	▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR
691	0.5	▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR ▪ Reduktion aufgrund Ortsbilschutzgebiet

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Wasen

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

Parzelle Nr.	GFZo	Bemerkungen
1392	0.4	Neue Einzonung im Rahmen OPR

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Sumiswald

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Überbauungsziffer sicherzustellen:

Parzelle Nr.	ÜZ	Bemerkungen
567	0.5	Neue Einzonung im Rahmen OPR

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Wasen

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Überbauungsziffer von 0.5 sicherzustellen:

Parzelle Nr.	ÜZ	Bemerkungen
1688	0.5	Neue Einzonung im Rahmen OPR

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Flächen in Wohn-, Dorf- und Kernzonen in Sumiswald

Für die folgenden grösseren unüberbauten Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

Parzelle Nr.	GFZo	Bemerkungen
488	0.5	▪ Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebiet
575	0.6	▪ Teilparzelle
625	0.6	–
744	0.6	▪ UeO Grünenstrasse
921	0.6	▪ Teilparzelle
2797	0.6	▪ UeO Grünenstrasse
3230	0.5	▪ Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebiet
3362	0.6	–

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Flächen in Wohn-, Dorf- und Kernzonen in Wasen

Für die folgenden grösseren unüberbauten Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

Parzelle Nr.	GFZo	Bemerkungen
1180	0.4	–
1267	0.4	–
1268	0.4	–
1391/3466	0.4	–
1392	0.4	–
1713	0.4	–
1724	0.4	–
2911	0.4	–
2912	0.4	–
3194	0.4	–
3261	0.4	–
3293	0.4	–
3366	0.4	–
3402	0.4	–
3407	0.4	–
3408	0.4	–

Überbauungsziffer gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Arbeitszonen in Sumiswald

Für die folgenden Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Überbauungsziffer sicherzustellen:

Parzelle Nr.	ÜZ	Bemerkungen
78	0.5	–
505	0.5	–
575	0.5	–
921	0.5	–
2751	0.5	–
2760	0.5	–
3298	0.5	–
3367	0.5	–
3396	0.5	–

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Arbeitszonen in Wasen

Für die folgende Parzelle ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Überbauungsziffer von 0.5 sicherzustellen:

Parzelle Nr.	ÜZ	Bemerkungen
1860	0.5	–

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 7 BauR: Übrige Bauzonen in Sumiswald

Für die folgenden Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 7 BauR eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen (als Richtwert gilt eine GFZo von 0.6):

Parzelle Nr.	Bemerkungen
240	▪ ZöN 3 Mehrzweck
251	▪ ZSF 3 Hornusserplatz
252	▪ ZSF 2 Ey
274	▪ ZSF 2 Ey

A3 Abkürzungen Gesetze

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

A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>
- Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

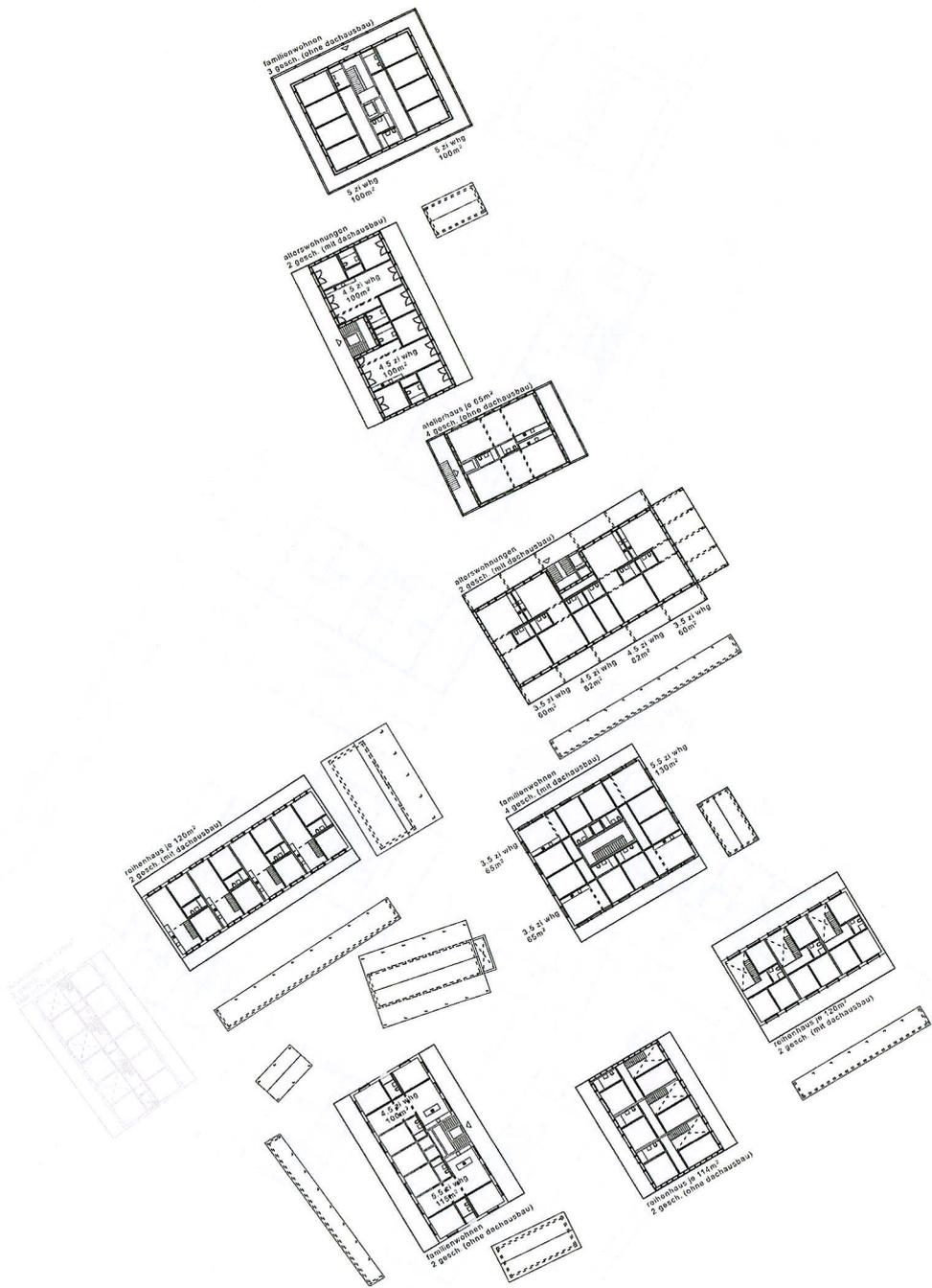
Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

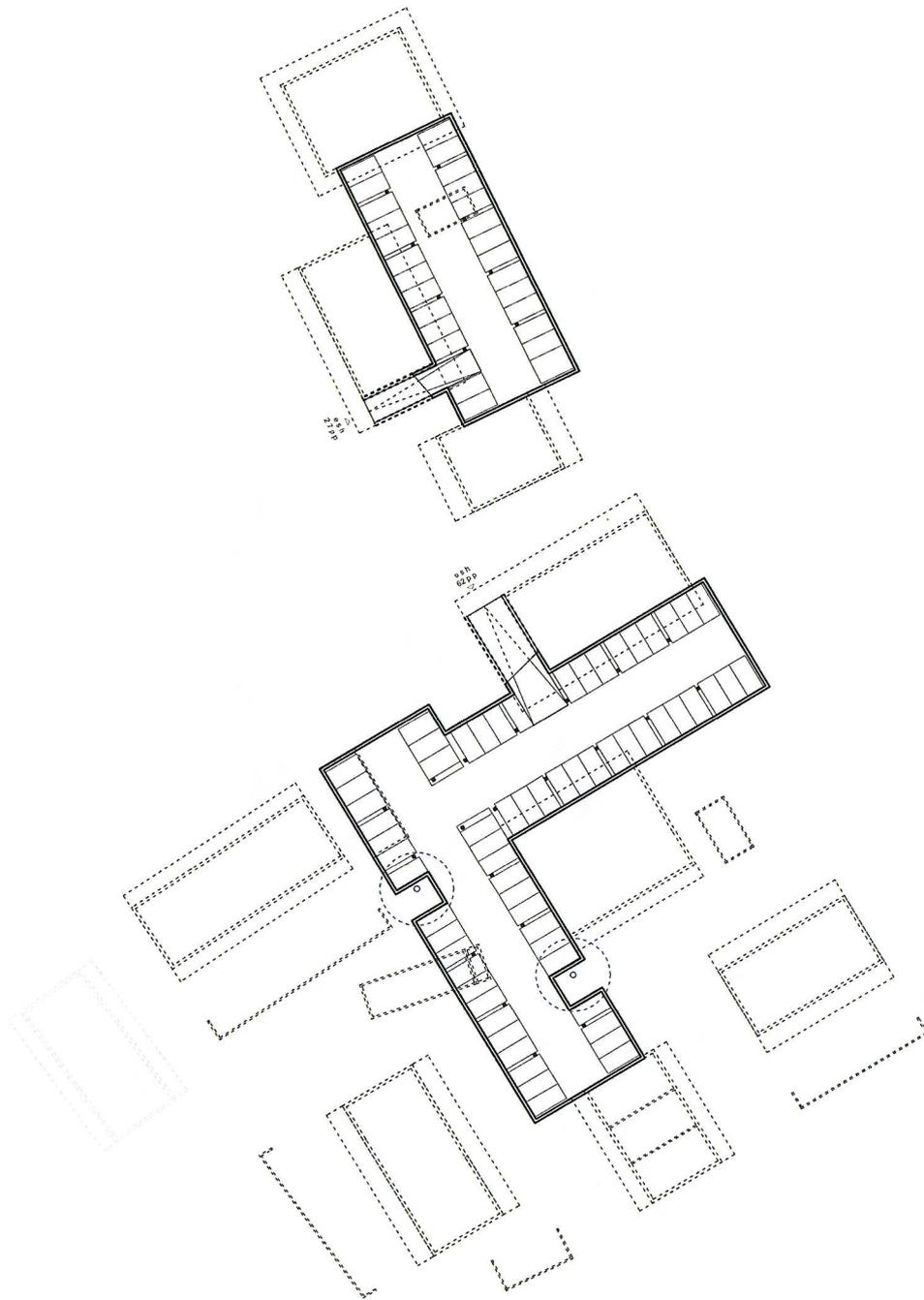
- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

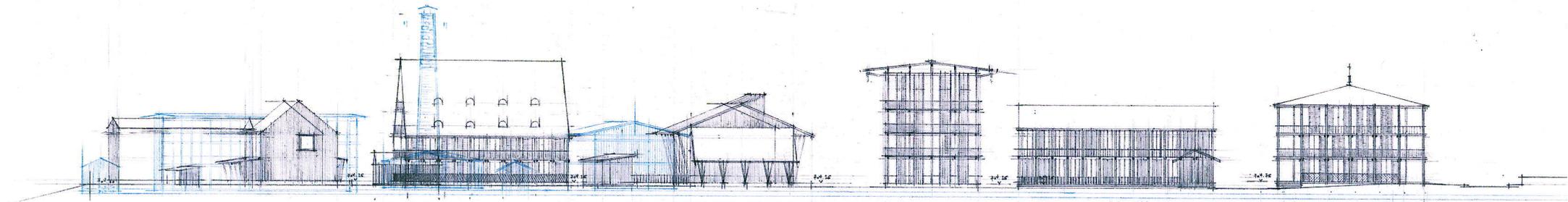
A5 Richtprojekt ZPP 1 «Eichmatte»

Richtprojekt vom 14. Juli 2023 auf den nachfolgenden 7 Seiten

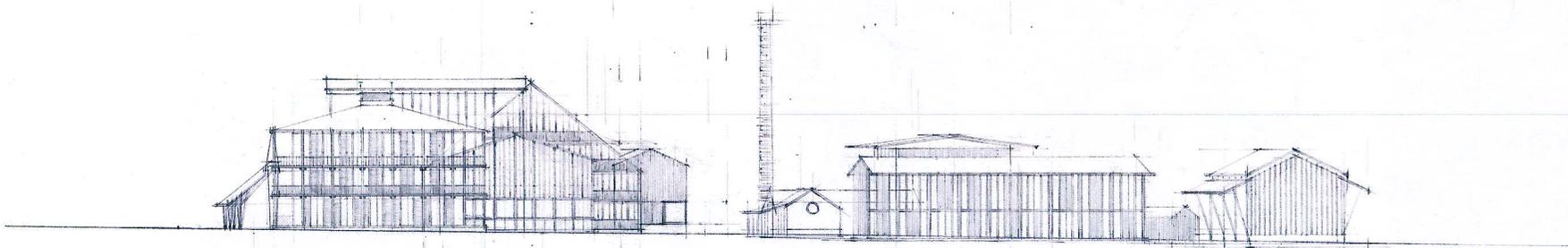




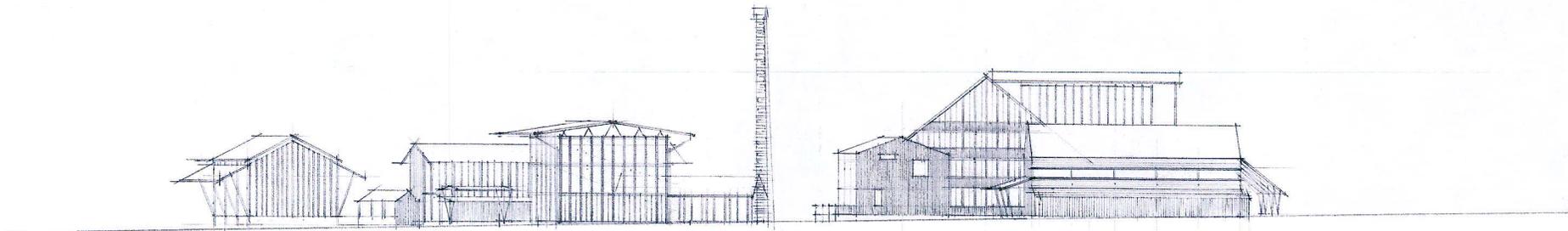




nordostfassade



nordwestfassade



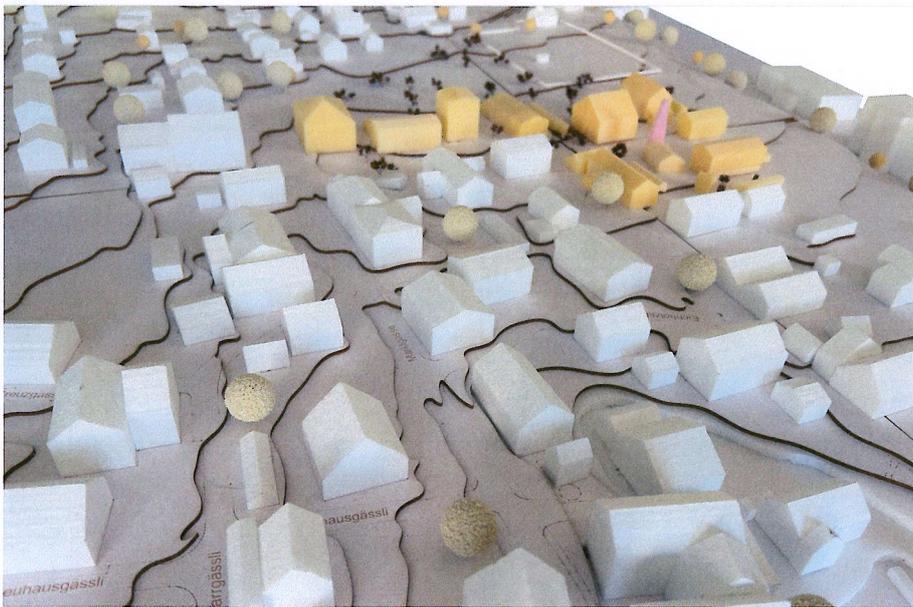
südostfassade



draufsicht



sicht von nordosten



sicht von westen