



**■ BAUREGLEMENT  
■ INS ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■**

genehmigt 20.3.2000

- Änderung Art. 44 A
- Änderung Art. 44 B

genehmigt 1.6.2004  
genehmigt 11.3.2010

Ergänzende Bauvorschriften:

- Teilbaureglement Gewerbezone / Arbeitsplatzzone Rämismatte Zbangmatte
- Baureglement 2, Teilplanung Natur und Landschaft
- Überbauungsordnungen Nrn. 1 bis 8

genehmigt 11.12.2006  
genehmigt 1.2.2010



**A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- 1. Geltungsbereich
- Art. 1 Geltungsbereich
- 2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts
- Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts
- Art. 3 Verhältnisse zum Privatrecht
- Art. 4 Besitzstandsgarantie
- Art. 5 Planungsvorteile

**B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG DER ÜBERBAUUNG**

- 4. Baubewilligungspflicht/Baubeginn
- Art. 6 Baubewilligungspflicht/Baubeginn
- Art. 7 Baubewilligung: Voraussetzung der Erteilung
- 5. Erschliessung
- Art. 8 Hinreichende Erschliessung
- Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung
- Art. 9 Winterdienst
- Art. 10 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen
- 6. Umgebungsgestaltung
- Art. 11 Umgebungsgestaltung/Terrainveränderung
- 7. Flächen für die Parkierung
- Art. 12 Flächen für die Parkierung

**C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

- 8. Bauweise
- Art. 13 Offene Bauweise
- Art. 14 Gestaltungsfreiheit
- 9. Mass der Nutzung
- Art. 15 Ausnützungsziffer
- Art. 16 Bauabstand von öffentlichen Strassen
- Art. 17 Bauabstand von öffentlichen Gewässern
- Art. 18 Bauabstand vom Wald
- Art. 19 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
- Art. 20 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 21 Bauabstände für unterirdische Bauten
- Art. 22 Bauabstände für Tiefbauten und dgl.
- Art. 23 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile
- Art. 24 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 25 Gebäudeabstand
- 10. Baugestaltung/Allgemeiner Landschafts- und Ortsbildschutz
- Art. 26 Baugestaltung/Grundsatz
- Art. 27 Gebäudelänge
- Art. 28 Gebäudehöhe
- Art. 29 Geschosse
- Art. 30 Gebäudestellung/Firstrichtung
- Art. 31 Dachausbau
- Art. 32 Dachgestaltung
- Art. 33 Dachaufbauten
- 11. Gesundheit
- Art. 34 Lärmschutz



## D ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

- Art. 35 12. Bedeutung  
Bedeutung
- Art. 36 13. Bauzonen  
Wohnzonen
- Art. 37 Wohn- und Gewerbezone
- Art. 38 Gewerbezone
- Art. 39 Kernzone A
- Art. 40 Kernzone B
- Art. 41 Zonen mit Planungspflicht ZPP
- Art. 42 A ZPP "Breiten"
- Art. 42 B ZPP "Bielstrasse"
- Art. 43 Rechtsgültige Überbauungsordnung
- Art. 44 A Zonen für öffentliche Nutzungen
- Art. 44 B Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Art. 45 Grünzonen
- Art. 46 Baupolizeiliche Masse und Empfindlichkeitsstufen
14. Landwirtschaftszonen
- Art. 47 Landwirtschaftszone
- Art. 48 Rebbauzone
15. Schutzgebiete
- Art. 49 Ortsbildschutzperimeter
- Art. 50 Bauinventar Beizug Fachstelle
- Art. 51 Naturobjekte, Landschaften
- Art. 52 Archäologische Bodenfunde

Änderung genehmigt 1.6.2004

Änderung genehmigt 11.3.2010

## E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

16. Bau- und Ausnahmegenehmigungsverfahren
- Art. 53 Voranfrage
- Art. 54 Baueingabe
- Art. 55 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde
- Art. 56 Zuständigkeiten
17. Planerlassverfahren
- Art. 57 Information und Mitwirkung
- Art. 58 Zuständigkeiten
1. Gemeinderat
2. Planungskommission
3. Stimmbürger
18. Baupolizei
- Art. 59 Zuständigkeiten

## F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Art. 60 Widerhandlungen
- Art. 61 Inkrafttreten
- Art. 62 Aufhebung bestehender Vorschriften

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

## ANHANG



## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 1. Geltungsbereich

#### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup>Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup>Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup>Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### 2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

#### Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.

(vgl. Übersicht im Anhang)

#### Art. 3 Verhältnisse zum Privatrecht

<sup>1</sup>Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZBG) zu beachten.

(insb. Art. 79 ff EGzZBG siehe Anhang)

<sup>2</sup>Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### 3. Besitzstandsgarantie

#### Art. 4 Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup>Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

(Art. 3 BauG; 63 Abs. 4 SBG; 90 BauV)

### 4. Planungsvorteile

#### Art. 5 Planungsvorteile

<sup>1</sup>Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

<sup>2</sup>Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme unterzeichnet sein.

**B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG DER ÜBERBAUUNG**4. Baubewilligungspflicht/  
Bauentscheid

## Art. 6 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

<sup>1</sup>Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs 3 BauG, Art. 5 BewD).

<sup>3</sup>Für bewilligungsfreie Bauten gilt Art. 5 BewD.

## Art. 7 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

<sup>1</sup>Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

<sup>2</sup>Insbesondere müssen sie:

- a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b den Anforderungen der Energie- (Eng; EnV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

<sup>3</sup>Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG  
(Art. 24 RPG), Art. 66 SBG, Art. 6 SFG

## 5. Erschliessung

Art. 8 Hinreichende Erschliessung  
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

<sup>1</sup>Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.

<sup>2</sup>Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.



Art. 9 Winterdienst

Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

Art. 10 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

<sup>1</sup>Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup>Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

6. Umgebungsgestaltung

Art. 11 Umgebungsgestaltung/Terrainveränderungen

<sup>1</sup>Die Umgebung von Bauten ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Jedem Baugesuch, welches Auswirkungen auf die Umgebung hat, ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizufügen.

<sup>2</sup>Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Die Baupolizeibehörde kann Profilierungen von Böschungen und Mauern verlangen.

7. Flächen für die Parkierung

Art. 12 Flächen für die Parkierung

<sup>1</sup>Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung.

(Art. 50 BauV)



## C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### 8. Bauweise

#### Art. 13 Offene Bauweise

<sup>1</sup>In den Zonen offener Bauweise haben die Bauten gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>2</sup>In den Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

<sup>3</sup>Innerhalb der Häuserreihe gelten die Bestimmungen über die geschlossene Bauweise sinngemäss.

#### Art. 14 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

(Art. 75 BauG)

### 9. Mass der Nutzung Bestimmungsweise

#### Art. 15 Ausnützungsziffer

<sup>1</sup>Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen Art. 46 BR,

<sup>2</sup>Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung.

(Art. 93 BauV)

#### Art. 16 Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup>Von Staatsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von solchen der übrigen Basis- und Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen (siehe graphische Darstellung im Anhang).

<sup>2</sup>Für die Einteilung der Strassen in Basiserschliessung und Detailerschliessung sind Art. 106 f des Baugesetzes und der Verkehrsrichtplan der Gemeinde massgebend.

<sup>3</sup>Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude, deren Benützung einen Vorplatz bedingt (gewerbliche Bauten und Anlagen usw.), ein grösserer Abstand verlangt werden.

<sup>4</sup>Der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechteckiger Ausfahrt zur Strasse - von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen - muss Garagentiefe, jedoch mindestens 5 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen. Im weiteren gilt Art. 69 SBG.

<sup>5</sup>Der grosse Grenzabstand (Art. 46) geht dem Strassen- und Bahnabstand vor.

<sup>6</sup>Im Ortsbildschutzperimeter ist die überlieferte Bauweise zu beachten.



Art. 17 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

<sup>1</sup>Von Gewässern ist ein Bauabstand von 10 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

<sup>2</sup>Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG).

<sup>3</sup>Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 46) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Art. 18 Bauabstand vom Wald

<sup>1</sup>Der Waldabstand richtet sich nach dem Waldgesetz und beträgt mind. 30 m.

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

Art. 19 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup>Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 46 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup>Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup>Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andern und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup>Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.





Art. 20 Bauabstände für An- und Nebenbauten

<sup>1</sup>Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Wintergärten und dgl., deren Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

<sup>2</sup>Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>3</sup>Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 21 Bauabstände für unterirdische Bauten

<sup>1</sup>Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup>Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 22 Bauabstände für Tiefbauten und dgl.

<sup>1</sup>Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbekken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

<sup>2</sup>Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 23 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

<sup>1</sup>Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup>Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

<sup>3</sup>Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.



Art. 24 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

<sup>1</sup>Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 25 Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup>Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Für bewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 4 m.

<sup>3</sup>Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>5</sup>Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

10. Baugestaltung  
Allgemeiner  
Landschafts- und  
Ortsbildschutz

Art. 26 Baugestaltung/Grundsatz

<sup>1</sup>Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehenen störenden Baugestaltung (ortsfremde Bau- und Dachform, nachteilige Farb- und Materialwahl) die Baubewilligung versagt werden.

<sup>2</sup>Neu-, Um- und Anbauten haben sich bezüglich Gebäudeform, -volumen und -stellung, Dachform, Farb- und Materialwahl dem Charakter des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes einzupassen. Erhaltenswerte bestehende Gliederungen von Häusern und Plätzen sind zu übernehmen. Es sind zurückhaltende Farben zu verwenden.

Art. 27 Gebäudelänge

<sup>1</sup>Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 46 genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup>Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang).



#### Art. 28 Gebäudehöhe

<sup>1</sup>Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Giebelfenster und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet. Bei Pultdächern entspricht die bergseitige maximale Gebäudehöhe derjenigen der Talseite (inkl. Mehrhöhe).

<sup>2</sup>Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 46) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Fallinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

<sup>3</sup>Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

#### Art. 29 Geschosse

<sup>1</sup>Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Dachgeschoss zählt nicht als Geschoss.

<sup>2</sup>Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als die Hälfte der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern sie eine Breite von 5.00 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

#### Art. 30 Gebäudestellung/Firstrichtung

<sup>1</sup>Neubauten längs Strassen sind parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

<sup>2</sup>An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Fallinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup>Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der in der Umgebung vorhandenen Bauweise anzupassen.

<sup>4</sup>Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter hat sich die Gebäudestellung und Firstrichtung nach den Vorschriften von Art. 49 zu richten.

<sup>5</sup>Wo es architektonisch oder planerisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.



Art. 31 Dachausbau

<sup>1</sup>Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die Vorschriften für die Kernzone sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

Art. 32 Dachgestaltung

<sup>1</sup>Dachformen und Eindeckungsmaterialien sollen eine ruhige Wirkung aufweisen und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einpassen. Störende Dachformen und auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung innerhalb der Kernzone A und den Ortsbildschutzperimetern.

<sup>3</sup>Auf 2-geschossigen Flachdachbauten darf kein Attikageschoss erstellt werden.

Art. 33 Dachaufbauten

<sup>1</sup>Es sind gestattet:

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dgl. bis zu insgesamt 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses;

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

11. Gesundheit

Art. 34 Lärmschutz

<sup>1</sup>Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

<sup>2</sup>Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in Art. 46 festgelegt.

**D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN**

D. Bedeutung

Art. 35 Bedeutung

<sup>1</sup>Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup>Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

13. Bauzonen

Art. 36 Wohnzonen

<sup>1</sup>Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup>Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur usw.), Arztpraxis, Büros und dgl. gestattet.

<sup>3</sup>Für die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufen gilt die Tabelle in Art. 46.

Art. 37 Wohn- und Gewerbezone

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten massig störender Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup>Für die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufen gilt die Tabelle in Art. 46.

Art. 38 Gewerbezone

<sup>1</sup>In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbebauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup>Betriebe, die durch besonders nachteilige Emissionen ihre Umgebung stören, sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup>Für die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufen gilt die Tabelle in Art. 46.

**Hinweis**

Ergänzende Bauvorschriften:

- Teilbaureglement Gewerbezone / Arbeitsplatzzone  
Rämismatte Zbangmatte, genehmigt am 11.12.2006



## Art. 39 Kernzone A

- a Erhaltungsgrundsatz  
Nutzung
- <sup>1</sup>Die Kernzone A umfasst das Gebiet des alten traditionellen Dorfkerns, der in seinem heutigen Charakter erhalten bleiben soll. Die Nutzung ist der Landwirtschaft, den herkömmlichen Dienstleistungsbetrieben und dem Gewerbe, den Läden und dem Wohnen vorbehalten. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone A beeinträchtigen würden, sind untersagt. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- b Verfahren
- <sup>2</sup>Zur Vereinfachung des Verfahrens wird dem Gesuchsteller die Einreichung einer Voranfrage empfohlen (Art. 53). Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten der Baupolizeibehörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes, seine Nutzung und die Gestaltungsidee umschreiben.
- <sup>3</sup>Der Gemeinderat bezeichnet bei wesentlichen Veränderungen eine neutrale Fachstelle (Kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner usw.), die dem Gesuchsteller für Voranfragen, Vorbereitungen der Baugesuche, Beratung während des Baues zur Verfügung steht.
- c Bauweise
- <sup>4</sup>Die Hausstellung, Firstrichtung und Dachgestaltung, das Volumen sowie die Fassadeneinteilung und deren Gestaltung sind bei Um-, An- und Neubauten zu übernehmen oder zu erhalten, soweit sie erhaltenswert sind. Materialien, Konstruktion und Farbe müssen sich in die Umgebung einpassen.
- <sup>5</sup>Die ursprüngliche Anordnung der Gebäude, die Baulinien, die Strassen- und Platzverhältnisse sind zu erhalten und zu berücksichtigen, sofern nicht neue Massnahmen eine bessere Lösung ermöglichen.
- <sup>6</sup>In Abweichung von Artikel 32 sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardendächer gestattet. Die Dachneigung muss sich den traditionellen Neigungen anpassen. Für Neubauten müssen folgende Minimal- und Maximalneigungen eingehalten werden:
- Neigung max. 50°  
Neigung min. 30° (360°-Teilung)
- Dachbauten, Einbauten und Dachflächenfenster müssen sich unauffällig ins Dach einpassen. Sie müssen in Material und Farbe mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Plazierung, die Grösse und Anzahl muss von Fall zu Fall mit der Fachinstanz abgeklärt werden. Die Addition der Auf- und Einbauten darf im max. nicht mehr als ¼ der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.
- d Vorbehalt
- <sup>7</sup>Vorbehalten bleiben die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter gemäss Artikel 49.



Art. 40 Kernzone B

Die Kernzone B dient als Erweiterung des traditionellen Dorfkerns (Kernzone A). Die Nutzung ist insbesondere Dienstleistungsbetrieben, Büros und Läden reserviert. Stilles Gewerbe und Wohnen sind zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 41 Zonen mit Planungspflicht ZPP

<sup>1</sup>Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 93 BauG.

<sup>2</sup>Das Verfahren richtet sich nach Artikel 93 BauG.

Art. 42 A ZPP "Breiten"

<sup>1</sup>Mit der Zone für Planungspflicht „Breiten“ soll die Landumlegung und Erschliessung des Gebietes ermöglicht werden.

<sup>2</sup>Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist Sache der Gemeinde. Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung kann den beteiligten Grundeigentümern je nach Interessenlage teilweise überbunden werden.

<sup>3</sup>Als feste Randbedingungen gelten:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Nutzung:               | Wohnen                                     |
| Geschosse:             | 2  |
| Ausnützungsziffer:     | 0.5  |
| Erschliessung:         | Stichstrasse ab Böblerenweg                |
| Baulandumlegung:       | Es ist eine Baulandumlegung durchzuführen. |
| Empfindlichkeitsstufe: | II (Art. 43 LSV)                           |

Art. 42 B ZPP "Bielstrasse"

<sup>1</sup>Mit der Zone für Planungspflicht "Bielstrasse" soll eine Gewerbezone und eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen geschaffen, respektive umgelagert werden.

Die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume hat auf die empfindliche Dorfeingangssituation Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist Sache der Gemeinde. Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung kann den beteiligten Grundeigentümern, je nach Interessenlage, teilweise überbunden werden. Betreffend Planungsvorteile gilt Art. 5.

<sup>3</sup>Als feste Randbedingungen für die Gewerbezone gelten:

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Nutzung:               | Gewerbezone gemäss Art. 38  |
| Gebäudehöhe:           | 7.00 m                      |
| Gebäuelänge:           | 40.00 m                     |
| Ausnützungsziffer:     | Keine Festlegung            |
| Empfindlichkeitsstufe: | III (Art. 43 LSV)           |
| Erschliessung:         | Stichstrasse ab Bielstrasse |



<sup>4</sup>Als feste Randbedingungen für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten:

Gebäudehöhe: 5.00 m  
Gebäuelänge: 20.00 m  
Empfindlichkeitsstufe: II (Art. 43 LSV)

<sup>5</sup>Die Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen hat so zu erfolgen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und sich eine gute Einordnung ins Ortsbild ergibt. Mit Pflanzungen von standortgerechten Bäumen soll eine Eingliederung ins Landschaftsbild erreicht werden.

<sup>6</sup>Als Richtlinie für die Gliederung und Erschliessung des Gebietes gilt der Plan im Anhang.

#### Art. 43 Rechtsgültige Überbauungsordnung

Im Zonenplangebiet bestehen folgende rechtskräftige Überbauungsordnungen:

1. Überbauungsordnung Nr. 1 „Beim Bahnhof“  
genehmigt 6.2.86  
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II Art. 43 LSV).
2. Überbauungsordnung Nr. 2 „Sägerei Kappeler“  
genehmigt 10.10.88  
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III Art. 43 LSV).
3. Überbauungsordnung Nr. 3 „Bei der Ara“  
genehmigt 10.10.88  
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV Art. 43 LSV).
4. Überbauungsordnung Nr. 4 „Alti Sagi“  
genehmigt 10.10.88  
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III Art. 43 LSV).
5. Überbauungsordnung Nr. 5 „Brühlzelgli“  
genehmigt 14.12.93
6. Überbauungsordnung Nr. 6 „Moosgasse“  
genehmigt 1.10.92
7. Überbauungsordnung Nr. 7 „Coop“  
genehmigt 31.3.92
8. Überbauungsordnung Nr. 8 „Bim heilige Boum“  
genehmigt 31.01.97





Änderung genehmigt 1.6.2004

## Art. 44 A Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup>Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

- A Dorfplatz  
bestehende Anlage
- B Gemeindeverwaltung  
bestehende Anlage
- C Sekundarschulhaus  
bestehende Anlage
- D Zehntscheune  
bestehende Anlage
- E Werkhof/Wehrdienst  
bestehende Anlage
- F Mehrzweckhalle/Sportanlagen  
bestehende Anlage
- G Primarschulanlage  
bestehende Anlage
- Für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:  
Gebäuelänge: 60 m  
Gebäudehöhe: 8.50 m  
Grenzabstand: 4 m
- H Pfarrhaus/Kirche (röm.-kath.)  
bestehende Anlage
- I a Altersheim / Alterssiedlung  
Parzelle 3191 / 3477  
bestehende Anlage
- Für Ergänzungsbauten und Nebenbauten gelten folgende Bestimmungen:
- Baupolizeiliche Masse

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Empfindlichkeitsstufe |                  |
| Kleiner Grenzabstand  | 4 Meter          |
| Grosser Grenzabstand  | 8 Meter          |
| Gebäudehöhe           | 12 Meter         |
| Geschosszahl          | 4                |
| Gebäuelänge           | 45 Meter         |
| Ausnützungsziffer     | Keine Festlegung |
| Empfindlichkeitsstufe | II               |

  - Dachgestaltung

Steildächer oder extensiv begrünte Flachdächer.  
Technische Dachaufbauten auf Flachdächern haben sich auf ein Minimum zu beschränken.

  - Dachaufbauten

Auf viergeschossigen Bauten sind keine Dachaufbauten, respektive Attikaufbauten zugelassen.
- I b Altes Spital  
Parzelle 285  
bestehende Anlage
- Für Nebenbauten gelten die baupolizeilichen Masse und Empfindlichkeitsstufe der Kernzone A
- K Zivilschutzanlage  
bestehende Anlage
- Für Nebenbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone A.
- L Autoparkplatz  
bestehende Anlage
- M Kirche/Pfarrhaus/Kirchgemeindehaus (ref.)  
bestehende Anlage
- Für Nebenbauten gelten die baupolizeilichen Masse und ES der Kernzone A.
- N Friedhof  
bestehende Anlage
- Für Neubauten gilt
- |                |      |
|----------------|------|
| Gebäuelänge:   | 25 m |
| Gebäudehöhe:   | 5 m  |
| Grenzabstände: | 4 m  |
- O Ara  
bestehende Anlage
- Für Nebenbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone.
- P Fauggersgrube
- Nutzung:
- Grünraum
  - Platz für Zirkus usn.
  - Sammelstelle
  - usw.
- Neubauten: - Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone.
- Spezielles: Altlasten alte Grube



Änderung genehmigt 11.3.2010

**Art. 44 B Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF**

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

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

**ZSF Sektor 1 (bestehend, zum Teil neu formuliert)**

|                                    |  |   |
|------------------------------------|--|---|
| Zweckbestimmung:                   | Reitanlage / Reithalle                 |   |
| Grundzüge der Überbauung:          | Gebäudegrundfläche für Reithalle total | 2'200 m <sup>2</sup>                                  |
|                                    | Baupolzeiliche Masse:                  | Gebäudehöhe 6 m<br>Firsthöhe 10 m<br>Grenzabstand 3 m |
| Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: | III (drei)                             |   |

**ZSF Sektor 2 Parzelle 5610 Teil (Erbengemeinschaft Küffer / Binggeli)**

|                                    |  |   |
|------------------------------------|--|---|
| Zweckbestimmung:                   | Reitanlage / Reithalle                 |   |
| Grundzüge der Überbauung:          | Gebäudegrundfläche für Reithalle total | 1'000 m <sup>2</sup>                                  |
|                                    | Baupolzeiliche Masse:                  | Gebäudehöhe 6 m<br>Firsthöhe 10 m<br>Grenzabstand 3 m |
| Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: | III (drei)                             |   |

**ZSF Sektor 3 Parzelle 5531 (Arn Georges / Miller Brigitte)**

|                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| Zweckbestimmung:                   | Reitanlage<br>Bestehende Nutzungen (Wohnen etc).<br>Bauten haben Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Der Abbruch und Wiederaufbau des best. Volumens ist gestattet.<br>Bestehendes Wohnhaus kann zu 100 % für Wohnen genutzt werden. |  |
| Grundzüge der Überbauung:          | Bestehende Bauten können zu 100 % ausgebaut werden.<br>Neue überbaubare Gebäudegrundfläche für An- und Nebenbauten 100 m <sup>2</sup>   |  |
|                                    | Baupolzeiliche Masse:   | Geschosse 2<br>Gebäudehöhe 7 m<br>Grenzabstand 3 m |
| Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: | III (drei)<br>Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone A, Art. 39  |  |

**ZSF Sektor 4 Parzellen 5277 / 5665 (Blickenstorfer Kurt / Flurgen. I.G.G.)**

|                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| Zweckbestimmung:                   | Reitanlage / Reithalle / Stallungen / Pferdeboxen / Nebenanlagen<br>Wohnen (standortgebunden)   |  |
| Grundzüge der Überbauung:          | bestehende Bauten und Anlagen<br>Stallungen / Lager / etc. können um 300 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erweitert werden.<br>Bewirtschaftungsraum / Küche / Jurywagen beim Springplatz (Reitanlage) können 200 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche zusätzlich belegen.<br>Wohnnutzung kann 100 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche neu belegen. Die Bruttogeschossfläche kann um max. 200 m <sup>2</sup> erweitert werden. |  |
|                                    | Baupolzeiliche Masse:   | Geschosse 2<br>Gebäudehöhe 7 m<br>Grenzabstand 3 m |
| Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: | III (drei)  |  |

**ZSF Sektor 5 Parzelle 5619 (Dr. Stihl Hans Georg)**

|                                    |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| Zweckbestimmung:                   | Tierklinik / Reitanlage / Reithalle / Stallungen / Pferdeboxen / Nebenanlagen<br>Wohnen (standortgebunden)   |  |
| Grundzüge der Überbauung:          | bestehende Bauten und Anlagen<br>Stallungen / Lager / Tierklinik / etc. können um 500 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erweitert werden.<br>Wohnnutzung kann um 100 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erweitert werden.<br>Die Bruttogeschossfläche kann um max. 250 m <sup>2</sup> erweitert werden. |  |
|                                    | Baupolzeiliche Masse:  | Geschosse 2<br>Gebäudehöhe 7 m<br>Grenzabstand 3 m |
| Empfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV: | III (drei)   |  |



## Art. 45 Grünzonen

<sup>1</sup>Für die Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).

<sup>2</sup>Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>3</sup>Ist eine Parzelle teilweise mit einer Grünzone belegt, kann die Grünzone zur Berechnung der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

## Art. 46 Baupolizeiliche Masse und Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup>Für die Bauzone gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende Masse und Empfindlichkeitsstufen

| Zone | kGA | gGA | GH | GZ | GL | AZ  | ES  |
|------|-----|-----|----|----|----|-----|-----|
| W2   | 3   | 8   | 7  | 2  | 30 | 0.5 | II  |
| WG2  | 4   | 8   | 7  | 2  | 30 | 0.5 | III |
| G    | 3   | 3   | 12 | -  | -  | -   | III |
| KB   | 4   | 8   | 7  | 2  | 40 | 0.6 | III |

KA gemäss bestehender Überbauung oder

|  |   |   |   |   |    |     |     |
|--|---|---|---|---|----|-----|-----|
|  | 4 | 8 | 7 | 2 | 30 | 0.6 | III |
|--|---|---|---|---|----|-----|-----|

Legende:

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| kGA | kleiner Grenzabstand  |
| gGA | grosser Grenzabstand  |
| GH  | Gebäudehöhe           |
| GZ  | Geschosszahl          |
| GL  | Gebäuelänge           |
| AZ  | Ausnützungsziffer     |
| ES  | Empfindlichkeitsstufe |

<sup>2</sup>Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang 1.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.



## 14. Landwirtschaftszonen

## 47 Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

<sup>2</sup>Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Baugesetzes (BauG).

<sup>3</sup>Gärtnereien, Baumschulen, Treibhäuser und Folientunnel, Mast- und Zuchtbetriebe, Hundezwinger und dgl. sind in der Landwirtschaftszone nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild und das gesunde und angenehme Wohnen in benachbarten Gebäuden und angrenzenden Bauzonen nicht wesentlich beeinträchtigt wird (Windrichtungen beachten).

<sup>4</sup>Bauten und Anlagen, die nach BauG zugelassen sind, erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen möglichst in die empfindliche und weitgehend freizuhaltende Landschaft einzupassen (siehe Landschaftsrichtplan).

<sup>5</sup>In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten wie Zone W2;
- b für übrige landwirtschaftliche Bauten:
  - gegenüber Bauzonen wie unter a, sonst; ein Grenzabstand von 6 m;
- c für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten gilt eine Höhe von 13 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

<sup>6</sup>Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter Oberdorf, Gampelengasse, Müntschemiergasse und Moosgasse bleiben die Gestaltungsvorschriften von Art. 49 vorbehalten.

<sup>7</sup>Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

## Art. 48 Rebbauzone

<sup>1</sup>Das Rebbaugebiet ist Bestandteil der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup>Es dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Bewirtschaftung des Rebbgebietes dienen.



|  |  |
|--|--|
| 15. Schutzgebiete                          | Art. 49 Ortsbildschutzperimeter  |
|  | <sup>1</sup> Der Ortsbildschutzperimeter wird in folgende Teilperimeter gegliedert:  |
| Gliederung                                 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dorf-Zentrum</li><li>2. Oberdorf</li><li>3. Gampelengasse</li><li>4. Müntschmiegasse a + b</li><li>5. Moosgasse</li></ol> <p>Für alle Perimeter gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften.</p>  |
| Nutzung                                    | <sup>2</sup> Die zulässige Nutzungsart in den verschiedenen Perimetern ist im Zonenplan geregelt und entsprechend im Baureglement umschrieben (Kernzone A, Landwirtschaftszone, Zonen für öffentliche Nutzungen, Grünzonen).   |
| Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften | <sup>3</sup> Die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter bezwecken den Schutz der historisch und kulturell wertvollen Siedlungsteile und der Bausubstanz. Bei den baulichen Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzperimeter ist der bestehenden Bebauung und den Gegebenheiten der betreffenden Dorfteile und der einzelnen Gebäude innen und aussen Rechnung zu tragen.  |
| Erhaltungsgrundsätze                       | <sup>4</sup> Es sind zu erhalten:<br><br>Die vorhandene historische Bauweise (Holz, Rieg, Stein usw.), die Gebäudefluchten, Baulinien, Dachformen, die herkömmlichen Fassaden-, Lauben- und Fenstersysteme, ferner; Einfriedungs- und Stützmauern, Pflästerungen, Brunnen, der Baum- und Heckenbestand.<br>Anlässlich von Neubauten, baulichen Veränderungen oder Renovationen kann die Baupolizeibehörde den Abbruch störender Gebäudeteile, Korrekturen an orts- und baupflegerisch unbefriedigenden Einzelheiten oder die Rekonstruktion ursprünglicher Zustände verlangen, sofern das Bauvorhaben und die gewünschte Massnahme baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen. |
| Fassaden,<br>Fenster,<br>Schaufenster      | <sup>5</sup> Die Gliederung und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. An Fronten und wichtigen Schauseiten sind ungeeignete Fassadenverkleidungen (Eternit, Kunststoffe usw) untersagt. Masse, Proportionen und Einteilungen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen.<br>Wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten, bzw. neu in traditioneller Art vorzusehen.<br>Der Einbau von Schaufenstern und ähnlichen grösseren Öffnungen müssen sich der bestehenden Massstäblichkeit unterordnen.   |
| Dächer,<br>Bedachung                       | <sup>6</sup> Die bestehende Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und ist als solche zu erhalten.<br>Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit geeigneten Ziegeln oder braunem Schiefereternit zu erfolgen. Die Kombination von verschiedenen Ziegelarten und Eternit ist verboten.<br>Die Dachneigung der Hauptgebäude hat sich an die bestehenden umliegenden Dachneigungen anzupassen, resp. einzugliedern.  |



|                            |  |
|----------------------------|--|
| Nutzung Dachraum           | <sup>7</sup> Der Ausbau der Dachräume ist gestattet, sofern die nötigen Vorkehrungen für den Brandschutz getroffen und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der BauV eingehalten werden.  |
| Dachaufbauten              | <p><sup>8</sup>Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und dgl. können nur bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen zusammen höchstens <math>\frac{1}{4}</math> der Fassadenlänge ausmachen. Sie sind in geeigneter Weise aufzuteilen sowie deutlich von den Dachrändern und vom First abzurücken.</p> <p>Die Anordnung, Grösse und Disposition von Spitzlukarnen, Schleppegauben und Dachflächenfenster ist mit der Fachinstanz festzulegen.<br/>Als maximales Mass für Dachflächenfenster gilt 0.70/1.20 m.</p> <p>Spezialformen wie Quergiebel, neuzeitliche Dachaufbauten, Glasbänder usw. sind, wo funktionell richtig, mit Zustimmung der Fachinstanz möglich.<br/>Alle Dachaufbauten und dgl. sind materialmässig und farblich ins Dach einzupassen. Die Rahmen sind in der Dachfarbe zu halten, Dachaufbauten, bzw. liegende Dachfenster, über dem Kehlgebälk sind untersagt. Zur Erreichung von guten Lösungen von Ausbauten usw. können Ausnahmen von Art. 62 ff BauV beantragt werden.</p> |
| Flachdächer                | <p><sup>9</sup>Flachdächer sind für Hauptgebäude verboten.<br/>Für 1-geschossige Nebengebäude können Flachdächer bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. (Gestaltungsmassnahmen, Bepflanzung usw.)</p>  |
| Landwirtschaftliche Bauten | <p><sup>10</sup>Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (An- und Nebenbauten, Silos usw.), die aus betrieblichen Gründen „moderne“ Formen erfordern, sind besonders sorgfältig abzuwägen und ins Ortsbild einzugliedern und mit der zuständigen Fachinstanz (Art. 39 Abs. 3) abzusprechen.</p>  |
| Aussenreklamen             | <p><sup>11</sup>Innerhalb der Schutzperimeter sind Reklamen möglichst unauffällig zu gestalten. Hausanschriften sind auf ein Minimum zu beschränken und unaufdringlich zu halten. Im weiteren gilt die Verordnung über die Aussen- und Strassenreklamen (23.April 1986).</p>   |
| Aussenantennen             | <p><sup>12</sup>Individuelle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.</p>  |
| Abbrüche                   | <p><sup>13</sup>Abbrüche erhaltenswerter Objekte können nur bewilligt werden, wenn ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt.</p>   |
| Grenz- und Gebäudeabstände | <p><sup>14</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach Art. 46.</p>  |

**Verfahren**

<sup>15</sup>Im Sinne von Art. 6 sind in den Ortsbildschutzperimetern sämtliche äusseren Umgestaltungen wie die Änderung von Fassaden, das Anbringen auffallender Fassadenanstriche, Änderungen von Bedachungsmaterialien und Fenstern, Vorplätzen, Einfriedungen und dgl. bewilligungspflichtig. Wesentliche Bauvorhaben werden einer Fachinstanz zur Beurteilung unterbreitet.

**Unterstützung**

<sup>16</sup>Die Gemeinde unterstützt und fördert die Bestrebungen zur Erhaltung des Ortsbildes und der wertvollen Einzelbauten. Sie kann zu diesem Zweck einen Fonds äufnen, dessen Leistungen durch vom Gemeinderat erlassene Richtlinien geregelt werden. Ferner kann die Gemeinde Materialdepots (z.B. alte Biberschwanzziegel usw.) anlegen.



Art. 50 Bauinventar  
Beizug Fachstelle

<sup>1</sup>Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

<sup>2</sup>Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständigen Fachstellen bei.

<sup>3</sup>Die Objekte nach Absatz 2 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV).

<sup>4</sup>Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art. 51 Naturobjekte, Landschaften

a Naturobjekte

<sup>1</sup>Die im Zonenplan 2 (Schutzzoneplan) und im Anhang III c bezeichneten Feldgehölze, Einzelbäume und Hecken stehen unter dem Schutze der Gemeinde.

Das Ausreuten von Gehölzen und Hecken sowie das Fällen von Hochstämmen bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates, die nur aus wichtigen Gründen erteilt werden darf, ebenso alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen im Umkreis von 10 m. Mit der Fällbewilligung kann die Pflicht verbunden werden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Gemeinderat kann die kant. Fachstellen zur Beratung beiziehen. Die Bestockung längs der Kanäle ist zu erhalten. Der normale Unterhalt ist gestattet.

b Landschaftsschutzgebiete  
A und B  
Allgemein

<sup>2</sup>In den Landschaftsschutzgebieten gelten alle Bäume, Baumgruppen, Feldgehölze, Hecken und Wasserläufe als geschützt.

<sup>3</sup>Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen, wie alle Veränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Ausreuten von Gehölzen und Hecken sowie das Fällen von Bäumen, sind untersagt.

<sup>4</sup>Vorbehalten bleiben:

a Unterhaltsarbeiten aller Art entlang den Wasserläufen, insbesondere Pflege der Uferbestockungen und Hecken.

b die für eine rationelle Bewirtschaftung des Kulturlandes erforderlichen Massnahmen z.B. das Zurück- und Aufschneiden der Hecken und der Uferbestockungen.

<sup>5</sup>Baugesuche für Neu- und Umbauten innerhalb der Schutzgebiete erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung in die Landschaft sowie der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung. Die Farbgebung von Bauten soll unauffällig, in der Regel dunkel gehalten werden.





## Landschaftsschutzgebiet A

<sup>6</sup>Im Landschaftsschutzgebiet A hat die Erhaltung der natürlichen Landschaft absoluten Vorrang. Im Wirkungsbereich des Schutzgebietes sind landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Bauten untersagt.

Kleinbauten von öffentlichem Interesse sind gestattet, sofern sie nicht zum Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung ausgebaut werden.

## Landschaftsschutzgebiet B

<sup>7</sup>Im Landschaftsschutzgebiet B hat die Erhaltung und Schonung der Landschaft erhöhte Bedeutung. Es handelt sich vorwiegend um wichtiges Landwirtschaftsgebiet. Gestattet sind ausschliesslich Bauten, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Bodens oder der Erhaltung der Landschaft dienen, unter der Voraussetzung, dass sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

<sup>8</sup>Innerhalb des Perimeters sind Ausnahmen nach Art. 24 RPG sowie der Bau von bodenunabhängigen Zucht- und Mastbetrieben, Gärtnereien und Lagerhallen untersagt.

## Art. 52 Archäologische Bodenfunde

<sup>1</sup>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten an den betreffenden Zonen unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

<sup>2</sup>Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Anhang aufgeführten archäologischen Schutzzonen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst beizuziehen.

Als archäologische Schutzzonen gelten:

- |    |   |
|----|---|
| 2  | Hindere Sunnerain<br>10 hallstattzeitliche Grabhügel                                  |
| 3  | Schaltenrain / Leublitz<br>2 eisenzeitliche Grabhügel                                 |
| 4  | Riedere / Holzmatz<br>4 hallstattzeitliche Grabhügel                                  |
| 5  | Summerstuden / im Lüschech<br>Breitflächige Streuung von römischen Leistenziegeln     |
| 6  | Murstude<br>Fundamentpartien eines wohl mittelalterlichen Gebäudes                    |
| 7  | Brüelzälgli<br>Römischer Gutshof  |
| 8  | Kirche und Umgebung<br>- Kirche ehem. St. Maria<br>- Frühmittelalterliches Gräberfeld |
| 9  | Mauriweg<br>Römerstrasse  |
| 10 | Witzwil / Lindenhof<br>Römerstrasse   |
| 11 | Hasenburg / Schlosshubel<br>Ehemaliger Stammsitz der Grafen von Fenis                 |
| 12 | Müntschemiergasse<br>Grab   |
| 13 | St. Jodel<br>Standort der vorreformatorischen Kapelle St. Jodel (Theodul)             |
| 14 | Galge<br>Neolithische und hallstattzeitliche Funde                                    |
| 15 | Husershag<br>Römische Leistenziegelfragmente  |
| 16 | Rötschenbach<br>Römische Keramik und Leistenziegelfragmente                           |
| 17 | Rysere<br>Römische Funde  |
| 18 | Fouggersweg<br>Römisches ? Grab   |
| 19 | Rimmerzberg<br>Römische Ziegel und Münzen   |
| 20 | La Sauge<br>2 Brücken (vermutlich latènezeitlich und römisch)                         |
| 21 | Broye-Kanal / Staatswald<br>Latènezeitliche Brücke                                    |
| 22 | Riedere<br>Fossile Ackerterrasse  |



## E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### 16. Bau- und Ausnahmebewilligungsverfahren

#### Art. 53 Voranfrage

Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Gemeindebehörde eingereicht werden und die Art sowie die Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

#### Art. 54 Baueingabe

<sup>1</sup>Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situationsplanes und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend.

(Art. 10 ff BewD)

<sup>2</sup>Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

<sup>3</sup>Das Gesuch ist der Gemeindeschreiberei einzureichen.

<sup>4</sup>Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>5</sup>Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

<sup>6</sup>Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen.
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.

#### Art. 55 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

#### Art. 56 Zuständigkeiten

<sup>1</sup>Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Organisationsreglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup>Der Baukommission obliegen die Aufgaben gemäss Pflichtenheft des Gemeinderates.



## 17. Planerlassverfahren

## Art. 57 Information und Mitwirkung

Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend.

(Art. 58 und 59 BauG)

## Art. 58 Zuständigkeiten

## 1. Gemeinderat

<sup>1</sup>Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

<sup>2</sup>Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 92 BauG betreffen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

## 2. Planungskommission

Der Planungskommission obliegen:

- a die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
- b die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planungen;
- c die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes;
- d die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens;
- e die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen;
- f die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

## 3. Stimmbürger

Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Ueberbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist;
- c über den Verkehrsrichtplan, soweit die Anlagen der Basiserschliessung bezeichnet oder Erschliessungsetappen festgelegt werden.



## 18. Baupolizei

## Art. 59 Zuständigkeiten

<sup>1</sup>Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

<sup>2</sup>Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>3</sup>Dem Gemeinderat obliegen insbesondere:

- a die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

<sup>4</sup>Der Baukommission obliegen:

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- c Antragstellung an den Gemeinderat für die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
- d die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen und Bauten. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.



## F STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### Art. 60 Widerhandlungen

<sup>1</sup>Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

(Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG)

<sup>2</sup>Verstöße gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 ff Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 5'000.-- für Verstöße gegen die vom Stimmbürger beschlossenen Vorschriften;
- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstöße gegen die übrigen Vorschriften.

### Art. 61 Inkrafttreten

<sup>1</sup>Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup>Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

### Art. 62 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan Nr. 1            22.8.1985
- Baureglement            22.8.1985
- Alle widersprechenden Vorschriften.



# GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 11. MAI 98 BIS 12. JUNI 98

VORPRUEFUNG VOM 6. JULI 1999

PUBLIKATION 1/2 IM AMTSBLATT VOM 2.-6.10.1999/18.-22.12.1999  
 IM AMTSANZEIGER VOM 1.-8.10.1999/17.-24.12.1999

OEFFENTLICHE AUFLAGE 1/2  
 VOM 4.10.1999/20.12.1999 BIS 3.11.1999/19.1.2000

EINSPRACHEVERHANDLUNG 1/2 AM 17.11.1999/ keine

ERLEDIGTE EINSPRACHEN . 7

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN . 0

RECHTSVERWAHRUNGEN . 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 3. DEZEMBER 1999

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE  
 AM 3. DEZEMBER 1999

MIT JA 174  
 NEIN 0

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Präsident  
 Hans Urech

*H. Urech*

Sekretär  
 Martin Boss

*M. Boss*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

25. Feb. 2000

Der Gemeindegeschreiber  
 Martin Boss

*M. Boss*

GENEHMIGT gemäss  
 Verfügung vom ..... 20. MRZ. 2000 .....  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung

*Ch.C.*

GENEHMIGT DURCH  
 AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)



- 1 Grafische Darstellung der Messweise
- 2 Richtlinien ZPP "Bielstrasse"
- 3 Geschützte Feldgehölze, Einzelbäume und Hecken Art. 51
- 4 Archäologische Fundstellen Art. 52
- 5 Bau- und Pflanzvorschriften (Art. 3)
- 6 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen



Grafische Darstellung der Messweise

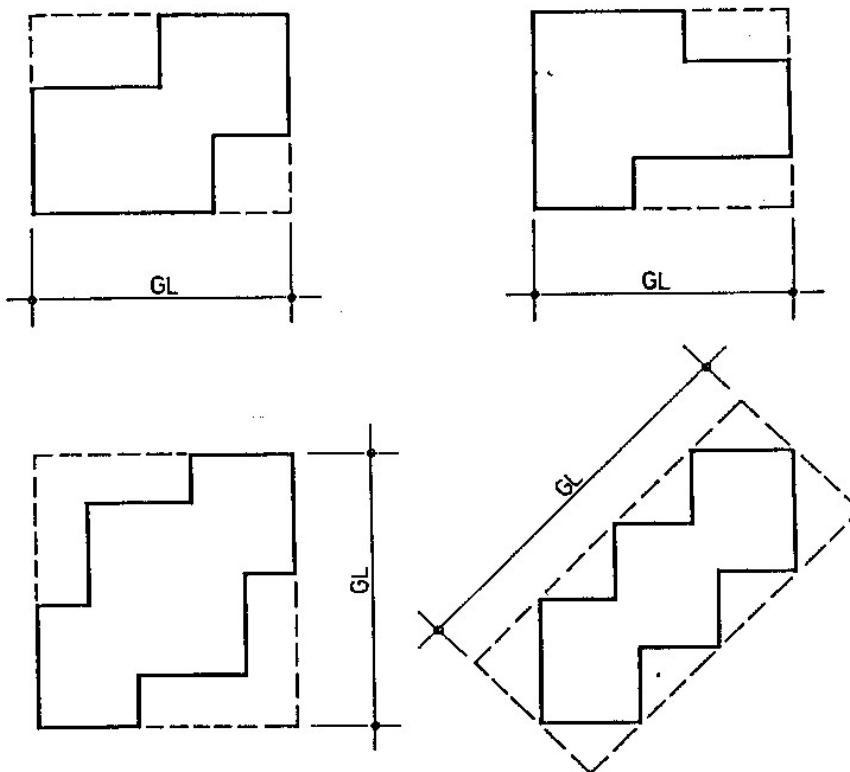
1. Gebäudelänge
2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
3. Gebäudehöhe
4. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum





1. Gebäudelänge Art. 27

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundriss ist die Länge am Flächenmässigen kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

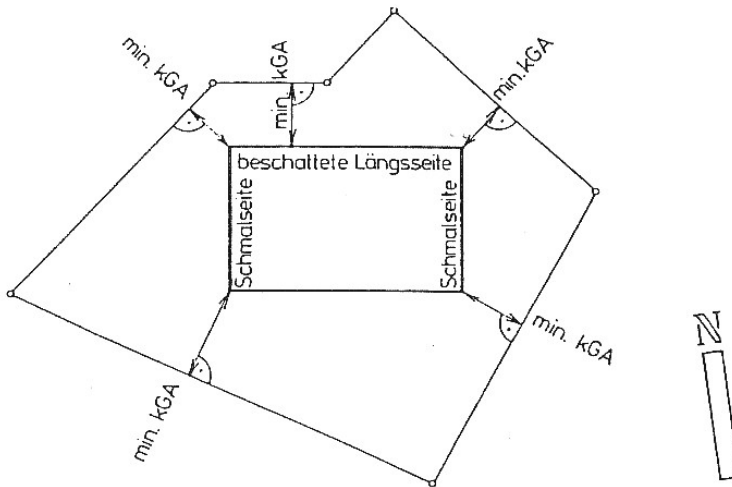


- GL = Gebäudelänge
-  = Flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

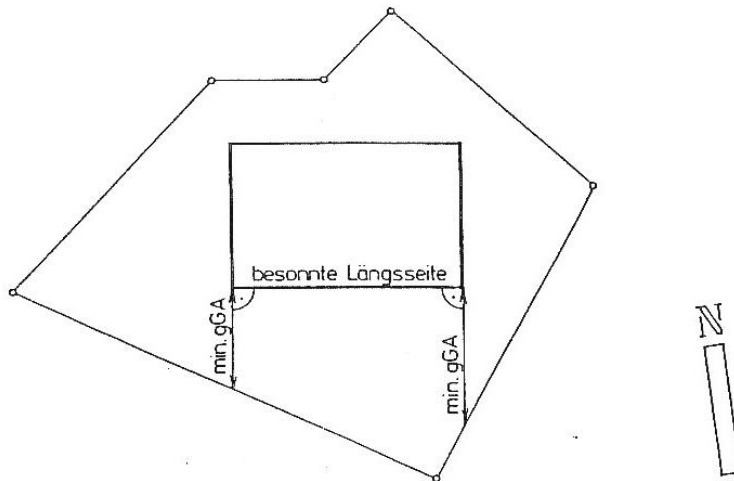


2. Bauabstand gegenüber nachbarlichen Grund Art. 19

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

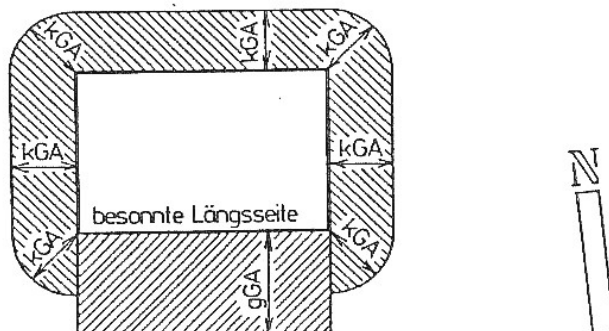


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.

Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.



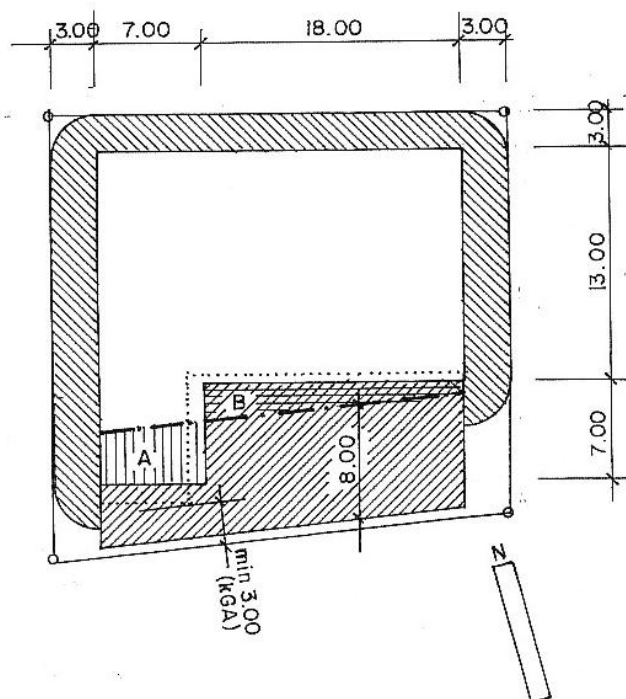
Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind und mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

Beispiel A: Winkelbau

kGA = 3 m

gGA = 8 m



- mittlere Abstandslinie der Südfront  
—○— Parzellengrenze  
..... Grundrissvariante

Bemerkung:

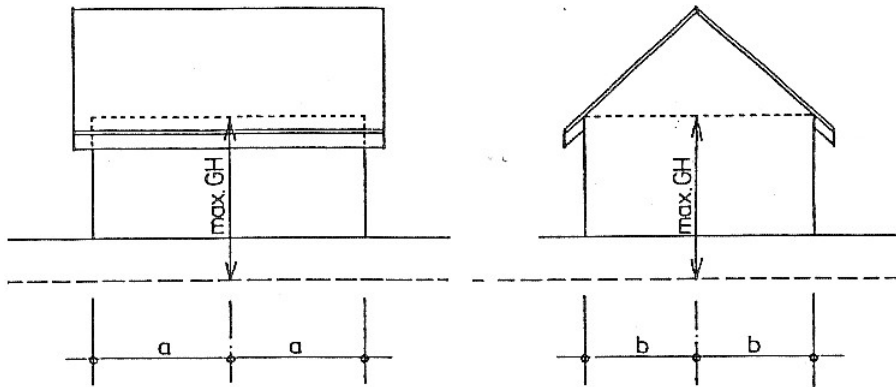
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet. Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).



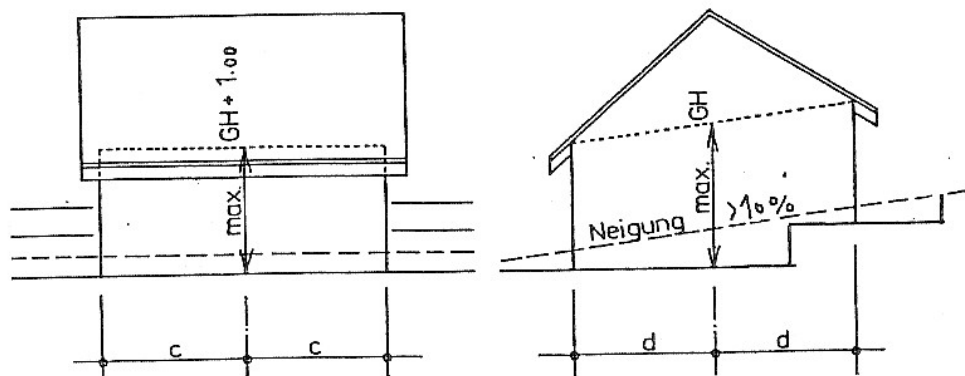
3. Gebäudehöhe Art. 28



..... gewachsenes Terrain  
———— fertiges Terrain

3.1 Gebäudehöhen bei Bauten am Hang

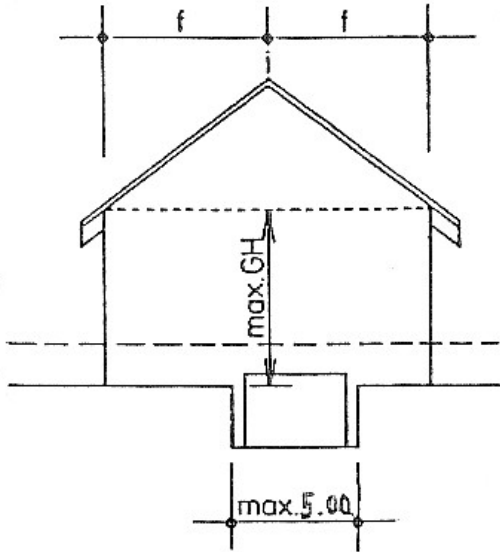
Neigung = min. Neigung für Hanglage





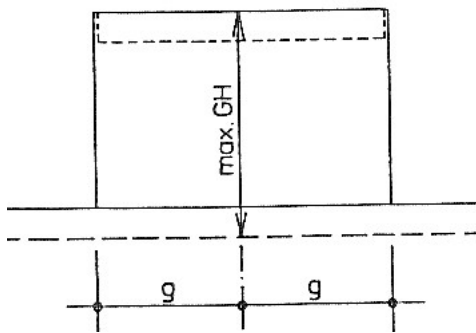
### 3.2 Gebäudehöhen bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten etc.

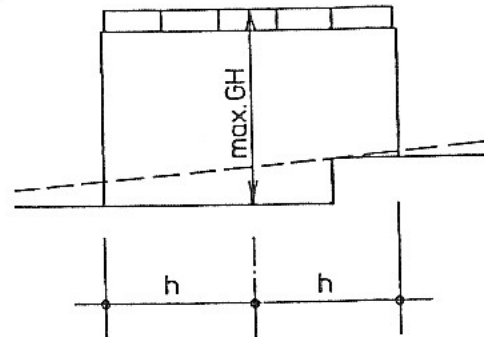


### 3.3 Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung

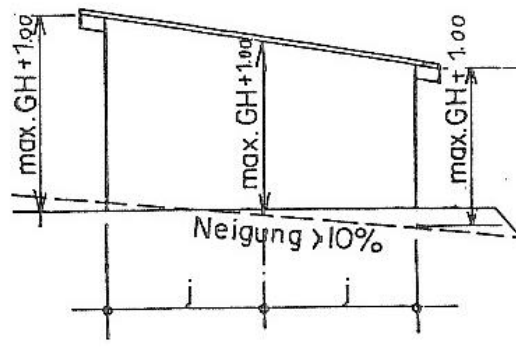
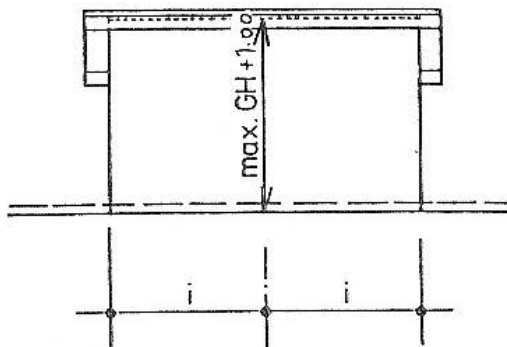


mit offener Brüstung



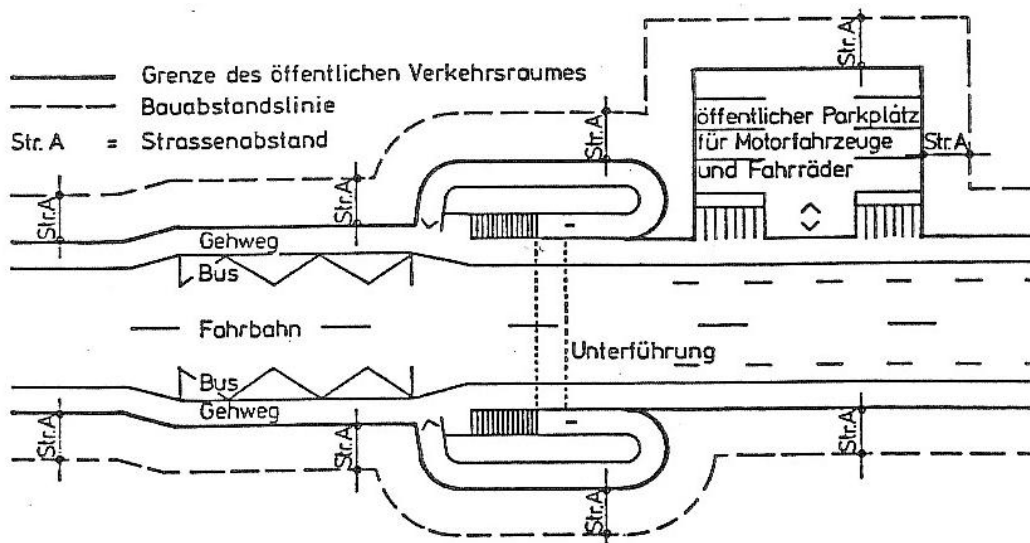
..... gewachsenes Terrain  
— fertiges Terrain

### 3.4 Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Pultdach





4. Bauabstand von öffentlichen Verkehrsraum



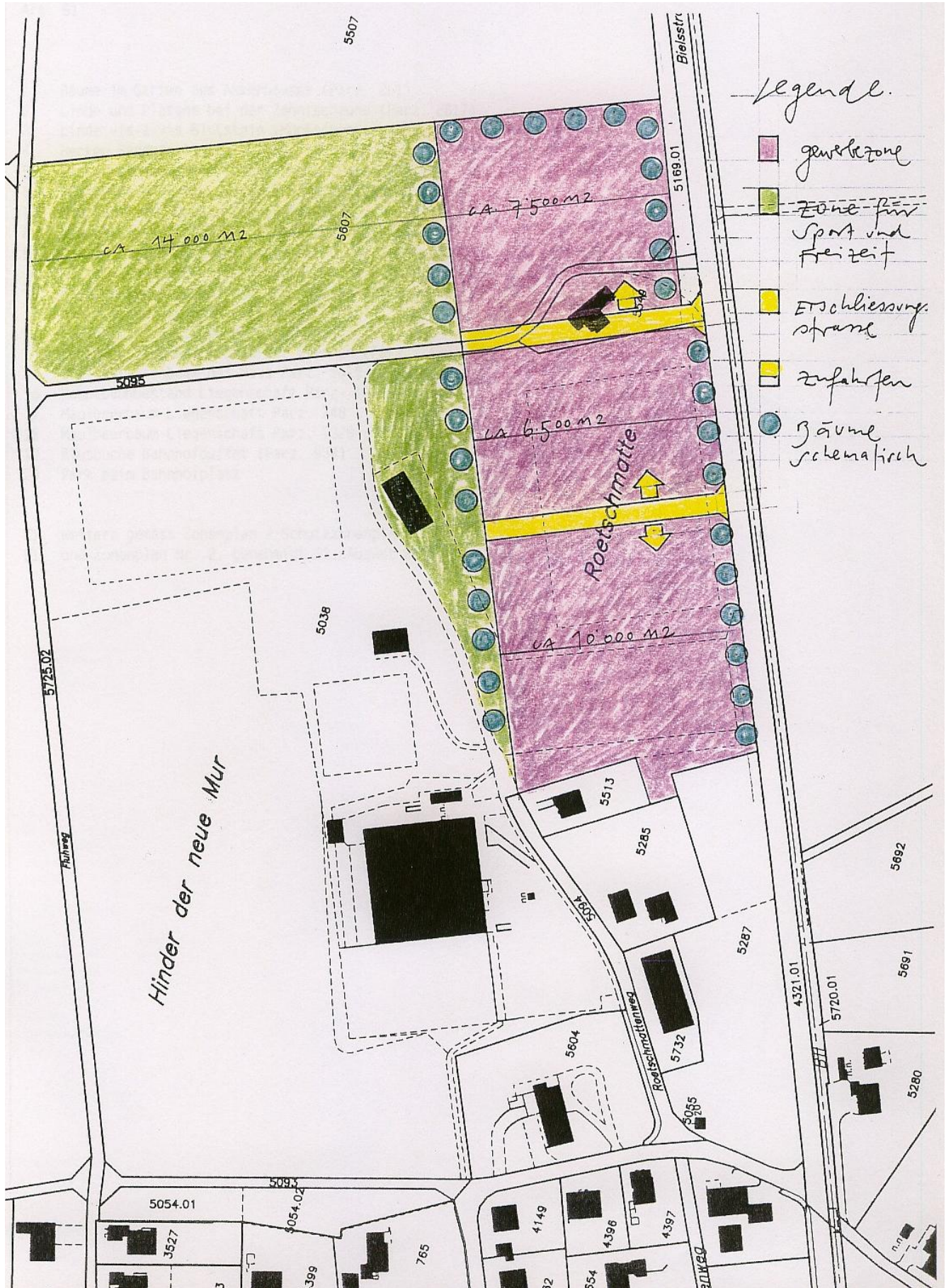
Regeln:

Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes.





Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



Richtlinien ZPP "Bielstrasse"



Legende.

-  gewerbezone
-  Zone für Sport und Freizeit
-  Erschliessungsstrasse
-  Zufahrten
-  Bäume schematisch



Geschützte Feldgehölze, Einzelbäume und Hecken

Art. 51

1. Bäume im Garten des Ankerhauses (Parz. 261)
2. Linde und Platane bei der Zehntscheune (Parz. 2617)
3. Linde vis-à-vis Blutstein (Müntschemiergasse, Parz. 4166)
4. Hecken Sägegässli (Parz. 784, 5311)
5. Kastanienbäume beim Schützenhaus (Parz. 5177)
6. Baumbestand "Hohle Gasse" Brüttelengasse
7. Nussbaum beim Druidenhof (Parz. 134)
8. Hauptbaumbestand Tellenhof (Parz. 3046, 2548)
9. Kastanienbaum auf dem oberen Dorfplatz
10. Kastanienbäume beim Sekundarschulhaus
11. Baumbestand Kirchen- und Pfarrhausparzelle (Parz. 71, 170)
12. Baumbestand Schösslipark (Parz. 2610)
13. Baumbestand Spitalpark (Parz. 285)
14. Kastanienbaum bei Restaurant Sternen (Parz. 2439)
15. Edelkastanienbaum bei Haus Parz. 5610
16. Hauptbaumbestand Liegenschaft Parz. 1827
17. Maulbeerbaum Liegenschaft Parz. 748
18. Maulbeerbaum Liegenschaft Parz. 1320
19. Blutbuche Bahnhofbuffet (Parz. 934)
20. Park beim Bahnhofplatz

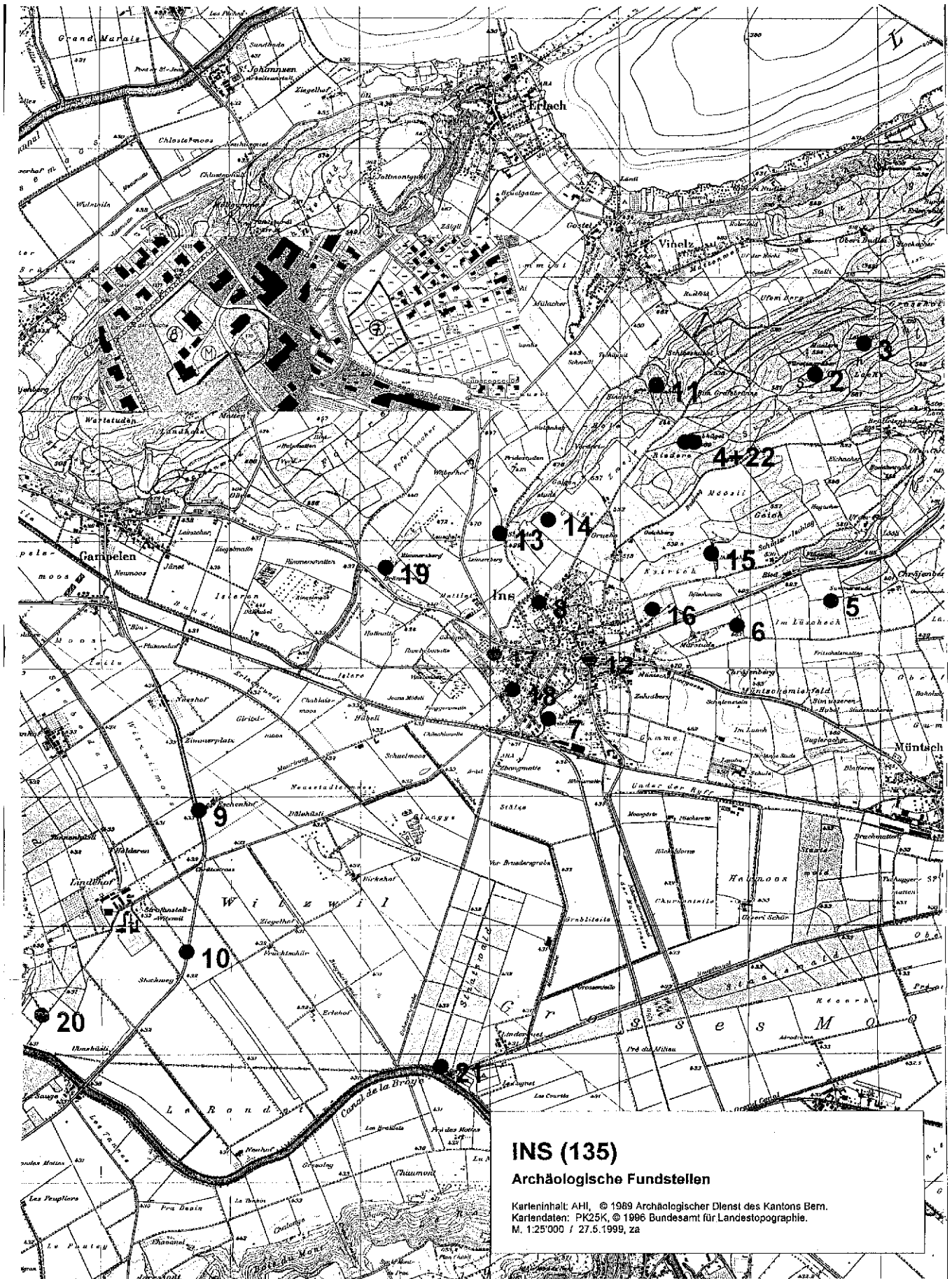
- Weitere gemäss Zonenplan / Schutzzonenplan
- und Zonenplan Nr. 2, genehmigt 22. August 85.







Archäologische Fundstellen  
Art. 52



**INS (135)**  
**Archäologische Fundstellen**

Karteneinhalt: AHI, © 1989 Archäologischer Dienst des Kantons Bern.  
Kartendaten: PK25K, © 1996 Bundesamt für Landestopographie.  
M. 1:25'000 / 27.5.1999, za



Bau- und Pflanzvorschriften

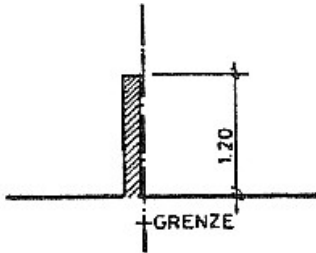


Bau- und Planzvorschriften Art 3

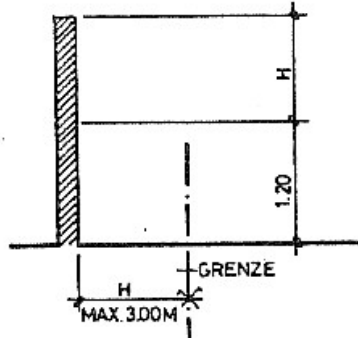
Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anriesses werden geregelt durch:

- ZGB Art. 687 und 688
- Kant. Baugesetz vom 07. Juni 1970
- Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB Art. 79

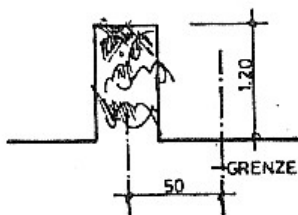
Tote Einfriedigungen  
bis 1.20 m Höhe



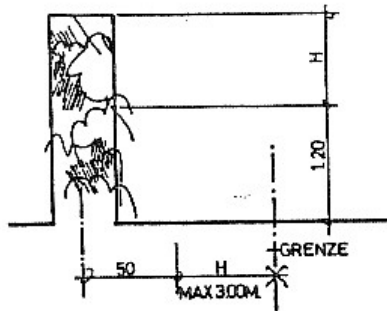
Höhe über 1.20 m



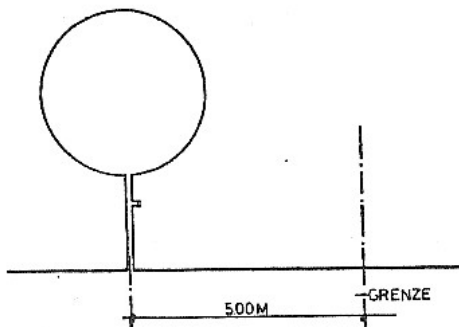
Grünhecken  
bis 1.20 m Höhe



Höhe über 1.20 m



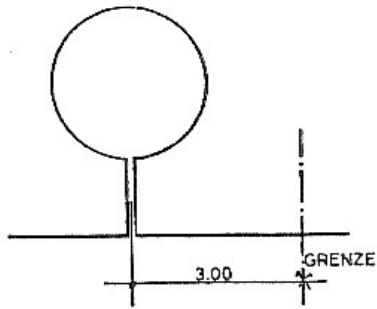
Zierbäume (Hochstämmig)



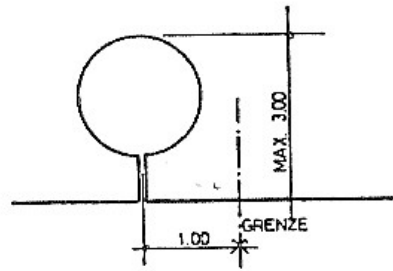
- Kastanien
- Pappeln
- Nussbaum
- Birken
- Buchen
- Linden
- etc.



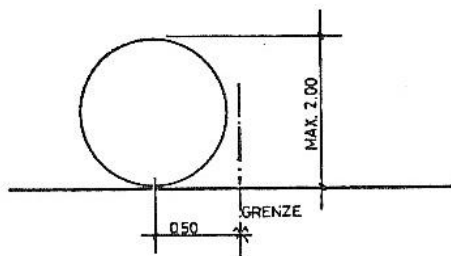
Obstbäume  
Hochstämmig



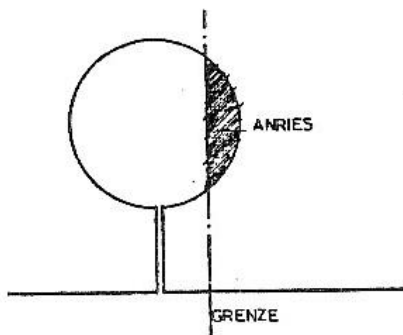
Niederstämmig



Ziersträucher



Anries (ZGB Art. 687)



1. Überragende Äste und eindringende Wurzeln kann der Nachbar, wenn sie sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten.
2. Duldet ein Grundeigentümer das Überragen von Ästen auf bebautem oder überbautem Boden, so hat er ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchten (Anries).
3. Auf Waldgrundstücken, die aneinander grenzen, finden diese Vorschriften keine Anwendung.



Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand 01.01.2009







Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen Stand 01.01.2009

### **A. BAU- UND PLANUNGSRECHT**

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

### **B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT**

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)



### **C. WASSER**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

### **D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN**

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

### **E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)



- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

#### **F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

#### **G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)



## **H. FEUERPOLIZEI**

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

## **I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT**

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

## **K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)
- Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)

## **L. GEMEINDEWESEN**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindegemeinschaften (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über Regionalpolitik (SR 901.0)



**M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

- Bundesgesetz über das Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Einführungsverordnung vom 25. Oktober 2006 zum Bundesgesetz über das Bundesgericht (EV BGG, BSG 155.211)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz vom 27. November 2000 über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung vom 22. August über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung vom 24. Oktober 2007 zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

19.01.09 GHS,

L:/O+R/Recht O+R/Musterreglemente/Anhang MBR