

EINWOHNERGEMEINDE MÖRIGEN

Die Perle am Bielersee

BAUREGLEMENT



Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
EINLEITUNG		
Baurechtliche Grundordnung	Das BR der Einwohnergemeinde Mörigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</p> <p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Mörigen geregelt.</p>	

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
INHALT		
	EINLEITUNG	2
1	GELTUNGSBEREICH.....	6
2	NUTZUNGSZONEN	6
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	6
22	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	9
23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	9
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	10
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	10
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	11
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	11
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	11
42	Qualitätssicherung	15
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	17
51	Pflege der Kulturlandschaft.....	17
52	Schutz der naturnahen Landschaft.....	20
53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	21
54	Gefahrengebiete.....	22
55	Planungsmehrwert	23
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
7	GENEHMIGUNGSVERMERKE	25
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	26
A11	Terrain	26
A12	Gebäude und Gebäudeteile	26
A13	Gebäudemasse	27
A14	Bauabstände	30
	BEILAGEN	33
B1	Register des Bauinventars der Gemeinde Mörigen.....	33

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	
AZ	Ausnützungsziffer	
BR	Baureglement	
BauG	Baugesetz	
BauV	Bauverordnung	
BewD	Baubewilligungsdekret	
BUD	Baulandumlegungsdekret	
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z BGBB	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	
GG	Gemeindegesezt	
GA	Grenzabstand	
gGA	Grosser Grenzabstand	
kGA	Kleiner Grenzabstand	
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret	
GL	Gebäudelänge	
GT	Gebäudetiefe	
KWaG	Kantonales Waldgesetz	
KWaV	Kantonale Waldverordnung	
KE nV	Kantonale Energieverordnung	
LSV	Lärmschutzverordnung	
NBR	Normalbaureglement	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	
SBG	Strassenbaugesetz	
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz	
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung	
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	

	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH		
Geltungsbereich	111	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.		Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftspolizeireglement.
	2	NUTZUNGSZONEN		
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen		
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:		
<i>Zone</i>		<i>Abk. Nutzungsart</i>	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen		E+W – Wohnen – stille Gewerbe	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Arbeitszone		WA – Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen (Büro, Ateliers, Verkauf, Praxen, Restaurant etc) – Gastgewerbe	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	212 1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden bau- polizeilichen Masse:

Zone	Abk	kGA (m)	gGA (m)	GH (m)	FH (m)	GL (m)	VG
Wohnzone	E1	5	10	4.50	7.5	30 20 ¹⁾	1
Wohnzone	W1	5	10	5.5	8.5	30 20 ¹⁾	2) ²⁾
Wohnzone	W2	5	10	7	10	30 20 ¹⁾	2
Wohn- und Arbeitszone	WA2	5	10	7.60	10.60	35 20 ¹⁾	2

- kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BR)
- gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BR)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BR)
- GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A 132 BR)
- FH = Firsthöhe
- VG = Vollgeschosse (s. Anhang A 134 BR)

¹⁾ Für Hauptbauten, ohne Anbauten

²⁾ innerhalb der Gebäudehöhe (GH) das Erdgeschoss plus ein Vollgeschoss oder das ausgebauten Dachgeschoss mit offener Galerie

2. Zudem gelten die folgenden Masse für

a. An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2.0 m
- Gebäudehöhe (GH) max.3.0 m und
- höchster Punkt vom Dach 5.0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 40 m²

b. Unterirdische Bauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt
- Zufahrt und Zugang nicht innerhalb kGA
- Grenzabstand mindestens 1.0 m

Vgl. Anhang A 121 BR.
Vgl. Anhang A 141 BR.
Vgl. Anhang A 132 BR.

Vgl. Anhang A 123 BR.
Vgl. Anhang A 111 BR.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<p>c. Abgrabungen</p> <ul style="list-style-type: none">– max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 10 m	Vgl. Anhang A 132 BR
	<p>d. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none">– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m– Grenzabstand aber min. 3.0 m	
	<p>e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none">– in der Höhe: min. 1.0 m– Vor- und Rücksprünge: min. 2.0 m	
	<p>f. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none">– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.20 m über fertigem Terrain– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1.2 m– Attikageschoss: zulässige Höhe 3.5 m– Attikageschoss: Rückversetzung min. 2.0 m	Vgl. Anhang A 134 BR. Vgl. Anhang A 135 Vgl. Anhang A 133 BR.
	<p>g. Hangzuschlag</p> <ul style="list-style-type: none">– talseitig 1.0m – min. 10% Hangneigung des gewachsenen Bodens in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses	
	<p>h. Dachausbau</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Dachausbau ist in der Zone E1 nicht zugelassen	
	<p>i. Abstand von Zonengrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Gegenüber Landwirtschaftszonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.	
3	Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist ausgeschlossen.	Vgl. Art. 75 BauG.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	22	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen (GrZ)	221	1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen im Sinne von Art. 79 BauG.	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalen oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
	23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Temporär bis 3 Monate gedeckte Intensivobstanlagen sind bewilligungsfrei, solche, die länger als 3 Monate gedeckt sind, sind bewilligungspflichtig.
		2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haus- hälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bau- liche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzu- nutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Pla- nungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Pla- nungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Bau- bewilligung; Juni 1998.
ZPP 1 "Unterdorf"	311	
	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Be- stimmungen:	
Planungszweck	2	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild des Unterdorfes - Sicherstellung einer lockeren, individuellen Wohnüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität - Festlegung der Detailerschliessung - Sicherstellung einer Bauetappierung
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV (Büros, Praxen, Ateliers etc.)
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> - AZ: 0.4
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosszahl: max. 2, Firsthöhe max.: 8.5 m - Gebäudelänge für Hauptgebäude ohne Anbauten: max. 20 m

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		- Neue Erschliessungsstrasse Hohle Gasse – Brunnackerstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe		ES II	
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	1 Die folgende besondere baurechtliche Ordnung bleibt rechtskräftig:	
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
„Ortskern“	UeO 4	Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11. Mai 2000	UeO = Überbauungsordnung
„Uferschutzplan SFG“	UeO	Überbauungsordnung Nr. 2 „Strandboden“ vom 22.12.1994	SFG = See- und Flussufergesetz
„Lerchenberg- Grossbaumäcker“	UeO Nr. 2	Überbauungsplan Nr. 2 „Lerchenberg- Grossbaumäcker“ vom 31.07.1978	
Überbauungsplan „Hauptstrasse-Süd“		Überbauungsplan „Hauptstrasse-Süd“ vom 23.06.1983	
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

	Art. Normativer Inhalt	Hinweis
Beurteilungskriterien	<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Vgl. auch Art. 412 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 415 BR. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
	<p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff. BR.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 BR und Anhang A 141 ff. BR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 BR und Anhang A 131 BR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: - die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton; - ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
		2 Flachdächer sind bei An- und Nebenbauten zugelassen. Bei Hauptbauten können Flachdächer mit einer Attika mit Beurteilung und Empfehlung der Fachgruppe (Art. 421) bewilligt werden.	
		3 - Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
4	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.
5	Anlagen der Energieerzeugung wie Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen in / auf der Dachfläche oder in der Fassade sind zulässig. Solche Anlagen sind unter Beachtung einer guten gestalterischen Einpassung zu installieren.	
Aussenraumgestaltung	415	
1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<ul style="list-style-type: none"> - Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. - Dazu gehören u.a. (Beispiele): - der intakte Vorgartenbereich, - die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, -
2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentliche Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.
3	Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV) sind anwendbar.	Für die Abstände der Bepflanzung ist das EG z ZGB (Art. 79) massgebend.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	<p>1 Die Qualitätssicherung wird im Baubewilligungsverfahren integriert. Der Gemeinderat kann eine Fachgruppe unabhängiger und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; - Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Strukturerehaltungsgebieten; - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</p> <p>Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art 51ff BewD.</p> <p>Vgl. Art. 511 ff.</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 421).</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, welche im Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Energie	422	<ol style="list-style-type: none">1 Die sparsame und die Verwendung von erneuerbarer Energie im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und der MINERGIE-Standard sind anzustreben.2 Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen3 Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz).4 Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,<ul style="list-style-type: none">– welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;– welche ein MINERGIE-Label tragen.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Pflege der Kulturlandschaft	
Ortsbilderhaltungsgebiet	511	<ol style="list-style-type: none"> 1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. 2 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten. 	Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Mörigen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können. Vgl. Art. 86 BauG
Baudenkmäler	512	<ol style="list-style-type: none"> 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. 3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sich im Erhaltungssperimeter befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte. 	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Mörigen vom 8. März 2005; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan hinweisend dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars im Anhand I Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG.
Historische Verkehrswege	513	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und traditionellen Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken ebenso wie wegbegleitende Einrichtungen (Distanzsteine, Wegkreuze u.a.). Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der 	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).	
	2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhübelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Bodenfunde	514	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>Vgl. Art. 10 ff BauG</p> <p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</p>
Einzelbäume und Baumgruppen	515	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertig standortheimische Arten zu ersetzen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p>
Fliessgewässer	516	<p>1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Gewässern mit einer Sohlenbreite < 1m ein Abstand von 5 m und mit einer Sohlenbreite zwischen 1m und 3m ein Abstand 	<p>Vgl Art 37 und 38 GSchG, Art 21 W BV. Der Bauabstand gilt auch für eingedolte Gewässer. Gemessen wird ab Mittelwasserlinie für den Bauabstand. Messweise siehe Anhang A 145.</p>

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis		
	von 7m			
2	Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.			
3	Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.		
4	Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben. Ablagerungen aller Art sind untersagt.			
5	In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FIG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG		
6	Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltmassnahmen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FIG. Für die Erteilung von Bewilligungen ist das Naturschutzinspektorat (NSI) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002		
Fuss- und Wanderwege	517	1	Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belags) ins Fuss- Wanderwegnetzes bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG Art. 7ff)	EG/FWG = Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	52	Schutz der naturnahen Landschaft	
Hecken und Feldgehölze	521	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hecken sind aus landschafts-ästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.</p> <p>3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Der Pflegeeingriff ist der Gemeinde mitzuteilen.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 41 Abs 3 NSchG)</p> <p>Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.</p>
Landschaftsschongebiet	522	<p>1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung der besonderen und wertvollen Eigenart, Dorfrandnutzung, Schönheit und Erholungswerten.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind mit Gutachten der Fachgruppe Art 421 zugelassen, wenn es sich um Betriebsaus-siedlungen mit ortsüblicher Tierhaltung handelt, sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.</p> <p>3 Im Übergangsbereich zwischen Baulandparzellen und der landwirtschaftlichen Nutzung im Landschaftsschongebiet sind Terrainveränderungen mit Gutachten der Fachgruppe (Art. 421) für Nutzgärten zugelassen.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten sowie der offenen Kulturlandschaft.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern (sofern sie nicht in eine bestehende Baugruppe integriert werden können), Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.</p>
Landschaftsschongebiet mit gedeckten Intensiv-		4 Gedeckte Intensivobstanlagen sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiet mit gedeckten Intensivobst-	Alle gedeckte Intensivobstanlagen innerhalb der Landschaftsschongebiete sind bewilligungspflichtig.

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
obstanlagen		anlagen zugelassen. Entlang dem Wald des Tanngrabens haben Zäune im Mittel einen Abstand von 8 m zur Waldgrenze einzuhalten.	
	5	Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind in den Landschaftsschongebieten nicht zugelassen.	Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.
Naturschutzgebiete	523	Für die folgenden, im Zonenplan bezeichneten, Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente - «Naturschutzgebiet Mörigerbucht», RRB 19. Dezember 1979	Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt. Schutzbeschluss: RRB Nr. 4378 vom 19.12.1979.
	53	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	531	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	532	1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und/oder Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an die Ersatzpflanzung der im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV. Die Zuständigkeit bezüglich aktiver Förderung von Erhaltungs- und Aufwertungsmassnahmen fällt in die Gemeinde (NSchG Art. 16 und 19)

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	<p>1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrgutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 542).</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	542	<p>1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung 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 Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.</p>	<p>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.</p> <p>Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</p>
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung		<p>2 Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p>	<p>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.</p> <p>Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	<p>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</p> <p>Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze), - Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen), - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen 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.
	55	Planungsmehrwert	
Planungsmehrwert	551	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel, einen angemessenen Planungsmehrwert abzuschöpfen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Der entsprechende Vertrag ist Voraussetzung für die Planungsmassnahme.</p> <p>Vgl. Art. 142 BauG</p>

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	611	<ol style="list-style-type: none"> 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft. 	<p>Vgl. Art. 50 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 58 GG.</p>
Inkrafttreten	612	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	613	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan und Baureglement vom 25.4.1994 - Verkehrsrichtplan vom 25.4.1994 - Überbauungsordnung „Kirschbaumweg“, Detailerschliessung vom 11.2.1980 - Reglement über die Errichtung von Radio- und Fernsehantennenanlagen vom 30.10.1973 	

7 GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom 11.02. 2008 bis 07.03.2008
Kantonale Vorprüfung vom 14.08.2008

Publikation im Amtsanzeiger vom 11. 09. 2008 und 18. 09. 2008

Öffentliche Auflage vom 11. 09. 2008 bis 10. 10. 2008

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03. 11. 2008

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 17. 11. 2008

Namens der Einwohnergemeinde Mörigen

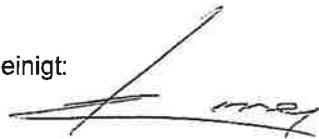
Der Präsident:

Der

~~Die~~ Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

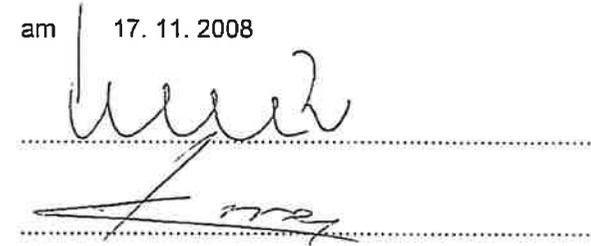
Der Gemeindegeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

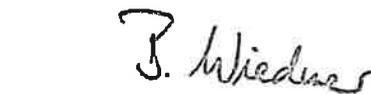
am 03. 11. 2008

am 17. 11. 2008



Mörigen, 20. März 2009

am 5. Okt. 2009



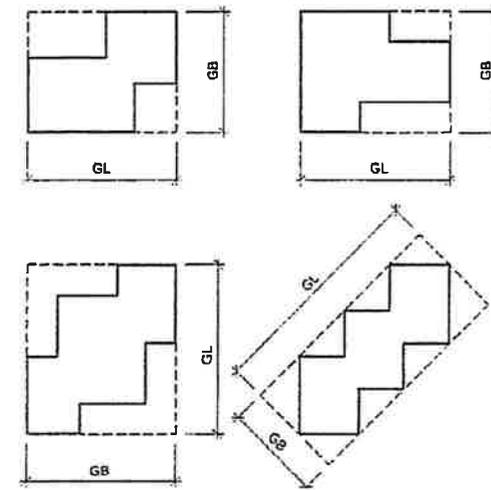
Beilage I

	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Bewohnte An- und Nebenbauten	A121	1 Bewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. beheizte Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser oder Kleintierställe und Tiergehege. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124)
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A122	1 Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.	Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.
		2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.	
Unterirdische Bauten	A123	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs 2 BR.

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge GL

A131 Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

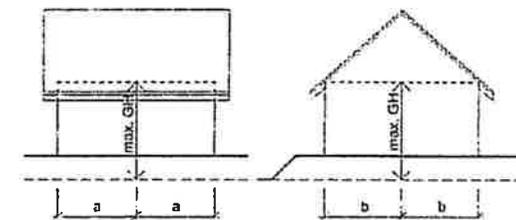


GL = Gebäudelänge
 GB = Gebäudebreite
 - - - = flächenmäßig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudehöhe GH

A132 1 Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

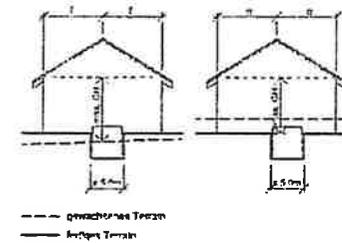
- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



GH=Gebäudehöhe

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut

- 2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.



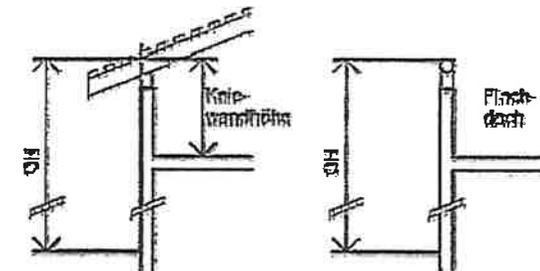
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Kniewandhöhe

A133

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens.

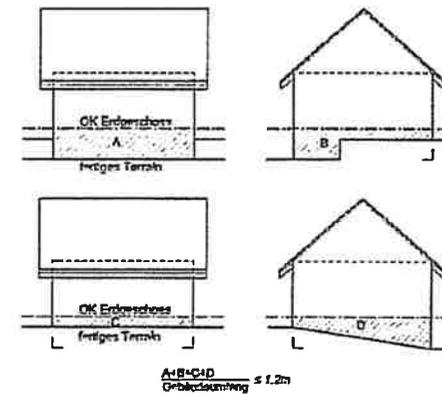
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



Vollgeschosse VG

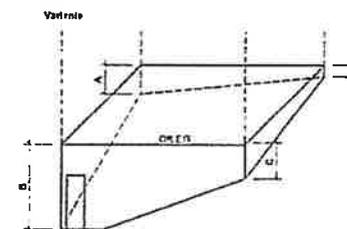
- A134**
- 1 Als Vollgeschosse VG zählen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss
 - 2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Anhang A135 – A136 BR.



Untergeschosse

- A135**
- Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.



Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BR)

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

Dachgeschosse

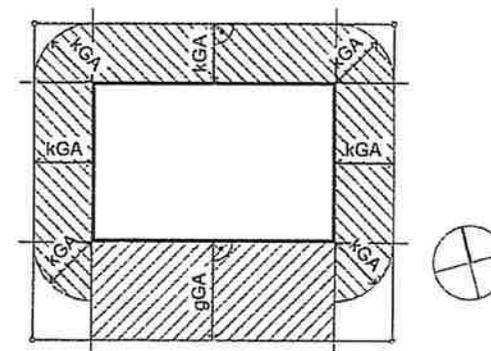
- A136**
- Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

	A14	Bauabstände		
Gegenüber nachbarlichem Grund - Vereinbarungen	141	1	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.	
Zusammenbau		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichen Grund		3	Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand festlegen.	<p>Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit). Der Gebäudeabstand (A144 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den An- und Nebenbauten Art. 144 Abs. 3 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2 BR).</p>

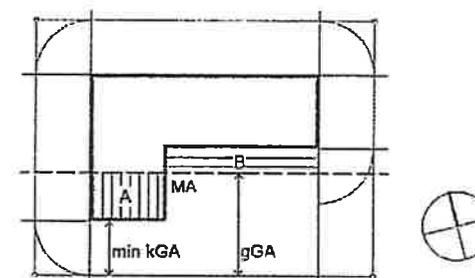
**Kleiner Grenzabstand
kGA**

- A142**
- 1 Der kleine Grenzabstand kGA wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
 - 2 Er wird auf den Fassaden des Gebäudes gemessen, die nicht als Hauptwohnseite bestimmt ist
 - 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



**Grosser Grenzabstand
gGA**

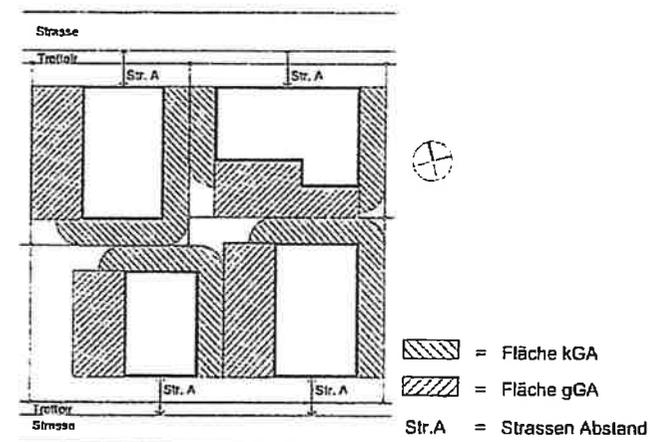
- A143**
- 1 Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig zur Hauptwohnseite des Gebäudes gemessen.
 - 2 Ist die Hauptwohnseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird.
 - 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Fläche A = Fläche B

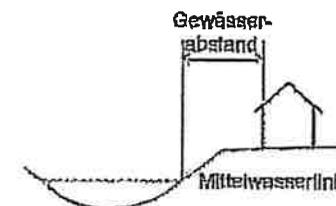
Gebäudeabstand

- A144**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
 - 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
 - 3 Für An- und Nebenbauten kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - 4 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.



Gegenüber Fliessgewässern

- A145**
- Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



Gegenüber Zonengrenzen

- A146**
- Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

Beilage II

Register Mörigen (Kant. Amt für Kultur, 08. 03. 2005: Bauinventar der Gemeinde Mörigen)

ORT	GEB-NR.		BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT
Ausserdorfweg	2		BH	-	erh	
Bielstrasse, Alte	1	A	OH/St	-	sch	K
Bielstrasse, Alte	41		BH	-	erh	
Bielstrasse, Alte	51		OH/St	-	erh	
Brunnackerstrasse	4		BH	-	erh	
Brunnackerstrasse	11		Vi	-	sch	K
Eymattweg	8		BH	-	erh	
Kirschbaumweg	14		WHk	-	sch	K
Kirschbaumweg	16		Vi	-	sch	K
siehe Kirschbaumweg 14						
Kirschbaumweg	16	A	Vi	-	sch	K
siehe Kirschbaumweg 14						
Oberdorfstrasse	N.N.		ÖA	-	erh	K
Oberdorfstrasse	7		BH	-	erh	K
Oberdorfstrasse	10		BH	-	erh	K
Oberdorfstrasse	20		BH	-	erh	K
Oberdorfstrasse	22		BH	-	erh	K
Oberdorfstrasse	27		BH	-	erh	
Oberdorfstrasse	27	A	Sp	-	sch	K
Oberholz, Im	N.N.		IB	-	erh	
Quellenweg	18		BH	-	erh	
Schulstrasse	25		SH	-	erh	
Unterdorfstrasse	1		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	5		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	10		WH	-	Anh	
Unterdorfstrasse	12		WH	-	Anh	
Unterdorfstrasse	25		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	26		OH	-	sch	K
Unterdorfstrasse	32		BH	-	erh	
Unterdorfstrasse	32	A	Sch	-	erh	