

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Mühleberg**

### **Revision Ortsplanung**

---

---

#### Baureglement (BauR)

Die Revision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Zonenplan 1:2500/1:10'000
- Schutzzonenplan 1:10'000
- Baureglement

weitere Unterlagen

- Landschaftsrichtplan 1:10'000  
mit Massnahmenblättern
- Verkehrsrichtplan 1:10'000 mit  
Massnahmenblättern
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Erschliessungsprogramm

vom April 2008  
nachgeführt bis Juli 2015

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Mühleberg

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

**Arbeitsgruppe Baureglement EG Mühleberg:**

André Liniger, Leitung

Theo Petschen

Lukas Bühlmann

Stefan Schäfer

Jon Roner

Andrea Sprenger

### **ecoptima:**

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Peter Perren, Fürsprecher

Thomas Furrer, Raumplaner FH

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	4
<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
<b>B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung</b>	<b>6</b>
<b>C Baupolizeiliche Vorschriften</b>	<b>8</b>
1. Bauweise / Baugestaltung	8
2. Mass der Nutzung	8
3. Bauabstände	9
4. Gebäudehöhe	14
5. Dachausbau, Dachgestaltung	15
6. Ausnützung	16
7. Energie	17
<b>D Zonenvorschriften</b>	<b>18</b>
1. Allgemeines	18
2. Bauzonen	18
3. Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen	22
4. Zone für öffentliche Nutzungen, Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen	22
5. Landwirtschaftszone	23
6. Baupolizeiliche Masse	24
7. Schutz- und Gefahrengebiete, Schutzobjekte	25
<b>E Zuständigkeiten</b>	<b>29</b>
<b>F Straf- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>30</b>
<b>Anhang</b>	<b>31</b>
A Besondere Vorschriften zum Baureglement	31
B Grafische Darstellungen	37
C Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse	48

## Abkürzungen

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauR	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
GschV	Gewässerschutzverordnung
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
	Verzeichnis der eidgenössischen und kantonalen Erlasse siehe Anhang C

## A Allgemeine Bestimmungen

**Kommentar**  
**Nicht Bestandteil der Vorschriften, nur Erläuterung**

### Artikel 1

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement (BauR) – einschliesslich Anhang – bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

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

<sup>3</sup> Soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen gilt das BauR als ergänzendes Recht.

### Artikel 2

Besitzstandsgarantie

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

<sup>2</sup> Wird ein «K-Objekt» gemäss Bauinventar der Gemeinde Mühleberg innerhalb der Bauzone ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf die baupolizeilichen Masse in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

*Für Fälle innerhalb der Bauzone:  
Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV.*

*Für Fälle ausserhalb der Bauzone:  
Art. 24c, d und 37a RPG sowie Art. 80 bis 84 BauG, Art. 90 Bau.*

*K-Objekte sind kantonal geschützte Objekte. Sie sind entweder  
– schützenswert oder  
– erhaltenswerte Objekte, die sich innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes oder innerhalb einer Baugruppe gemäss Bauinventar befinden.*

## **B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung**

### **Artikel 3**

Voraussetzung für eine Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse entgegenstehen.

*Art. 2 BauG (allgemein), Art. 9ff BauG und Art. 12ff BauV (Ortsbild und Landschaftsschutz), Art. 7 ff BauG und Art. 3ff BauV (Erschliessung), Art. 16ff BauG und 49ff BauV (Abstellplätze), Art. 15BauG, 42 ff BauV (Spiel und Aufenthalt). Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts (RPG, USG und BauG und seiner Ausführungserlasse) bleiben vorbehalten.*

*Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) Art. 79 ff zu beachten (vgl. Anhang B). Im Weiteren:*

- Erfordernis der rechtskräftigen Baubewilligung siehe BewD und bes. Bewilligungen.*
- Vorzeitiger Baubeginn siehe Art. 39 BewD.*
- Befreiung vom Bewilligungserfordernis siehe Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD*
- Hindernisse siehe Art. 36 und 62 BauG*

*Für die Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen ist das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; Art. 23 und 24) und das kantonale Recht (Art. 26ff BauG, Art. 81ff BauG, Art. 55 und 102 ff BauV, Art. 66 SBG, Art. 48 WBG, Art. 6 SFG etc.) massgebend. Bei Ausnahmegesuchen besteht eine Begründungspflicht.*

Zeitpunkt und Art der Erschliessung	<p><b>Artikel 4</b></p> <p><sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Grundstücksentwässerung) muss auf den Zeitpunkt des Bezugs oder Betriebes der Baute oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.</p> <p><sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde sowie Art. 107 BauG.</p>	<p><i>Art. 7 BauG und Art. 5 ff BauV</i></p> <p><i>Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellplätzen gelten Art. 49 ff BauV. Siehe auch spezieller Leitfaden, Abstellplätze für Fahrzeuge, AGR, März 2000.</i></p>
Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Anlagen der Detailerschliessung	<p><b>Artikel 5</b></p> <p><sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern einen genehmigten Strassen- oder Überbauungsplan.</p> <p><sup>2</sup> Die zuständige Behörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.</p>	<p><i>Art. 14 ff SBG</i></p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Artikel 6</b></p> <p>Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Siedlungs-, Strassen- und Landschaftsbild ergibt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Terrainveränderungen sind möglichst harmonisch in die Umgebung einzufügen.</li><li>– Bestehende charakteristische Ordnungsprinzipien (Erschliessung, Bebauung, Aussenraum) sind möglichst zu erhalten.</li><li>– Bodenflächen sind möglichst zurückhaltend zu versiegeln.</li><li>– bestehende standortheimische Bepflanzungen sind zu erhalten und allenfalls zu ersetzen.</li></ul>	<p><i>Erfordernis und Inhalt eines Umgebungsgestaltungsplanes richten sich nach:</i></p> <p><i>Art. 14 BauG</i></p> <p><i>Art. 14 Abs. 1d, 2 und 3 BewD</i></p>
Ausgleich von Planungsvorteilen	<p><b>Artikel 7</b></p> <p>Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen zur Handhabung von Artikel 142 BauG (Ausgleich von Planungsvorteilen).</p>	<p><i>Siehe Richtlinie des Gemeinderates zur Abgeltung des Planungsvorteils.</i></p>

## C Baupolizeiliche Vorschriften

### 1. Bauweise / Baugestaltung

#### Artikel 8

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist gilt die offene Bauweise.

*Siehe auch Art. 75 BauG Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung.*

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gemäss Art. 40 BauR gestattet.

*Später in Kapitel D des BauR.*

**Vgl. Anhang B, Ziff. 2.3 und 3**

#### Artikel 9

Baugestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Standort, Volumen, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen.

Stellung der Bauten

<sup>2</sup> An Hängen sind in der Regel die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu erstellen.

Fachstelle

<sup>3</sup> Die zuständige Behörde kann eine Fachstelle bezeichnen, die für Fragen der Bau- und Landschaftsgestaltung unterstützend beigezogen werden kann.

Gutachten

<sup>4</sup> Die zuständige Behörde kann auf Kosten des Gesuchsstellers ein Gutachten zu Fragen der Gestaltung einholen.

*Siehe auch Art. 51 und 52 BewD betreffend Kosten.*

### 2. Mass der Nutzung

#### Artikel 10

Nutzungsmaß

Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 40 BauR.

*Begriff der Ausnützungsziffer siehe Art. 93 BauV.*



### 3. Bauabstände

#### Artikel 11

Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

<sup>1</sup> Sofern der Bauabstand von Strassen und Wegen nicht mittels Überbauungsordnungen und Baulinien festgelegt ist, gelten folgende Abstandsvorschriften:

Von Staatsstrassen und Strassen der Basiserschliessung: min. 5.00 m

*Entspricht Art. 63 Abs. 1 SBG*

Von Strassen der Detailerschliessung: min. 3.60 m

*Basis- und Detailerschliessungsstrassen sind im Verkehrsrichtplan festgelegt.*

Entlang Fusswegen und selbständigen Radwegen: min. 2.00 m.

*– Benützung der Bauverbotszone (Vorland) siehe Art. 65 SBG  
– Bauabstände für Brunnen, Mist- und Jauchegruben und dgl. Siehe Art. 64 SBG*

Aus Sicherheitsgründen kann dieser Minimalabstand von der zuständigen Behörde angemessen vergrössert werden.

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Strassenrand aus gemessen und geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor. Bei strassenseitigen Vorplätzen zu Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben können von der Strassenaufsichtsbehörde den Verhältnissen entsprechende grössere Abstände verlangt werden.

**Vgl. Anhang B, Ziff. 1**

*Untergeordnete, punktuelle Ausweitungen des Strassenquerschnitts (z.B. für Busbuchten und Parkplätze) werden zur Bemessung des Strassenabstandes nicht miteinbezogen.*

<sup>3</sup> Garagen haben einen Vorplatz von min. 5.00 m zum öffentlichen Verkehrsraum aufzuweisen. Für auf mind. zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände beträgt der min. Strassenabstand 2.00 m; die Verkehrssicherheit darf dadurch nicht gefährdet werden.

*Art. 69 Abs. 2 SBG*

<sup>4</sup> Für bewilligungsfreie Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.00 m.

*Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 Abs. 1 BewD. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des SBG.*

## Artikel 12

Bauabstand von Gewässern

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

Natürliche Sohlenbreite	Bauabstand
bis 2 m	5 m
2 bis 5 m	7 m
5 bis 10 m	11 m
über 10 m	15 m

<sup>2</sup> Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

*Vorbehalten bleibt innerhalb eines Abstandes von 10.00 m ab oberer Böschungskante, die Zustimmung nach Art. 48 WBG (Wasserpolizeiliche Bewilligung). Dies gilt auch für Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.*

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

<sup>5</sup> Entlang der Aare und des Wohlensees gilt der Uferschutzplan gemäss dem Gesetz über See- und Flusssufer (SFG).

## Artikel 13

Bauabstände von öffentlichen Werken

Die Abstände zu öffentlichen Werken sowie das Zustimmungs- und Bewilligungserfordernis für deren Unterschreitung richtet sich nach der Spezialgesetzgebung.

*Massgebend sind die Spezialgesetzgebungen zu: Rohrleitungen (UNIGAZ), Nationalstrasse, Starkstrom (BKW-FMB), Bahn (S-Bahn), Kernkraftwerk.*

#### Artikel 14

Bauabstände gegen-  
über nachbarlichem  
Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen, die den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber den Nachbargrundstücken die in Art. 40 BauR festgesetzten Grenzabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 17 BauR.

Unterschreitung der  
Bauabstände gegen-  
über nachbarlichem  
Grund

<sup>2</sup> Mit im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit können die Nachbarn ohne Ausnahmegewilligung den Grenzabstand frei festlegen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des minimalen Gebäudeabstandes (Art. 19 BauR) und die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze (Art. 17 Abs. 2 BauR).

*In diesen Fällen muss für die Erteilung der Baubewilligung die grundbuchliche Sicherstellung nachgewiesen werden können bzw. vorliegen; gilt auch für An- und Nebenbauten gemäss Art. 17 BauR. Die bloss schriftliche Vereinbarung unter Nachbarn kann zu Problemen führen und es ist deshalb zu empfehlen, die grundbuchliche Sicherstellung als zwingende Bewilligungsvoraussetzung zu verlangen.*

Kleiner Grenzabstand  
(kGA)

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschatteten Längsseiten eines Gebäudes; für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

*Definition von Wohn- und Arbeitsräumen siehe Art. 63 BauV.*

Grosser Grenzabstand  
(gGA)

<sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierungen der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt das zuständige Organ die Anordnung der Grenzabstände.

*Vorbehalten bleiben die Grenzabstände bei im Grundriss gestaffelten Gebäudeseiten gemäss Art. 21 Abs. 5 und Anhang B, Ziff. 2.2 BauR.*

**Vgl. Anhang B, Ziff. 2.1 und 2.2**

#### Artikel 15

Bauabstand gegenüber  
Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Gegenüber der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone und zur Grünzone haben sämtliche Bauten und Anlagen einen Abstand einzuhalten, welcher der halben Gebäudehöhe der angrenzenden Fassade, jedoch mindestens 5 Metern entspricht.

<sup>2</sup> Mauern und Einfriedungen müssen von der äusseren Begrenzung einen Abstand von mind. 0.50 m von der Parzellen- oder Zonengrenze aufweisen.

### Artikel 16

Bauabstand vom Wald

<sup>1</sup> Der allgemeine Waldabstand beträgt 30 m. Im Zonenplan sind diejenigen Gebiete bezeichnet, für welche ein vom allgemeinen Waldabstand abweichender Waldabstand gilt.

*Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25 KwaG, Art. 34 KwaV).*

<sup>2</sup> Für alle baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit weniger als 30 m Abstand zum Wald ist vom Bauherr die Erklärung gemäss Baugesuchsformular 4.2 zu unterschreiben.

*Für eine Unterschreitung des Waldabstandes ist eine Ausnahmebewilligung der Waldabteilung erforderlich. Waldabstandslinien in rechtskräftigen Überbauungsordnungen gehen dem allgemeinen Waldabstand vor.*

<sup>3</sup> Kleinbauten, die nicht Wohnzwecken dienen, eine Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup>, eine Firsthöhe von max. 3 m, keine Feuerstelle sowie mindestens einen Waldabstand von 10 m aufweisen, können auf Gesuch hin bewilligt werden. Diese Regelung gilt auch im Bereich rechtskräftiger Waldabstandslinien.

### Artikel 17

Bauabstände für An- und Nebenbauten / Wintergärten und dergleichen

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 3.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Für Wintergärten ergibt sich der erforderliche Grenzabstand aus der Differenz des massgebenden gGA und kGA der jeweiligen Zone.

*Der massgebende Gebäudeabstand resultiert aus der Summe der kGA und gGA der jeweiligen Zone; vgl. Art. 19 und 40 BauR.*

**Vgl. Anhang B, Ziff. 2.3 und 3**

*gGA-kGA = GA Wintergarten*

<sup>2</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Bedingungen nach Art. 14 Abs. 2 BauR erfüllt sind oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze bestehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

### Artikel 18

Anlagen und Bauteile  
im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone und dgl. dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

*Gilt auch für Anlagen und Bauteile mit Seitenwänden und/oder Stützen, z.B. abgestützter Balkon.*

*Auf der ganzen GL oder GT durchgehende Balkone und Laubengänge fallen nicht unter Art. 18 Abs. 1 BauR, es gilt der ordentliche GA. Vorbehalten bleiben die privatrechtlichen Abstände (Art. 79 ff EGz ZGB).*

**Vgl. Anhang B, Ziff 2.3**

Unterirdische Bauteile

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten, sowie Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

*Für Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzung, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die privatrechtlichen Abstände (Art. 79 ff EGz ZGB). **Vgl. Anhang B, Ziff 7***

### Artikel 19

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

*Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG zur Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung.*

*Im Falle einer Einräumung eines gegenseitigen Näherbaurechts gilt ein Gebäudeabstand von min. 6.0 m.*

**Vgl. Anhang B, Ziff 2.3**

Unterschreitung Gebäudeabstand

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten gemäss Art. 17 Abs. 1 kann die zuständige Behörde den Gebäudeabstand gegenüber Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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

*Siehe auch Art. 75 BauG Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung.*

*Schattenwurf gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV*

## 4. Gebäudehöhe

### Artikel 20

Geschosszahl

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

*Die Ausnutzungsziffer rechnet sich nach der Definition von Art. 93 BauV, die Gebäudehöhe ist nach Art. 40 BauR festgelegt.*

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es – im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen – das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, sowie Zufahrten zu Verladerampen werden nicht angerechnet.

*Minimale Raumhöhe = 2.30 m;  
Art. 67 BauV*

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn beim Steildach die Kniewandhöhe – in der Fassadenflucht von Oberkant Dachgeschossboden bis Oberkant Dachsparren gemessen – 1.20 m überschreitet, oder beim Attikageschoss die Bestimmungen von Art. 23 Abs. 3 nicht eingehalten werden.

### Artikel 21

Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte vom gewachsenen Boden oder tiefergelegten Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Sparrenlage, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstungen gemessen. Bei Pultdächern kann auf der besonnten Längsseite ein Zuschlag von 2.50 m beansprucht werden, wobei die Gebäudehöhe der Seitenfassaden nicht gemessen wird. Giebfelder und Quergiebel werden nicht angerechnet.

**Vgl. Anhang B, Ziff 4.1, 4.4 und 4.5**

*Siehe auch Art. 97 BauV*

Gebäudehöhe in Hanglagen (Hangzuschlag)

<sup>2</sup> In Hanglagen ist talseitig sowie an den Seitenfassaden<sup>1</sup> ein Hangzuschlag von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die im Durchschnitt in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

*Hangzuschlag = zulässige Mehrhöhe zur Gebäudehöhe*

**Vgl. Anhang B, Ziff 4.2**

---

<sup>1</sup> Fassung vom 21. August 2014

Zulässige Abgrabungen <sup>3</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden an die Gebäudehöhe angerechnet, wenn ihre Breite (gemessen zwischen den oberen Böschungskanten) mehr als 50 % der entsprechenden Fassadenlänge beträgt. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

**Vgl. Anhang B, Ziff 4.3**

Gestaffelte Gebäude <sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinien zwischen Fassadenfluchten und Oberkante der Dachsparren (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss Vor- oder Rücksprünge aufweisen, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

**Vgl. Anhang B, Ziff 4.6**

<sup>5</sup> Damit eine Bauteile als gestaffelt gilt, muss die Staffelung in der Höhe bzw. der Vor- oder Rücksprung wenigstens 1.00 m betragen. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

## 5. Dachausbau, Dachgestaltung

### Artikel 22

Dachausbau Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig, wenn sie genügend belichtet und belüftet werden können.

*Vorbehalten bleiben die gesundheitspolizeilichen Vorschriften gemäss Art. 62 ff BauV, u.a.:*

*– Mind. Geschosshöhe 2.30 m (Art. 67 Abs 1 BauV)*

*– Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche (Art. 64 Abs. 1 BauV)*

*– Bodenfläche von Wohnräumen mind. 8 m<sup>2</sup> (Art. 67 Abs. 3 BauV)*

### Artikel 23

Dachformen und Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind so zu wählen, dass sie sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einordnen. Die bestehenden Dachformen die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild wesentlich mitprägen, sind in ihrer Form zu erhalten.

Dachformen	<sup>2</sup> Die Dachformen sind frei. Allfällige Einschränkungen richten sich nach den Zonenvorschriften in Kapitel D BauR.	<i>Siehe auch Art. 9 BauR</i>
Attikageschoss	<sup>3</sup> Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses ist – Treppenhäuser und Liftaufbauten ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. Auf dem Attikageschoss sind Dachaufbauten nicht gestattet.	<b>Vgl. Anhang B, Ziff 4.4 und 5</b>
Dachflächenfenster, Dachaufbauten und -Dacheinschnitte	<sup>4</sup> Grundsätzlich ist eine ruhige und unauffällige Wirkung der Dachhaut anzustreben. Folgende Elemente sind zugelassen: <ul style="list-style-type: none"><li>– hochformatige Lukarnen</li><li>– Dreieckslukarnen</li><li>– breitformatige Schleppgauben</li><li>– hochformatige Dachflächenfenster</li><li>– Dacheinschnitte (ausgenommen bei Schutzobjekten und innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets)</li></ul>	<i>In der Regel soll zu Dächflächenfenstern max. ein zusätzliches Element zur Anwendung gelangen.</i> <b>Vgl. Anhang B, Ziff 6.1</b>
	<sup>5</sup> Andere Elemente sind zulässig, wenn eine Fachstelle die Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild prüft und dem Bauvorhaben zustimmen kann.	<i>Siehe Art. 9 Abs. 3 BauR</i>
	<sup>6</sup> Dachaufbauten (ausgenommen Quer- bzw. Kreuzfirste), Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und haben in Dachneigung gemessen mind. 1.00 m Distanz zum First des Hauptdaches aufzuweisen; vom Dachrand (Ort und Traufe) beträgt der minimale Abstand 1.00 m.	<b>Vgl. Anhang B, Ziff 6.2</b>

## 6. Ausnützung

### Artikel 24

Grundstücksnutzung und Ausnutzungsziffer (AZ)	<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 40. Parzellen sind wenn immer möglich so zu erschliessen und zu überbauen, dass weitere Bauten darauf Platz finden. Die etappenweise Realisierung von Bauvorhaben bleibt gewährleistet.	<i>Begriff und Berechnung der AZ gemäss Art. 93 BauV.</i>
---	---	---



<sup>2</sup> Hauptgebäude die vor Inkrafttreten dieses Reglements in der Bauzone erstellt worden sind, dürfen ungeachtet der maximalen Nutzungsmasse innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens vollständig ausgebaut und umgenutzt werden, sofern keine schützenswerten privaten und öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

*Vorgehalten bleiben die Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume gemäss Art. 64 ff BauV.*

*Als maximale Nutzungsmasse gelten z.B. die maximale Ausnützungsziffer oder die maximale Bruttogeschossfläche.*

## 7. Energie

### Artikel 25

Grundsatz Energieeffizienz

<sup>1</sup> Die Gemeinde verpflichtet sich, im Energiebereich mit den Möglichkeiten der Planung, bei eigenen Bauvorhaben und im Baubewilligungsverfahren nach dem Stand und den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ein Optimum zu erzielen.

*Födermittel können nur vor Baubeginn zugesichert werden! Siehe dazu [www.be.ch/ae](http://www.be.ch/ae) und [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)*

Energiekonzept

<sup>2</sup> Für Mehrfamilienhäuser, für Areale mit mind. 4 zu realisierenden Wohneinheiten und solche, die innerhalb des Wirkungsbereiches einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) bzw. Überbauungsordnung (UeO) liegen, wird empfohlen in Absprache mit einer Fachstelle frühzeitig vor der ersten Baueingabe ein Energiekonzept auszuarbeiten.

*Empfehlung*

Erhöhter Qualitätsstandard

<sup>3</sup> Das Energiekonzept soll dazu führen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energien unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen soweit wie möglich reduziert wird. Ziel ist es, den vom Kanton festgelegten erhöhten Qualitätsstandard einzuhalten. Dabei sind gemeinsame Versorgungseinrichtungen zu prüfen.

*Der Regierungsrat legt einen erhöhten Qualitätsstandard fest; dieser ist dem Verfasser zurzeit noch nicht bekannt.*

Nutzungsbonus für Bauten mit erhöhter Qualitätsanforderung (z.B. MINERGIE-Bauten)

<sup>4</sup> Für Bauten, die erhöhte Qualitätsanforderungen (z.B. MINERGIE-Bauten) erfüllen und in einer Zone mit Ausnützungsziffer (AZ) erstellt werden, kann das zuständige Organ einen AZ-Bonus von 10 % gewähren.

Beizug Energiefachmann

<sup>5</sup> Das zuständige Organ kann für die Beurteilung von Bauvorhaben und Überprüfung der Bauausführung zu Lasten des Gesuchstellers einen Energiefachmann beiziehen.

## D Zonenvorschriften

### 1. Allgemeines

#### Artikel 26

Nutzungszonen

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der in den Zonen zulässigen Nutzung bzw. geltenden Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt Artikel 40 BauR.

### 2. Bauzonen

#### Artikel 27

Wohnzonen (W1, W2)

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für die Wohnnutzung bestimmt. Stille Gewerbe (Büros, Arztpraxen, Coiffeur etc.) im Sinne von Nebennutzungen sind zugelassen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II.

*Bauten für stilles Gewerbe müssen sich baulich gut einordnen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen darf auf die umliegenden Wohnzone nicht störend wirken (Art. 90 BauV).  
Art. 43 LSV*

#### Artikel 28

Dorfkernzone (DK)

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone ist eine gemischte Zone für Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistungen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

<sup>2</sup> Für Massstab und Bauvolumen ist grundsätzlich der Charakter der Umgebung zu übernehmen. Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich massstäblich und architektonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Abweichungen von der Bautypologie können bewilligt werden, wenn damit eine bessere architektonische Lösung erzielt wird.

<sup>3</sup> Bei der Umgebungsgestaltung ist dem Quartiercharakter, dem Strassenraum und dem Vorland der Gebäude Rechnung zu tragen.

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.

### Artikel 29

Wohn- und Gewerbezone (WG)

<sup>1</sup> Die Wohn-/Gewerbezone ist eine gemischte Zone für Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistungen.

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

### Artikel 30

Gewerbezone (G)

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind Gewerbe, Industrie-, Dienstleistungs- und Bürobauten zulässig. Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen sind untersagt. Wohnungen für das am Standort betriebsnotwendige Personal sind gestattet, sofern durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>2</sup> Im Grenzbereich zu anderen Zonen kann die Baupolizeibehörde geeignete, wirksame Massnahmen gegen übermässige Immissionen anordnen.

<sup>3</sup> Vorbehalten Abs. 4 gelten in den Gewerbebezonen die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

– Schufelacher

<sup>4</sup> Innerhalb der Gewerbezone Schufelacher gilt die Empfindlichkeitsstufe IV; hangseitig ist mit standortgerechten Gehölzen eine Trennung zum Landwirtschaftsgebiet anzulegen.

– Niederuntigen

<sup>5</sup> Die Gewerbebezonen in Niederuntigen sind bestimmt für Stromerzeugungs- und Verteilanlagen inkl. den dazugehörigen Betriebsgebäuden und -anlagen.

- Gartenbauzone (GBZ)
- Artikel 31**
- <sup>1</sup> Die Gartenbauzone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Zulässig ist der Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln. Die Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfkernzone.
- <sup>3</sup> Innerhalb der Gartenbauzone gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

- Zone für Holzverarbeitung (HVZ)
- Artikel 32**
- <sup>1</sup> Die Zone für Holzverarbeitung ist bestimmt für Bauten und Aussenraumnutzungen, die vorwiegend der Verarbeitung und dem Handel mit Holz dienen. Bauten und Anlagen die dem Zonenzweck oder den unterstützenden Prozessen dienen sind gestattet.
- Mit dem Handel mit Holz sind nicht Verkaufsnutzungen mit hohem Publikumsverkehr gemeint, welche ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen.*
- <sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone.
- <sup>3</sup> Im Bereich mit ES III dürfen Wohn- und Büronutzungen erstellt werden, wenn die Zugehörigkeit zum Holzverarbeitungsbetrieb nachgewiesen werden kann.
- <sup>4</sup> Im Bereich mit ES IV sind nur Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.

Weilerzone (Weiz)

### Artikel 33

<sup>1</sup> Die Weilerzone bezweckt die massvolle Nutzung bestehender Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Veränderungen im Aussenraum haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich der Landwirtschaftszone gilt auch in der Weilerzone. Zonenkonforme neue Bauten und Anlagen sind in der Weilerzone zulässig. Standortgebundene Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 RPG.

*Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.*

<sup>3</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen, Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und sonstige Nebenbauten können umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet ist.

<sup>4</sup> Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens aus- und umgebaut werden. Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden angerechnet. An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

### 3. Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

#### Artikel 34

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vor dem Erlass dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleibt Art. 93 BauG.

<sup>2</sup> Der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht sind in besonderen Vorschriften im Anhang A aufgeführt.

*Die Zonen mit Planungspflicht gelten als Zone gemäss Art. 93/94 BauG. Grundeigentümer und Gemeinderat erarbeiten oder ändern die Überbauungsordnung gemeinsam. Die Überbauungsordnung muss öffentlich aufgelegt werden. Deren Beschluss fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderates.*

Gebiete mit rechtskräftiger Überbauungsordnung (UeO)

#### Artikel 35

Als rechtskräftige Überbauungsordnungen die nicht auf einer ZPP basieren gelten:

- UeP/GP/SBV «Bühl/Mauss» (BD-Beschluss 30.06.77). Empfindlichkeitsstufe III
- UeP/GS/SBV «Buchstutz» (BD-Beschluss 18.10.74, letzte Änderung 02.04.80). Empfindlichkeitsstufe II
- UeP/GP/SBV «alte Sägerei» Gümmenen (BD-Beschluss 31.10.85). Empfindlichkeitsstufe III
- UeP/GP/SBV «Rosshäusern Station» (BD-Beschluss 14.08.86). Empfindlichkeitsstufe III

### 4. Zone für öffentliche Nutzungen, Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen

Zone für öffentliche Nutzungen

#### Artikel 36

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

<sup>2</sup> Bei Veränderungen des Aussenraumes sowie bei Neupflanzungen ist auf die naturnahe Gestaltung und das Pflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.

*Bei der Überbauung von Zonen öffentlicher Nutzung dürfen die Beschattungstoleranzen gem. Art. 22 Abs. 2 BauV gegenüber den Bauten der angrenzenden Nutzungszonen nicht überschritten werden.*

<sup>3</sup> Für Bauten und Anlagen innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung gelten die Vorschriften im Anhang A.

### **Artikel 37**

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG.

### **Artikel 38**

Grünzone (GZ)

In der Grünzone gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG. Bepflanzungen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

## **5. Landwirtschaftszone**

### **Artikel 39**

Landwirtschaftszone (LWZ)

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

*Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG) und des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).*

<sup>2</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Dachgestaltung, Baumaterial und -farbe ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuügen. Wo immer möglich, sind sie in bestehenden Siedlungsansätzen zu realisieren.

*Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) in das, im Landschaftsrichtplan dargestellte Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (EV/FWG, Art. 7 ff).*

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

## 6. Baupolizeiliche Masse

### Artikel 40

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Gebäudelängen (GL), maximale Ausnutzungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen gem. Art 43 LSV (ES):

*Betreffend Unterschreitung der baupolizeilichen Masse siehe auch Art. 75 BauG Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung.*

Zone	kGA	gGA	GH	GL	AZ	ES
W1	4 m	10 m	5 m	25 m	0.35	II
W2	5 m	10 m	7 m	30 m	0.50	II
DKZ	5 m	7.5 m	7 m	35 m	0.60	III
WG	4 m	7.5 m	8 m	40 m	0.60	III
G	*	*	15 m	–	–	III/IV
LWZ landw. Bauten	5 m	7.5 m	8 m	–	–	III
LWZ nicht landw. Bauten	5 m	7.5 m	7 m	35 m	–	III

\* die Hälfte der Gebäudehöhe, jedoch mind. 4 m

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> dürfen bis zu 13.00 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

<sup>3</sup> In der Dorfkernzone DKZ in Buttenried ist in einer Bautiefe entlang des Möslibachs für gewerblich genutzte Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 70 m zulässig.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Fassung vom 17. Dezember 2014



## 7. Schutz- und Gefahrengelände, Schutzobjekte

### Artikel 41

Landschaftsschutzgebiet

<sup>1</sup> Landschaftsschutzgebiete sind grössere zusammenhängende Freiflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche das Landschaftsbild massgebend prägen. Sie sind als wichtige Elemente der Wohn- und Lebensqualität für die Gemeinde in ihrem Charakter zu erhalten.

*Die Landschaftsschutzgebiete sind im Schutzzonenplan dargestellt.*

<sup>2</sup> In den Landschaftsschutzgebieten gilt ein Bauverbot. Zwingend standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind oder der Erholung dienen, sowie die Sanierung bestehender Anlagen können zugelassen werden, sofern sie sich besonders gut in die bestehenden, landschaftlichen Gegebenheiten einordnen.

*Als der Erholung dienende Bauten und Anlagen gelten solche, die unauffällig sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen wie Ruhebänke und dgl.*

### Artikel 42

Naturobjekte

<sup>1</sup> Für die im Schutzzonenplan eingetragenen Objektarten gelten folgende Bestimmungen:

Bäume

<sup>2</sup> Die im Schutzzonenplan dargestellten Bäume sind geschützt und bei Abgang in der Nähe durch einen mindestens 3.00 m hohen Baum mit der gleichen Bedeutung zu ersetzen. Die Beurteilung, ob ein geschützter Baum gefällt werden darf resp. muss, fällt in die Kompetenz der Gemeinde. Die Kosten für das Fällen und den Ersatz werden von der Gemeinde getragen.

*Die Gemeinde zieht für die Abklärung, ob ein geschützter Baum gefällt werden darf resp. muss einen Fachmann bei.*

Hecken, Feld- und Ufergehölze

<sup>3</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Pflege und Unterhalt gelten die Bestimmungen der kantonalen Naturschutzverordnung. Von Hecken und Feldgehölzen ist ein angemessener Bauabstand einzuhalten, der sicherstellt, dass diese nicht beeinträchtigt werden.

*Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz; Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes. Die Ausscheidung einer Hecke oder eines Feldgehölzes erfolgt ausschliesslich aufgrund qualitativer Kriterien (Art. 2 der kantonalen Naturschutzverordnung) und ist Sache des Regierungsstatthalteramts.*

*Müssen Hecken und Feldgehölze gerodet oder gefällt werden (z.B. infol-*

*ge Krankheit), ist beim Regierungsstatthalteramt eine entsprechende Bewilligung einzuholen (Art. 13 der kantonalen Naturschutzverordnung), bei Ufergehölzen ist das Naturschutzinspektorat zuständig. In unmittelbarer Nähe ist eine Ersatzhecke von mindestens gleicher Ausdehnung anzupflanzen. Dies gilt auch für Hecken und Feldgehölze, die nicht im Schutzzonenplan dargestellt sind.*

Bäche und Gräben

<sup>4</sup> Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. Sanierungen sind naturnah auszuführen. Eingedolte Bachläufe sind gemäss kantonalem Wasserbaugesetz wieder zu öffnen.

*Anhang GschV*

Landschafts- und Siedlungsrandgestaltung

#### **Artikel 43**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann für Leistungen zur Landschafts- und Siedlungsrandgestaltung Beiträge entrichten. Dies gilt insbesondere für

- landschaftsprägende Einzelbäume in der Landwirtschaftszone,
- Bäume in der Landwirtschaftszone, die der Gestaltung des Siedlungsrandes dienen,
- Naturobjekte in der Grünzone.

*Für die konkrete Ausgestaltung der Massnahmen ist der Landschaftsrichtplan 1:10'000 mit Massnahmenblättern wegleitend.*

<sup>2</sup> Die finanzielle Entschädigung für die Bewirtschaftung und den Ertragsausfall werden vertraglich zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde geregelt.

Bauen in Gefahrengebieten

#### Artikel 44

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

*Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmte Bauvorhaben bewilligt werden. 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 Grundlagen wie Gefahrenkarte oder Gutachten.*

*Es wird empfohlen, bei der Baubewilligungsbehörde frühzeitig eine Bauanfrage einzureichen.*

<sup>2</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet», Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und 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.

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

*Eine Verminderung des Risikos liegt vor, wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden.*

<sup>3</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 3 sinngemäss.

<sup>5</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

*Die Abklärungen sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.*

*Zuständige kantonale Fachstellen:  
– Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II  
– Amt für Wald, Abteilung Naturgefahren*

#### **Artikel 45**

Ortsbildschutzgebiet (OSG)

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete dienen dem Schutz von Siedlungsteilen, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem und kulturellem Wert.

*Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren (Art. 7 BewD) zieht die Gemeinde eine Fachstelle für Ortsbildschutz bei. Den Gesuchstellern wird eine Voranfrage empfohlen.*

<sup>2</sup> In den Ortsbildschutzgebieten ist das Ortsbild mit seinem bedeutenden Bau- und Baumbestand zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten haben sich der Umgebung anzupassen. Eigenständige Neubauten haben auf Schutzobjekte angemessen Rücksicht zu nehmen.

*Als Schutzgebiete gelten die im Schutzzonenplan dargestellten Einzelbäume gemäss Art. 42 Abs. 2 BauR.*

<sup>3</sup> Für das Einfügen in das Ortsbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:

- Stellung, Volumen und Form der Bauten,
- Gliederung der Aussenräume (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl,
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten,
- Aussenräume und Umgebung.

*Antennen sind im Ortsbildschutzgebiet nur dann zulässig, wenn der Standort zwingend ist und wenn sie sich unauffällig integrieren lassen.*

#### **Artikel 46**

Kulturobjekte (KO)

<sup>1</sup> Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte sind im Bauinventar des Kantons aufgenommen und im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

*Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Bei allen Kulturobjekten werden der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage empfohlen.*

<sup>2</sup> Für den Umgang mit Kulturobjekten gilt Art. 10 BauG.

<sup>3</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren im Bauinventar aufgeführte «K-Objekte», ist die Kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzu beziehen.

*Betreffend «K-Objekte» vgl. Art. 2 Abs.2.*

Archäologisches Schutzgebiet	<b>Artikel 47</b>
	<p><sup>1</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.</p> <p><sup>2</sup> Bei der Prüfung von Bauvorhaben innerhalb der im Schutzzonenplan dargestellten archäologischen Schutzgebiete ist im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst beizuziehen.</p>

Historische Verkehrswege	<b>Artikel 48</b>	
	<p>Die im Schutzzonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und in ihrer Substanz geschützt. Zur Wegsubstanz gehören traditionelle Eigenschaften der Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen wie Böschungen, Mauern, Hecken etc., Kunstbauten wie Brücken sowie wegbegleitende Einrichtungen. Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz.</p>	<p><i>Das vollständige Inventar ist bei ViaS-toria und den folgenden kantonalen Stellen einsehbar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>– Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II</i></li><li><i>– Amt für Gemeinden und Raumordnung</i></li><li><i>– Amt für Landwirtschaft und Natur, Abt. Strukturverbesserungen</i></li></ul> <p><i>Im Übrigen gilt Art. 6 NHG</i></p>

## E Zuständigkeiten

Grundsätze	<b>Artikel 49</b>	
	<p><sup>1</sup> Die Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren, bei der Baupolizei und bei der Baukontrolle ergeben sich aus dem Organisationsreglement.</p> <p><sup>2</sup> Die Zuständigkeiten im Planerlassverfahren richten sich nach den Festlegungen der kantonalen Gesetzgebung und des Organisationsreglements. Das zuständige Organ berät den Gemeinderat und beantragt ihm rechtzeitig die erforderlichen Planungsmassnahmen.</p> <p><sup>3</sup> Über die Erhebung oder die Aufrechterhaltung von Einsprachen in Baubewilligungs- oder Planungsverfahren entscheidet der Gemeinderat.</p>	<p><i>Der Gemeinderat beschliesst auf Antrag des gemäss Organisationsreglement zuständigen Organs über die kommunale Richtplanung, über Überbauungsordnungen (Art. 93, Art. 94, Art. 66 Abs. 3 lit. B BauG) und den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG).</i></p>

## **F Straf- und Übergangsbestimmungen**

### **Artikel 50**

Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt daraus erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff) geahndet (Strafanzeige, Busse, Gefängnis).

### **Artikel 51**

Übergangsbestimmungen

Dieses Reglement inkl. Anhang A und B tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

*Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Artikel 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.*

## **Genehmigungsvermerke Ortsplanungsrevision**

Mitwirkung vom	6. Juni – 7. Juli 2006
Vorprüfung vom	6. Juni 2007
Publikation im Amtsanzeiger vom	4. und 11. Oktober 2007
Publikation im Amtsblatt vom	3. Oktober 2007
Öffentliche Auflage vom	8. Oktober – 7. November 2007
Einspracheverhandlungen am	22. und 28. Nov., 3. Dez. 2007
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Dezember 2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 24. Februar 2008

Präsident Sekretär

sig. K. Herren sig. E. Schmid

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Mühleberg, 25. April 2008

Gemeindeschreiber sig. E. Schmid

**Genehmigt mit Änderungen  
gemäss Verfügung vom 30. Dezember 2008**

**Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

Sig. B. Wiedmer

## Anhang A **Besondere Vorschriften zum Baureglement**

### 1. **Zone mit Planungspflicht (ZPP)**

#### **ZPP «Gewerbezone Heggidorn»**

Zweck	<sup>1</sup> Die ZPP «Gewerbezone Heggidorn» bezweckt die rationelle Erschliessung und Anbindung an die Murtenstrasse und eine geordnete Bebauung sowie die Gestaltung der Aussenräume und Begrünung der Siedlungsränder.
Art und Mass der Nutzung	<sup>2</sup> Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Gewerbezone. Zusätzlich sind Verkaufs- und Freizeitnutzungen mit mässigem Publikumsverkehr zulässig.  Die Bauabstände gegenüber der Zonengrenze richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Gewerbezone, die internen Gebäudeabstände sind frei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.00 m. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
Gestaltungsgrundsätze	<sup>3</sup> Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig zu planen und aufeinander abzustimmen. Entlang der Murtenstrasse und angrenzend an die Landwirtschaftszone ist eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Hochstamm-Laubbäumen oder Hecken auszuführen.
Erschliessungsgrundsätze	<sup>4</sup> Die Erschliessung erfolgt über eine an die Murtenstrasse angeschlossene Detailerschliessungsstrasse. Der Anschluss ist mit der Überbauungsordnung festzulegen.



Anhang

**ZPP «Buttenried»**

Zweck

<sup>1</sup> Die ZPP «Buttenried» bezweckt das Abstimmen von Bauten, deren Erschliessung und die Gestaltung der Aussenräume. Zugunsten von Grünbereichen sind die Verkehrsflächen zu minimieren.

Art und Mass der Nutzung

<sup>2</sup> Die ZPP «Buttenried» ist für Wohnbauten im Sinne von Art. 27 bestimmt, die Ausnützungsziffer hat beim Vollausbau min. 0.3 und max. 0.4 zu betragen.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Gestaltungsgrundsätze

<sup>3</sup> Die Bauten sind sorgfältig zu gliedern, zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Der min. Bauabstand von der Achse der Hochspannungsleitung beträgt für bewohnte Bauten 15.00 m. Die Erschliessung erfolgt von Osten her über die Wegparzelle Nr. 2194; für Fussgänger ist südlich dieses Weges (Terrain Parzelle 2345.01) ein Fussweg von 1.50 m Breite auszuschneiden. Von der Wegparzelle Nr. 2267 ist östlich der Parzelle Nr. 2381 ein Fussweg in die Siedlung hineinzuführen.

*Es besteht die Möglichkeit, dass die Hochspannungsleitung entfernt resp. verschoben wird.*

Anhang

**ZPP «Teuftal»**

Zweck; – allgemein	<sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht Teuftal bezweckt, den Weiterbetrieb und die Weiterentwicklung der Deponie Teuftal, sowie die Auffüllung, die Endgestaltung, die Renaturierung und die Nachsorge für das gesamte Deponieareal sicherzustellen.
– im Einzelnen	<sup>2</sup> Die einzelnen Zwecke sind: a) die langfristige Bewirtschaftung des verfügbaren Deponieraumes durch einen wirtschaftlichen und umweltgerechten Deponiebetrieb; b) die Gewährleistung eines genügenden Handlungsspielraumes im Hinblick auf neue Entwicklungen im Bereich der Abfallbewirtschaftung; c) die zweckmässige Erschliessung während dem Betrieb und nach der Endgestaltung, insbesondere zur Gewährleistung der Nachsorge; d) den angemessenen Schutz der Umwelt und der Deponieumgebung vor übermässigen und störenden Betriebs- und Verkehrsimmissionen; e) die landschaftliche und landschaftsökologische Einpassung der Deponie während dem Betrieb und in der Endgestaltung; f) die planerische und finanzielle Sicherstellung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, der Endgestaltung und Renaturierung des Deponieareals sowie der Nachsorgemassnahmen.
Richtplan	<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan über das Deponieareal und das angrenzende Gebiet; er umschreibt darin die längerfristigen Entwicklungs-Szenarien und die planerischen Absichten.
Art und Mass der Nutzung	<sup>4</sup> Die Deponie Teuftal ist Abfall-Deponie gemäss der Gesetzgebung (Reaktordeponie mit Bioreaktor- und Schlackenkompartimenten, Reststoffdeponie und abgeschlossene Sondermülldeponie). Der Teuftalgraben wird kontinuierlich und grundsätzlich bis auf die Höhe seiner natürlichen Flanken aufgefüllt.

Anhang

- Zulässige Bauten, Anlagen und Einrichtungen
- <sup>5</sup> Zugelassen sind die bestehenden sowie neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die dem Zweck gemäss Absatz 1 entsprechen und/oder in angemessenem Rahmen zur Auffüllung der Deponie beitragen, namentlich Bauten, Anlagen und Einrichtungen
- a) für Annahme und Kontrolle, Umschlag, Zwischenlagerung, Beförderung und Einbau der Abfälle sowie des Materials zur kontinuierlichen Abdeckung, Abdichtung, Entwässerung und Rekultivierung der Deponie;
  - b) zur Behandlung der einbaubaren Abfälle (Reststoffverfestigung, Entwässerung/Trocknung, Wertstoffgewinnung, Schadstoffentfrachtung u.a.).  
Führt die Behandlung nicht direkt zu einbaubaren Abfällen, muss vorgängig gegenüber der Gemeinde nachgewiesen werden, dass daraus indirekt zu mindestens einem Drittel zur Auffüllung der Deponie beigetragen wird.  
Behandlungen, die weder direkt noch indirekt zu einbaubaren Abfällen führen, sind mengenmässig auf insgesamt höchstens 50% der im vorhergehenden Kalenderjahr abgelagerten Abfälle (gemessen in angelieferte Tonnen) limitiert.
- Zugelassen sind ferner Bauten, Anlagen und Einrichtungen:
- c) zur Erfüllung der Vorschriften und Auflagen des Umweltschutzes sowie zur Kontrolle und Nachsorge (Deponiegasbehandlung und -verwertung, Sickerwasserbehandlung u.a.);
  - d) für einen geordneten und sicheren Deponiebetrieb. Die Bauten, Anlagen und Einrichtungen sollen Umwelt und Anwohner möglichst wenig beeinträchtigen. Die spezifischen Umweltauflagen sind im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.
- Eidg. Baulinien der Nationalstrasse A1
- <sup>6</sup> Innerhalb der eidgenössischen Baulinien der Nationalstrasse A1 gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG), insbesondere Art. 23, 24 und 44.
- Nicht mehr benötigte Bauten, Anlagen und Einrichtungen
- <sup>7</sup> Bauten, Anlagen und Einrichtungen welche für den Betrieb, die Rekultivierung oder die Nachsorge der Deponie nicht mehr benötigt werden, sind abzubauen bzw. zu entfernen.

Anhang

Unzulässige Anlagen und Nutzungen	<sup>8</sup> Unzulässig sind dauernde, einem Deponiebetrieb we-sensfremde Anlagen und Nutzungen, die Verbrennung von Abfällen, die Lagerung radioaktiver Stoffe sowie die Lagerung und Behandlung von Schlachtabfällen und Tierkadavern.
Grundsätze der Erschliessung	<sup>9</sup> Der Deponieverkehr ist über den Anschluss «Salz-weid» zu führen. Der Transportverkehr ist auf maximal 350 Fahrten pro Werktag (Jahresdurchschnitt) für Fahr-zeuge über 3.5 t Gesamtgewicht begrenzt. Einfahrt und Ausfahrt zählen je eine Fahrt. Die Erschliessung des Deponiegaskraftwerkes BKW erfolgt von der Wehrstras-se aus über den Flurweg im Gebiet Büunde. Dieser darf nicht für Transporte der Deponie benutzt werden; die Benutzung zwecks Unterhalt von Anlagen und Einrich-tungen ist gestattet.
Grundsätze der Ge-staltung	<sup>10</sup> Der Teuftalbach ist möglichst offen zu legen. Am Deponierand ist ein natürlicher, möglichst wir-kungsvoller Sichtschutz zu gewährleisten. Bauten, An-lagen und Einrichtungen sind mit Rücksicht auf Exposit-ion und Einsicht möglichst unauffällig zu stationieren. Die Einzelheiten der topographischen Gestaltung und der Rekultivierung regelt die Überbauungsordnung.
Nachfolgenutzung	<sup>11</sup> Für die Nachfolgenutzung in der ZPP Teuftal gelten folgende Grundsätze: Die Nachfolgenutzungen in der ZPP Teuftal sind grund-sätzlich Wald, Landwirtschaft und Verkehrsflächen. Nordseitig der Nationalstrasse A1 sind überwiegend Waldflächen aufzuforsten. Südseitig der A1 ist mindes-tens soweit aufzuforsten, wie zur Erfüllung der restli-chen Aufforstungspflicht notwendig ist. Die speziell be-zeichneten Optionsflächen «Salzweid» und «De-poniegaskraftwerk» gelten als Landwirtschaftszone. Die Zulassung einer anderen Nutzung erfordert zu gegebener Zeit ein ordentliches Planerlassverfahren.
Lärmschutz	<sup>12</sup> In der ZPP Teuftal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).
Kommission Deponie Teuftal	<sup>13</sup> Der Gemeinderat setzt die Kommission Deponie Teuftal ein. Diese besteht aus 5 Mitgliedern (2 Perso-nen gewählt durch Gemeinderat – wovon 1 Sitz für An-wohnerschaft; 1 Person gewählt durch SMDT; 1 Person gewählt durch Teuftal-Betriebe; 1 Person gewählt durch GSA). Ihre Aufgabe ist die gegenseitige Informa-tion und Unterstützung der kommunalen und kantona-len Fachstellen. Die Kommission kann Anträge an die Fachstellen richten.

Anhang

## 2. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Gebiet	Zweckbestimmung	Zulässige Nutzungen, Randbedingungen	ES*
B D E F	Schule Mühleberg <sup>1</sup> Schule Allenlüften Schule Ledi Schule Bergli	Maximal 3-geschossige Schulbauten mit Wohnungen sowie im öffentlichen Interesse stehende Mehrzweckbauten.  Zu benachbarten Nutzungszonen beträgt der min. Grenzabstand 5.0 m. Die Aussenräume sind – sofern sie nicht für die Erschliessung oder als Sport- und Freizeitanlagen benötigt werden – als Grünflächen zu gestalten. Offene Drahtmaschenzäune bis zu 1.20 m Höhe dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Zonengrenze resp. an die Parzellengrenze gestellt werden.	III
G	Gemeindehaus und Parkplätze	Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Dorfkerzone DKZ.	III
H	Kirchliche Bauten Pfrundmatte	Das Nutzungsmass ergibt sich aus der bestmöglichen Einordnung der Baute(n) in die Umgebung (Kirche, altes Schulhaus). Im Rahmen der Projektierung ist eine Fachstelle beizuziehen.	III
I	Friedhof	1-geschossige, der Friedhofnutzung dienende Bauten.	
K	Wasserreservoir	1-geschossige Bauten und unterirdische Geschosse und Erweiterungen der Wasserversorgungsanlage.	
L	Wehrdienste/ öffentliche Dienste	Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Gewerbezone G.	III
M	Schiessanlage	<sup>1</sup> Schützenhaus (M1): Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W1 <sup>2</sup> Scheibenanlage (M2)	

\* Empfindlichkeitsstufen

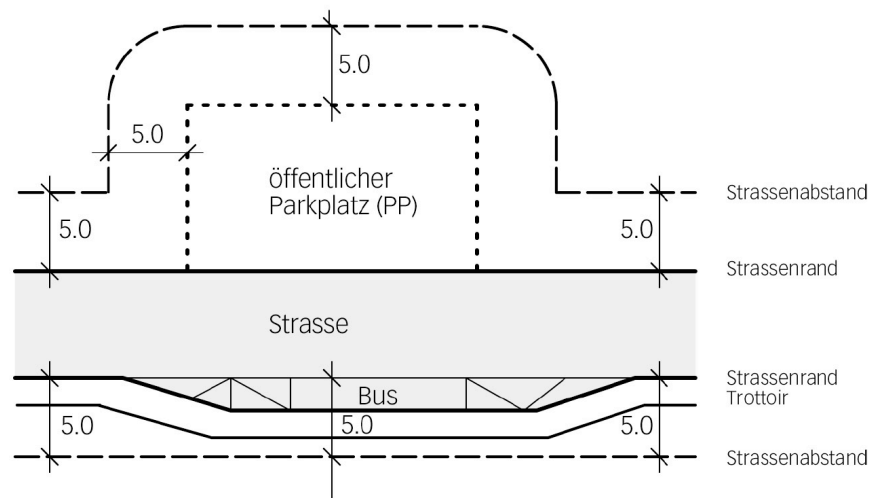
<sup>1</sup> Fassung vom 21. August 2014

## Anhang B Grafische Darstellungen

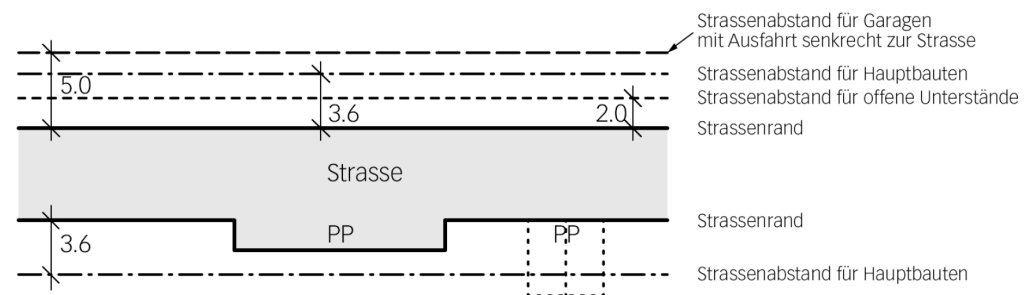
### 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

(Art. 11 BauR)

#### Basiserschliessung



#### Detailerschliessung



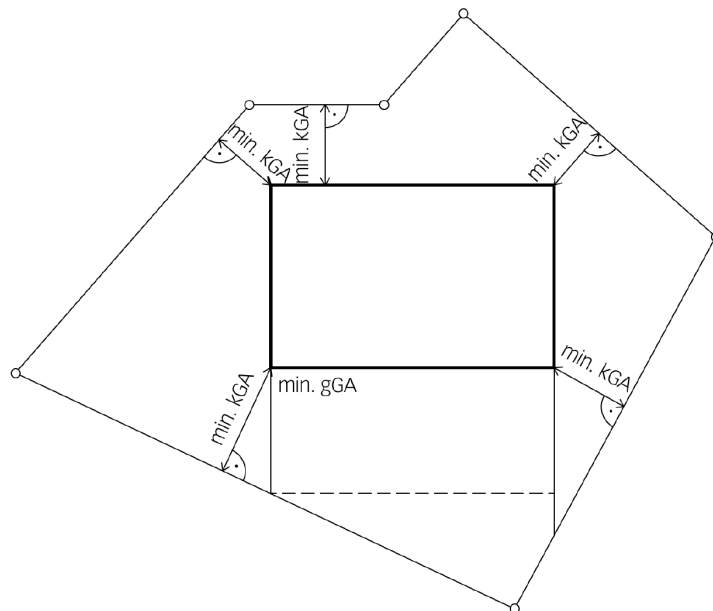
## 2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

(Art. 14 und 40 BauR)

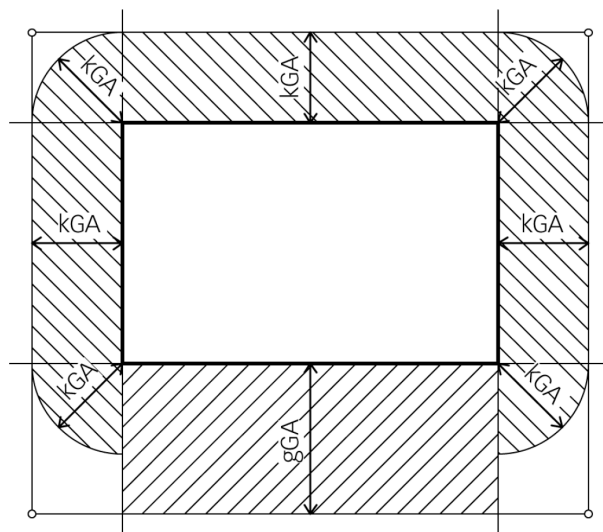
### 2.1 Kleiner (kGA) und grosser Grenzabstand (gGA)

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

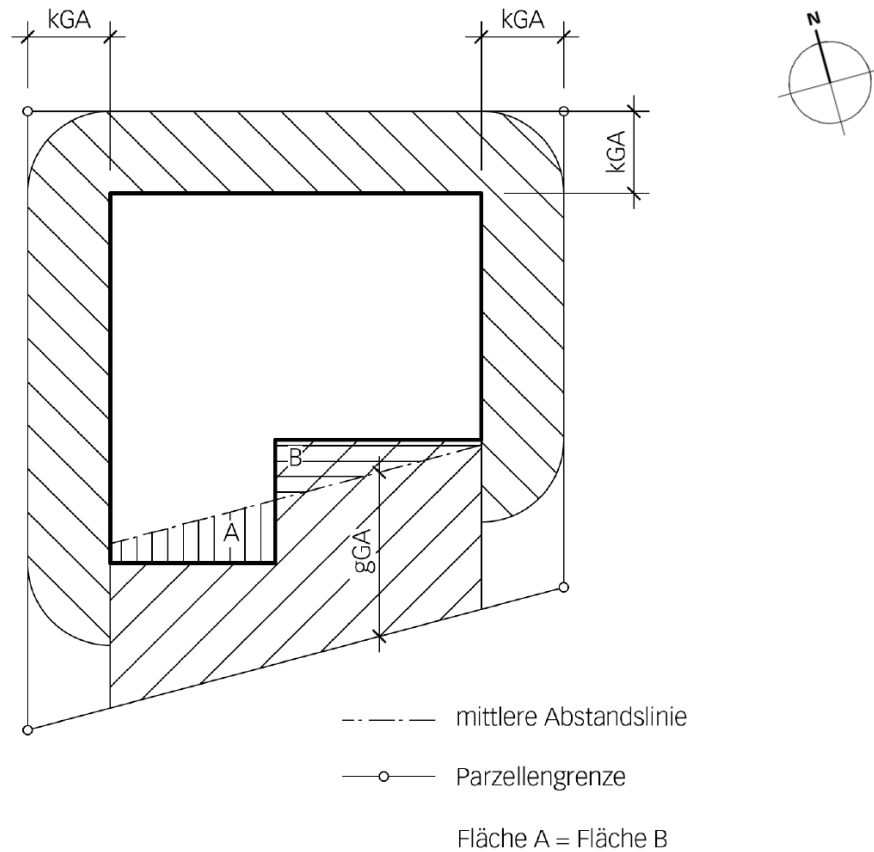
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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



## 2.2 Winkelbau



Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite gemäss Art. 21 Abs. 5 BauR werden von der **Linie des mittleren Abstandes** dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;

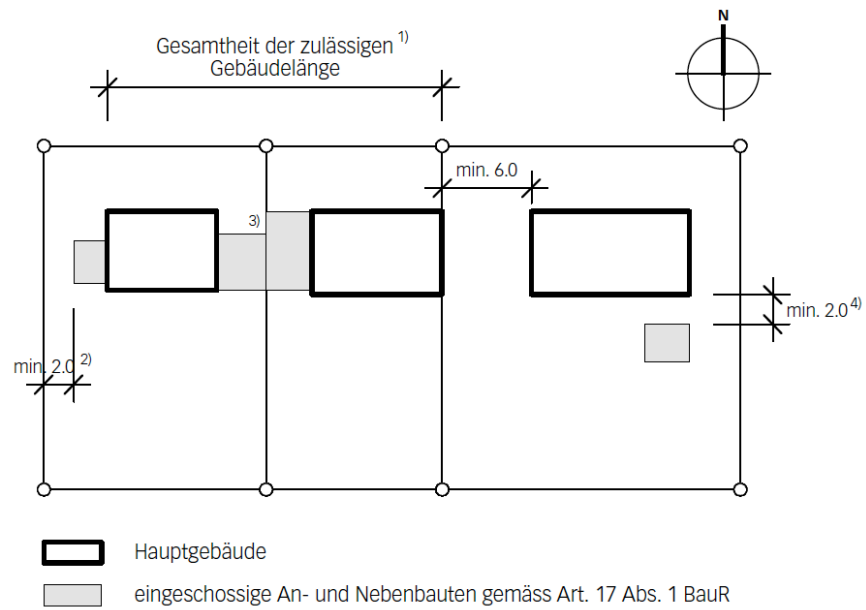
Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);

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.



### 2.3 Bauabstände für An- und Nebenbauten und Zusammenbau von Gebäuden (Art. 8, 17, 40 BauR)<sup>2</sup>

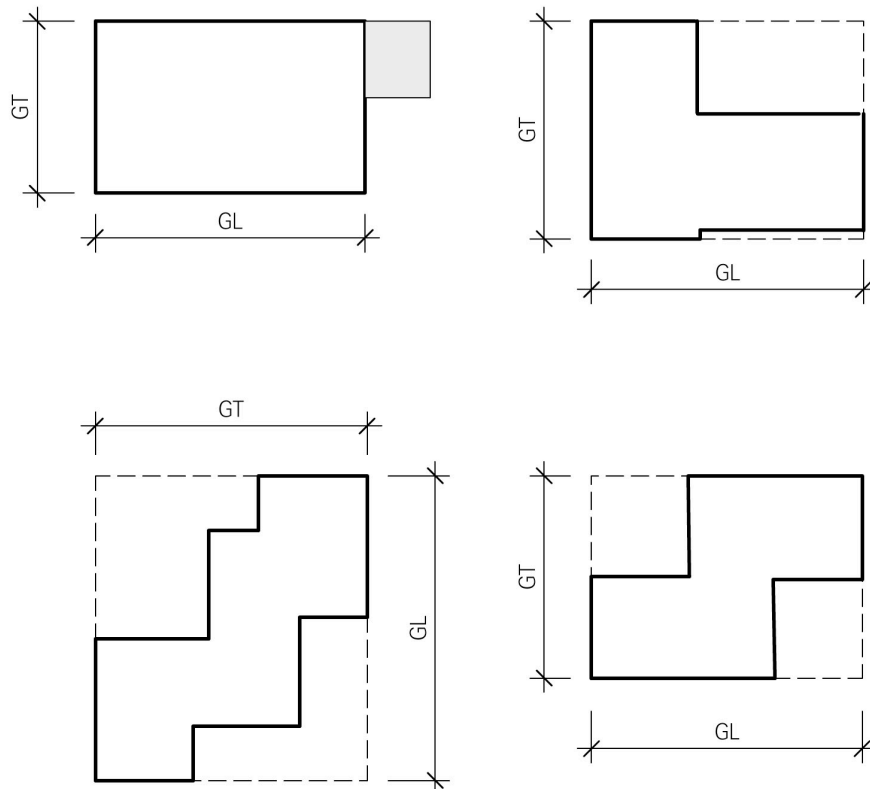


- 1) Art. 8 Abs. 2 BauR
- 2) Art. 17 Abs. 1 BauR
- 3) Art. 17 Abs. 2 BauR
- 4) Art. 19 Abs. 2 BauR

### 3. Gebäudelänge (GL) und Gebäudetiefe (GT)

(Art. 8, 17, 40 BauR)

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge (GL) am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL = Gebäudelänge

GT = Gebäudetiefe

[ - - - ] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

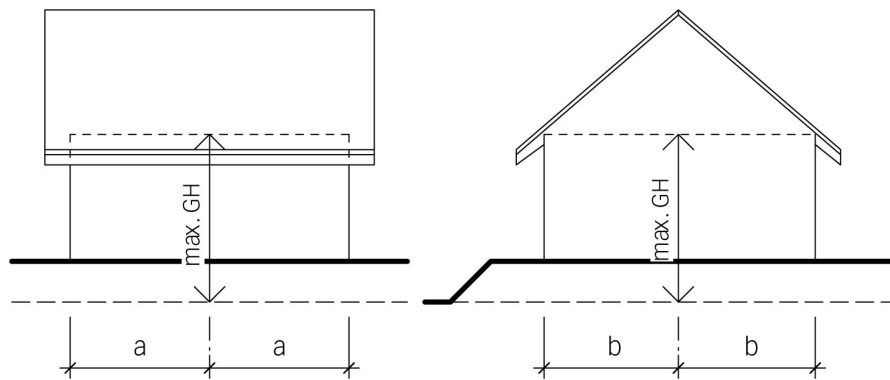
■ = eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR

#### 4. Gebäudehöhe (GH)

(Art. 21 BauR)

##### 4.1 Gebäudehöhe allgemein

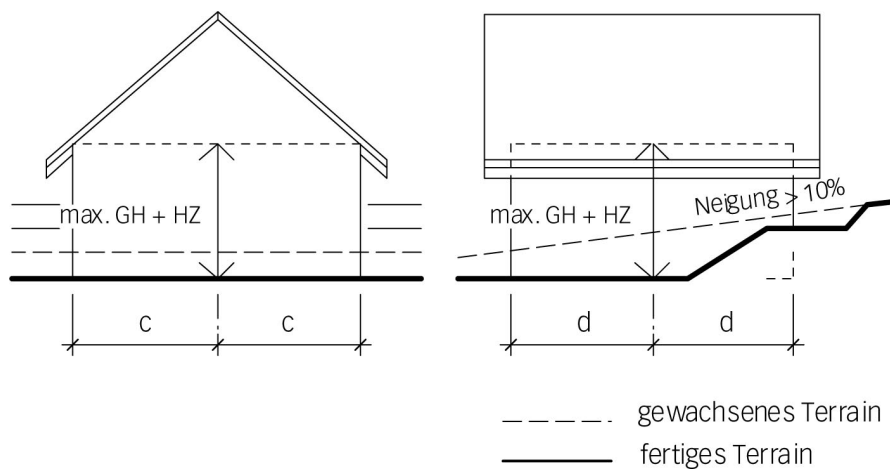
(Art. 21 Abs. 1 BauR)



##### 4.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

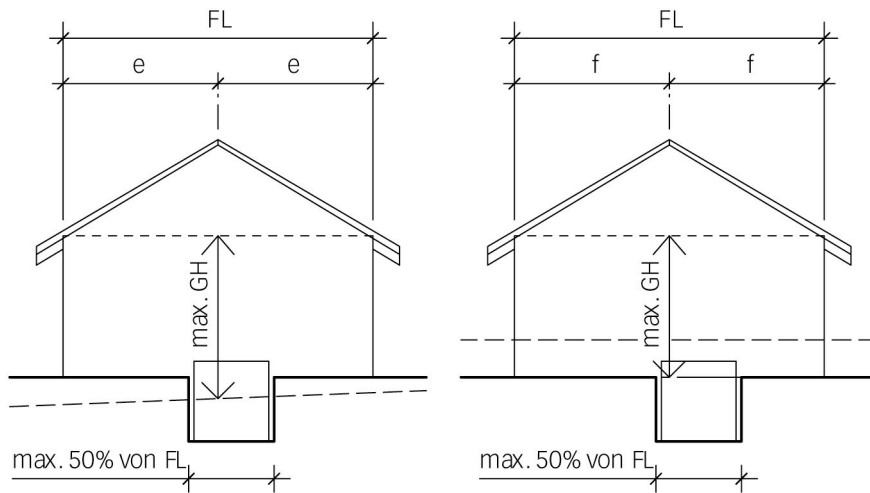
(Art. 21 Abs. 2 BauR)

HZ = Hangzuschlag



### 4.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

(Art. 21 Abs. 3 BauR)



FL = Fassadenlänge

----- gewachsenes Terrain

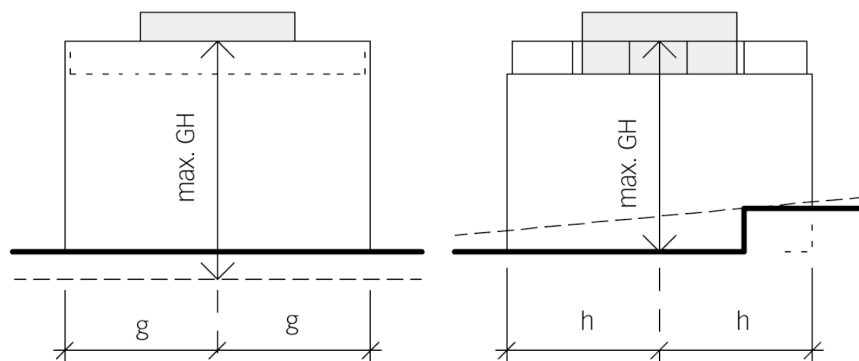
———— neues Terrain

### 4.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

(Art. 21 Abs. 1 BauR)

mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)



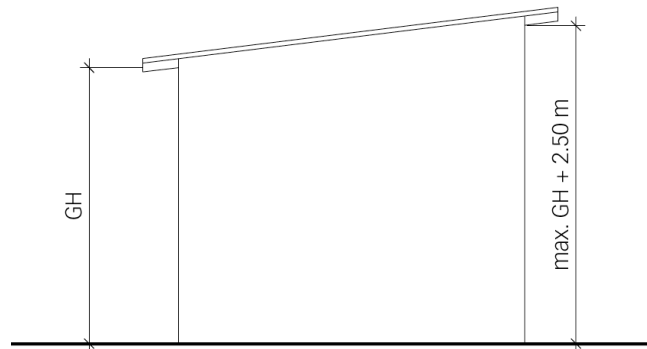
Attika  
siehe Art. 23 Abs. 3 BauR

----- gewachsenes Terrain

———— fertiges Terrain

#### 4.5 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

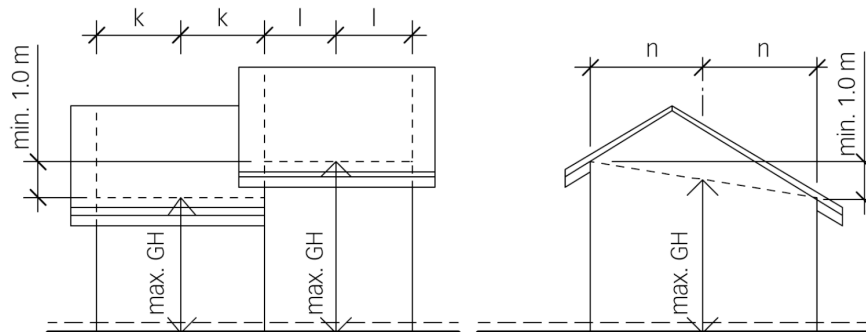
(Art. 21 Abs. 1 BauR)



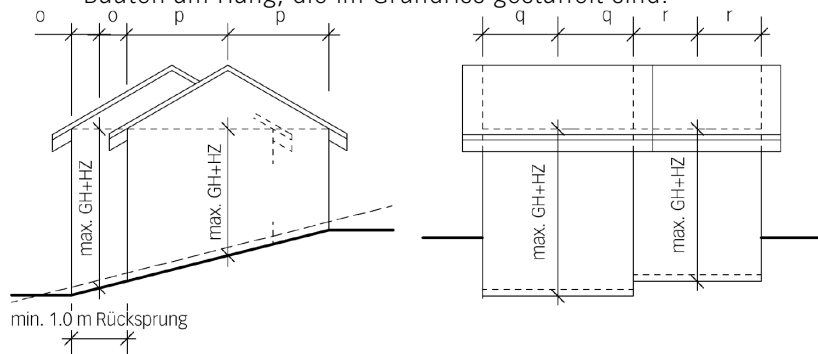
#### 4.6 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

(Art. 21 Abs. 4 und 5 BauR)

Bauten, deren Schnittlinien zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt sind:



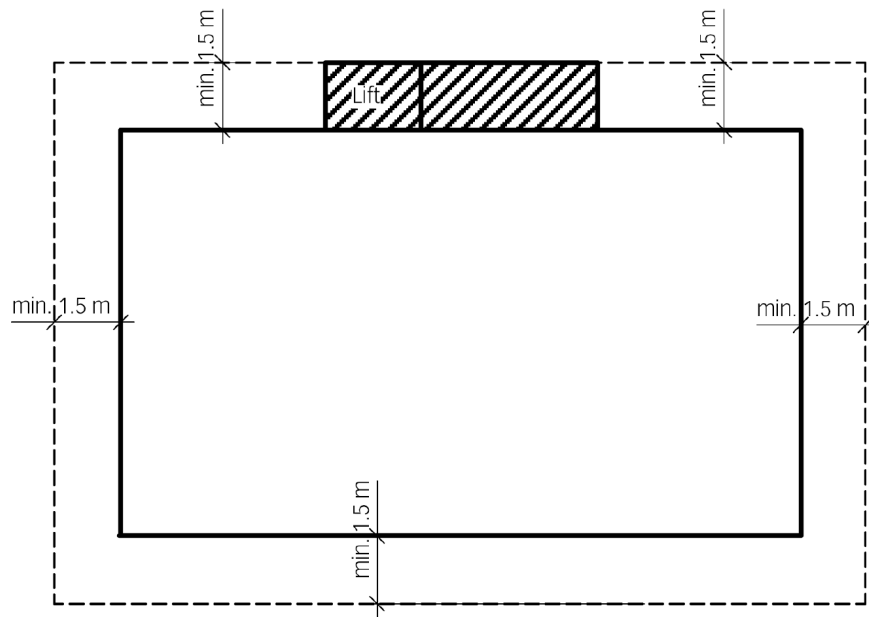
Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind:






----- gewachsenes Terrain

———— fertiges Terrain

**5. Attikageschoss**  
(Art. 23 Abs. 3 BauR)


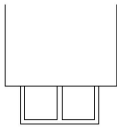

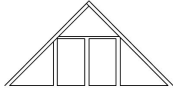


-  Attikageschoss
-  unterliegendes Geschoss
-  für technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Treppenhäuser) gestattet.

## 6. Dachflächenfenster / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

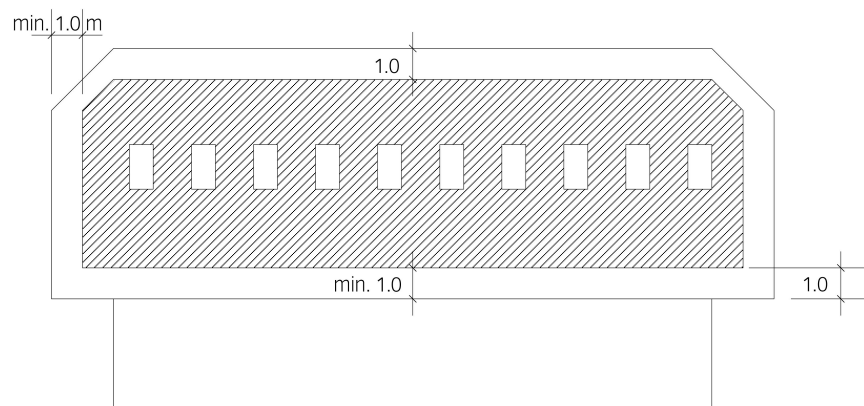
### 6.1 Zulässige Elemente

(Art. 23 Abs. 4 BauR)

Typ	LUKARNE	SCHLEPPGAUBE	DACHFLÄCHEN- FENSTER	DREIECKSLUKARNE
Skizze				
Format	hochformatig	breitformatig	hochformatig	-
Eindeckung	farblich auf Hauptdach abgestimmt.			

### 6.2 Zulässiger Bereich

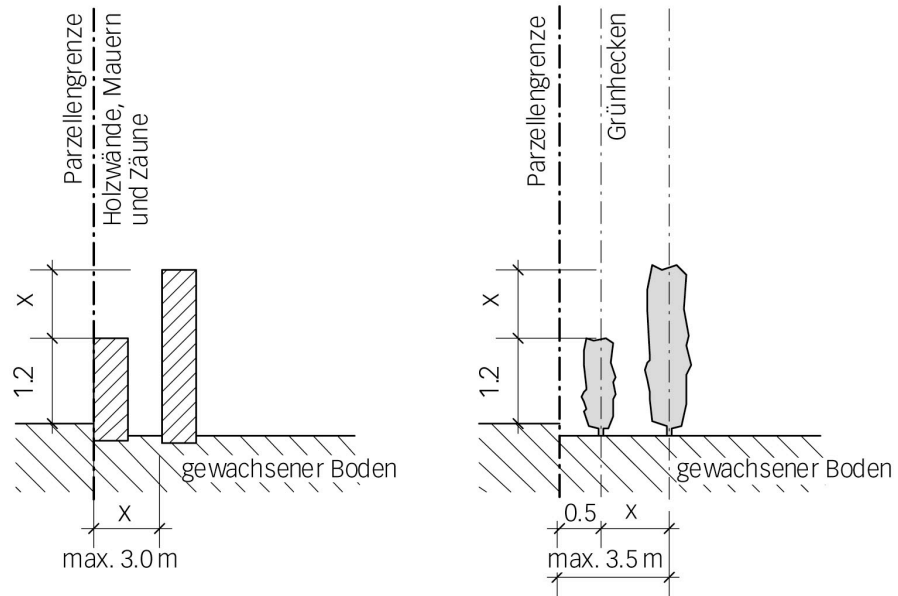
(Art. 23 Abs. 6 BauR)



 Zulässiger Bereich für Dachflächenfenster / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

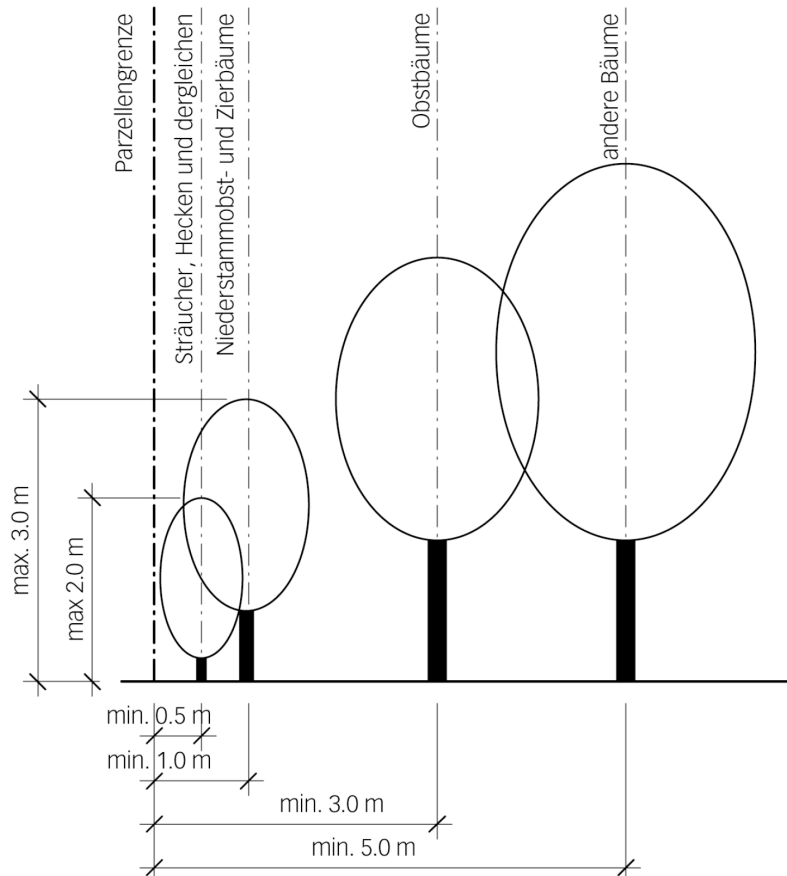
## 7. Einfriedungen

(Art. 79 k EG ZGB, Art. 18 Abs. 2 BauR)



## 8. Bäume und Sträucher

(Art. 79 Abs. 1 EG ZGB)





## Anhang C Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

### 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)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (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 (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)
- Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (SBG, BSG 732.11)
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- 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)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- 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)

Anhang

**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)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- 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 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- 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 (KUVPV, 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 umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, 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)

Anhang

- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (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 Uebergangsmoore 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, BSG 930.1)
- 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)

Anhang

**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. Nachbarrecht und privates Baurecht**

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

**K. Militär, Zivilschutz**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

**L. Gemeindewesen**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

**M. Verfahren; Rechtspflege**

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 1. Januar 2007 (BGG; SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- 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)