

panoramapanoramapanorama

## GEMEINDEBAUREGLEMENT

Gemeinde Fahrni | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 31. Januar 2020

Zonenplan 1 | Zonenplan 2 und Richtplan Langsamverkehr |

**Gemeindebaureglement** | Erläuterungsbericht

Rot = Änderung gegenüber rechtsgültigen Exemplar

Noch offen: Sicherstellung der Bebauung von Neueinzonung innerhalb  
15 Jahren



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ZUM EINSTIEG</b>	<b>5</b>
Lesehilfe	5
Nicht alles ist regelbar	5
Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement	5
<b>B NUTZUNGSZONEN</b>	<b>9</b>
Art. 1 Geltungsbereich	9
Art. 2 Art der Nutzung	9
Art. 3 Mass der Nutzung	11
Art. 4 Landwirtschaftszone	15
Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzung	15
Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeiteinrichtungen	17
Art. 7 Zone mit Planungspflicht A „Lueghubel“	17
Art. 8 Zone mit Planungspflicht B „Obere Mürggen“	19
Art. 9 Zone mit Planungspflicht C „ZÖN Dörfli“	21
<b>C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>23</b>
Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild	23
Art. 10 Grundsatz	23
Art. 11 Dachgestaltung	25
Art. 12 Aussenraumgestaltung	25
Art. 13 Energie	27
Art. 14 Antennen	27
Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden	29
Art. 15 Baudenkmäler	29
Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiet	29

1

2

Art. 17 Archäologie	31
Art. 18 Landschaftsschongebiete	31
Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen	33
Art. 20 Hecken, Feld- und Uferhölze	33
Art. 21 Gewässerraum	35
Art. 22 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	35
Art. 23 Historische Verkehrswege	37
Art. 24 Fuss- und Wanderwege	37
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten	37
Art. 26 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	37
Art. 27 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	39
Art. 28 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	39
Art. 29 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	39
<b>D SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>41</b>
Art. 30 Widerhandlungen	41
Art. 31 Inkrafttreten	41
Art. 32 Aufhebung von Vorschriften	41
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>43</b>
<b>ANHANG</b>	<b>47</b>

---

## Kommentar

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitatives Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der 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 die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

---

## A ZUM EINSTIEG

### **Lesehilfe**

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. 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 Menschen, Tieren und Pflanzen.»

#### 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. Allfällige abweichende Regelungen sind in den Überbauungsordnungen festgelegt.

---

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.

siehe Art. 79 ff. EG ZGB

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein (siehe Art. 5 BewD).

Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:  
Telefon 033 437 64 84 E-Mail: [info@gemeinde-fahrni.ch](mailto:info@gemeinde-fahrni.ch)

siehe Art. 82 BauG

---

#### d) Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht 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 und des Bundes.

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.

#### e) Baubewilligung

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

#### f) Detailerschliessung

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 im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

#### h) Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung vom 12.02.2001 geregelt.

---

In der Wohnzone sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büro und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

**Landwirtschaftszone:** In der Landwirtschaftszone richten sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG), vorbehältlich Art. 3 GBR.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Lärmschutzverordnung LSV des Bundes geregelt.

## B NUTZUNGSZONEN

### Art. 1 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- <sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- <sup>3</sup> Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom **XX.YY. ZZ.**

### Art. 2 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Dorfzone	DZ	Landwirtschaftliche Nutzung sowie Wohnungen, <b>Ferienwohnungen</b> , stilles <b>bis mässig störendes Gewerbe</b> , <b>Gastgewerbe</b> , <b>Verkauf bis 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Kleingewerbe</b> und Dienstleistungsbetriebe.	III
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 3	III
Zone für öffentliche Nutzungen	ZöN	siehe Art. 4	
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	ZSF	siehe Art. 5	
Zone mit Planungspflicht	ZPP	siehe Art. 6	

---

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

~~GH = Gebäudehöhe, siehe auch Art. 24 GBR (Messweise der GH)~~

FHtr = Fassadenhöhe traufseitig

FHgi = Fassadenhöhe giebelseitig

~~GZ = Geschosszahl~~

VG = Anzahl Vollgeschosse

GL = Gebäudelänge inkl. Anbaute

GB = Gebäudebreite

Der Bauabstand von Gewässern, öffentlichen Strassen und dem Wald geht den Grenzabständen vor.

Vorbehalten bleiben die Abstandsregelungen gemäss Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung).

In Ortsbilderhaltungsgebieten ist die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ausgeschlossen (siehe Art. 12 GBR).

### Art. 3 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA in m	gGA in m	GH FHtr in m	GZ VG	GL in m	GB in m
Wohnzone	4.00	8.00	<del>7.00</del> 7.50	2	25.00*	15.00
Dorfzone	3.00	6.00	<del>7.00</del> 7.50	2	25.00*	15.00
Landwirtschaftszone	s. Art. 4					
Zone für öffentliche Nutzung	s. Art. 5					
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	s. Art. 6					

\* ohne Anbauten ~~und Nebenbauten~~

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) ~~Unbewohnte An- und Nebenbauten~~ Anbauten und Kleinbauten:

- Grenzabstand GA: min. 2.00 m
- ~~Gebäudehöhe~~ GH Fassadenhöhe traufseitig FHtr: max. ~~4.00~~ 4.50 m
- Fassadenhöhe giebelseitig FHgi: max. 6.00 m
- ~~Gebäudefläche~~ GF anrechenbare Gebäudefläche aGbF: max. 70 m<sup>2</sup>

b) Kleinere Gebäude:

- Kleinere Gebäude umfassen Hauptnutzflächen und sind freistehende Gebäude (z.b. Kleinstwohnformen «tiny houses», freistehende Pergolen, freistehende Wintergärten). Es gelten die folgenden Masse:
- Grenzabstand: 3.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche: 60.00 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe traufseitig: 6.00 m

c) Bewohnte eingeschossige Gebäudeteile:

- Grenzabstand: 3.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche: 60.00 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe traufseitig: 4.50 m

---

Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

Tiefe = max. Mass für die Rückversetzung gegenüber der Fassadenflucht

Abgrabungen können nur bei der Messweise der Fassadenhöhe vernachlässigt werden, für die Messweise der Geschossigkeit sind sie zu berücksichtigen. Kellertreppen gelten nicht als Abgrabungen.

---

d) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA: min. 1.00 m

e) Unterniveaubauten:

- Über massgebendem Terrain im Mittel: max. 1.20 m
- Grenzabstand GA: min. 1.00 m

f) Vorspringende Gebäudeteile:

- Tiefe: max. 2.50 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 45%

g) Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe: max. 2.00 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 45 %

h) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2.50 m
- in der Situation: min. 3.00 m

i) Geschosse:

- Untergeschoss: Oberkante darüberliegender fertiger Boden des 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.30 m
- Attikageschosse sind nicht zugelassen

<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

<sup>4</sup> ~~Gegenüber Zonengrenzen ist ein Abstand von 1.00 m einzuhalten.~~ Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt der massgebende kleine Grenzabstand.

<sup>5</sup> Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten bis zu einer Breite von 5.00 m werden nicht angerechnet.

---

Neubauten, Betriebserweiterungen oder deren Umstellungen auf Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen (z.B. Schweinemästerei, Geflügelfarm) benötigen eine Intensivlandwirtschaftszone.

Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone des AGR).

Die Siedlungsgebiete von Fahrni wurden im Kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A\_02) grösstenteils dem Streusiedlungsgebiet zugeordnet. Gemäss Art. 39 RPV soll in diesen Gebieten eine Dauerbesiedlung gestärkt werden, weshalb der Kanton diverse Bauvorhaben als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen kann. Diese sind im Art. 39 RPV aufgelistet.

---

<sup>6</sup> 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, welche in der Falllinie gemessen innerhalb der anrechenbaren Gebäudefläche wenigstens 10% beträgt. Ab einer Neigung von 20% gilt eine Mehrhöhe von 2.00 m.

<sup>7</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück gilt das vom Brandschutz vorgegebene Mass als minimaler Gebäudeabstand.

#### **Art. 4 Landwirtschaftszone**

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

<sup>2</sup> Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone DZ gemäss Art. 2 GBR.

#### **Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzung**

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

<sup>2</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann **unter Vorbehalt von Art. 10 GBR (Einpassung Ortsbild)** abgewichen werden.

##### 1) Rachholtern: Kirche

- bestehend, die Kirche soll auch anderen als kirchlichen Zwecken dienen (Konzert, Theater, Unterricht, etc.), Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2

- Empfindlichkeitsstufe III

##### 2) Rachholtern: Friedhof

- bestehend; Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2

- Empfindlichkeitsstufe III

---

U

U

---

3) Rachholtern: Schulanlage mit Gemeindeverwaltung/Dienstleistungsflächen, Verwaltungsgebäude

- bestehend; Erweiterungs- und Ersatzbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone
- Empfindlichkeitsstufe III

4) Lood: Recyclingstelle

- bestehend; einzelne dem Zweck dienende Bauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2
- Empfindlichkeitsstufe III

5) Aeschlisbühel: Schützenhaus, Wanderparkplatz, Viehschauplatz

- bestehend; Ersatzbauten sind zugelassen
- Empfindlichkeitsstufe III

6) Lueg: Park & Ride-/Wanderparkplatz

- öffentlicher, unversiegelter Parkplatz; Gebäude mit Ausnahme von Velounterständen sind nicht zugelassen
- Empfindlichkeitsstufe III

#### **Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeiteinrichtungen**

1) Pferde-Ausbildungsplatz Rachholtern

- Zweck: Aussenreitplatz zu bestehendem Pferdestall
- Der Aussenreitplatz kann mit einem Zaun umspannt werden. Hochbauten sind untersagt. Terrainveränderungen sind gestattet, jedoch auf das nötige Mass zu beschränken.

#### **Art. 7 Zone mit Planungspflicht A „Lueghubel“**

<sup>1</sup> Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten Einfamilien- resp. Doppel- resp. Doppel- resp. Doppel-einfamilienhäusern. Dem Übergang zwischen Baugebiet und Landschaftsschutzgebiet muss Beachtung geschenkt werden. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung festgelegt.

<sup>2</sup> Art der Nutzung: Die Zone dient dem Wohnen und stillen Gewerbe gemäss Art. 1 GBR.

---

Der Winterdienst zur Sicherung der Strasse (Schneeräumung, Einsatz von Salz und Splitter) wird durch die Gemeinde mit erhöhtem Einsatz vorgenommen, sofern es die Witterungsverhältnisse erfordern.

<sup>3</sup> Mass der Nutzung: Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohnzone gemäss Art. 2 GBR. Einliegerwohnungen bis 60.00 m<sup>2</sup> **Geschossfläche** sind zugelassen.

<sup>4</sup> Gestaltung: Die bestehenden Bäume sind geschützt. Diese sind als nördlicher Abschluss des neuen Baugebietes entlang des bestehenden Feldweges zu einer Baumreihe zu verdichten. Allfällige Abgänge sind zu ersetzen.

<sup>5</sup> Es sind Satteldächer gemäss Art. 8 11 GBR erlaubt. Die Firstrichtung ist im Rahmen der Überbauungsordnung einheitlich festzulegen.

<sup>6</sup> Es ist eine zentrale, möglichst platzsparende Strassenerschliessung mit Ost-West-Verlauf zu erstellen. Gebäudezufahrten erfolgen ausschliesslich ab dieser Erschliessungsstrasse, Hauszufahrten ab der Lueghubelstrasse sind nicht gestattet.

<sup>7</sup> Im Bereich der Parzelle Nr. 556 ist eine Ausweichmöglichkeit resp. Kreuzungsstelle für den Begegnungsfall LKW / PW vorzusehen.

<sup>8</sup> In der Kurve bei der Parzelle Nr. 496 ist eine Absturzsicherung, Leit-schranke o.ä. vorzusehen.

#### **Art. 8 Zone mit Planungspflicht B „Obere Müruggen“**

<sup>1</sup> Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten und leicht verdichteten Wohnbauten. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung und eine gemeinsame Parkierung festgelegt.

<sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung: Gemäss Wohnzone W2 (Art. 1 GBR). Zudem gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 0.5.

<sup>3</sup> Es sind gleichmässig geneigte Satteldächer mit Firstrichtung Nord-Süd erlaubt.

<sup>4</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Bewohner/innen hat in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Für die Besucherparkplätze ist ausreichend Platz vorzusehen.

<sup>5</sup> Es ist eine zentral gelegene Kehrichtsammelstelle (Containerstandort) festzusetzen.

---

Des weiteren gelten die Vorgaben zum Ortsbilderhaltungsgebiet.

<sup>6</sup> Für die gesamte Bebauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen.

<sup>7</sup> Es ist eine sichere und komfortable Fussgänger Verbindung Ost-West vorzusehen.

#### **Art. 9 Zone mit Planungspflicht C „ZöN Dörfli“**

<sup>1</sup> Zweck: Alters- und Pflegeheim sowie betreutes Wohnen (Teilbereich a «Hochbauten»), Infrastrukturanlagen mit direktem Zusammenhang mit dem Heim und dem betreuten Wohnen (z.B. Demenzgarten, Parkfläche, Gartensitzplätze, Streichelzoo, Anbauten) (Teilbereich b «Umgebung»).

<sup>2</sup> Art und Mass der Nutzung: Gemäss Dorfzone DZ (Art. 1 GBR). Für den Teilbereich a «Hochbau» gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 0.5.

<sup>3</sup> Für Besucherparkplätze ist ausreichend Platz vorzusehen.

<sup>4</sup> Es ist eine zentral gelegene Kehrachtsammelstelle (Containerstandort) festzusetzen.

---

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz 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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

## C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art. 10 Grundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
  - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften über das Ortsbilderhaltungsgebiet bleiben vorbehalten.
- <sup>4</sup> Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen kann zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine vom Gemeinderat bestimmte neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, BauberaterIn, OrtsplanerIn, ArchitektIn) in folgenden Fällen beratend beigezogen werden. Bei Bauvorhaben
  - im Ortsbilderhaltungsgebiet
  - im Landschaftsschutzgebiet
  - bei gestalterisch stark umstrittenen Bauvorhaben
  - bei Überbauungen gemäss Art. 75 BauG.

---

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Betreffend Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen gilt Art. 6 Buchstabe f BewD:

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

Betreffend Dachflächenfenster gilt Art. 6 Buchstabe g BewD:

Bis zu zwei höchstens 0,8 Quadratmeter grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche bedürfen keiner Baubewilligung.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrrechtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

## Art. 11 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- <sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigung zwischen 22° und 40° betragen.
- <sup>3</sup> Für ~~An- und Nebenbauten~~ Anbauten und Kleinbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten und Einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Dachflächenfenster zählen nicht zu den Dachaufbauten und können zusätzlich angeordnet werden.
- <sup>6</sup> In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben bei der Messung der Fassadenhöhe unberücksichtigt.

## Art. 12 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch

---

Die Gemeinde empfiehlt bei der Planung von Bauvorhaben den Bezug der regionalen Energieberatungsstelle.

Hinweis zur Verhältnismässigkeit: Bei Neubauten ist die Pflicht einen erneuerbaren Energieträger einzusetzen nicht unverhältnismässig. Bei bestehenden Bauten kann es unter Umständen vorkommen, dass insbesondere der wirtschaftliche zusätzliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint. Unter Berücksichtigung der externen Kosten sind Mehrkosten von mehr als 20 % unverhältnismässig.

gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

<sup>2</sup> Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

<sup>3</sup> Es sind überwiegend heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

### Art. 13 Energie

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

~~<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, darf für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger kein fossiler Energieträger eingesetzt werden, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.~~

gestrichen  
10.2.2020  
Rlw

### Art. 14 Antennen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.ä. dienen.

<sup>2</sup> Unter diesen Artikel fallen baubewilligungspflichtige Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie an bestehenden Standorten zu erstellen. In den Landschaftsschutzgebieten, in den Zonen für öffentliche Nutzungen und an schützenswerten Gebäuden sind Antennen ausgeschlossen.

---

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Fahrni 1996; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.

Siehe Art. 10a bis 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Fahrni und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 15 Baudenkmäler**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.
- <sup>2</sup> Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren bei schützens- und erhaltenswerten Objekten nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.
- <sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

### **Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiet**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die herkömmlichen, bäuerlichen Weiler und Hofgruppen, welche das Ortsbild und die Kulturlandschaft von Fahrni prägen.
- <sup>2</sup> Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG, sie umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzu-fügen.
- <sup>3</sup> Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, Vorplätzen, Einfriedungen, Bäumen und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.
- <sup>4</sup> Soweit die Umgebungsgestaltung durch ein Baugesuch betroffen ist, muss diesem ein Umgebungsgestaltungsplan beigefügt werden.
- <sup>5</sup> Bei Bauvorhaben gemäss Abs. 2, die eine ordentliche Baubewilligung benötigen, muss zur Beurteilung und Beratung eine neutrale Fachinstanz beigezogen werden.
- <sup>6</sup> Die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ist ausgeschlossen.

---

siehe Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NschG,  
Art. 15-18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG, Schutzzweck ist die  
Landschaftsökologie.

## **Art. 17 Archäologie**

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

<sup>3</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

## **Art. 18 Landschaftsschongebiete**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschongebiete umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländerippen, -kuppen, Senken und Sättel, reich strukturierte Natur- und Kulturlandschaften, wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt. Sie sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden.

<sup>2</sup> Als Landschaftsschutzgebiete bezeichnet sind:

- a) der Hubel westlich des Weilers Lueg
- b) die Kuppe Wachthubel-Port-Allmend,
- c) der Rotachegraben mit angrenzenden Waldpartien
- d) der Zulggraben.

<sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Bauten und Anlagen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

<sup>4</sup> Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen, z.B. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen), Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Entfernen der Gehölze mitsamt der Wurzeln sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

---

7

7

---

<sup>5</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere Zucht- und Mastbetriebe sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und -entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, die Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen.

<sup>6</sup> Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten; ausgenommen sind Zufahrten zu bewohnten Gebäuden.

### **Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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

<sup>3</sup> Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

### **Art. 20 Hecken, Feld- und Uferhölze**

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Art. 18 JSG sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Ufergehölze sind nach Art. 18 und 21 NHG geschützt.

<sup>2</sup> Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden. Ausnahmen regeln die in Abs. 1 aufgeführten Gesetzesartikel.

<sup>3</sup> Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, abschnittsweise „auf den Stock setzen“ etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt.

<sup>4</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.

---

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

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten  
und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei  
eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem  
Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasser-  
baupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

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

Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen  
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV  
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

## **Art. 21 Gewässerraum**

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> 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.

## **Art. 22 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen**

Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden und die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

---

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern.

Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Es ist Sache der GrundeigentümerInnen nachzuweisen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dazumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

---

### **Art. 23 Historische Verkehrswege**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie ~~überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, weg begleitende Vegetation und Einrichtungen~~ Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und ~~weg begleitende Einrichtungen~~ ungeschmälert zu erhalten.

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

### **Art. 24 Fuss- und Wanderwege**

Die im Richtplan Verkehr / im Zonenplan aufgeführten Fuss -und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

### **Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten**

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahreng Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

### **Art. 26 Gefahreng Gebiet mit erheblicher Gefährdung**

Im Gefahreng Gebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahreng Gebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahreng Gebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte

---

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

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).

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

#### **Art. 27 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung**

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

#### **Art. 28 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung**

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 22 sinngemäss.

#### **Art. 29 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe**

Im Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 50 BauG

## D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Art. 30 Widerhandlungen**

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

### **Art. 31 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und den Zonenplänen, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft .

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung werden die bestehende baurechtliche Grundordnung, alle Nutzungspläne, welche nicht Gegenstand der neuen baurechtlichen Grundordnung sind, sowie die Richtpläne Ortsbilderhaltung und Verdichtung aufgehoben.

### **Art. 32 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 3.9.2009 mit allen Änderungen



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	10.2.2020 bis 16.3.2020
Vorprüfung vom	...
Publikation im Amtsblatt am	...
Publikation im amtlichen Anzeiger am	...
Öffentliche Auflage am	...
Einspracheverhandlung am	...
Rechtsverwahrungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...

**Beschlossen durch den Gemeinderat am ...**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...**

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fahrni,

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am ...**



---

## ANHANG

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- 2 Graphische Darstellungen und Auszüge aus der BMBV vom 25. Mai 2011



## 1 SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

Objekt Nr. im ZP	Grundstück-nr.	Ortsbezeichnung	Geschütztes Objekt alt	Geschütztes Objekt neu	EigentümerIn
Einzelbaum Nr. 1	221	Dörfli Fahrni	Linde	Linde	
Einzelbaum Nr. 2	447	Allmend	Linde	Linde	
Einzelbaum Nr. 3	179	Allmend	-	Kirsche	
Einzelbaum Nr. 4	555	Wachthubel	-	Eiche	
Baumreihe	555	Chirschiallee		gesamte Baumreihe	

## 2) Anbauten und Kleinbauten

Art. 3 BMBV:

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4 BMBV:

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

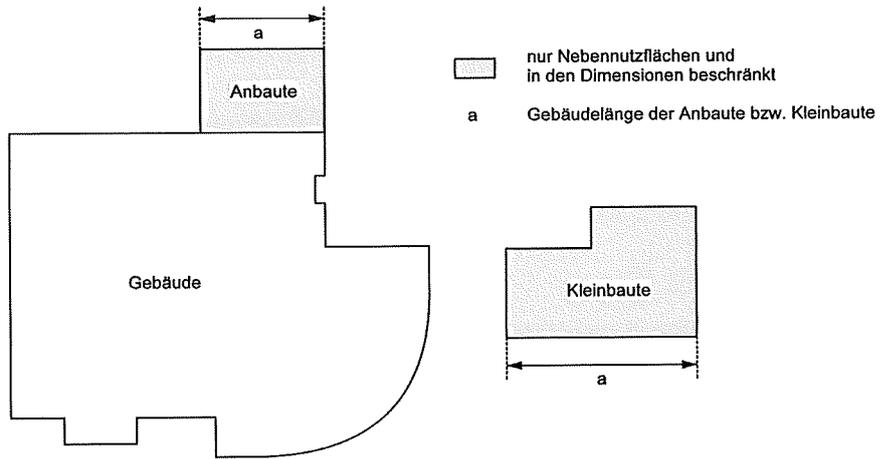
Hinweis:

Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und private Gewächshäuser und dergleichen. Solche Bauten dürfen die von den Gemeinden festgelegten Masse (wie Fläche, Länge, Breite, Höhe) nicht überschreiten.

Auch die Anbaute ist in ihren Massen begrenzt und kann nur Nebennutzflächen enthalten, ansonsten gilt sie als Teil des Gebäudes und profitiert nicht vom kleineren Grenzabstand. Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie eine Tiefe von 2.00 m und einen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes überschreiten und nicht bewohnt sind.

Bei «kleineren Gebäuden» handelt es sich um Gebäude, welche bewohnt sind und beheizt werden können, aber in ihren Dimensionen beschränkt sind.

Beim «bewohnten einstöckigen Gebäudeteil» handelt es sich um einen eingeschossigen Gebäudeteil im Sinne eines «bewohnten Anbaus». Dieser unterscheidet sich dadurch von den vorspringenden Gebäudeteilen, dass er für die Gebäudelänge wie ein Anbau behandelt wird.



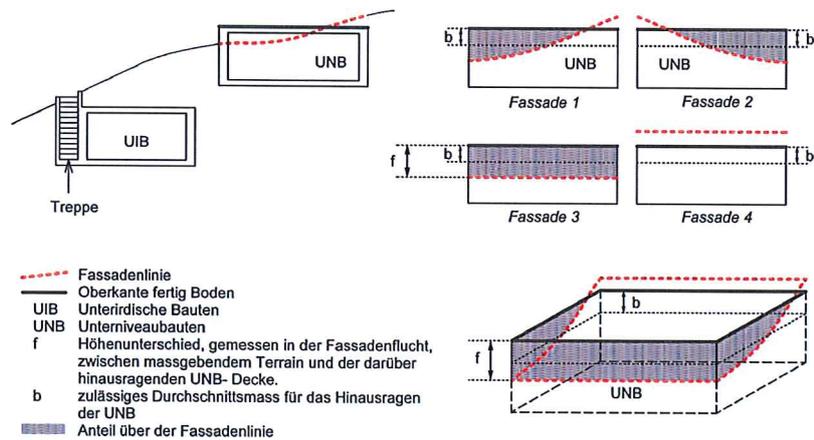
### 3) Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Art. 5 BMBV:

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 BMBV:

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



#### 4) Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

Art. 7 BMBV:

<sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

<sup>2</sup> Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 BMBV:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9 BMBV:

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

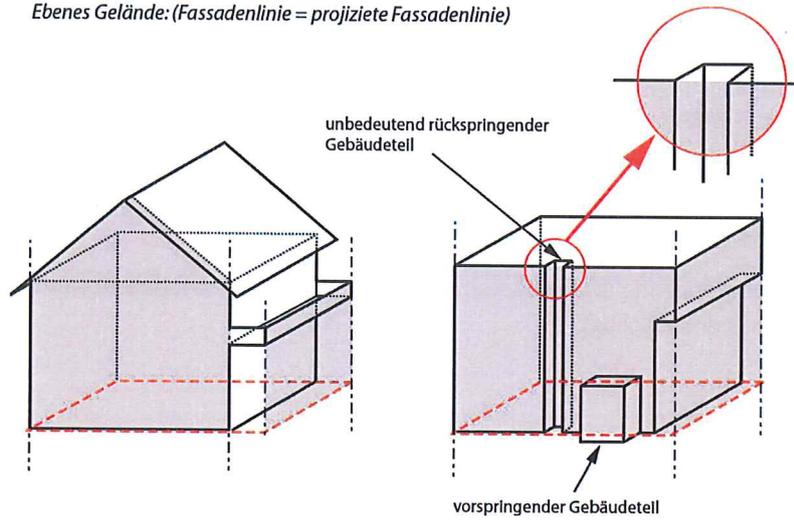
Hinweis:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

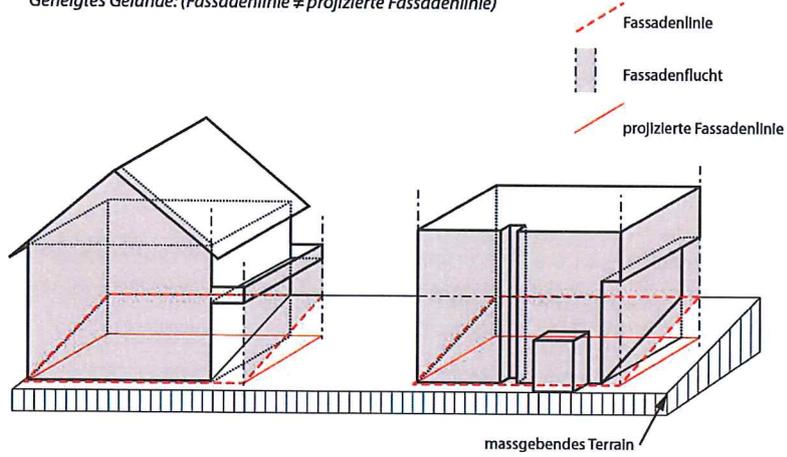
Ebenes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Gebäudelänge.

*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*



## 5) Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

### Art. 10 BMBV:

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

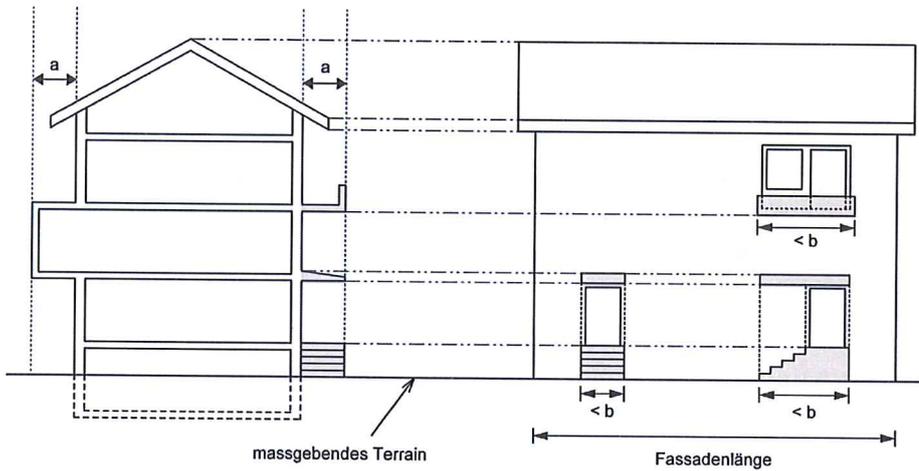
### Art. 11 BMBV:

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

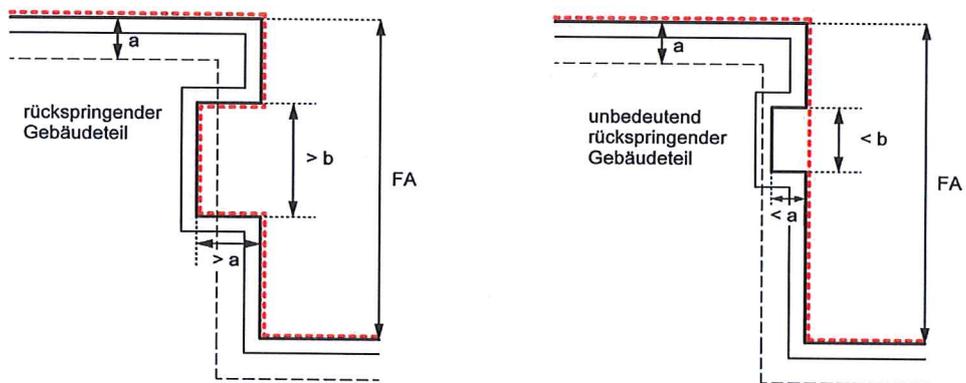
### Hinweis:

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentrepfen oder Balkone. Ragen sie über 2.50 m hinaus oder überschreiten sie 45% des dazugehörigen Fassadenabschnitts, gelten sie als Teile des Gebäudes (z. B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z. B. Geräteschopf).

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie bis 2.00 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und insgesamt 45% des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

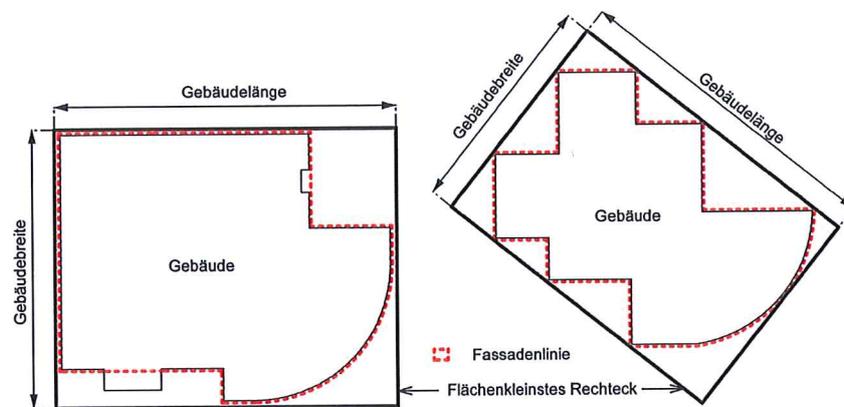


- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- Fassadenlinie

## 6) Gebäudelänge

Art. 12 BMBV:

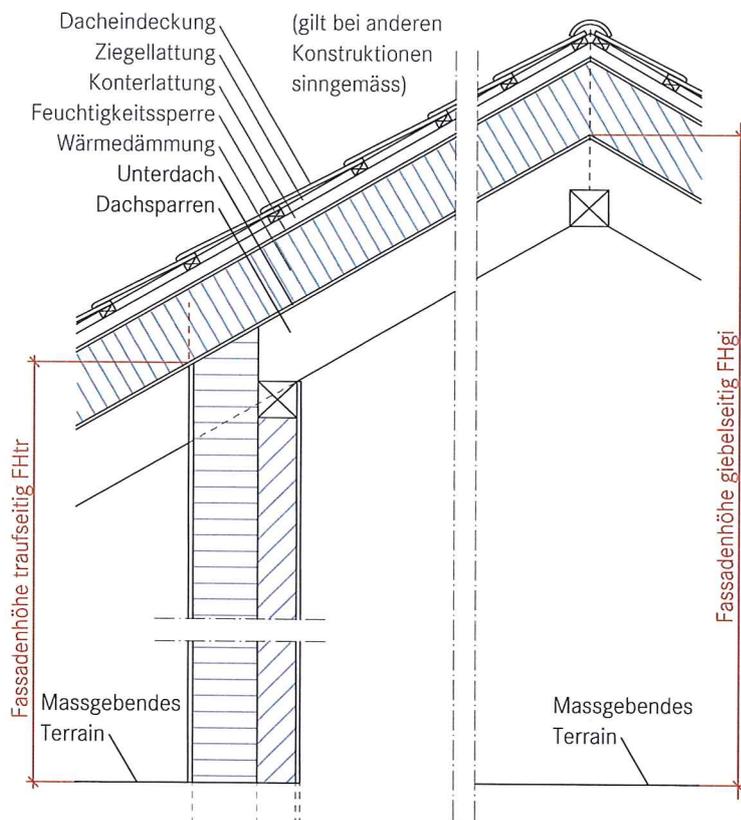
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



## 7) Fassadenhöhe

Art. 15 BMBV:

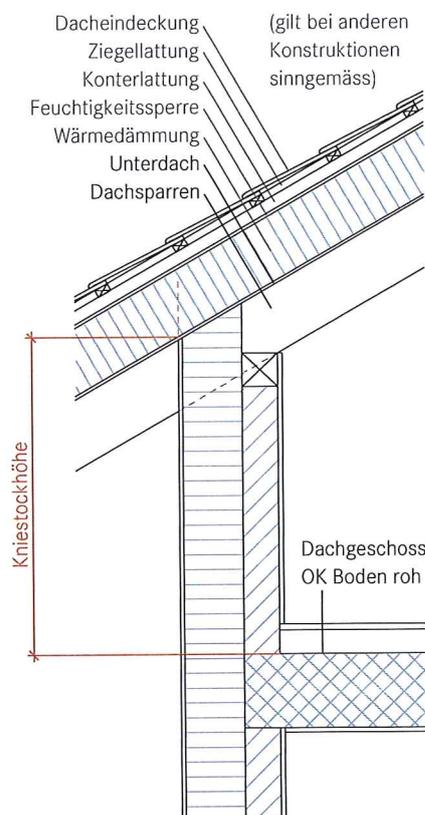
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



## 8) Kniestockhöhe

Art. 16 BMBV:

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



## 9) Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschosse

### Art. 18 Vollgeschosse

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup> 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. 19 Untergeschosse

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. 20 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

### Art. 21 Attikageschosse

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.

## 10) Grenz- und Gebäudeabstand

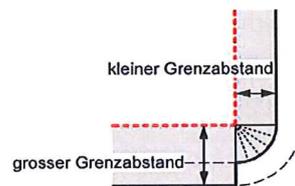
Art. 22 BMBV:

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

Art. 23 BMBV:

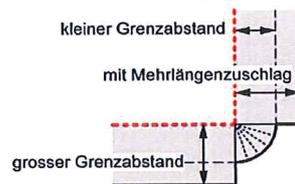
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

### Kleiner und grosser Grenzabstand



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Fassadenlinie

### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand  
- - - Fassadenlinie

## 10) Anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer

Art. 27 BMBV:

1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschließung.

Art. 28 BMBV:

1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

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

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

Hinweis:

Als oberirdisch gelten alle Geschossflächen ohne die Flächen von Untergeschossen, unterirdischen Geschossen und Unterniveaubauten.

Die aufgeführten Komponenten der Geschossflächen beziehen sich auf die Definition in der SIA-Norm 416. Demnach gelten als Geschossflächen die allseitig umschlossenen und überdeckten Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse inkl. Konstruktionsflächen (also auch geschlossene Balkone). Flächen von Kleinbauten und Anbauten (Nebennutzflächen) müssen berücksichtigt werden.

