

# KANTON BERN GEMEINDE SEEDORF

Genehmigung März 2011



## Teilrevision Ortsplanung Seedorf

### Baureglement

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde umfasst

#### **Nutzungsplanung:**

- |  |        |
|--|--------|
| – Zonenplan Seedorf, Baggwil           | 1:2000 |
| – Zonenplan Aspi                       | 1:2000 |
| – Zonenplan Wiler, Grissenberg         | 1:2000 |
| – Zonenplan Gisleren, Stücki           | 1:2000 |
| – Zonenplan Lobsigen                   | 1:2000 |
| – Zonenplan Frienisberg, Baggwilgraben | 1:2000 |
| – Zonenplan Frieswil                   | 1:2000 |
| – Zonenplan Dampfwil                   | 1:2000 |
| – Zonenplan Ruchwil                    | 1:2000 |
| – Zonenplan ganze Gemeinde             | 1:6000 |
| – Schutzzonenplan                      | 1:6000 |
| – Zonenplan mit Gefahrengeländen       | 1:6000 |
| – Baureglement                         |        |
| – Bericht zur Ortsplanung              |        |

#### **Richtplanung**

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| – Richtplan Landschaft, Plan A, B, C, D             | 1:5000 mit Koordinationsblätter |
| – Teilrichtplan Landschaft Vernetzungsplan nach ÖQV | 1:5000                          |
| – Richtplan Verkehr, Plan A, B, C, D                | 1:5000 mit Koordinationsblätter |
| – Erschliessungsprogramm, Plan A, B, C, D           | 1:5000 mit Koordinationsblätter |
| – Bauinventar der Gemeinde Seedorf                  |                                 |

Die Zonenpläne und das Baureglement bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

Raumplanerische Bearbeitung

**URBANUM** URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG  
3250 LYSS · TULPENWEG 38 · TEL 032 387 00 70 · FAX 032 387 00 79  
3232 INS · BAHNHOFSTRASSE 24 · TEL 032 313 33 55 · FAX 032 313 35 25

Technische Bearbeitung

**RSWAG**  
VERMESSUNG UND GEOINFORMATION  
3250 Lyss Tel. 032 387 79 30  
Rosengasse 35 Fax. 032 387 79 39  
www.geoseeland.ch info@geolyss.ch

**INHALTSVERZEICHNIS****A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Artikel 1	Geltungsbereich
Artikel 2	Mehrwert
Artikel 3	Besitzstandsgarantie
Artikel 4	Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts / Verhältnis zum Privatrecht

**B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG****B1 Baubewilligungspflicht / Bauentscheid**

Artikel 5 Baubewilligungspflicht; Baubeginn

**B2 Erschliessung und Parkierung**

Artikel 6 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

Artikel 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen

**B3 Bau- und Freiraumgestaltung**

Artikel 8 Gestaltung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen

Artikel 9 Bau- und Aussenraumgestaltung

Artikel 10 Abstellplätze für die Entsorgung der Haushaltabfälle / Kompostierplätze

Artikel 11 Frist

**C                   BAUVORSCHRIFTEN****C1                   Bauweise**

Artikel 12           Bauweise

Artikel 13           Gestaltungsfreiheit

**C2                   Bauabstände von Strassen, Gewässern, Wald und Zonen**

Artikel 14           Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

Artikel 15           Bauabstand von öffentlichen Strassen

Artikel 16           Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

Artikel 17           Bauabstand von Gewässern (Raumbedarf)

Artikel 18           Bauabstand vom Wald

**C3                   Grenz- und Gebäudeabstände**

Artikel 19           Allgemeines / Grenzabstände für Hauptbauten

Artikel 20           Grenzabstände für An- und Nebenbauten, Lager und Geräte

Artikel 21           Grenzabstände für unterirdische Bauten

Artikel 22           Grenzabstände für Tiefbauten

Artikel 23           Unterschreiten der Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Näherbaurecht)

Artikel 24           Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Artikel 25           Gebäudeabstand

Artikel 26           Zusammenbau

**C4 Ausmass und Form der Baukörper**

Artikel 27	Gebäudelänge
Artikel 28	Gebäudehöhe
Artikel 29	Geschosse (ober- und unterirdische)
Artikel 30	Gebäudestellung / Firstrichtung
Artikel 31	Dachausbau
Artikel 32	Dachgestaltung
Artikel 33	Dachformen
Artikel 34	Belichtung von Dachräumen
Artikel 35	Sonderdachformen

**C5 Aussenraum**

Artikel 36	Grundsätze
Artikel 37	Bepflanzung / Grünflächen
Artikel 38	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern
Artikel 39	Versickerung von Regenwasser / Rückhalte
Artikel 40	Siedlungsrand

**C6 Sicherheit / Gesundheit**

Artikel 41	Sicherheit
Artikel 42	Besonnung / Belichtung / Belüftung
Artikel 43	Lärm
Artikel 44	Bauen in Gefahrengebieten
Artikel 45	Gefahrengebiete

**C7 Energie**

Artikel 46	Energie
------------	---------

**D NUTZUNGSVORSCHRIFTEN****D1 Allgemeines**

Artikel 47 Zonenpläne / Baureglement

Artikel 48 Infrastrukturkosten

**D2 Wohn- und gemischte Zonen**

Artikel 49 Wohnzonen (W)

Artikel 50 Wohn- und Gewerbezone (WG)

Artikel 51 Dorfzonen (D)

**D3 Arbeitszonen**

Artikel 52 Arbeitszonen AA und AB

**D4 Spezielle Ordnungen**

Artikel 53 Zonen mit bestehenden Ordnungen

Artikel 54 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

**D5 Besondere Zonen**

Artikel 55 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Artikel 56 Grünzonen (GrZ)

Artikel 57 Hofstattzone (HoZ)

Artikel 58 Landwirtschaftszone (LWZ)

Artikel 59 Weilerzonen (WZ)

**D6 Baupolizeiliche Masse**

Artikel 60 Baupolizeiliche Masse

**E SCHUTZ UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT****E1 Ortsbild / Kulturobjekte**

Artikel 61 Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

**E2 Ästhetische Landschaftsschutzgebiete**

Artikel 62 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 63 Nutzungsbeschränkungen

Artikel 64 Landschaftsschutzgebiete

**E3 Ökologische Landschaftsschutzgebiete / Naturobjekte**

Artikel 65 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 66 Spezielle Bestimmungen

**E4 Landschaftsrichtpläne und Realisierungsprogramm**

Artikel 67 Allgemeine Bestimmungen

**E5 Archäologische Schutzgebiete**

Artikel 68 Archäologische Schutzgebiete

**E6 Schutz historischer Verkehrswege**

Artikel 69 Geschützte historische Verkehrswege

**E7 Finanzierung / Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Landschaft und Ortsbild**

Artikel 70 Ausrichten von Beiträgen

**F                    VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

- Artikel 71           Gemeinderat
- Artikel 72           Baukommission
- Artikel 73           Fachgruppe Landschaft

**G**                    **BAUPOLIZEI, STRAFEN**

Artikel 74            Baupolizei

Artikel 75            Strafen nach Baugesetzgebung

**H                    SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

Artikel 76            Inkrafttreten, Aufheben von Vorschriften

Artikel 77            Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

**A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**Artikel 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup>Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen

- Seedorf, Baggwil
- Aspi
- Wiler, Grissenberg
- Gisleren, Stücki
- Lobsigen
- Frienisberg, Baggwilgraben
- Frieswil
- Dampfwil
- Ruchwil

dem Schutzzonenplan Seedorf und dem Zonenplan mit Gefahrengebieten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

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

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

Artikel 2 Mehrwert

<sup>1</sup>Verschaffen Planungsmassnahmen Grundeigentümern Vorteile, nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel die Planungsvorteile mittels einer Vereinbarung angemessen auszugleichen.

<sup>2</sup>Als Ausgleich des Planungsvorteils beansprucht die Einwohnergemeinde vom Grundeigentümer einen angemessenen Anteil des ermittelten Mehrwertes.  
Die Berechnung erfolgt gestützt auf die neu eingezonte Landfläche.  
Der Ausgleich des Planungsvorteils kann ausnahmsweise auch durch unentgeltliche Abtretungen von Bauland an die Einwohnergemeinde erfolgen.

<sup>3</sup>Für die Schaffung von Weilerzonen entfällt der Ausgleich des Planungsvorteils.

<sup>4</sup>Die Einzelheiten sind in einer Verordnung zu regeln.

Artikel 3 Besitzstandsgarantie

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

<sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Artikel 4      Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts / Verhältnis zum Privatrecht

<sup>1</sup>Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts sind vorbehalten.

<sup>2</sup>Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen gemäss Schweizerischem Zivilgesetzbuch und Bernischem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

<sup>3</sup>Die Vorschriften des Baureglementes können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, wenn diese Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

**B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

**B1 Baubewilligungspflicht / Bauentscheid**

Artikel 5 Baubewilligungspflicht; Baubeginn

Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

**B2 Erschliessung und Parkierung**Artikel 6 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

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

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

Artikel 7 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Erschliessungsanlagen

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

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann bei Detailerschliessungsanlagen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige Gestaltung der Erschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

<sup>3</sup>Die Erstellungskosten für Erschliessungsanlagen, die in einer Überbauungsordnung festgelegt sind, gelten unter der Voraussetzung der Baugesetzgebung als gebundene Ausgaben.

**B3 Bau- und Freiraumgestaltung**Artikel 8 Gestaltung von Erschliessungs- und Parkieranlagen

<sup>1</sup>Die Planung, Projektierung und Gestaltung sowie der Bau und die Änderungen von Verkehrs- anlagen richten sich nach den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer. Dem Schutz des Ortsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen ist besondere Beachtung zu schenken. Massgebend sind der Richtplan Verkehr der Gemeinde, die entsprechenden kommunalen Reglemente sowie die Normen der einschlägigen Fachverbände.

<sup>2</sup>In die Planung von Verkehrsanlagen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze, einzubeziehen.

<sup>3</sup>Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteile eines Strassenprojektes. Hochstämmige Bäume können bis 1.00 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden. Die für das Orts- und Strassenbild wichtigen bestehenden Bäume sind zu erhalten. Müssen Bäume unausweichlich entfernt werden, so sind sie in unmittelbarer Nähe ihres ursprünglichen Standortes zu ersetzen.

<sup>4</sup>Abstellplätze für Fahrräder sind in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen und in die Gebäude- und Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

<sup>5</sup>Nicht überdeckte Abstellplätze sind womöglich mit einer wasserdurchlässigen, begrünten Oberfläche zu versehen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes.

<sup>6</sup>Die Einpassung von nicht überdeckten Autoabstellplätzen ins Siedlungs- und Landschaftsbild mittels Hecken und/oder Büschen sowie die ausreichende Beschattung aller Abstellplätze mit geeigneter Bepflanzung ist anzustreben.

Artikel 9 Bau- und Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup>Allgemein sind Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung und Landschaft so zu gestalten, dass eine gute Eigen- und Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup>Dabei ist besonders auf folgende Kriterien einzugehen:

- Bauten  
Standort, Stellung, Volumen, Form; Proportionen und Dimensionen sowie Gliederung der Fassade und Dachfläche; Material und Farbe
- Aussenraum  
Übergang zum öffentlichen Raum, Erschliessung und Parkierung; Form, Proportion, Funktion und Gliederung insbesondere der halböffentlichen und privaten Räume; Terraingestaltung, Beläge und Bepflanzung.

<sup>3</sup>Mit dem Baugesuch ist bei Neubauten und bei wesentlicher Veränderung und Umgestaltung der Umgebung über die ganze Grundstücksfläche, bei Veränderung von Bauten und Anlagen sowie bei An- und Nebenbauten mindestens über den vom Projekt betroffenen Parzellenteil, ein Umgebungsgestaltungsplan (in der Regel im Massstab 1:100) einzureichen.

<sup>4</sup>Im Umgebungsgestaltungsplan sind darzustellen:

- a) Haupt-, An- und Nebenbauten;
- b) die Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten, Hauszugänge, Wege, Vorplätze, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Entsorgungseinrichtungen;
- c) sämtliche Entwässerungsanlagen;
- d) Sitzplätze und Terrassen;
- e) Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen sowie deren Gestaltung und Ausrüstung;
- f) Terrainveränderungen, Stütz- und übrige Gartenmauern sowie Einfriedungen;
- g) bestehende und neue Bepflanzung mit Bäumen (Art und Standort), Sträuchern und Hecken;
- h) übrige Elemente der Garten- und Umgebungsgestaltung sowie deren Nutzung (Kompostierplätze, Lager, Verkehrsflächen und dergleichen).

Im Weiteren hat der Umgebungsgestaltungsplan die folgenden Angaben zu enthalten:

- i) die wichtigsten Höhenkoten des gewachsenen und des fertigen Terrains;
- k) die Art der dichten und der wasserdurchlässigen Beläge;
- l) die Sichtlinien bei Ausfahrten und Strassenanschlüssen.

#### Artikel 10

##### Abstellplätze für die Entsorgung der Haushaltabfälle / Kompostierplätze

<sup>1</sup>Bei Neubauten und Nutzungsänderungen sowie bei neubauähnlichen Umbauten, die mit einer Umgestaltung der Umgebung verbunden sind, müssen Abstellplätze für die Entsorgung der Haushaltabfälle erstellt werden.

<sup>2</sup>Die Lage, die Grösse, der Sichtschutz gegenüber Sitz- und Spielplätzen, der Zugang sowie die pflanzliche oder bauliche Abschirmung sind im Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

#### Artikel 11

##### Frist

Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörenden Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung haben dem bewilligten Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

**C                   BAUVORSCHRIFTEN****C1                   Bauweise**Artikel 12           Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Artikel 13           Gestaltungsfreiheit

<sup>1</sup>Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt ist, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

<sup>2</sup>Wenn in den Zonenvorschriften oder in den Bestimmungen des Ortsbildschutzes nichts Abweichendes bestimmt wird, kann bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die zulässige Geschoszahl unter der Voraussetzung der Baugesetzgebung um ein Geschoss erhöht werden, wenn die Beschattungstoleranzen und gesundheitspolizeilichen Vorschriften gewahrt bleiben.

<sup>3</sup>In den Wohn- (W) sowie Wohn- und Gewerbezon (WG) darf die zulässige Gebäudehöhe der entsprechenden Zone um maximal 1.20 m überschritten werden.

**C2 Bauabstände von Strassen, Gewässern, Wald und Zonen**Artikel 14 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

Baulinien gehen den reglementarischen und gesetzlichen sowie den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor. Vorbehalten ist Artikel 15 Absatz 2.

Artikel 15 Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup>Unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3 ist von Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von 5.00 m und bei Strassen der Detailerschliessung ein solcher von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

<sup>2</sup>Verläuft die besonnte Längsseite eines Gebäudes entlang eines öffentlichen Verkehrsraumes mit oder ohne Baulinie (ausgenommen bei Gestaltungsbaulinien), so ist ein um 2.00 m erhöhter Strassenabstand einzuhalten.

<sup>3</sup>Für unbewohnte An- und Nebenbauten (gemäss Artikel 20 Absatz 2) sowie offene Autounterstände gilt bei Detailerschliessungsstrassen ein Strassenabstand von 2.00 m, sofern die Verkehrssicherheit (Sichtweite) gewährleistet ist.

Artikel 16 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

Artikel 17 Bauabstand von Gewässern (Raumbedarf)

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten und allfälligen Ausbau offener Gewässer resp. späterer Offenlegung eingedolter Gewässer, zum Schutz der Gewässervorländer mit Uferbestockung und zur Sicherstellung der ökologischen Vernetzung sind folgende Bauabstände für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Strassen, Wege und Leitungsbauten einzuhalten.

## Offene Gewässer

innerhalb Bauzone		ausserhalb Bauzone	
Natürliche Sohlenbreite	Breite Uferbereich	Natürliche Sohlenbreite	Breite Uferbereich
≤ 1 m	5 m	≤ 1 m	5 m
> 1 m und ≤ 5 m	7 m	> 1 m und ≤ 3 m	7 m
> 5 m	11 m	> 3 m	11 m

## Eingedolte Gewässer

innerhalb Bauzone		ausserhalb Bauzone	
Rohrdurchmesser	Breite Uferbereich	Rohrdurchmesser	Breite Uferbereich
≤ 50 cm	5 m	≤ 50 cm	7 m
> 50 cm und ≤ 80 cm	7 m	> 50 cm und ≤ 80 cm	11 m
> 80 cm	11 m	> 80 cm	15 m

Artikel 18      Bauabstand vom Wald

<sup>1</sup>Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mindestens 30.00 m.

<sup>2</sup>Im Bereich von 10.00 m ab Waldrand besteht ein absolutes Bauverbot.

<sup>3</sup>Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Absatz 1 vor.

**C3 Grenz- und Gebäudeabstände**Artikel 19 Allgemeines / Grenzabstände für Hauptbauten

<sup>1</sup>Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 60 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup>Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>3</sup>Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

Artikel 20 Grenzabstände für An- und Nebenbauten, Lager und Geräte

<sup>1</sup>Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Schwimm- und Gartenhallen und dergleichen, deren maximale Gebäudehöhe 3.50 m und ihre Grundfläche 30.00 m<sup>2</sup>, offene Schwimmbecken 40.00 m<sup>2</sup>, nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup>Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre maximale Gebäudehöhe 3.00 m und ihre Grundfläche 60.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Diese dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

<sup>3</sup>Abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, Lastwagen, Geräte, Materiallager und dergleichen haben einen Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Objekthöhe einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese an die Grenze gestellt werden.

Artikel 21 Grenzabstände für unterirdische Bauten

<sup>1</sup>Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen direkt an die Grenze gebaut werden.

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

<sup>3</sup>Abgrabungen für Zufahrten und dergleichen haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt die schriftliche Zustimmung des Nachbarn für den Näherbau resp. zum Bau gemeinsamer Zufahrten und dergleichen.

**Artikel 22**      Grenzabstände für Tiefbauten

<sup>1</sup>Anlagen wie Strassen, Fusswege und dergleichen haben keinen Grenzabstand einzuhalten. Sie sind jedoch so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt erhebliche nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

<sup>2</sup>Oberirdische, ungedeckte Autoabstellplätze haben einen Grenzabstand von mindestens 1.20 m einzuhalten.

**Artikel 23**      Unterschreiten der Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Näherbaurecht)

<sup>1</sup>Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

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

<sup>3</sup>Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der reglementarische Gebäudeabstand höchstens um 25 % reduziert werden. Vorbehalten bleiben Artikel 25 Absatz 4 und die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung.

**Artikel 24**      Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

<sup>1</sup>Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.

<sup>2</sup>Erker dürfen höchstens auf einem Viertel der jeweiligen Fassadenlänge bis 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

**Artikel 25**      Gebäudeabstand

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

<sup>2</sup>Bewohnte An- und Nebenbauten haben unter sich und gegenüber Hauptbauten einen Gebäudeabstand von 3.00 m einzuhalten.

<sup>3</sup>Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben. Die Beschattungstoleranzen gegenüber bewohnten Gebäuden gemäss Bauverordnung bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup>Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung überschritten würden.

**Artikel 26**      Zusammenbau

Innerhalb der zulässigen Gebäudelängen ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude auf verschiedenen Parzellen mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer zulässig.

**C4 Ausmass und Form der Baukörper**Artikel 27 Gebäuelänge

<sup>1</sup>Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen mit An- und Nebenbauten ist auf die in Artikel 60 genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup>Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

Artikel 28 Gebäudehöhe

<sup>1</sup>Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar:

- bei Aufschüttungen vom gewachsenen Boden;
- bei Abtragungen vom gestalteten Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens;
- bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Abtragungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenseite, jedoch maximal 10.00 m beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>2</sup>Die zulässige Gebäudehöhe (Artikel 60) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von maximal 1.20 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

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

<sup>4</sup>Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

<sup>5</sup>Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge - gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen - werden nicht berücksichtigt.

Artikel 29 Geschosse (ober- und unterirdische)

<sup>1</sup>Die zulässige Geschossezahl richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 60.

<sup>2</sup>Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>3</sup>Das Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abtragungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenseite, jedoch maximal 10.00 m beträgt, werden nicht angerechnet.

<sup>4</sup>Bei Um- und Neubauten zählt der ausgebaute Dachraum als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.50 m überschreitet.

<sup>5</sup>Bei altrechtlichen Bauten mit Steildach ist der Dachausbau ohne Anrechnung eines Geschosses im bestehenden Gebäudevolumen zulässig.

**Artikel 30**      Gebäudestellung / Firstrichtung

<sup>1</sup>Innerhalb einheitlich überbauter Gebiete sind Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der bestehenden Überbauung anzupassen.

<sup>2</sup>Wo es architektonisch, städtebaulich, energetisch, aus Gründen der Lärmsituation oder zum Zweck einer optimalen Grundstücksausnutzung begründet ist, kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

**Artikel 31**      Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

**Artikel 32**      Dachgestaltung

Die Dachgestaltung sowie die Bedachungsmaterialien haben sich ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Im Weiteren richtet sich die Gestaltung nach Artikel 9 dieses Reglementes.

**Artikel 33**      Dachformen

<sup>1</sup>In den Zonen W1, W2 und WG sind auf Hauptbauten Pult- und Steildächer mit mindestens 10° a.T. und maximal 45° a.T. Neigung vorzusehen. Der Winkel im Dachfirst darf 90° a.T. nicht unterschreiten.

<sup>2</sup>In der Dorfzone richten sich die Dachformen nach Artikel 51 Absatz 5 dieses Reglementes.

<sup>3</sup>In der Arbeitszone sind Sonderdachformen gemäss Artikel 35 zugelassen.

**Artikel 34**      Belichtung von Dachräumen

<sup>1</sup>Zur Belichtung von Dachräumen sind zugelassen:

- a) Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben, hallbrunde Dachgauben u.ä.);
- b) Dacheinbauten (Dachflächenfenster, Glaselemente u.ä.);
- c) Dacheinschnitte;
- d) Firstverglasungen.

<sup>2</sup>Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Untereinander haben sie einen Abstand von mindestens 1.20 m zu wahren.

<sup>3</sup>In der Dorfzone und dort wo die Bestimmungen der Dorfzone zur Anwendung kommen, sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.

<sup>4</sup>Die Gesamtfläche der Dacheinbauten darf nicht mehr als 15 % der Dachfläche ausmachen.

<sup>5</sup>Gegenüber First, Grat, Kehle und allen Dachrändern haben Dachaufbauten, Dacheinbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 0.80 m zu wahren.

<sup>6</sup>Über Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind in der gleichen Dachfläche nur Dacheinbauten zugelassen.

**Artikel 35**      Sonderdachformen

Die Baubewilligungsbehörde kann Sonderdachformen wie

- Flachdächer;
- schwach geneigte Dächer;
- Tonnendächer;
- Kuppeldächer;
- u.a.

unter Beachtung von Artikel 9 bewilligen.

**C5 Aussenraum**Artikel 36 Grundsätze

Bei der Umgebungsgestaltung sind zu berücksichtigen:

- a) der Einbezug charakteristischer Elemente wie Topographie, Böschungen, (Vor)Gärten, Mauern, Zäune, Bepflanzungen usw.;
- b) die Erstellung nötiger Einfriedungen wo möglich mit pflanzlichen Elementen oder Holz;
- c) das flächenmässige Versickern von Regenwasser.

Artikel 37 Bepflanzung / Grünflächen

<sup>1</sup>Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Bepflanzung / Grünflächen sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

<sup>2</sup>Standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten, Naturwiesen u.a. ist dabei der Vorzug zu geben.

<sup>3</sup>In den Zonen W und WG muss pro 150.00 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Minimum ein Baum vorhanden sein oder neu gepflanzt werden. In den Arbeitszonen muss pro 500.00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum vorhanden sein oder neu gepflanzt werden.

Artikel 38 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind in ihrer Grundrisskonzeption und Stellung den topographischen Verhältnissen anzupassen, um Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern zu vermeiden.

<sup>2</sup>Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) dürfen ab gewachsenem Boden im Maximum 1.20 m betragen. Die Baubewilligungsbehörde kann

- höhere Aufschüttungen wie Erdwälle und ähnliches, die dem Lärmschutz dienen;
- begründete Aufschüttungen / Abgrabungen am Hang;
- Elemente der Aussenraumgestaltung wie Spielhügel, Biotope und dergleichen

bewilligen.

<sup>3</sup>Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. Unverfugte Natursteinmauern / Böschungssicherungen dürfen eine Höhe von maximal 1.80 m erreichen. In begründeten Fällen - z.B. Garagezufahrten, Hauszugänge u.ä. - kann die Baubewilligungsbehörde höhere Stütz- und Futtermauern sowie unverfugte Natursteinmauern / Böschungssicherungen bewilligen.

<sup>4</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann die Begrünung von Mauern und Stützkonstruktionen verlangen.

**Artikel 39**      Versickerung von Regenwasser / Rückhalte

<sup>1</sup>Regenwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen flächenhaft versickern zu lassen.

<sup>2</sup>Der beschleunigte Regenwasserabfluss ist mittels begrünten Abdeckungen, durchlässiger Oberflächengestaltung von Plätzen, Wegen u.ä. zu reduzieren und/oder mittels Retentionsmassnahmen mit Abflussdrosselung auf Flachdächern, Parkplätzen, Rückhaltebecken, Überflutungsbereichen, Biotopen u.ä. zurückzuhalten.

**Artikel 40**      Siedlungsrand

Der Siedlungsrand gegenüber der offenen Landschaft und dem Wald ist im Sinne von Artikel 37 natürlich zu gestalten.

**C6 Sicherheit / Gesundheit**Artikel 41 Sicherheit

Bezüglich Sicherheit und behindertengerechtem Bauen gelten ergänzend zur Bauverordnung die eidgenössischen und kantonalen Empfehlungen, Weisungen, Richtlinien und Normen von Fachverbänden (SUVA, SIA u.ä.).

Artikel 42 Besonnung / Belichtung / Belüftung

Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer und/oder Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterflächen, mindestens aber 1.50 m<sup>2</sup>, als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.

Artikel 43 Lärm

<sup>1</sup>Die Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung sind den Nutzungszonen in Artikel 60 zugeordnet.

<sup>2</sup>Die Aufstufungsbereiche werden im Zonenplan angemerkt.

<sup>3</sup>Die Baupolizeibehörde kann in lärmbelasteten Gebieten (entlang Strassen) Lärmschutzgutachten verlangen.

<sup>4</sup>Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmegewilligungen nach Lärmschutzverordnung vorbehalten.

Artikel 44 Bauen in Gefahrengebieten

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

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

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

Artikel 45 Gefahrengebiete

Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

<sup>1</sup>Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung ("rotes Gefahrengebiet") dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

<sup>2</sup>Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung ("blaues Gefahrengebiet") sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

<sup>3</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 Artikel 45 Absatz 2 sinngemäss.

Gefahrengebiet mit  
nicht bestimmter  
Gefahrenstufe

<sup>4</sup>In Gebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

**C7**            **Energie**Artikel 46        Energie

<sup>1</sup>Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Minderung des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasserbereitung und zur Anwendung von erneuerbaren Energiequellen.

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann Vorschriften, Richtlinien, Energiekonzepte und finanzielle Unterstützungen (Anreize) zur Minderung des Energiebedarfes bei Neu- und Umbauten sowie Gebäudesanierungen erlassen.

<sup>3</sup>Zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Sonnenenergie, Biogasanlage und dergleichen) sowie für Massnahmen zur Minderung des Energiebedarfes (Nachisolierung von Gebäuden, Verglasung / Einwandung von Fassaden und Balkonen u.ä.) kann die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baugesetzgebung Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht öffentliche oder private Interessen betroffen sind.

**D NUTZUNGSVORSCHRIFTEN****D1 Allgemeines**Artikel 47 Zonenpläne / Baureglement

<sup>1</sup>Die Zonenpläne teilen das Gemeindegebiet in Nutzungszonen (Bauzonen, Landwirtschaftszone, Schutzzonen usw.) ein und stellen Wald und Gewässer dar.

<sup>2</sup>Zonenpläne und Baureglement legen weiter die zulässige Grundnutzung wie Art und Mass der Nutzung resp. Nutzungseinschränkungen, weitere Bestimmungen sowie die Grundzüge der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung fest.

<sup>3</sup>Den Nutzungszonen sind die in Artikel 60 festgelegten baupolizeilichen Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Artikel 48 Infrastrukturkosten

Planungs-, Projektierungs- und Erschliessungskosten sind nach Interessenlage mittels Infrastrukturverträgen ganz oder teilweise den beteiligten Grundeigentümern zu überbinden.

**D2 Wohn- und gemischte Zonen**Artikel 49 Wohnzonen (W)

<sup>1</sup>Die Wohnzonen W1 und W2 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup>Zulässige Arbeitsaktivitäten dürfen 35 % der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes beanspruchen.

Artikel 50 Wohn- und Gewerbezone (WG)

Die Wohn- und Gewerbezone sind der Wohnnutzung und zulässigen Arbeitsaktivitäten vorbehalten.

Artikel 51 Dorfzonen (D)

<sup>1</sup>Die Dorfzonen umfassen die ursprünglichen Siedlungsteile und bezwecken die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und Struktur, sowie die in jeder Hinsicht gute Einordnung von baulichen Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild.

<sup>2</sup>In den Dorfzonen sind Wohnbauten, Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft zugelassen.

<sup>3</sup>In den Dorfzonen und dort wo diese Bestimmungen zur Anwendung kommen, ist die Anordnung der Bauten untereinander und ihre Stellung zu Strassen sowie die Art und Weise der Bauten und Freiräume (Aussenräume, Strassenräume, Plätze und Ortsränder) mittels Elementen der ländlichen Bauweise zu gestalten.

<sup>4</sup>Die Gestaltungsfreiheit gemäss Baugesetz ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup>Neue Hauptgebäude erfordern symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° a.T.

<sup>6</sup>Für wichtige, das Ortsbild prägende und/oder verändernde Bauvorhaben ist eine zuständige Fachstelle beizuziehen. Dies gilt insbesondere bei neuen Hauptgebäuden sowie Renovationen und Umbauten, die das Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich verändern.

**D3                    Arbeitszonen**Artikel 52            Arbeitszonen AA und ABArbeitszone AA

<sup>1</sup>Sie ist Arbeitsaktivitäten vorbehalten. Ausgeschlossen sind:

- reine Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Lagerbetriebe;
- Läden, Einkaufs- und Verteilzentren.

<sup>2</sup>Wohnen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal (Hauswart u.ä.), zusätzliche Gemeinschaftsunterkünfte (keine Familienwohnungen) von maximal 250 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Gebäude sind zulässig, sofern für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>3</sup>Wo Arbeitszonen an Wohn- und/oder Wohn- und Gewerbezonengrenzen angrenzen, sind diese durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige, nachteilige Immissionen abzusichern. Innerhalb des arbeitszonenseitigen Grenzabstandes ist zudem ein angemessener Grünbereich mit entsprechender Bepflanzung (Naturwiese, Baumreihe, Hecke u.ä.) anzulegen.

Arbeitszone AB

<sup>4</sup>Sie ist ausschliesslich der Lagerung von Rund- und Schnittholz vorbehalten.

**D4**            **Spezielle Ordnungen**Artikel 53        Zonen mit bestehenden Ordnungen

<sup>1</sup>Zonen mit bestehenden Ordnungen sind Gebiete, über die eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) besteht, bzw. ein Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften (BS) oder ein Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) nach altem Recht vorliegt.

<sup>2</sup>Die nachfolgenden Ordnungen mit allfälligen Einschränkungen bleiben im Sinne des neuen Rechts in Kraft.

- Überbauungsordnung "Lerchenberg", ES II
- Überbauungsordnung "Baggwilgraben", ES II

Artikel 54        Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup>Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur kleinere Bauvorhaben (An-, Aus-, Nebenbauten) bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Überbauungsordnungen, die sich nur über einen Teil der Zone erstrecken, sind zulässig, wenn ihr Perimeter an überbautes Gebiet angrenzt. Die Weiterführung der Erschliessung und die Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des Restgebietes müssen gewährleistet sein.

<sup>3</sup>Die Planungs- und Erschliessungskosten sind nach Interessenlage mittels Infrastrukturverträgen ganz oder teilweise den bestehenden Grundeigentümern zu überbinden. Die Infrastrukturverträge sind vor der Genehmigung der Überbauungsordnung abzuschliessen.

– ZPP "Baggwil"

## Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt

- die Sicherstellung einer geordneten Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und rationaler Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung;
- die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen den Dörfern Seedorf und Baggwil;
- die Integration der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild.

## Art und Mass der Nutzung

Das Gebiet ZPP "Baggwil" ist für die gemischte Nutzung gemäss Dorfzone bestimmt.

Minimal zu realisierende Bruttogeschossfläche: 4'500 m<sup>2</sup>

Maximal zu realisierende Bruttogeschossfläche: 6'000 m<sup>2</sup>

## Gestaltungsgrundsätze

- Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume, unter Berücksichtigung der besonderen Dorfübergangssituation Seedorf - Baggwil;
- Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Bauweise;
- Anordnung möglicher Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss der Bauten längs der Staatsstrasse.

– ZPP "Oberdorf"

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt

- die Sicherstellung einer geordneten, dörflichen Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und rationeller gemeinsamer Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung;
- die Gestaltung des Strassenraumes zwischen den Dörfern Seedorf und Baggwil.

Art und Mass der Nutzung

Im Gebiet ZPP "Oberdorf" ist die Wohnnutzung W2 (ES II), entlang der Kantonsstrasse eine Bautiefe für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung gemäss Dorfzone D (ES III) zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

- Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume, unter Berücksichtigung der besonderen Dorfübergangssituation Seedorf - Baggwil;
- Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Bauweise;
- Erhalten des Grüngürtels entlang der Staatsstrasse (Böschung).

– ZPP "Wiler"

Planungszweck

Die Überbauungsordnung bezweckt

- die Sicherstellung einer geordneten, dem Ortsbild von Wiler angepassten dörflichen Überbauung mit rationeller Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug der Gestaltung der neuen Dorfrandsituation;
- die Gestaltung der Bauten und Aussenräume im Kontext mit den erhaltenswerten und schützenswerten Bauten im Ortsteil Wiler.

Art und Mass der Nutzung

Im Gebiet ZPP "Wiler" ist die Wohnnutzung W2 (ES II) zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

- Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume unter Berücksichtigung des Überganges heutige / zukünftige Dorfrandsituation;
- Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Situation des Ortsteils Wiler.

**D5 Besondere Zonen**Artikel 55 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<sup>1</sup>Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Verwaltung, Bildung, Religion, Alterspflege, Kultur, Ver- und Entsorgung, Sport und Freizeit bestimmt. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

<sup>2</sup>Bei Neuanlagen / Umgestaltungen von Frei- / Aussenräumen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen. Im Weiteren gelten die Grundsätze der Bau- und Freiraumgestaltung.

<sup>3</sup>Die näheren Zweckbestimmungen dieser Zonen und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sind nachfolgend umschrieben:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
1 (Seedorf)	Gemeindehaus Gemeindeverwaltung Nebenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Dorfzone - Empfindlichkeitsstufe III
2 (Seedorf)	Kindergarten Schul- und Sportanlagen mit Turn- / Mehrzweckhalle Nebenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . max. Gebäudehöhe 10.00 m . Grenzabstand min. 6.00 m oder 4/5 der Gebäudehöhe . Geschosszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe II
3 (Seedorf)	Evangelisch-reformierte Kirche Pfarrhaus Nebenanlagen Altes Gemeindehaus	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Dorfzone . Ausnutzung frei - Empfindlichkeitsstufe II
4 (Seedorf)	Friedhof mit Nebenanlagen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	- Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Zone W1 - Empfindlichkeitsstufe II

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
5 (Seedorf)	Notschlachthaus mit Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. max. Gebäudehöhe 6.00 m</li> <li>. Grenzabstand 3.50 m</li> <li>. Geschosszahl frei</li> <li>. Gebäudelänge frei</li> <li>. Gebäudetiefe frei</li> <li>. Ausnutzung frei</li> <li>. Dachform frei</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>
6 (Wiler)	Schulanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. gemäss Dorfzone</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe II</li> </ul>
7 (Wiler)	Schützenhaus mit Scheibenstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung / Anlage</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. max. Gebäudehöhe 3.50 m</li> <li>. Grenzabstand 3.50 m</li> <li>. Geschosszahl frei</li> <li>. Gebäudelänge frei</li> <li>. Gebäudetiefe frei</li> <li>. Ausnutzung frei</li> <li>. Dachform frei</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe IV</li> </ul>
8 (Baggwil)	Schul- und Sportanlage Turnhalle Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. gemäss Dorfzone</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe II</li> </ul>
9 (Baggwil)	Werkhof mit Nebenanlagen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. gemäss Dorfzone</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>
10 (Lobsigen)	Schulanlage mit Nebenbauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. gemäss Dorfzone</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe II</li> </ul>
11 (Lobsigen)	Sportplatz mit Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung / Anlage</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten               <ul style="list-style-type: none"> <li>. gemäss Zone W1</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
12 (Lobsigen)	Schützenhaus mit Scheibenstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung / Anlage</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> <li>. max. Gebäudehöhe 3.50 m</li> <li>. Grenzabstand 3.50 m</li> <li>. Geschosszahl frei</li> <li>. Gebäudelänge frei</li> <li>. Gebäudetiefe frei</li> <li>. Ausnutzung frei</li> <li>. Dachform frei</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe IV</li> </ul>
13		
14 (Frienisberg)	Kloster Frienisberg mit Alters- und Pflegeheim Post-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Restaurationsbetrieb Friedhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung / Anlage</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> <li>. nur mit Zustimmung der Denkmalpflege des Kantons Bern</li> <li>. Geschosszahl frei</li> <li>. Gebäudehöhe frei</li> <li>. Grenzabstand frei</li> <li>. Gebäudelänge frei</li> <li>. Gebäudetiefe frei</li> <li>. Ausnutzung frei</li> <li>. Dachform frei</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>
15 (Frienisberg)	Schützenhaus mit Scheibenstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung / Anlage</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> <li>. max. Gebäudehöhe 3.50 m</li> <li>. Grenzabstand 3.50 m</li> <li>. Geschosszahl frei</li> <li>. Gebäudelänge frei</li> <li>. Gebäudetiefe frei</li> <li>. Ausnutzung frei</li> <li>. Dachform frei</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe IV</li> </ul>
16 (Frieswil)	Dorfhaus für Kultur, Bildung, Versammlungen Kinderhort mit Nebenanlagen Ver- und Entsorgungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Überbauung / Anlage</li> <li>- Erweiterungs- und Neubauten <ul style="list-style-type: none"> <li>. gemäss Dorfzone</li> </ul> </li> <li>- Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
17 (Frieswil)	Schützenhaus mit Scheibenstand	- Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschosszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe IV
18		-
19 (Frieswil)	Telefonzentrale	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten . gemäss Zone W2 - Empfindlichkeitsstufe III
20 (Wiler)	Feuerwehrgebäude	- Bestehende Überbauung / Anlage - Erweiterungs- und Neubauten . max. Gebäudehöhe 3.50 m . Grenzabstand 3.50 m . Geschosszahl frei . Gebäudelänge frei . Gebäudetiefe frei . Ausnutzung frei . Dachform frei - Empfindlichkeitsstufe III

## Artikel 56

Grünzonen (GrZ)

<sup>1</sup>Die Grünzonen (Grünzonen gemäss Baugesetz) gliedern das Siedlungsgebiet und den Siedlungsrand. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

<sup>2</sup>Bei Neuanlagen / Umgestaltungen von Grünzonen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

## Artikel 57

Hofstattzone (HoZ)

<sup>1</sup>Die Hofstattzone bezeichnet Flächen (wie grössere siedlungsinterne Grünräume, Hofumschwung), welche von einer Überbauung freigehalten werden. Die vorhandenen Hochstamm(obst)bäume sind zu erhalten, resp. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

<sup>2</sup>Tierhaltung, Gärten sowie die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenhäuser und dergleichen im maximalen Ausmass von 30.00 m<sup>2</sup> Grundrissfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.50 m sind zugelassen. Der Grenzabstand hat im Minimum 3.50 m zu betragen.

Artikel 58 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

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

Artikel 59 Weilerzonen (WZ)

<sup>1</sup>Die Weilerzonen umfassen die ursprünglichen Siedlungsteile der Weiler

- Dampfwil
- Ruchwil
- Vorderer Grissenberg
- Mittlerer Grissenberg
- Hinterer Grissenberg

und dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

<sup>2</sup>Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup>Bestehende Hauptgebäude können unter Wahrung des Volumens, des traditionellen Erscheinungsbildes der Bauten und der ortsprägenden Charakter der Aussenräume aus- und umgebaut werden. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Erweiterungen von Hauptgebäuden sind einmalig im Umfang von 30 % der bestehenden Bruttogeschossfläche gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind. Die seit der Rechtsänderung vom 1. Juli 1972 erfolgten Hauptgebäudeerweiterungen werden an die maximal zulässige Erweiterung angerechnet.

<sup>4</sup>Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und sonstige Nebenbauten können umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet ist.

<sup>5</sup>Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zu Folge haben.

<sup>6</sup>Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

<sup>7</sup>Abbruch und Wiederaufbau sind unter Berücksichtigung von Absatz 8 und 9 dieses Artikels zulässig.

<sup>8</sup>In den Weilerzonen ist die Anordnung der Bauten untereinander und ihre Stellung zu Strassen sowie die Art und Weise der Bauten und Freiräume (Aussenräume, Strassenräume, Plätze und Ortsränder) beizubehalten resp. mittels Elementen der ländlichen Bauweise zu gestalten.

<sup>9</sup>Für wichtige, das Ortsbild prägende und/oder verändernde Bauvorhaben ist eine zuständige Fachstelle beizuziehen. Dies gilt insbesondere bei neuen An- und Nebenbauten sowie bei Renovationen und Umbauten, die das Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich verändern.

**D6 Baupolizeiliche Masse**Artikel 60 Baupolizeiliche Masse

	kGA	gGA	GH	GL	GT	GZ	AZ total	AZ Wohnen	AZ Gewerbe	UeZ	GFZ	ES
W1	4	8	4.5	25	-	1	-	-	-	-	-	II
W2	4	8	7	35	-	2	-	-	-	-	-	II
WG	5	10	9	45	-	3	<del>0.9</del>	<del>min. 0.3</del>	<del>min 0.3</del>	-	-	III
D	4	8	7	35	-	2	0.7	-	-	-	-	III
A	5	-	16	-	-	-	-	-	-	60%	20%	IV
LWZ . Wohn- gebäude	4	8	7	35	-	2	-	-	-	-	-	III
. Öko- nomie- gebäude	6	-	8	45	-	-	-	-	-	-	-	III
ZöN	Baureglement Artikel 55											
GrZ	Baureglement Artikel 56											
HoZ	3.5	3.5	3.5	-	-	-	-	-	-	-	-	III
WZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III

Legende

kGA	kleiner Grenzabstand
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
GT	Gebäudetiefe
GZ	Geschosszahl
AZ	Ausnützungsziffer
UeZ	Überbauungsziffer
GFZ	Grünflächenziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe
W1	Wohnzone 1
W2	Wohnzone 2
WG	Wohn- und Gewerbezone
D	Dorfzone
A	Arbeitszone
LWZ	Landwirtschaftszone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
GrZ	Grünzone
HoZ	Hofstattzone
WZ	Weilerzone

**E                   SCHUTZ UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT****E1                   Ortsbild / Kulturobjekte**Artikel 61           Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

<sup>1</sup>Die erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte sind im Bauinventar der Gemeinde von 1997 bezeichnet.

<sup>2</sup>Umbauten und Renovationsarbeiten sind baubewilligungspflichtig und bedürfen der Beratung durch eine Fachstelle gemäss Bauverordnung.

<sup>3</sup>Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der im Bauinventar bezeichneten Kulturobjekte unterstützen.

**E2            Ästhetische Landschaftsschutzgebiete**Artikel 62        Allgemeine Bestimmungen

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftzone bezwecken das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Artikel 63        Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind: Pflanzschulen, Aufforstungen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnereiflächen sowie der Abbau von Bodenmaterial.

Artikel 64        Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkescherme, Bienenhäuschen u.ä. bis maximal 60.00 m<sup>2</sup> gestattet werden. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden. Das Erstellen von Glasbauten sowie jegliche Veränderungen des Geländes (Relief, geomorphologische Eigenheiten) sind untersagt.

**E3 Ökologische Landschaftschutzgebiete / Naturobjekte**Artikel 65 Allgemeine Bestimmungena) Allgemeines

<sup>1</sup>Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt, das Schaffen eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen und das Wahren des Landschaftsbildes.

<sup>2</sup>In den Schutzgebieten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standortgebundene Zweckbauten und Anlagen;
- das Erstellen von Drainagen, Gräben, Bewässerungsanlagen, die den Wasserhaushalt dauernd verändern;
- das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung.

<sup>3</sup>In den Schutzgebieten gelten Nutzungsbeschränkungen. Untersagt sind:

- das Deponieren von Abfällen jeglicher Art, wie Feldrückstände, Altgras, Unkraut etc.;
- das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Humus oder Mist;
- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden (höchstens Einzelstockbehandlung);
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke;
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
- die Anlage von Baum- und Pflanzenschulen;
- das Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete. Hierzu können Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden.

<sup>4</sup>Für bestehende Zufahrten, Flur- und Waldwege, gewerbliche Nutzung mit Lagerflächen u.ä. gilt die eingeschränkte Besitzstandsgarantie in Art und Mass der heute beanspruchten Flächen.

Bei betrieblicher Nutzungsänderung / Nutzungsaufgabe fällt die eingeschränkte Besitzstandsgarantie weg und die beanspruchten Flächen sind in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

b) Entschädigungen

<sup>1</sup>Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer Standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über fünf bis sechs Jahre) und demjenigen der festgelegten extensiveren Nutzung.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend.

Die Höhe der Entschädigung legt der Gemeinderat in einem Reglement fest.

<sup>2</sup>Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.  
Die Höhe der Entschädigung legt der Gemeinderat in einem Reglement fest.

c) Unterhalt, Pflege und Kontrolle

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Erhaltung, Pflege und Nutzung der Schutzgebiete.

<sup>2</sup>Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der Schutzgebiets- und Vertragsbestimmungen.

Artikel 66

Spezielle Bestimmungen

a) Gewässer / Ufervegetationen

<sup>1</sup>Gewässer / Ufervegetationen umfassen die Wasserläufe in ihrer gesamten Länge und natürlichen Ausbildung von Sohle und Ufer bis zur Höchsthochwasserlinie, Ufervegetation und Bestockung sowie angrenzende Schonstreifen. Sie bezwecken die Schonung der Oberflächengewässer, einen hohen Selbstreinigungsgrad und den zweckmässigen Schutz vor Erosion.

<sup>2</sup>Laufbegradigungen, -verkürzungen, Sohlenabsenkungen, das Einbringen von hohen Sohlenabstürzen, der Einbau von Staustufen sowie die starke Veränderung von Sohlen- und Uferstrukturen (Kolke, Schnellen etc.) sind untersagt.

Vorbehalten bleiben Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung von Leben, Gebäuden, Strassen und Brücken.

Für den Wasserbau sind Methoden des naturnahen Lebendverbaues anzuwenden. Vorbehalten bleiben kombinierte Lebend-Tot-Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung (Brückenübergänge, Gebäude, Strassen etc.) sowie ein fortgesetzter Betrieb bisher bestehender Staustufen.

<sup>3</sup>Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig und in begründeten Fällen zulässig, sofern eine hinreichende Restwassermenge gewährleistet bleibt.

<sup>4</sup>Bei direkt angrenzender Landwirtschaftszone ist ab oberer Böschungskante, bzw. von der Bestockung ein Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

b) Hecken / Feldgehölze

<sup>1</sup>Hecken / Feldgehölze umfassen die gesamten Bestockungen. Sie sind geschützt und dürfen weder gerodet noch anderswie zum Absterben gebracht werden.

Sie bezwecken im Speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion, das Bereichern des Landschaftsbildes und sind Refugien für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt.

<sup>2</sup>Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu erhalten. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

<sup>3</sup>Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

### c) Naturwiesen

<sup>1</sup>Naturwiesen umfassen die als Dauergrünland genutzten, artenreichen Wiesen trockener oder feucht-nasser Standorte sowie magere Böschungen.

Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus die Erhaltung überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und das Bewahren selten gewordener, lokaler Lebensräume.

<sup>2</sup>Untersagt sind:

- das Ausbringen von Kunstdünger, Klärschlamm und Gülle;
- das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen;
- das Abflämmen und Mulchen.

<sup>3</sup>Für Gehölze und Einzelbäume in diesem Schutzgebietstyp gelten die Bestimmungen von Absatz b.

<sup>4</sup>Für die zugelassenen Bewirtschaftungen gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.

### d) Geschützte Bäume, Fällbewilligung

<sup>1</sup>Die bezeichneten Bäume sind wegen ihrer vollausgebildeten Krone, ihrem ökologischen Wert sowie ihrer Bedeutung im Orts- und Strassenbild geschützt.

<sup>2</sup>Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde gefällt werden (z.B. aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Krankheit, Wohnhygiene).

Dem Gesuch zur Erteilung einer Fällbewilligung sind Vorschläge für eine gleichwertige Ersatzpflanzung beizulegen.

<sup>3</sup>Die weiteren im Richtplan Landschaft bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Naturobjekte dürfen ersetzt werden, wenn dadurch der ökologische und/oder landschaftsästhetische Wert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup>Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der in den Zonenplänen geschützten und in den Richtplänen Landschaft als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte unterstützen.

**E4                    Landschaftsrichtpläne und Realisierungsprogramm**Artikel 67            Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup>Der Gemeinderat hält in den Landschaftsrichtplänen die Richtlinien zur weiteren Entwicklung der Landschaft fest. Angestrebt wird damit insbesondere die Erhaltung, Aufwertung, Neuschaffung und Wiederherstellung von naturnahen Lebensräumen.

<sup>2</sup>Gestützt auf die Vorschriften, Grundlagen und Richtpläne erarbeitet der Gemeinderat ein Realisierungsprogramm für den Bereich Natur und Landschaft, in dem die Massnahmen, Finanzierung, Prioritäten und Zuständigkeiten festgelegt sind. Das Realisierungsprogramm wird spätestens alle 5 Jahre überprüft und aktualisiert.

**E5 Archäologische Schutzgebiete**Artikel 68 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup>Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzzone ist bereits im Baubewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

<sup>2</sup>Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

**E6                    Schutz historischer Verkehrswege**Artikel 69            Geschützte historische Verkehrswege

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzobjekte historischer Verkehrswege sind in ihrer Gestalt zu erhalten, insbesondere die bestehende Wegoberfläche, die Böschungen und der begleitende Baumbestand. Bauliche Merkmale, wie Mauern oder historische Randsteine, sind instand zu halten.

**E7 Finanzierung / Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Landschaft und Ortsbild**Artikel 70 Ausrichten von Beiträgen

<sup>1</sup>Der Gemeinderat äufnet durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung mit Einlagen von maximal CHF 30'000.00 pro Jahr für den Bereich Landschaftsschutz / Naturobjekte bis zu einer Höhe von CHF 150'000.00 sowie für den Teil Ortsbildschutz / Kulturobjekte von maximal CHF 10'000.00 pro Jahr bis zu einer Höhe von CHF 50'000.00

- a) zur Erhaltung, Wiederherstellung, Entwicklung oder Erneuerung geschützter, schützens- oder erhaltenswerter Objekte / Massnahmen, der Landschaft und der Ortsbildentwicklung;
- b) für die Abgeltung von Minderertrag und/oder Mehraufwand infolge Massnahmen für den Landschaftsschutz.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat schliesst zulasten der Spezialfinanzierung Vereinbarungen / Verträge mit den interessierten Grundeigentümern / Bewirtschaftern ab.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat regelt in einem Reglement die Voraussetzungen, Prioritäten und Beitragsleistungen gestützt auf die baurechtliche Grundordnung, den Richtplan Landschaft und das Bauinventar.

**F VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**Artikel 71 Gemeinderat

<sup>1</sup>Der Gemeinderat als Planungs-, Baubewilligungs-, Baupolizei- und Strassenaufsichtsbehörde nimmt alle ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Organ obliegen.

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

- a) den Erlass von Richtplänen / Richtlinien;
- b) den Erlass von Planungszonen
- c) den Erlass von Überbauungsordnungen über Zonen mit Planungspflicht;
- d) den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- e) geringfügige Änderungen von Vorschriften und Plänen im Sinne der Bauverordnung;
- f) Wahl der Fachgruppe "Landschaft"
- g) Richtlinien für die Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft.

<sup>3</sup>Im Baubewilligungsverfahren beschliesst er im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde insbesondere über das Erheben von Einsprachen, die Erteilung von Baubewilligungen und Ausnahmen.

Artikel 72 Baukommission

Der Baukommission als Fachkommission obliegen:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
- c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- d) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
- e) die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- f) die Antragstellung an den Gemeinderat;
- g) die Antragstellung im Bereich Ortsbildschutz;
- h) die Begutachtung aller weiteren, ihr von den zuständigen Behörden vorgelegten Geschäfte;
- i) der Vollzug der Baukontrolle / Bauabnahme.

**Artikel 73**      Fachgruppe Landschaft

<sup>1</sup>Sie bearbeitet zuhanden des Gemeinderates die speziellen landschaftsschützerischen und ökologischen Fragen und stellt Antrag an den Gemeinderat.

<sup>2</sup>Sie stellt Antrag an den Gemeinderat bezüglich Beizug von Spezialisten (wie Ökologe, Experten usw.) sowie bei bewilligungspflichtiger Veränderung (Auffüllungen, Abgrabungen, Entwässerungen, Bauten, Anlagen usw.) in Schutzgebieten und an Naturobjekten.

<sup>3</sup>Ihr obliegen im Weiteren:

- a) Beratung von Privaten und Information der Bevölkerung in allen landschaftspflegerischen und naturschützerischen Belangen;
- b) der Vollzug und die Koordination der verbindlichen landschaftspflegerischen Massnahmen;
- c) die Sicherstellung der Finanzierung (Subventionsgesuche, Budget, Ausschüttung der Beiträge usw.);
- d) die Umsetzung des Landschaftsrichtplanes;
- e) die Erarbeitung und Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Siedlungsökologie.

**G BAUPOLIZEI, STRAFEN**Artikel 74 Baupolizei

<sup>1</sup>Für die Pflichten und Befugnisse der Bau- und Strassenbaupolizeibehörden, das Baupolizeiverfahren und die Strafen gilt das kantonale Recht.

<sup>2</sup>Die Bauherren sind verpflichtet, der Baupolizeibehörde alle Angaben und Unterlagen zu liefern, die diese zur Wahrung ihrer baupolizeilichen Aufgaben benötigen.

Artikel 75 Strafen nach Baugesetzgebung

<sup>1</sup>Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

<sup>2</sup>Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

**H SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**Artikel 76 Inkrafttreten, Aufheben von Vorschriften

<sup>1</sup>Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup>Mit ihrem Inkrafttreten sind alle ihr widersprechenden Bestimmungen anderer Gemeinde-reglemente aufgehoben, insbesondere:

- das Baureglement vom 18.12.1998 mit Änderungen vom 16.10.2003
- der Zonenplan Seedorf, Baggwil vom 18.12.1998 mit Änderungen vom 04.05.2001, 15.11.2002 (3 Änderungen), 19.05.2003, 07.04.2005, 28.07.2005, 20.02.2006 und 28.09.2007
- der Zonenplan Aspi vom 18.12.1998
- der Zonenplan Wiler, Grissenberg vom 18.12.1998
- der Zonenplan Gisleren, Stücki vom 18.12.1998
- der Zonenplan Lobsigen vom 18.12.1998 mit Änderungen vom 07.01.2004 und 23.03.2007
- der Zonenplan Frienisberg, Baggwilgraben vom 18.12.1998
- der Zonenplan Frieswil vom 18.12.1998
- der Schutzzonenplan vom 18.12.1998

Artikel 77 Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

Die im Baureglement Artikel 54 aufgelisteten bisherigen Pläne und Vorschriften, wie Baulinien- oder Überbauungspläne, bleiben mit den allenfalls zugehörigen Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften (SBV) als Überbauungsordnungen im Sinne des neuen Rechtes in Kraft. Vorbehalten blieben allfällig angegebene Einschränkungen.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

### ERLASS VON NUTZUNGSPLÄNEN UND VORSCHRIFTEN IM ORDENTLICHEN VERFAHREN

Mitwirkung:	09.06.2008 bis 07.07.2008
Vorprüfung:	06.07.2009
Publikation im Amtsblatt:	--
Publikation im Anzeiger Aarberg:	03.07.2009 und 17.07.2009
Öffentliche Auflage:	06.07.2009 bis 13.08.2009
Einspracheverhandlungen:	26.08.2009 / 03.09.2009 / 04.09.2009 / 14.09.2009
Erledigte Einsprachen:	7
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	0
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat:</b>	27.08.2009
<b>Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Seedorf:</b>	17.09.2009

**BAUREGLEMENTSÄNDERUNGEN NACH AUFLAGE DER NUTZUNGSPLANUNG, EINSPRACHENERLEDIGUNG UND BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG**

Publikation im Amtsblatt:	--
Publikation im Anzeiger Aarberg:	07.05.2010 und 21.05.2010
Öffentliche Auflage:	07.05.2010 bis 07.06.2010
Einspracheverhandlungen:	keine
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat:</b>	01.07.2010
<b>Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Seedorf:</b>	17.09.2009

**GERINGFÜGIGE BAUREGLEMENTSÄNDERUNGEN ARTIKEL 55 UND 59 NACH ARTIKEL 122, ABSATZ 6 BAUVERORDNUNG**

Publikation im Amtsblatt: 19.11.2010 und 03.12.2010  
Publikation im Anzeiger Aarberg: --  
Öffentliche Auflage: 19.11.2010 bis 20.12.2010  
Einspracheverhandlungen: 03.02.2011  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 1  
Rechtsverwahrungen: 0

**Beschlossen durch den Gemeinderat:** 10.02.2011

Namens der Einwohnergemeinde: Der Präsident:

---

Hans-Peter Heimberg

Die Gemeindeschreiberin:

---

Nadine Harnischberg

**Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt**

Seedorf, 24.03.2011

Die Gemeindeschreiberin

---

Nadine Harnischberg

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG**