



Einwohnergemeinde Sigriswil

Baureglement (BR) 2016

Baureglement (BR)

Die Revision der Ortsplanung, Phase 1
besteht aus:

- Änderung Zonenpläne und
Zonenplan Landschaft
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Sigriswil
Kreuzstrasse 1, 3655 Sigriswil

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher
Thomas Federli, dipl. Geograf

Sigriswil\OP-Revision, Phase 1 05232\4_Resultate\
Baureglement\05232_BR_190121_GE.docx/pp/tf

Inhalt

0	Einführung	6
1	Geltungsbereich	9
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
2	Nutzungszonen	10
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	12
213	Kommunaler Erstwohnungsanteil	15
214	Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen	16
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	17
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	17
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	19
23	Weitere Nutzungen	20
231	Grünzone (GrZ)	20
232	Weilerzonen: Zweck	20
233	Weilerzonen: Nutzung	20
234	Weilerzonen: Einschränkungen	21
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	21
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	21
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	23
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	23
311	Überbauungsordnungen	23
312	Uferschutzpläne	23
4	Qualität des Bauens und Nutzens	24
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	24
411	Gestaltungsgrundsatz	24
412	Bauweise, Stellung der Bauten	25
413	Gebäudeproportionen	25
414	Fassadengestaltung	26
415	Dachgestaltung	27
416	Aussenraumgestaltung	28
417	Reklamen und Plakatierung	29
42	Qualitätssicherung	29
421	Fachberatung	29
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	30
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	30
432	Lichtemissionen	30

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	31
51	Ortsbildpflege	31
511	Ortsbilderhaltungsgebiet.....	31
52	Pflege der Kulturlandschaft	31
521	Baudenkmäler	31
522	Historische Verkehrswege	31
523	Archäologische Schutzgebiete	32
524	Einzelbäume und Baumgruppen	32
525	Fliessgewässer, stehende Gewässer	32
53	Schutz der naturnahen Landschaft	33
531	Landschaftsschutzgebiet.....	33
532	Naturschutzgebiete	33
533	Moorlandschaften von nationaler Bedeutung.....	33
534	Feuchtgebiete	33
535	Geschützte Naturobjekte.....	34
536	Waldränder	34
537	Hecken-, Feld- und Ufergehölze	34
538	Trockenstandorte.....	35
539	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen.....	35
54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen.....	35
541	Ersatzmassnahmen	35
542	Förderungsmassnahmen und Entschädigungen	36
55	Gefahrengebiete	36
551	Bauen in Gefahrengebieten	36
6	Verschiedene Bestimmungen	38
61	Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge.....	38
611	Detailplanpflicht.....	38
612	Abstände von Strassen.....	38
613	Parkierung	39
62	Zuständigkeiten	40
621	Baupolizeibehörde	40
622	Bauverwaltung.....	40
7	Straf- und Schlussbestimmungen	41
701	Widerhandlungen.....	41
702	Inkrafttreten	41
703	Aufhebung von Vorschriften.....	41
Anhang A1:	Definitionen und Messweisen	44
A11	Gebäudemasse	44
A111	Proportionen.....	44
A112	Gebäudelänge / Gebäudebreite	44
A113	Gesamthöhe	44
A114	Kniestockhöhe	45

A12	Bauabstände	45
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund	45
A122	Kleiner Grenzabstand kA	46
A123	Grosser Grenzabstand gA	46
A124	Gebäudeabstand	46
A125	Gegenüber Fliessgewässern	47
A126	Gegenüber stehenden Gewässern	48
A127	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	48
A128	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen	48
A129	Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze	49
A13	Gestaltung	50
A131	Balkon, Terrasse	50
Anhang A2: Fundstellen des übergeordneten Rechts		51

0 Einführung

Das Baureglement (BR) der Gemeinde Sigriswil bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenpläne	In den Zonenplänen sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan Landschaft	Im Zonenplan Landschaft sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen, Moorlandschaftsplanung und Uferschutzpläne) und Verkehrserschliessungsanlagen das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositives öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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.</p> <p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>z.B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; usw.</p> <p>Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement, etc.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p> <p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>

	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p>	<p>Vgl. Art. 7 BewD.</p>
	<p>Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen gar eine Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.</p>	<p>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 100 BauV</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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
Besitzstands- garantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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.</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG</p>
Qualitäts- sicherung	<p>Das BR 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 BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums 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 BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 421 BR</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 621 f. BR, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Sigriswil geregelt.</p>	<p>Vgl. Art. 66 BauG</p>
Kommentar	<p>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 auf Antrag der Baupolizei- und Planungskommission angepasst.</p>	

Regelungs-
gegenstand

Die Randspalte und die mittlere Spalte enthalten die Inhalte des Baureglements. Sie sind Gegenstand des Beschlusses des zuständigen Organs sowie der kantonalen Genehmigung. Sie sind grundeigentümergebunden (Art. 57 Abs. 2 BauG). Sie sind grau hinterlegt dargestellt und bezeichnet als «Normativer Inhalt».

Normativer Inhalt

Kommentar

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen und Uferschutzplänen (Übersicht in Art. 311 und Art. 312 BR).

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungen / ES	
² Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none">– Wohnen– stille Gewerbe– ES II	<p>Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.</p> <p>Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>
		<ul style="list-style-type: none">– In allen Wohnzonen sind dem Sexgewerbe zuzurechnende Nutzungen (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen u.ä.) untersagt.	
³ Kernzonen	K	<ul style="list-style-type: none">– Wohnen– stille bis mässig störende, ortskerngerechte Gewerbe, Geschäfte und Dienstleistungen– ES III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Ortskerngerechte Gewerbe und Geschäfte sind z.B. Einkaufsläden, Dienstleistungsgewerbe, Coiffeure, Restaurants etc.</p> <p>Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung und maximal einer Einliegerwohnung. Für die Definition einer Wohnung gilt Art. 2 Abs. 1 Zweitwohnungsgesetz (ZWG).</p>
		<ul style="list-style-type: none">– In den Kernzonen sind keine Einfamilienhäuser zulässig.– In den Kernzonen sind dem Sexgewerbe zuzurechnende Nutzungen (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen u.ä.) untersagt.	
⁴ Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none">– Wohnen– stille bis mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen– Landwirtschaftsbetriebe ohne reine Mast- und Zuchtbetriebe– ES III	

- ⁵ Arbeitszone A – Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind selbständige Verkaufsnutzungen
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal
- ES IV
- Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).
- ⁶ Gastgewerbezone GG – Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Kur- und Restaurationsbetrieb¹⁾ sowie zugehörige Dienstleistungsbetriebe wie Kioske, Bankfilialen, Coiffeurgeschäfte, Souvenirläden, Boutiquen, Fremdenverkehrsbüros etc.
- Wohnungen für das Betriebs- und das Geschäftsleitungspersonal
- Notwendige Parkieranlagen
- Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG (Appartementwohnungen) bis zu maximal der Hälfte der gesamten Geschossfläche²⁾, wenn deren hotelmässige Bewirtschaftung nach den vom Gemeinderat näher zu bestimmenden Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist.
- Hotelfremde Wohn-, Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen bis maximal der Hälfte der für Appartementwohnungen zulässigen Nutzung. Sie dürfen die Gastgewerbenutzung nicht beeinträchtigen.
- Die Geschossfläche der reinen Hotelzimmer muss mindestens ein Drittel der gesamten für hotelfremde Nutzungen und der Appartementwohnungen beanspruchten Geschossfläche betragen.
- ES III
- Die Wohnungen für das Betriebs- und Geschäftsleitungspersonal (i.d.R. 1-2 Wohnungen) gelten als gastgewerbliche Nutzung.
- Die Nutzung als Appartementwohnung wird mittels Auflagen in der Baubewilligung und sofern erforderlich mittels Vertrag sichergestellt.
- Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG
- ¹⁾ Altersheime, Erziehungsanstalten, Drogenentzugsheime, Asylunterkünfte u.ä. gelten nicht als Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Kur- und Restaurationsbetriebe im Sinne von Art. 211 Abs. 6 BR.
- ²⁾ Als Geschossflächen im Sinne dieser Bestimmung gelten die Hauptnutzflächen, die Verkehrsflächen und die Konstruktionsflächen. Nicht angerechnet werden Verkehrsflächen für die Parkierung von Fahrzeugen sowie Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.
- Zonenkonform sind lediglich touristische Beherbergungsbetriebe.

212 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

Zone	kA ¹⁾ (m)	gA ¹⁾ (m)	VG	GH ¹⁾ (m)	GL ¹⁾ (m)	GB ¹⁾ (m)	H:B	EWA		
Wohnzone W1	4.0	8.0	1	9.5	20.0	18.0	4:5	60%	kA:	Kleiner Grenzabstand
Wohnzone W2	4.0	8.0	2	12.0	20.0	18.0	4:5	60%	gA:	grosser Grenzabstand
Kernzone K2 ³⁾	2.0	4.0	2	12.0	25.0	22.0	1:1	70%	VG:	Vollgeschoss
Kernzone K3 ³⁾	2.0	4.0	3	14.5	25.0	22.0	1:1	70%	GH:	Gesamthöhe
Mischzone M2	4.0	6.0 ²⁾	2	12.0	25.0	22.0	4:5	70%	GL:	Gebäuelänge
Arbeitszone A	4.0	4.0	3	14.5	30.0	25.0			GB:	Gebäudebreite
Gastgewerbezone GG	4.0	8.0	3	14.5	40.0	30.0			H:B:	Verhältnis sichtbare Giebelhöhe zu Länge talseitige Fassade
Landwirtschaftszone LWZ									EWA:	Erstwohnungsanteil nach Art. 213 BR (EWAP)
– Wohnbauten	4.0	8.0	2	12.0	20.0	18.0	4:5	70%		Im Fall von schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden oder innerhalb von Baugruppen gemäss dem Bauinventar ist bei der Festlegung der konkreten Gesamthöhe der Massstab der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen.
– Ökonomiegeb.	2.0	4.0		14.5		25.0				Die Einhaltung des zivilrechtlichen Grenzabstands von 3 m bleibt, falls kein Näherbaurecht eingeräumt wird, vorbehalten.
Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände										² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die nach Abs. 1 resp. Abs. 4 geltenden Grenz- und Gebäudeabstände sowie gegenüber der Landwirtschaftszone einen Zonenabstand von 4.0 m zu wahren.
Hangzuschlag										³ Bei Gebäuden am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

¹⁾ Unter Vorbehalt von Abs. 4 Bst. e

²⁾ Gilt nur für Bauten mit einem minimalen Gewerbeanteil von 25%, sonst wie W2.

³⁾ Die Kernzonen gelten als Gebiete mit annähernd geschlossener Bauweise.

Gebäudeabstand: vgl. Art. A124 BR

Der Gebäudegrundriss bestimmt sich aufgrund der Fassadenlinie nach Art. 8 BMBV, d.h. inklusive der Balkone nach Art. 212 Abs. 4 Bst. e BR.

⁴ Zudem gelten die folgenden Masse:

An- und Kleinbauten	a) An- und Kleinbauten – Grenzabstand (A) mindestens: 2.0 m – Grundfläche maximal: 60 m ² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m	An und Kleinbauten sind immer unbe- wohnt (Art. 3 und 4 BMBV).
Unterniveaubauten	b) Unterniveaubauten – über dem massgebenden Terrain max.: 1.2 m (exkl. Absturzsicherung) – Höchstens mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen, max. 1/3 Fassadenseite jedoch nicht mehr als 5 m – Grenzabstand (A) min.: 1.0 m (gilt auch für Zugang/Zufahrt)	Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten dürfen damit an keiner Stelle das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen, wobei Zugänge, resp. Zufahrten nicht miteinge- rechnet werden, wenn sie auf höchstens einer Fassadenseite maximal 1/3 der Fassadenlänge betragen, jedoch in jedem Fall mehr als 5 m. Die Unterniveaubaute und deren Zugang oder Zufahrt dürfen bis 1.0 m an die Grenze gebaut werden.
Unterirdische Bauten	c) Unterirdische Bauten – Grenzabstand (A) min.: 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV
Vorspringende Gebäudeteile	d) Vorspringende offene Gebäudeteile – zulässige Tiefe max. 3.0 m – Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50% – zulässiges Mass in den kleinen Grenzabstand 2.0 m – zulässiges Mass in den grossen Grenzabstand 3.0 m – Abstand zur Grundstücksgrenze min. 0.5 m	Vgl. Anhang, Art. 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art. Vgl. Art. 415 Abs. 4, wonach Balkone und Lauben auf den giebelseitigen Fassaden um mindestens 10 cm vom Dachvor- sprung überragt werden müssen. Die Einhaltung des zivilrechtlichen Abstandes nach Art. 79b EG ZGB bleibt, falls kein Näherbaurecht eingeräumt wird, vorbehalten.
Offene Balkone und dgl. mit einem Fassadenanteil von mehr als 50%	Gegenüber öffentlichen Strassen, mit Ausnahme von Kantonsstrassen, dürfen vorspringende Bauteile, maxi- mal 2.0 m in den Bauverbotsstreifen ragen. e) Offene Balkone und dergleichen, die nicht mehr unter Bst. d fallen, d.h. einen Anteil von mehr als 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweisen, jedoch nicht mehr als 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen, gilt: – eine um das Mass ihrer über die Fassadenflucht ragende Tiefe grössere Gebäudelänge und Gebäudebreite;	Die Einhaltung des Lichtraumprofils (4.5 m lichte Höhe und .50 cm lichte Breite bei Strassen und 2.5 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite bei Fuss- und Radwegen) bleibt vorbehalten. Neben Balkonen fallen dabei in Betracht: offene Aussentreppen, offene Lade- rampen. Erker, geschlossene Balkone, geschlossene Aussentreppen und andere geschlossene Gebäudeteile fallen nicht darunter.

	<ul style="list-style-type: none"> - ein um das Mass ihrer über die Fassadenflucht ragenden Tiefe reduzierter Grenzabstand, die Einhaltung des zivilrechtlichen Grenzabstands bleibt vorbehalten; - ab einer Hangneigung von mindestens 10% ein zusätzlicher Hangzuschlag in cm, der sich wie folgt berechnet: Hangneigung gemessen unter der First in Prozent multipliziert mit dem Mass der Tiefe des offenen vorspringenden Gebäudeteils in Metern; - zulässiges Mass in den kleinen Grenzabstand 2.0 m - zulässiges Mass in den grossen Grenzabstand 3.0 m - Abstand zur Grundstücksgrenze min. 0.5 m 	<p>Nachbarn können unter sich einer weiteren Reduktion zustimmen.</p> <p>Beispiel: Hangneigung gemessen unter der First = 10%, Tiefe des offenen vorspringenden Gebäudeteils = 3.0 m, Hangzuschlag = 10 * 3 = 30 cm.</p> <p>Die Einhaltung des zivilrechtlichen Abstandes nach Art. 79b EG ZGB bleibt, falls kein Näherbaurecht eingeräumt wird, vorbehalten.</p>
	<p>Gegenüber öffentlichen Strassen, mit Ausnahme von Kantonsstrassen, dürfen derartige Balkone und dergleichen, max. 2.0 m in den Bauverbotsstreifen ragen.</p>	<p>Die Einhaltung des Lichtraumprofils (4.5 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite bei Strassen und 2.5 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite bei Fuss- und Radwegen) bleibt vorbehalten.</p>
Gestaffelte Gebäude	<p>f) Gestaffelte Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staffelung in der Höhe mindestens: 3.0 m - Staffelung in der Situation mindestens: 5.0 m <p>Die Fassadenhöhe und die Proportion wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.</p>	
Abgrabungen	<p>g) Abgrabungen</p> <p>Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite max. 1/3 der jeweiligen Länge der Fassade, jedoch insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gesamthöhe bzw. an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.</p>	
Geschosse	<p>h) Geschosse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.50 m über massgebendem Terrain, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche max. 1/3 der jeweiligen Länge der Fassade und insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite betragen nicht angerechnet werden. - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.9 m 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV</p>

213 Kommunalen Erstwohnungsanteil

Grundsatz	<p>¹ In den Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, sind bei Neubauten minimale Flächenanteile der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen als kommunale Erstwohnungen (EWAP-Wohnungen) auszuweisen. Die pro Zone geltenden Prozentanteile sind in Art. 212 Abs. 1 BR festgehalten.</p>	<p>Sigriswil weist aktuell (Stand Mai 2016) knapp 30 Prozent Zweitwohnungen auf und untersteht damit dem ZWG. Wohnungen müssen deshalb immer mit einem Zweckentfremdungsverbot nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG (Erstwohnungen oder Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen) oder nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG (Einliegerwohnung) oder nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG (Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs, vgl. auch Art. 214 BR) belegt werden.</p> <p>Die Richtlinien über den kommunalen Erstwohnungsanteil der Gemeinde Sigriswil sowie dem ZWG werden zur Zeit (Stand September 2016) angepasst.</p>
Kommunale Erstwohnung	<p>² Kommunale Erstwohnungen (EWAP-Wohnungen) sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen, d.h. Personen mit zivilrechtlichem (Art. 23 ZGB) und steuerrechtlichem Wohnsitz ständig benutzt werden.</p>	
Ständige Benutzung	<p>³ Als ständig von einer ortsansässigen Person benutzt gilt die EWAP-Wohnung, wenn sie von dieser mindestens während sechs Monaten pro Jahr benutzt wird.</p>	
Gewerblich genutzte Flächen	<p>⁴ Gewerblich genutzte Flächen werden bei der Berechnung des kommunalen Erstwohnungsanteils der kommunalen Erstwohnnutzung gleichgestellt, sofern sie ein Betriebsstättedomicil nach Steuergesetzgebung begründen.</p>	
Besitzstands-garantie	<p>⁵ Für vor dem 7. September 1987 rechtmässig bestehende oder bewilligte Gebäude gilt grundsätzlich Art. 3 BauG. Die Hauptnutzfläche von rechtmässig als Zweitwohnungen bestehenden Wohnungen darf ab dem 7. September 1987 pro Wohnung um maximal 30 Prozent, höchstens aber um 30 m² erweitert werden. Die Übertragung der zulässigen Erweiterung pro Wohnung ist innerhalb desselben Gebäudes mit vorgängiger Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zulässig.</p>	<p>Was als Hauptnutzfläche gilt, bestimmt sich nach der BMBV.</p>
Zweckentfremdungsverbot / Grundbuch-anmerkung	<p>⁶ Im Baubewilligungsverfahren werden sämtliche Wohnungen mit dem Verbot belegt, die Wohnung anders als als EWAP-Wohnung (kommunale Erstwohnung) zu nutzen. Das Zweckentfremdungsverbot ist im Grundbuch anzumerken. Der Bauverwalter stimmt auf Ge-such hin der Löschung des Zweckentfremdungsverbots so lange zu, als dass der kommunale Erstwohnungs-anteil gemäss Art. 212 Abs. 1 BR erfüllt bleibt.</p>	<p>Der Grundbucheintrag lautet nach BSIG Nr. 2/215.321.2/1.1, Ziffer IV: «Zweckentfremdungsverbot gemäss Erstwohnungs-anteilsvorschriften»</p>

Verzeichnis	⁷ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten EWAP Wohnungen («EWAP-Verzeichnis»). Der Auszug aus dem Verzeichnis mit der Parzellennummer und der Bezeichnung der Wohnungen (Zimmerzahl und Ausrichtung) ist öffentlich.	z.B. GB Nr. XYZ, 3 ½ Zimmer, 2. OG West
Informationspflicht	⁸ Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle und der Steuerverwaltung zuzugreifen.	
Kontrolle	⁹ Die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der kommunalen Erstwohnungsanteile und der Erstwohnungen nach ZWG periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Polizeibehörde beauftragt.	
Ausführungsbestimmungen	¹⁰ Soweit erforderlich erlässt der Gemeinderat Richtlinien für den Vollzug.	

214 Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen

¹ Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG (Einliegerwohnungen) und nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG (Appartementwohnungen) sind im Baugesuch als solche zu bezeichnen.

Zweckentfremdungsverbot / Grundbuchanmerkung

² Die Nutzungsbeschränkung zu Gunsten der touristischen Bewirtschaftung ist in der Baubewilligung als Auflage zu machen und im Grundbuch anzumerken.

Nach Art. 3 ZWV lautet die Grundbuchanmerkung:

- «touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes (Einliegerwohnung)» oder
- «touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Gesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)»

Verzeichnis ³ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der seit dem 1. August 2012 bewilligten touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG (Einliegerwohnungen) und nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG (Appartementwohnungen). Der Auszug aus dem Verzeichnis mit der Parzellennummer und der Anzahl der Wohnungen ist öffentlich.

Kontrolle ⁴ Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte vom Hotelbetrieb oder vom Eigentümer einer touristisch bewirtschafteten Zweitwohnung nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a (Einliegerwohnung) oder Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG (Appartementwohnung) einzufordern.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen ¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Ortsbezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Bebauung/Gestaltung	ES
A Schwanden ¹⁾	Schulanlage, Wehrdienstmagazin, Mehrzweckanlage und Parkplatz	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
B Schwanden, Säge	Wendeplatz ÖV, öffentlicher Parkplatz	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
C Merligen	Kirche	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II
D Merligen	Friedhof	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II
E Merligen ¹⁾	Wehrdienstmagazin, Parkierung	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
F Merligen ¹⁾	Schulanlage mit Parkierungsmöglichkeiten	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II

H	Merligen	Spiel- und Freizeitanlage	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II
I	Merligen ¹⁾	Parkhaus und Dorfplatz, Grünanlage, WC-Anlage	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
K	Sigriswil ¹⁾	Schulanlage, Waschanlage, Werkhof, Schlachthof, Wehrdienstmagazin, tourist. Einrichtungen	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II
L	Sigriswil	Kirche, Nebengebäude, Friedhof, Aufbahrungshalle	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II
M	Sigriswil ¹⁾	Öffentliche Verwaltung, Service Public	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
N	Sigriswil	Parkplatz, öffentliche Dienstleistungen	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
O	Sigriswil ¹⁾	Altersheim, öffentliche Dienstleistungen, Zivilschutzanlage	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II
Q	Gunten ¹⁾	Park- und Festplatz mit Materiallager, Sportplatz, Grillplatz, WC-Anlage/ Garderobe	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
R	Aeschlen ¹⁾	Schulanlage, Mehrzweckanlage	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
S	Aeschlen	Parkplatz für Schul- und Mehrzweckanlage	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
T	Endorf	Spiel- und Freizeitanlage, Parkplatz	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	II

U Tschingel ¹⁾	Schulhaus	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
V Gunten	Parkplatz, tourist. Einrichtungen	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
W Tschingel ¹⁾	Parkplatz, Wehr-dienstmagazin	Die Anlage kann zeitgemäss erneuert und den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	III
Ganze Gemeinde (Skipisten)	Sicherstellung der Skipisten inkl. Beschneigungsflächen, im übrigen landwirtschaftliche Nutzung	In den ausgeschiedenen Flächen darf nichts unternommen werden, was den Skibetrieb beeinträchtigen könnte. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar mit dem Ski- und Anlagenbetrieb in Zusammenhang stehen. Die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gewährleistet. Die Beschneigung ist im Rahmen der einschlägigen Vorschriften gestattet und richtet sich nach den Bestimmungen des regionalen Beschneigungsrichtplanes vom 12. Juli 1995.	III

¹⁾ Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K2.

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹⁾ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportfelder, Familiengärten, Vereinsbauten etc. angelegt werden. Campingplätze sind untersagt.

²⁾ Für Vereinsbauten gelten die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. a BR

³⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

23 Weitere Nutzungen

231 Grünzone (GrZ)

¹ Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie. Der Unterhalt und die zeitgemässe Sanierung bestehender Bauten sind zugelassen.

Vgl. Art. 79 BauG

² Neubauten und Anlagen für den Unterhalt der Grünzone oder für Nutzungen im öffentlichen Interesse sind gestattet, soweit sie nicht den Planungszweck der Grünzone beeinträchtigen.

232 Weilerzonen: Zweck

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abteilung Bauen des AGR).

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

233 Weilerzonen: Nutzung

¹ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

² Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 232 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 234 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern,

³ Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein. An- und Kleinbauten vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. a BR

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

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

234 Weilerzonen: Einschränkungen

¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften der Tierchutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

² Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bauzone, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.

² In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Bestimmungen in Art. 212 sowie nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

⁴ Bezüglich Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung darf das durch die regionale Holzbautradition geprägte Bild der überlieferten Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt werden.

Die Erhaltung der wichtigen und kulturlandschaftsprägenden ländlichen Bausubstanz und der dazugehörigen Aussenraumelemente wie Brunnen, Bauerngärten, Einfriedungen, Einzelbäume und Baumgruppen, ist anzustreben. Die Baugestaltungsvorschriften (Art. 411 ff. BR) gelten auch für die Landwirtschaftszone.

⁵ Hochsilos sind im Bereich der landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude bzw. –gebäudeteile anzuordnen und an diese gestalterisch anzupassen.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

311 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

- UeO «Parkhaus Talstation Beatenbergbahn» vom 28. April 1995
- UeO «Endorfhole» vom 21. Juni 2004
- UeO «Herzogenacker» vom 1. März 2005
- UeO «Eden» vom 20. Februar 2006
- UeO «Gunten Delta Ost» vom 21. März 2007
- UeO «Pilgerweg Merligen» vom 18. Februar 2008
- UeO «Feldenstrasse» vom 26. Januar 2011

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

312 Uferschutzpläne

Die folgenden Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig:

- UeO «Parkhaus Talstation Beatenbergbahn» vom 28. April 1995
- USP «Leicht» vom 30. Januar 1996
- USP «Schwierig» vom 20. August 1996

Für die Uferschutzpläne die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Sigriswil legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten und deren Einordnung in das Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren.

Beurteilungskriterien

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum sowie der Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge;
- Terrainveränderungen.

Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen.

Im Fall von schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie innerhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf Standort, Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen sowie Gestaltung von Bauten und Aussenräumen.

³ Die Bauverwaltung kann einen Umgebungsgestaltungsplan einfordern.

Mögl. Inhalte des Umgebungsgestaltungsplans: Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stütz- und Futtermauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrrichtsammelstellen etc.

⁴ Rechtzeitig vor Baubeginn muss schriftlich ein Farb- und Materialkonzept inkl. Detailplan (äusseres Erscheinungsbild) eingereicht werden. Bei Bedarf sind am (Roh-)Bau grossflächige Farb- und Materialmuster zur Begutachtung anzubringen.

z.B. Holzverkleidung inklusive Dachunterseite und Konstruktionsholz, Verputz, Beschattungseinrichtungen, Absturzsicherungen, Fensterrahmen, Dacheindeckung, Spenglerarbeiten.

⁵ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Abschnitt 51 (Ortsbildpflege)

412 Bauweise, Stellung der Bauten

- Offene Bauweise ¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände einzuhalten.
- Annähernd geschlossene Bauweise ² Im Ortsbilderhaltungsgebiet können die Gebäude und Grenzabstände unterschritten werden. Sie richten sich nach der vorherrschenden Bautradition und -struktur.
- Zusammenbau ³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge und Gebäudebreite gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt werden. Die Freihaltung neuer Brandmauern als Gebäudeabschluss ist nicht gestattet. Vgl. Art. 212 Abs. 1 BR
- Stellung der Bauten ⁴ Neubauten sind in der Regel mit der Hauptfassade senkrecht, d.h. mit der First parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen. Wo es architektonisch oder vom Ortsbild her begründet oder in der Landwirtschaftszone aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestatten oder vorschreiben.
- ⁵ Im Ortsbilderhaltungsgebiet sind Gebäudestellung und Firstrichtung aufgrund einer Analyse der vorherrschenden Baustruktur und Gebäudetypologie zu bestimmen.

413 Gebäudeproportionen

- ¹ In der ganzen Gemeinde, mit Ausnahme der Kernzonen, verhält sich die sichtbare Giebelhöhe zur Länge der talseitigen Fassade max. 4:5. In den Kernzonen und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude max. 1:1. vgl. Anhang A111 BR
- ² Der Kellerboden (OK) darf das massgebende Terrain nicht überragen.
- ³ Bergseits darf oberkant Erdgeschossboden nicht mehr als 1.00 m über dem massgebenden Terrain liegen.
- ⁴ Die Gesamthöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

414 Fassadengestaltung

Materialisierung	<p>¹ Mindestens die Fassadenhaut und die von aussen sichtbare Dachkonstruktion der Gebäude sind in Holz auszuführen. Davon ausgenommen sind das Untergeschoss sowie die hangseitige Fassade und die anschliessenden halben Seitenfassaden des darüber liegenden Geschosses. Maximal 60 Prozent pro Fassadenfläche dürfen in Glas (Futterlichtmass) ausgeführt werden.</p>	<p>Die Balkonbrüstung zählt nicht zur Fassadenfläche im Sinne von Art. 414 Abs. 1 BR.</p>
Fensterfläche		
Farbgebung	<p>² Die Farbgebung ist durch die Baupolizeibehörde – gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit Fachleuten und Institutionen im Sinne von Art. 421 BR – zu beurteilen; die Fassaden sind entsprechend zu bemustern. Deckende und artfremde Holzanstriche sind nicht gestattet, d.h. das Holzwerk ist in der Regel auf ortsübliche Art und Weise abwittern zu lassen.</p> <p>³ In den Kernzonen, der Gastgewerbezone, der Mischzone sowie der Arbeitszone ist auch eine andere Fassadengestaltung möglich, wobei die vorherrschende Holzbautradition orts- und landschaftsbildprägend bleiben soll.</p>	
Befensterung	<p>⁴ Die Anordnung und Grösse der Fenster haben den Proportionen der Fassade und der jeweiligen Eigenheit des Gebäudetyps zu entsprechen.</p>	<p>Es sind möglichst wenig verschiedene Fensterformate zu verwenden.</p>
Balkone	<p>⁵ Balkongeländer sind überwiegend in Holz, ohne jegliche Glasanteile (inkl. Plexiglas) zu gestalten.</p>	<p>Wenn ein seeseitig resp. talseitig erstellter Balkon um das Gebäude herum geführt wird, gilt er frühestens dort, wo er hinter die Flucht der Hauptfassade zurücktritt und in der Regel erst dort wo er seitwärts das fertige Terrain berührt, als Terrasse. In jedem Fall ist aber zu gewährleisten, dass die talseitige halbe Seitenfassade des Erdgeschosses als in Holz ausgeführt wahrgenommen wird (Art. 414 Abs. 1 BR).</p>
Terrassen	<p>⁶ Geländer von Terrassen dürfen auch in Metall, ausnahmsweise und wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen auch in Glas oder Mauerwerk ausgeführt werden.</p>	<p>Als Terrassen gelten ausschliesslich ebenerdige oder auf Vorbauten begehbare Flächen. Wo zur Erstellung einer Terrasse das Terrain aufgeschüttet wird, müssen sich Terrasse und Aufschüttung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p>

415 Dachgestaltung

Dachform	<p>¹ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Satteldächer mit oder ohne Gehrschild zugelassen. Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.</p> <p>² Die Baupolizeibehörde kann auf folgenden Bauten und Gebäudeteilen andere Dachformen und besondere Materialien bewilligen, wenn sie dem Grundsatz der Baugestaltung (Art. 411 BR) nicht widersprechen:</p> <p>a) An- und Kleinbauten b) in der Situation mind. 5.0 m gestaffelten unbewohnten Gebäuden resp. Gebäudeteilen mit folgenden Massen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Grundfläche max. 60 m²– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m (exkl. Absturzsicherung)– Auf mind. 2/3 der Hauptfassade vorgelagert– Grenzabstand mind. 2.0 m	<p>Dachform und Eindeckungsmaterialien sollen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.</p> <p>Auf bewohnten Gebäudeteilen sind keine Ausnahmen von Abs. 1 zulässig, d.h. unter Terrassen, Balkonen und dergleichen dürfen keine Wohnnutzungen bewilligt werden; vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften in Überbauungsordnungen.</p> <p>Bei den in der Situation gestaffelten Gebäuden mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m handelt es sich um die bisherigen Vorbauten.</p> <p>Art. 612 BR bleibt vorbehalten.</p>
Dachneigung	<p>³ Mit Ausnahme der Kernzonen gilt im gesamten Gemeindegebiet eine minimale Dachneigung von 18°. Wo das Fassadenverhältnis 4:5 vorgeschrieben ist, beträgt die Dachneigung max. 28°. In den Kernzonen beträgt die Dachneigung min. 25° und max. 38°. Beide Dachflächen müssen dieselbe Neigung haben und in der Regel symmetrisch und rechteckig gestaltet werden.</p>	<p>Diese Vorgaben gelten in der Regel auch für Dachauf- und ausbauten.</p>
Dachvorsprünge	<p>⁴ In allen Zonen müssen die Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden mindestens 1.2 m betragen. Allfällige Balkone und Lauben müssen auf den giebelseitigen Fassaden vom Vordach um mindestens 10 cm überragen werden.</p>	<p>Der Dachvorsprung wird ausserkant Hausfassade bis zum Ort- oder Traufladen gemessen. Für Dachauf- und ausbauten sind die Dachvorsprünge angemessen zu verkleinern.</p> <p>Als Vordach gilt der Ort- oder Traufladen. Dieser muss den äussersten Punkt des Balkons oder der Laube um 10 cm überragen. Für die Abgrenzung von Balkonen zu Terrassen gelten die Ausführungen zu Art. 414 BR.</p>
Belichtung von Dachräumen	<p>⁵ Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Dachaufbauten in der Form von Quergiebeln – in den Kernzonen, den Arbeitszonen und in der Gastgewerbezone auch von Lukarnen – sowie Dachöffnungen, Dachflächenfenster, Glasziegel oder – in Ausnahmefällen – Firstoblichter zugelassen.</p>	

	<p>⁶ Für gewerbliche Bauten in der Arbeitszone A und in der Gastgewerbezone GG sowie für landwirtschaftliche Bauten sind auch Kreuzfirste zugelassen.</p>	
Dachaufbauten und Dachöffnungen	<p>⁷ Dachaufbauten und Dachöffnungen dürfen in der gleichen Dachfläche nicht übereinander angeordnet werden. Zusammen mit den Dachflächenfenstern dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.</p> <p>⁸ Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 Prozent der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter sind bei K-Objekten nicht zugelassen.</p> <p>⁹ Dachaufbauten und Dachöffnungen (inkl. Dachflächenfenster) haben gegenüber dem First einen minimalen Abstand von 0.9 m einzuhalten.</p>	
Dachflächenfenster	<p>¹⁰ Die Dachaufbauten müssen in Material und optischer Wirkung auf das Dach abgestimmt sein. Neben den in Abs. 5 und 6 genannten Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen sind nur noch Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen als Dachaufbauten gestattet.</p> <p>¹¹ Dachflächenfenster sollen nach Möglichkeit in der gleichen Dachfläche nicht übereinander angeordnet werden. Bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind von den Bestimmungen in Abs. 7 und 9 ausgenommen.</p>	<p>Für die Baubewilligungspflicht sowie die Anordnung von Anlagen zur Energiegewinnung gelten die «Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien», Januar 2015. Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD.</p> <p>Soweit konstruktive Gründe dies erfordern und die gute Gesamtwirkung des Daches gewahrt bleibt, soll u.U. eine andere Anordnung zugelassen bleiben. Als bewilligungsfrei gelten bis zu zwei höchstens 0.8 m² grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche (Art. 6 lit. g BewD).</p>
<p>416 Aussenraumgestaltung</p>		
	<p>¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.</p>	<p>Zu den prägenden Merkmalen gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">– intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen– die Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Pflanzen– keine überhöhten Stützmauern und unnatürliche Übergänge zu Nachbar-

grundstücken

Reine Steingärten sind in Sigriswil nicht ortsüblich.

² Die Begrünung des öffentlichen Raums und entlang von Wegen, Strassen und Plätzen ist, unter Vorbehalt der Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils nach Möglichkeit zu erhalten, zu ersetzen und zu vermehren.

³ Für Erschliessungswege, Parkierungs- und Aufenthaltsflächen ist in der Regel eine Oberflächengestaltung mit möglichst geringer Bodenversiegelung zu wählen.

Einfriedungen und Zäune gegenüber Wald

⁴ Einfriedungen und Zäune zwischen der Bauzone und dem Wald sind derart auszugestalten, dass sie für Wildtiere gefahrlos passierbar sind.

Gilt in der Landwirtschaftszone grundsätzlich auch, wobei die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang haben sollen.

Aufschüttungen, Abgrabungen

⁵ Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach Möglichkeit als Böschungen auszugestalten. Zudem haben Stütz- und Futtermauern ab einer Höhe von mehr als 3.00 m alle 2.00 m einen Rücksprung von mindestens 0.80 m aufzuweisen. Der Rücksprung ist zu begrünen.

Wo Böschungen aus technischen oder anderen Gründen nicht möglich sind, sind Mauern zulässig. Diese müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

417 Reklamen und Plakatierung

Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG Nr. 7/722.51/1.1.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

Zur Beurteilung von Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht kann die Baupolizeibehörde auf Kosten des Gestaltstellers eine neutrale Fachinstanz zuzuziehen (z.B. Uferschutzverband UTB, Berner Heimatschutz, kant. Denkmalpflege, kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder andere unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute).

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung zu begrünen;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- Hecken zu erhalten und zu pflegen;
- gefälltete oder abgehende Bäume nach Möglichkeit zu ersetzen.

Die Hecken sind bundesrechtlich geschützt und dürfen nur mit einer Bewilligung des Regierungsrates unter den in Art. 13 Abs. 2 NSchV genannten Voraussetzungen gefällt und ersetzt werden. Die Hege und Pflege hat fachgerecht zu erfolgen (z.B. nach dem Merkblatt des Inforama «Bienen-gerechte Heckenpflege»).

432 Lichtemissionen

¹ Störende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

Vgl. Art. 11 USG

² Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

³ Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

⁴ In der Nähe von Naturräumen (z.B. Siedlungsränder, Grünzonen) darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

⁵ Weihnachtsbeleuchtungen ausserhalb der Zeit zwischen Mitte November und Ende Januar sind nicht gestattet.

Abs. 1 und 4 sind zu beachten.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbilderhaltungsgebiet

¹ Die in den Zonenplänen entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die das Ortsbild prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.

³ Im Ortsbilderhaltungsgebiet ist die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ausgeschlossen.

⁴ Der Charakter des Aussenraumes mitsamt seinen ortsbildprägenden Elementen wie das ursprüngliche Wegnetz oder Teile davon, Vorgärten und -plätze, Bauerngärten und deren Einfriedungen, Brunnen und dergleichen sind zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege gelten bezüglich der darin enthaltenen Erhaltungsziele und -hinweise wegleitend.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege des Kantons Bern:

Bauinventar der Gemeinde Sigriswil vom 22. Februar 2002; das Bauinventar ist behördenverbindlich.

In den Fällen nach Art. 10c BauG (vgl. auch Art. 22 Abs. 3 BewD) ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

522 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag

ungeschmälert zu erhalten.

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

des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS. Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

523 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die in den Zonenplänen bezeichneten archäologischen Schutzzonen bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

524 Einzelbäume und Baumgruppen

Die in den Zonenplänen und im Zonenplan Landschaft bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Baupolizeibehörde gefällt werden. Sie müssen in unmittelbarer Nähe durch ein mindestens 3 m hohes Exemplar ersetzt werden.

Zu den vorhandenen einheimischen Bäumen ist in der ganzen Gemeinde Sorge zu tragen. Bei Abgang sorgt der Eigentümer für angemessenen Ersatz.

525 Fliessgewässer, stehende Gewässer

¹ Die Festlegung des Raumbedarfs der Fliessgewässer (Bauabstand von Gewässern) erfolgt im Baubewilligungsverfahren aufgrund der gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton.

² Baugesuche an Gewässern sind vor deren Einreichung bei der Gemeinde mit den kantonalen Fachstellen abzusprechen. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen der Festlegung des Raumbedarfs der Fliessgewässer vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Vgl. Art. 48 WBG

Diese Bestimmung wurde unverändert aus dem bisherigen Baureglement übernommen, für die Rechtsbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum vom 11. Oktober 2005. Die Regelung der Gewässerräume im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung ist Gegenstand der Phase 2 der Ortsplanungsrevision.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiet

¹ Das im Zonenplan Landschaft entsprechend bezeichnete Gebiet dient der Erhaltung der gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft mit all ihren Besonderheiten wie Geländeformen, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Kulturlandschaftselemente und dergleichen.

² Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

532 Naturschutzgebiete

Für die kantonalen Naturschutzgebiete gelten die Bestimmungen gemäss den nachstehenden Regierungsratsbeschlüssen bzw. der Verfügungen der Forstdirektion des Kantons Bern:

- Pflanzenschutzgebiet Niederhorn: RRB Nr. 1750 vom 2. April 1948
- Nastel: Verfü. der Forstdirektion vom 11. Juli 1984
- Balmholz: RRB Nr. 2948 vom 18. August 1993
- Obers Hörndli: RRB Nr. 0944 vom 28. Mai 2008
- Unders Hörndli: RRB Nr. 0945 vom 28. Mai 2008

533 Moorlandschaften von nationaler Bedeutung

¹ In den im Zonenplan Landschaft entsprechend bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen von Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung sowie die gestützt darauf erlassenen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Die Vorschriften betreffend die Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung Nr. 38 «Rotmoos-Eriz» sind, soweit als die Gemeinde Sigriswil davon betroffen ist, in einem Teilreglement zum Teilzonenplan Moorlandschaft festgehalten. Teilreglement und Teilzonenplan sind Teil der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde.

534 Feuchtgebiete

¹ Die in den Zonenplänen und im Zonenplan Landschaft bezeichneten Feuchtgebiete sind geschützt und durch

eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung zu erhalten. Im weiteren gilt bei Flachmooren von nationaler Bedeutung die Flachmoorverordnung vom 7. September 1994.

² Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Bauten und Anlagen noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht erlaubt.

³ Bewirtschaftungsverträge für Flachmoore von nationaler und regionaler Bedeutung werden durch den Kanton abgeschlossen. Für Feuchtgebiete von lokaler Bedeutung gilt Art. 542 BR.

535 Geschützte Naturobjekte

Für die kantonal geschützten Naturobjekte gelten die Bestimmungen der nachstehenden Regierungsratsbeschlüsse:

- B56, Flühlauenenhorn: RRB Nr. 3502 vom 18. Juni 1954

Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

Die Sommerlinde Endorf B63, RRB Nr. 3130 vom 23.5.1956 existiert nicht mehr.

536 Waldränder

¹ Waldränder sind ökologisch besonders wertvolle Grenzbereiche. In den waldseitigen Randzonen sind alte Bäume zurückhaltend zu nutzen, die Artenvielfalt beizubehalten und die Strauch- und Krautschicht zu fördern. Selektives «Auslichten» oder «auf den Stock setzen» einzelner Abschnitte sind als Pflegemassnahme notwendig und gestattet.

² Die Gemeinde stellt in Zusammenarbeit mit den forstlichen Organen die Einhaltung obiger Einschränkungen und Grundsätze sicher.

537 Hecken-, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in Ihrem Bestand geschützt.

² Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen beseitigt werden. Ausnahmen richten sich nach dem übergeordneten Recht.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG, Art. 18 Abs. 1 Bst. G JSG sowie Art. 27 NSchG

³ Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt.

⁴ Entlang der Hecken, Feld- und Ufergehölze ist ein mindestens 3.0 m breiter Streifen als Puffergebiet zu bewirtschaften. Darin ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln untersagt.

538 Trockenstandorte

¹ Die in den Zonenplänen und im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenstandorte sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112); Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

² Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel, Aufforstung, Veränderung des Wasserhaushaltes noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

³ Trockenstandorte sind gemäss den kantonalen Richtlinien zu mähen, und das Heu ist abzuführen.

539 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

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

Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

Vgl. auch das «Merkblatt invasive Neophyten (gebietsfremde Pflanzen)» der Gemeinde.

² Bei Bedrohung durch Krankheit (z.B. Gitterrost) kann die Gemeinde zum Schutz von Flora und Fauna bestimmte einschränkende Verfügungen erlassen.

54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

541 Ersatzmassnahmen

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: Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung (ANF) für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Förderungsmassnahmen und Entschädigungen

¹ Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von Landschaftsobjekten und -teilen. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzverein, private Interessierte, Eigentümer etc.) abschliessen.

² Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Pächterinnen und Pächtern Entschädigungen ausrichten, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen.

³ Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.

⁴ Der Gemeinderat erlässt Vorschriften und regelt die Einzelheiten in einer Vereinbarung.

55 Gefahrengebiete

551 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

² Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Bei Baugesuchen im gelben Gefahrengebiet ist die Gemeinde zuständig.

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

⁴ Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Strassen und Abstellplätze für Fahrzeuge

611 Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Anlagen der Detailerschliessung erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

Für die Neuanlage von Gehwegen und Fahrbahnen sind die VSS-Richtlinien wegleitend.

² Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Eine Anlage gilt als tatsächlich und rechtlich gesichert, wenn ein Infrastrukturvertrag und das Einverständnis des Grundeigentümers vorliegt und die notwendigen finanziellen Sicherheiten (z.B. Bankgarantien) geleistet sind (vgl. auch Art. 4 BauV).

612 Abstände von Strassen

¹ Für die Strassenabstände gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 bis 7 die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 80 f. SG
Nach Strassengesetz gelten die folgenden Abstände (Bauverbotsstreifen):

Von Kantonsstrassen:	5.0 m
Von Gemeindestrassen:	3.6 m
Von Privatstrassen im Gemeingebrauch:	3.6 m
Von selbständigen Fuss- und Radwegen:	3.6 m

Für vorspringende Gebäudeteile gilt

Art. 212 Abs. 4 Bst. d

² In begründeten Fällen setzt die Baupolizeibehörde den Strassenabstand auf max. 6.0 m fest.

³ Gegenüber Wegen, die aufgrund von dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Fusswegrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert sind, gilt unter Vorbehalt anderslautender Dienstbarkeiten oder abweichenden Festlegungen in Überbauungsordnungen ein Abstand von 0.5 m.

⁴ Im Ortsbilderhaltungsgebiet kann die Baupolizeibehörde den Strassenabstand bis auf 0.5 m reduzieren, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

⁵ Für Bauten und Einfriedungen innerhalb der Bauverbotszone gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung. Einfriedungen dürfen an Stras-

Vgl. Art. 81 SG und Art. 56 SV

An unübersichtlichen Strassenstellen gilt eine max. Höhe von 0.6 m (vgl. Art. 56 SV).

sen nicht höher als 0.8 m, an Trottoirs nicht höher als 1.2 m, gemessen vom Strassen- bzw. Trottoirniveau aus, erstellt werden.

⁶ Der Vorplatz vor Einstellgaragen mit rechtwinkliger oder annähernd rechtwinkliger Ausfahrt zu einer Gemeindestrasse muss, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, das heisst vom Fahrbahnrand oder wo ein Gehweg vorhanden ist vom äusseren Gehwegrand, mindestens 5.0 m tief sein. Die Baupolizeibehörde kann bei Strassen mit geringem Verkehrsaufkommen Ausnahmen gewähren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

⁷ Für gedeckte Autoabstellplätze, die im Zufahrtsbereich vollständig und deren Wandflächen (Rückwand, Seitenwände) mindestens zu 50 Prozent offen sind, beträgt der Strassenabstand längs Gemeindestrassen sowie Fuss- und Radwegen 3.6 m, sofern die erforderlichen Sichtweiten gewährleistet bleiben.

613 Parkierung

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Bandbreite der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV, für Ausnahmen gilt Art. 54 BauV.

² Für die Abmessungen der Parkplätze gilt die VSS-Norm 640 291a. Von dieser Norm abweichende Abstellflächen werden nicht an den minimalen Pflichtbedarf angerechnet.

³ Für die Abstellplätze, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Art. 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.

⁴ Die Gestaltung der Abstellplätze, die Ersatzabgabepflicht sowie die Beitragspflicht an öffentliche Parkierungseinrichtungen richtet sich nach dem Gemeindeparkplatzreglement.

62 Zuständigkeiten

621 Baupolizeibehörde

¹ Die Baupolizeibehörde nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse sowie die Bau- und Strassenbaupolizei wahr.

² Es gelten die Zuständigkeiten nach Gemeindeordnung und Geschäftsverordnung.

622 Bauverwaltung

¹ Die Bauverwaltung hat die im Bewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen durchzuführen (Art. 47 BewD), für die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Bewilligung und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

² Die Bauverwaltung erlässt soweit erforderlich Baueinstellungsverfügungen.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. Vgl. Art. 50 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft. Vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

Die Teilrevision der Ortsplanung, Phase 1, bestehend aus dem Baureglement und der Änderung der Zonenpläne und des Zonenplans Landschaft tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 20. April 1998 mit Änderungen vom 11. Oktober 2005
- UeO «Gemeindestrasse Tschingel-Ringoldswil» (Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften) vom 23. Februar 1982


Genehmigungsvermerke


Mitwirkung	24. September bis 20. November 2015
Vorprüfung	31. Mai 2016
2. Vorprüfung	25. August 2016
1. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	03. August 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger	28. Juli und 11. August 2016
Öffentliche Auflage	02. August bis 01. Sept. 2016
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1
2. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	08. März 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger	02. und 09. März 2017
Öffentliche Auflage	02. März bis 03. April 2017
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
3. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	30. Mai 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	24. und 31. Mai 2018
Öffentliche Auflage	24. Mai bis 25. Juni 2018
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	8
Rechtsverwahrungen	0
4. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	31. Oktober 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger	25. Oktober und 1. November 2018
Öffentliche Auflage	25. Oktober bis 26. November 2018
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0

Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Oktober 2016, 27. August 2018 und
15. Dezember 2018

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 05. Dezember 2016


.....
Madeleine Amstutz, Präsidentin

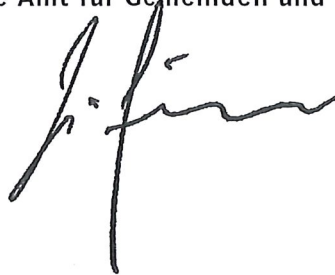

.....
Anton Haldemann, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Sigriswil, 23. JAN. 2019


.....
Anton Haldemann, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung



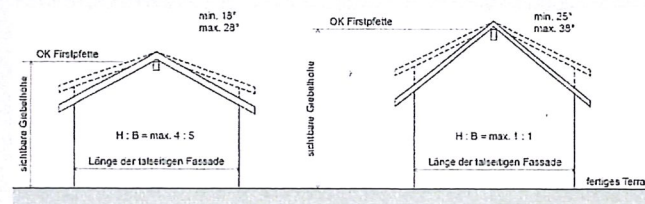


12. Feb. 2019

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

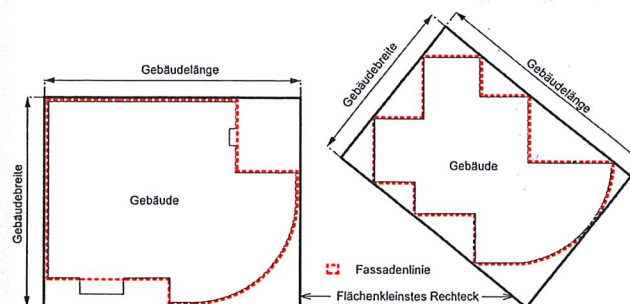
A11 Gebäudemasse

A111 Proportionen



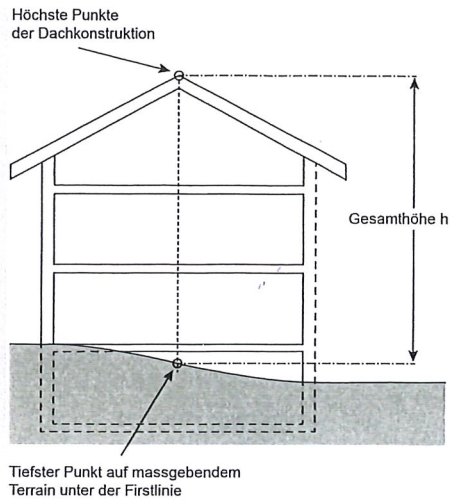
A112 Gebäudelänge / Gebäudebreite

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 3 Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 Bst. a BR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



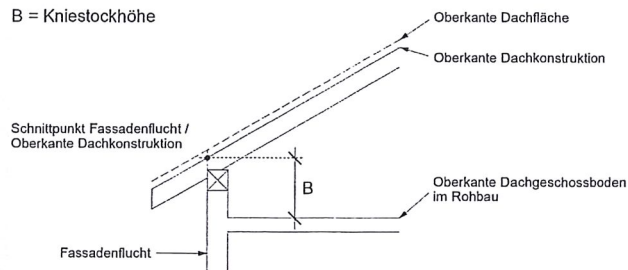
A113 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



A114 Kniestockhöhe

B = Kniestockhöhe



A12 Bauabstände

A121 Gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

² Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. A124 BR. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar u.U. teilweise um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A122 Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

² Er gilt für die bergseitige Fassade und die Seitenfassaden des Gebäudes.

A123 Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der talseitigen Fassade des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Kann die talseitige Fassade nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde auf Antrag der Baugesuchsteller auf welcher Fassade – die Nordfassade ausgenommen – der grosse Grenzabstand gemessen wird.

³ Liegt die talseitige Fassade auf der Nordseite, bestimmt die Baupolizeibehörde auf Antrag der Baugesuchsteller auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A124 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV

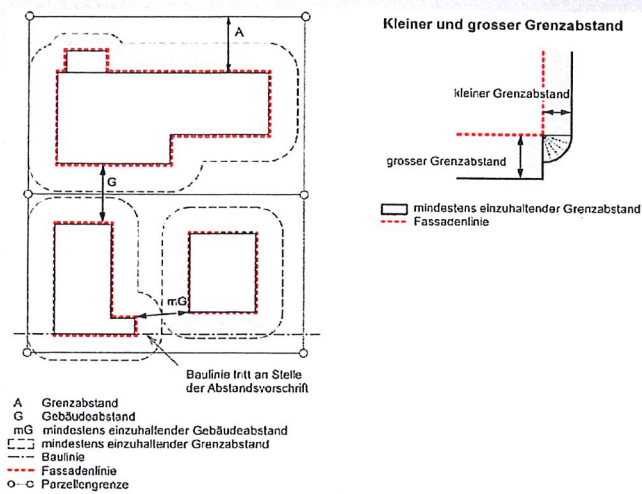
² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 BR vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Absätze 3 bis 5 bleiben vorbehalten. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge, vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

³ Für An- und Kleinbauten gilt kein Gebäudeabstand.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des

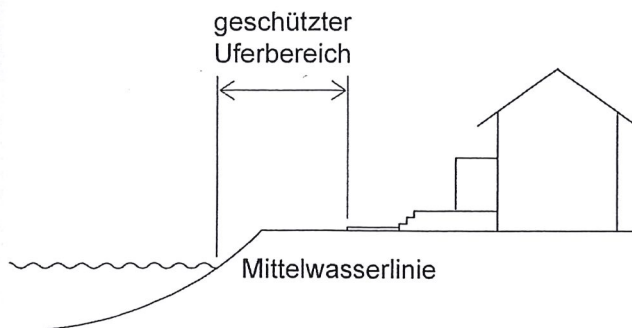
Grenzabstandes.

⁵ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand generell nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Im Ortsbilderhaltungsgebiet ist eine Verkürzung auf 3 m gestattet. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand generell nicht auf weniger als 8 m und im Ortsbilderhaltungsgebiet auf nicht weniger als 4 m reduziert werden.



A125 Gegenüber Fliessgewässern

Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



A126 Gegenüber stehenden Gewässern

Der Breite des Gewässerraums von stehenden Gewässern wird ab der Uferlinie gemessen.

Vgl. Art. 41b GSchV

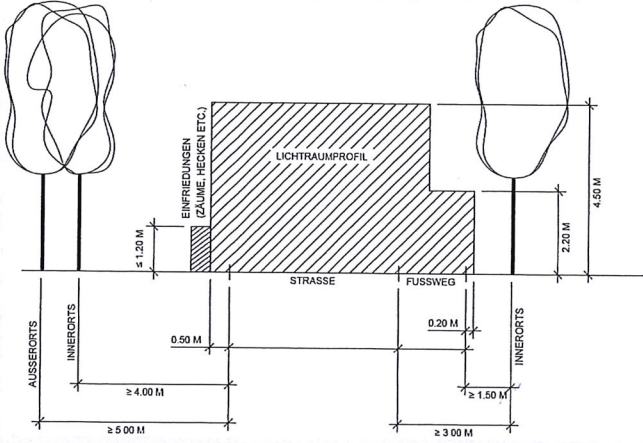
A127 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

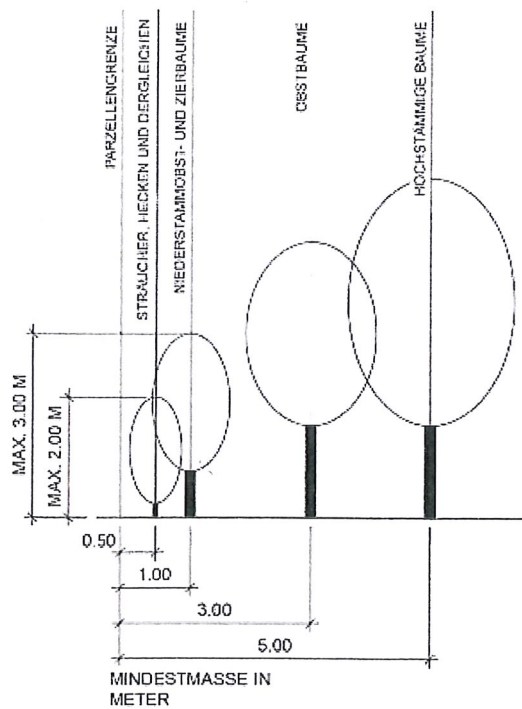
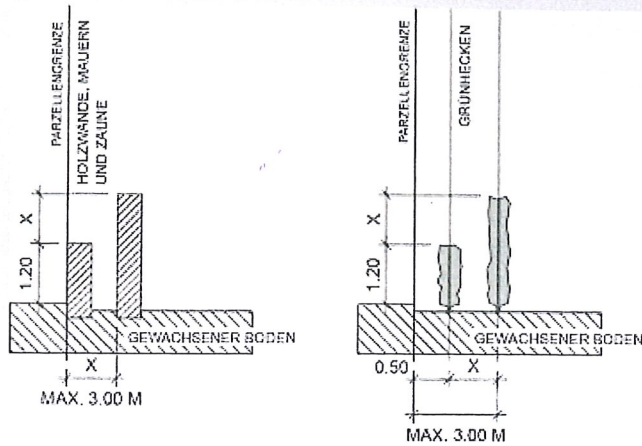
Vgl. Art. 48 DZV
Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A128 Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen

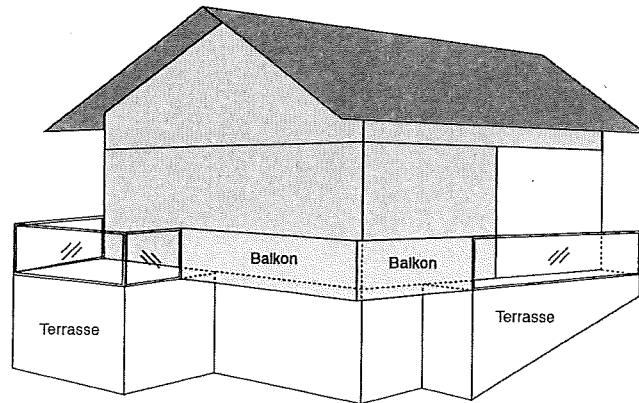


A129 Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze



A13 Gestaltung

A131 Balkon, Terrasse



Anhang A2: Fundstellen des übergeordneten Rechts

Bundesrecht: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: <http://www.be.ch/belex>

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht insbesondere die Vorschriften in den Kapiteln 4 (dort wiederum Kultur mit Natur- und Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr) sowie 8 (Gesundheit, dort wiederum Umweltschutz) von Bedeutung.