

Einwohnergemeinde Oppligen
BAUREGLEMENT (BR)

Genehmigtes Exemplar vom 20. November 2008,
inkl. allen Änderungen bis 30. November 2021

Teilrevision
**Umsetzung BMBV und Ausscheidung Gewässer-
räume**

Genehmigungsexemplar, Stand 27. November
2024

Formelle Anpassungen aufgrund BMBV / WBG in
roter Schrift
Inhaltliche Anpassungen (unabhängig BMBV /
WBG) in grüner Schrift

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Oppligen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Vgl. Kapitel 5

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat erlassen, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	<i>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</i>
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.	<i>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</i>
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	<i>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i>
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	<i>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</i>
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	<i>Vgl. Art. 417</i>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Oppligen geregelt.	<i>Vgl. Art. 66 BauG</i>

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	<u>78</u>
101	Geltungsbereich sachlich	<u>78</u>
102	Geltungsbereich räumlich	<u>78</u>
2	NUTZUNGSZONEN	<u>78</u>
21	Die Bauzonen	<u>78</u>
211	Art der Nutzung	<u>78</u>
212	Mass der Nutzung	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	<u>1215</u>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	<u>1215</u>
23	Weitere Nutzungszonen	<u>1315</u>
231	Landwirtschaftszone	<u>1315</u>
232	Schlossparkzone	<u>1316</u>
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	<u>1517</u>
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	<u>1517</u>
311	ZPP Nr. I "Bärgli"	<u>1517</u>
312	ZPP Nr. II "Känelmatte"	<u>1719</u>
313	ZPP Nr. III "Kieswerk"	<u>1820</u>
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	<u>2022</u>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	<u>2022</u>
411	Gestaltungsgrundsatz	<u>2022</u>
412	Bauweise, Stellung der Bauten	<u>2123</u>
413	Fassadengestaltung	<u>2123</u>
414	Dachgestaltung	<u>2224</u>
415	Aussenraumgestaltung	<u>2325</u>
416	Reklamen und Plakatierung	<u>2426</u>
417	Gestaltungsspielraum	<u>2426</u>
42	Qualitätssicherung	<u>2427</u>
421	Fachberatung	<u>2427</u>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
43		Nachhaltiges Bauen und Nutzen	<u>2528</u>
431		Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	<u>2528</u>
5		BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	<u>2729</u>
51		Ortsbildpflege	<u>2729</u>
511		Ortsbilderhaltungsgebiete	<u>2729</u>
512		Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	<u>2729</u>
52		Pflege der Kulturlandschaft	<u>2730</u>
521		Baudenkmäler	<u>2730</u>
522		Archäologische Schutzgebiete	<u>2830</u>
523		Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und Hochstammobstgärten	<u>2830</u>
524		Hecken und Feldgehölze	<u>2831</u>
525		Fliessgewässer	<u>2931</u>
53		Schutz der naturnahen Landschaft	<u>2933</u>
531		Landschaftsschutzgebiete	<u>2933</u>
532		Lebensräume	<u>3033</u>
54		Ersatz- und Förderungsmassnahmen	<u>3134</u>
541		Ersatzmassnahmen	<u>3134</u>
542		Förderungsmassnahmen	<u>3135</u>
55		Gefahrengebiete	<u>3235</u>
551		Bauen in Gefahrengebieten	<u>3235</u>
552		Gefahrenstufen	<u>3235</u>
6		ZUSTÄNDIGKEITEN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	<u>3437</u>
601		Zuständigkeiten	<u>3437</u>
602		Widerhandlungen	<u>3437</u>
603		Inkrafttreten	<u>3437</u>
604		Aufhebung von Vorschriften	<u>3438</u>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

ANHANG	3540
A 1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	3640
A 2 BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZ, ART. 79	46
A 3 ABKÜRZUNGEN	51
A 4 SACHREGISTER	56
A 5 GENEHMIGUNGSVERMERKE	58

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Hinweise / Kommentar</i>
-----------	------	-------------------	-----------------------------

Abkürzungen:

Abs.	Absatz	KsH	Kniestockhöhe
Art.	Artikel	landw.	für landwirtschaftliche Bauten
AZ	Ausnützungsziffer	Lit.	Litera
BauG	Baugesetz des Kantons Bern	LWZ	Landwirtschaftszone
BauR	Baureglement der Gemeinde	OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern	OVR	Organisations- und Verwaltungsreglement
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern	P	private Parkierungszone
DK 2	Dorfkernzone 2-vollgeschosse	RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
ES	Empfindlichkeitsstufe	SG	Strassengesetz des Kantons Bern
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	SV	Strassenverordnung des Kantons Bern
F	Feuchtstandorte	sGh	sichtbare Giebelhöhe
FF	Freifläche nach altem Recht	T	Trockenstandorte
FH	Firsthöhe	TL	Trauflänge
Fh tr/gi	Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig	UeO	Überbauungsordnung
G	Gewerbezone	UK	Unterkante
GB	Gebäudebreite	VG	Vollgeschoss; Anzahl Vollgeschosse
GFZ(o)	Geschossflächenziffer oberirdisch	W 2	Wohnzone 2 Vollgeschosse
GG	Gemeindegesetz	W1	Wohnzone 1 Vollgeschoss
gA	grosser Grenzabstand	WG 2	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse
GH	Gebäudehöhe	ZGB	Zivilgesetzbuch
GL	Gebäudelänge auch Gebäudebreite genannt	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
Gr	Grünzone	ZP	Zonenplan
kA	kleiner Grenzabstand	ZPP	Zone mit Planungspflicht

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

1**GELTUNGSBEREICH****Geltungsbereich sachlich****101**

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

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen Art. 311 ff***Geltungsbereich räumlich****102**

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2**NUTZUNGSZONEN****21****Die Bauzonen****Art der Nutzung****211**

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen – stille Gewerbe	II
Mischzonen	M	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 300 m² Verkaufsfläche	III

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)**Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).****Bisher-WG-Zone****Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

Zone		Abk.		Nutzungsart		ES
Arbeitszonen		A		– Arbeitsnutzungen; ausgenommen sind vom Gewerbebetrieb unabhängige Verkaufsnutzungen – Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den standortgebundene Personal gestattet.		III
Bestandeszonen		B		– Wohnen – stilles bis mässig störendes Gewerbe In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten von Hauptgebäuden, unter Wahrung des traditionellen Charakters und mit Rücksicht auf die historische Bausubstanz, am bestehenden Standort zugelassen. Sie dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und mit Rücksicht auf die historischen Gebäude und ihre Umgebung verändert werden. Unter Wahrung des traditionellen baulichen Charakters des alten Dorfes können Erweiterungen bis 10 % über das am Genehmigungsdatum bestehende Gebäudevolumen hinausgehen. Zugelassen sind zudem nicht störende, unbewohnte An- und Nebenbauten <u>Klein- und Anbauten</u>.		III

Alle Arten von Arbeitsnutzung wie Produktions-, Verwaltungs- und Bearbeitungsbetriebe, Tankstellen mit Tankstellenshop sowie öffentliche und private Freizeiteinrichtungen.

In der Bestandeszone B sollen in erster Linie die bestehenden Strukturen erhalten bleiben. Neu- und Umbauten sind zulässig, wenn sie sich in das Quartier- und Strassenbild einordnen und die Gestaltung des Gebäudes und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Neu- und Umbauten haben sich an den Standort, die ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse und Geschosshöhe, die Längen des Gebäudes oder der Gebäudegruppe, die Gesamthöhe und Gebäudebreite des bestehenden Baukörpers zu halten. An- und Kleinbauten gemäss Art. 212 Abs. 2 sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sich ästhetisch in die Umgebung einfügen.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

			Die bestehende <u>Gebäudehöhetraufseitige Fassadenhöhe (Fh tr)</u> darf nicht überschritten werden. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind gestattet. Anbauten an landwirtschaftlichen Gebäuden, die bis zu 50 % über das bestehende Gebäudevolumen hinausgehen, sind für landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Der traditionelle bauliche Charakter des alten Dorfes soll bezüglich Bauformen, Proportionen, Baumaterialien, Aussenräume und räumliche Gliederung erhalten bleiben. Gewerbliche Bauten sind im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen so zu gestalten, dass sie den Charakter des Dorfes nicht beeinträchtigen.	
--	--	--	---	--

Mass der Nutzung

212

1

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GB	<u>GHFh tr</u> in m	VG
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	15,0	–	<u>4,55,0</u>	1
Wohnzone 2	W2	4,0	8,0	20,0	12,0	<u>7,07,50</u>	2
Mischzone 2	M2	4,0	8,0	25,0	12,0	<u>8,08,50</u>	2
Arbeitszone	A	4,0	–	30,0	15,0	<u>8,08,50</u>	–

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 236, sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.

- kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142133)
- gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143133)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131121)
- GB = Gebäudebreite (s. Anhang A 131121)
- GHFh tr = Gebäudehöhetraufseitige Fassadenhöhe (s. Anhang A 132 vgl. Art. 14 BMBV und BSIG Nr. 7/721.3/1.1)
- VG = Vollgeschoss (s. Anhang A 134124-126)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		2 Zudem gelten die folgenden Masse für a. Bewohnte An- und Nebenbauten: — Grenzabstand (GA) mind. 4,0 m — mittlere Gebäudehöhe (GH) max. 3,0 m — Gebäudefläche (GBF) max. 40 m² b. Unbewohnte An- und Nebenbauten: — Grenzabstand (GA) min. 2,0 m — mittlere Gebäudehöhe (GH) max. 3,0 m — Gebäudefläche (GBF) max. 60 m² a. <u>Kleinere Gebäude:</u> - <u>Grenzabstand (A) mind. 4,0 m</u> - <u>Fassadenhöhe (FH) max. 3,0 m</u> - <u>anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m²</u> b. <u>Kleinbauten:</u> - <u>Grenzabstand (A) mind. 2,0 m</u> - <u>traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3,50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4,50 m</u> - <u>anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²</u> - <u>Gebäudeabstand zu Hauptgebäude und Anbauten mind. 1,0 m</u>	Vgl. Anhang A 121 Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV <u>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzfläche enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</u> <u>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</u>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

c. Anbauten:

- Grenzabstand (A) mind. 2,0 m
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3,50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4,50 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet

Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBVAnbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.c. Unterirdische Bauten:

- über massgebendem Terrain
- zulässig max. 1,2 m
- Grenzabstand (GA) min. 1,0 m

Vgl. Anhang A 122.Vgl. Anhang A 111.d. Abgrabungen max. 5,0 mVgl. Anhang A 132.d. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,20 m
- Grenzabstand (A) mind. 1,0 m

Vgl. Art. 6 BMBVUnterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragene. Unterirdische Bauten und Tiefbauten:

- Grenzabstand (A): mind. 1,0 m

Vgl. Art. 5 BMBVUnterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.Tiefbauten sind Erschliessungsanlagen, private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbcken und dergleichen

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

~~e. Vorspringende Gebäudeteile:~~

- ~~— zulässige Breite Balkone und Erker max. 3,0 m~~
- ~~— zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1,5 m~~
- ~~— zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 1/3~~

~~Vgl. Anhang A-123.~~

f. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 2,50 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %
- zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 1,50 m

Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)
Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus
Art. 79 b EGZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten
Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteilen nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.

~~f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:~~

- ~~— in der Höhe: min. 2,5 m~~
- ~~— in der Situation: min. 5,0 m~~

~~Vgl. Anhang A-132 Abs. 3 und A-134 Abs. 2.~~

~~g. Geschosse:~~

- ~~— Untergeschoss: Grundfläche der Wohn- und Arbeitsräume > 60% der BGF eines Normalgeschosses~~
- ~~— Untergeschoss: OK EG-Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain~~
- ~~— Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 1,20 m~~

~~Vgl. Anhang A-135.~~

~~Vgl. Anhang A-133 und A-136.~~

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

g. Abstand zu Bauzonengrenzen:

- Von Bauzonengrenzen ist ein minimaler Abstand von 3.00 m einzuhalten.
- Für ebenerdige Anlagen und Anlagen welche die max. 1.20m über das massgebende Terrain hinausragen gilt ein Abstand von 1.00m.

h. Geschosse:

- Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1,20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,40 m

Vgl. Art. 19 BMBV

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

Gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau

i. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahrten bis max. 5,0 m auf einer Fassaden-seite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

- 3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 311 ff. und 511 ff. Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

**Zonen für öffentli-
che Nutzungen**

221 1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) gelten die folgenden Bestimmungen:

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Dorf	A	– Schulanlage – Aussensportanlagen – Gemeinde-haus – Feuerwehr – Parkplätze	Ausarbeiten eines baulichen und gestalterischen Gesamtkonzeptes. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: GL = 45,0 m GHFh tr = 8,08,50 m VG = 2 GA = 4,0	III
Bühlstrasse	B	Öffentlicher Parkplatz mit Bewirtschaftung	keine oberirdischen Bauten zugelassen	–

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

*GL = Gebäudelänge
GH = Gebäudehöhe
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
VG = Vollgeschoss
GA = Grenzabstand*

23 Weitere Nutzungszonen

**Landwirtschafts-
zone**

231 1 In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		2 Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar gelten ergänzend folgende Bestimmungen: – für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten die Bestimmungen der Wohnzone W2 – für alle übrigen Bauten die Bestimmungen des Dekretes über das Normalbaureglement vom 10.02.70 (NBKD, BSG 723.13) – HöheGesamthöhe von landwirtschaftlichen Silobauten inkl. Kranbahn: 14,0 m	der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
Schlossparkzone	232	1 Die Schlossparkzone (SPZ) dient der Erhaltung der bestehenden Gebäude und der Parkanlage. Die bestehenden Einzelbäume und Baugruppen sind gem. Art. 523 geschützt. 2 Im Sektor für Hauptgebäude sind neue Hauptbauten zugelassen. Für die Gebäudehöhe und die Geschosszahl gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W1; im Übrigen gelten diejenigen der Wohnzone W2. 3 Der Gemeinderat kann zweckbedingte, untergeordnete Annexbauten gestatten, sofern der Parkcharakter dadurch nicht geschmälert wird. 4 Zur Beurteilung aller Bauvorhaben ist die Kantonale Denkmalpflege als Fachinstanz beizuziehen. 5 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
Zonen mit Planungspflicht	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP Nr. I „Bärgli“	311	1 Für die Zone mit Planungspflicht Nr. I gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Realisierung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität.	
Art der Nutzung	3	Gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	4	– Gemäss Wohnzone W1 – Ausnützungsziffer<u>Geschossflächenziffer (AZGFZo) 0,30,35</u> bis 0,50,55	<u>GFZo sh. Anhang A 141</u>
Gestaltungsgrundsätze	5	– In Abweichung zu den Nutzungsmassen der Wohnzonen W1 beträgt die maximale Gebäudehöhe<u>Fassadenhöhe traufseitig 5,56,0</u> m. Eine	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

Mehrhöhe bei Bauten am Hang ist nicht gestattet.

- Maximal eingeschossige Bauten mit Dachausbau; das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die ~~Kniewandhöhe~~Kniestockhöhe, ~~in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschoss-~~fussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1,2 m 1,40 m überschreitet.
- Dachaufbauten gemäss Art. 414 sind gestattet.
- Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 20° und einer maximalen Neigung von 30° oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20° gestattet. Dachaufbauten sind entsprechend Art. 40 gestattet.
- Einer sorgfältigen Verkehrserschliessung und -gestaltung für Fussgänger, Radfahrer Privat- und Anlieferungsverkehr ist besondere Beachtung zu schenken.
- Der öffentliche und halböffentliche Aussenraum ist möglichst als attraktiver Aufenthalts- und Platzbereich zu gestalten, mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen.

Lärmempfindlich-
keitsstufe

6 Es gilt die ES II.

Vgl. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
ZPP Nr. II „Känel- matte“	312	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. II gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Regelung einer Überbauung mit gemischter Nutzung.	
Art der Nutzung	3	Gemäss Mischzone M	
Mass der Nutzung	4	<u>AZGFZo: 0,50,55 - 0,70,77</u>	
Baupolizeiliche Masse	5	– GL und GB gemäss Mischzone M2 – max. 2 VG	
Gestaltungsgrundsätze	6	– Gewerbebauten sind in erster Linie entlang der Kantonsstrasse anzuordnen. – Dachausbau und Dachgestaltung gemäss Art. 414. – Sorgfältige Verkehrserschliessung und Gestaltung für Langsamverkehr und motorisierten Individualverkehr. – attraktive Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Aussenraumes als Aufenthaltsbereich mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten usw. – Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielflächen sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. – Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen unterzubringen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	Es gilt die ES III.	Vgl. Art. 43 LSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
ZPP Nr. III „Kieswerk“	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. III gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Regelung einer Materialentnahmestelle sowie einer Deponiestelle.	
Art der Nutzung		3 Kiesabbau und -deponie. Kies- und Betonaufarbeitung ist gestattet.	
Mass der Nutzung als Planungswert		4 Es sind nur die für den Abbau, die Wiederauffüllung und die Kiesaufbereitung betriebsnotwendigen Bauten im Sinne der bestehenden Anlagen gestattet.	
Gestaltungsgrundsätze		5 In der Überbauungsordnung sind verbindlich zu regeln: – Abbauetappen – Wiederauffüllung – Rekultivierung – bauliche und landschaftliche Gestaltung Massgebend ist der Schemaplan auf der folgenden Seite	
Lärmempfindlichkeitsstufe		6 ES IV	Vgl. Art. 43 LSV

Marginale

Art.

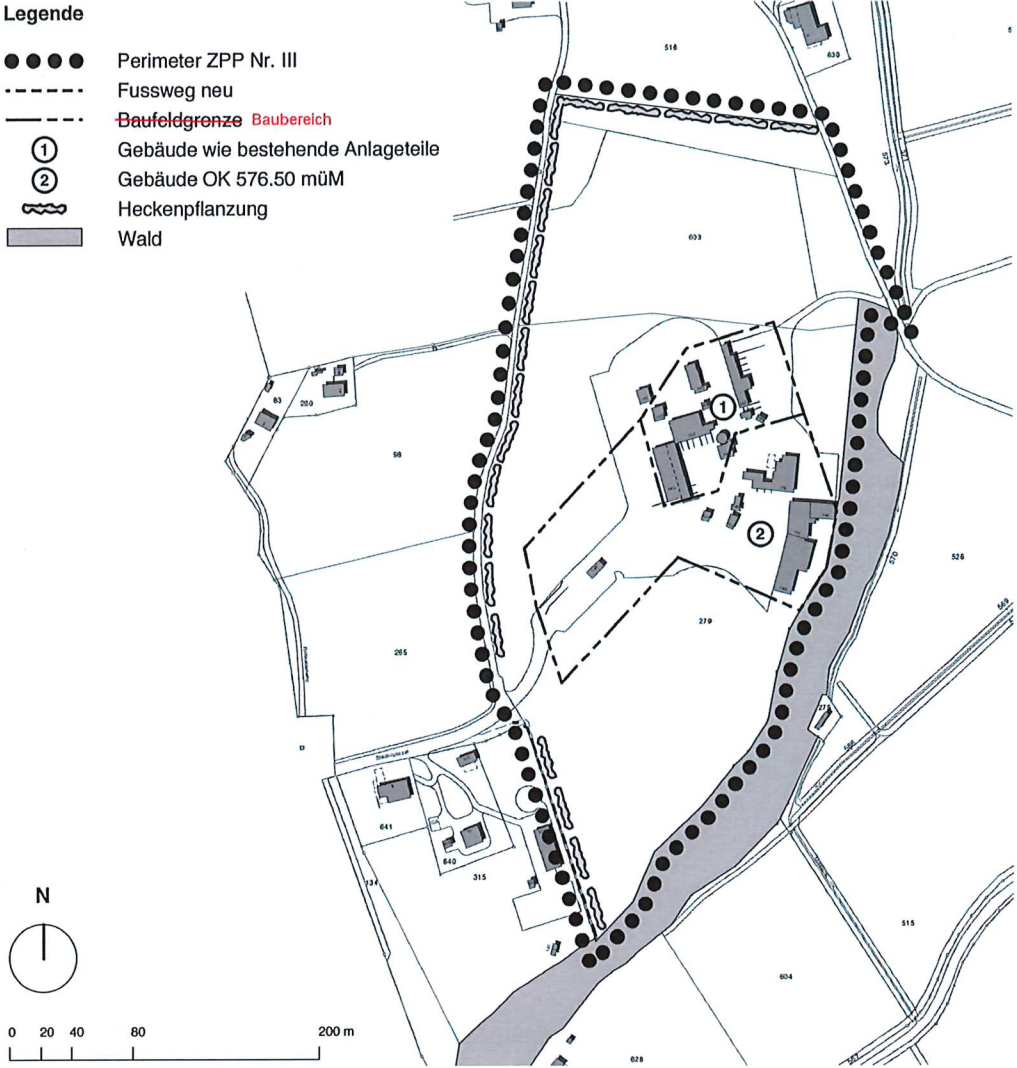
Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

Schemaplan ZPP Nr. III „Kieswerk“

Legende

- ● ● ● Perimeter ZPP Nr. III
- - - Fussweg neu
- - - ~~Baufeldgrenze~~ Baubereich
- ① Gebäude wie bestehende Anlageteile
- ② Gebäude OK 576.50 müM
- ⋈ Heckenpflanzung
- Wald



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**41 Bau- und Aussenraumgestaltung****Gestaltungs-
grundsatz**

- 411** 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.

**Beurteilungs-
kriterien**

- 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,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Vgl. auch Art. 412.

Vgl. auch Art. 413 und 414.

Vgl. auch Art. 415.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 141 ff.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist – ausgenommen bei eingeschossigen Bauten <u>mit einem Vollgeschoss</u> – nicht erlaubt.	Vgl. Art. 212 und Anhang A 131.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<i>vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i> <i>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</i> – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. <i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</i>
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Die Verwendung von glänzenden, durchrostenden oder anderen auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt. Sonnenkollektoren sind gestattet. Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer vorgeschrieben (Dachneigung mind. 20° und max. 40° alte Teilung). Pultdächer sind gestattet. 2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten, angebaute Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen bis 60 m² Grundfläche <u>kleinere Gebäude sowie für Klein- und Anbauten</u> können auch andere Dachformen gestattet werden.	<i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. <u>Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten unzulässig.</u></i> <i>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</i> – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. <i><u>Vgl. Art. 212 Abs. 2 Lit. a, b und c</u></i> <i><u>Hinweis: Auf kleineren Gebäuden und auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.</u></i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m aufweisen. Als Dachaufbauten zählen auch Dachflächenfenster und in die Baufläche eingeschnittene Fenster. Solaranlagen zählen nicht als Dachaufbauten. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 1,0 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Die Trauflinie darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden. 4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	<i>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</i> <i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE.</i> <i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</i>
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele):</i> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet <i>S. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	<i>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.</i> <i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</i>
Reklamen und Plakatierung	416	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.	<i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</i> <i>Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.</i>
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen.	<i>Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	<i>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</i> <i>Vgl. Art. 417 und 511 ff.</i> <i>Vgl. Art. 417.</i> <i>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 511).</i> <i>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</i> <i>Vgl. Art. 75 BauG.</i> <i>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalen oder von erhaltenswerten Baudenkmalen, welche in einem Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG. Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.
		2 Die Aussenräume von Bauten und Anlagen haben eine angemessene Begrünung aufzuweisen. Es sollen vor allem standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.	
		3 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbilderhaltungsgebiete	511	1 Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	<i>Wichtige Grundlage für die Analyse des Ortsbildes bildet das Bauinventar der Gemeinde Oppligen welches auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden kann.</i>
		2 Ortsbilderhaltungsgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume usw.) gut ins Ortsbild einzufügen.	<i>Der frühzeitige Beizug einer Fachstelle sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</i>
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	512	1 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.	<i>Fachberatung und qualifizierte Verfahren: S. Art. 421 f.</i>
		2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.	<i>Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	1 Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. 2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Bauinventar der Gemeinde Oppligen vom März 2004. Die Einstufung ist grundeigentümerverbindlich; es gelten Art. 10a–10e BauG. <u>Betreffen Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte K-Objekte und Baugruppen ist die zuständige kant. Fachstelle beizuziehen.</u> Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG auch Art. 522.
Archäologische Schutzgebiete	522	1 Die archäologischen Schutzgebiete 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 Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und Hochstammobstgärten	523	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsratthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
Hecken und Feldgehölze	524	1 Hecken und Feldgehölze sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.	Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungstatthalter.
		2 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise (max. 1/3) zurückzuschneiden. Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern.	Vgl. Art. 16 NSchV
Fliessgewässer	525	1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche — bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie — Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände: Chise _____ 15,0 m Rotache _____ 15,0 m alle übrigen Gewässer _____ 6,0 m	Messweise siehe Anhang A 145.
		<u>Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</u> a. <u>die natürliche Funktion der Gewässer,</u> b. <u>Schutz vor Hochwasser,</u> c. <u>Gewässernutzung.</u>	<u>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV;</u> <u>Nach Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, dass auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird, bei Bauvorhaben näher als 15 m zum Gewässer eine Bewilligung beim Tiefbauamt einzuholen ist</u>
		2 <u>Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3,0 m zu wahren. Der Gewässerraum für Fliessgewässern wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.</u>	<u>Messweise siehe Anhang A1 A35</u>
		3 <u>Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern be-</u>	<u>Messweise siehe Anhang A1 A35</u>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

trägt 11,0 m. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

- 34 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

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

Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum-Fließgewässer und Quellen.

- 5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

*Vgl. auch Art. 36 GSchG
Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)*

- 6 In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

*Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG
Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht*

- 7 Für die Parzellen Nrn. 501, 590, 591, 525, 515, 604, 691 und 628 wird eine Ausnahmegewilligung von

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		<u>Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV gewährt.</u>	
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschafts- schutzgebiete	531	1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerzte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Lebensräume	532	1 Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Fließgewässer	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden. In diesem Uferbereich sind Deponien (wie z.B. für Maschinen, Siloballen, Baumaterial) verboten.
Feuchtstandorte	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6,0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis}, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
Zu den Feuchtstandorten zählen u.a. Amphibienlaichgebiete und stehende Kleingewässer wie Tümpel und Weiher.

54

Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Ersatzmassnahmen

541

- 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.
Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
		zuständige Stelle.	<i>für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</i>
Förderungsmassnahmen	542	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung, resp. Anlage von Hochstammobstgärten. Die Beiträge der Gemeinde richten sich nach den festgelegten Entschädigungssätzen.	<i>Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</i>
	55	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	551	1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.	<i>Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552).</i>
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	<i>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</i>
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefähr-	552	1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und An-	<i>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäu-</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
dung		lagen, 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.	<i>den ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</i>
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	2	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.	<i>Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</i>
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	<i>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</i> <i>Sensible Bauten sind:</i> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze), – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen), – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	<i>Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
	6	ZUSTÄNDIGKEITEN, STRAF- UND SCHLUSS-BESTIMMUNGEN	
Zuständigkeiten	601	Dem Gemeinderat stehen alle Befugnisse zu, die nicht durch Vorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde einem anderen Organ übertragen sind.	Vgl. Art. 66 BauG.
Widerhandlungen	602	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.	Vgl. Art. 50 BauG. Vgl. Art. 58 GG.
Inkrafttreten	603	<u>1</u> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1 und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. <u>2</u> <u>Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus den Anpassungen gemäss BMBV mit Anhang 1 und dem Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</u>	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

**Aufhebung von
Vorschriften**

604

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung
werden aufgehoben
– die baurechtliche Grundordnung vom 06.05.92

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

Genehmigungsvermerke Baureglement BR / Teilrevision BMBV und Gewässerräume

Öffentliche Mitwirkung	14. Januar 2022 bis 15. Februar 2022
1. Vorprüfung	27. Juli 2023
2. Vorprüfung	14. Mai 2024
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern	07. und 14. August 2024
Publikation im Anzeiger Konolfingen	08. und 15. August 2024
Öffentliche Auflage	8. August 2024 bis 9. September 2024

Einspracheverhandlungen am	23. Oktober 2024
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat	16. September 2024
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	26. November 2024

Namens der Einwohnergemeinde
Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Oppligen, den 20. Januar 2025

Die Gemeindeschreiberin:



19. Mai 2026

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Beatrice Aebi



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
-----------	------	-------------------	----------------------

ANHANG

ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
	A2	BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZ, ART. 79
	A3	ABKÜRZUNGEN
	A4	SACHREGISTER
	A5	GENEHMIGUNGSVERMERKE

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

ANHANG

A

DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11**Terrain****Massgebendes Terrain****A111**~~Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.~~~~S. Art. 97 BauV~~**A12****Gebäude und Gebäudeteile****An- und Nebenbauten****A121**

4

~~Bewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.~~~~Bewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. gedeckte Sitzplätze und Gartenhallen. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.~~

2

~~Unbewohnte An- und Nebenbauten, oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude die nur Nebennutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten. Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.~~~~Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)~~**A11****Gebäude und Gebäudeteile****Unterniveaubauten/Unterirdische Bauten****A122**

1

A111~~Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausra-~~~~Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2.~~

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

gen:
Unternievaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass in Art. 212 Abs. 2 über das massgebende Terrain hinausragen.

2 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vorspringende Gebäudeteile

A123

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein, berücksichtigen einen minimalen Grenzabstand und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Ausstentrepfen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

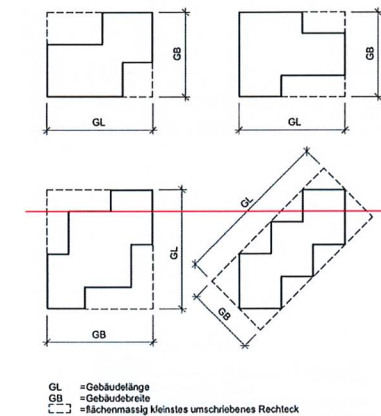
**A13A
12**

Gebäudemasse

**Gebäudelänge GL /
Gebäudebreite GB**

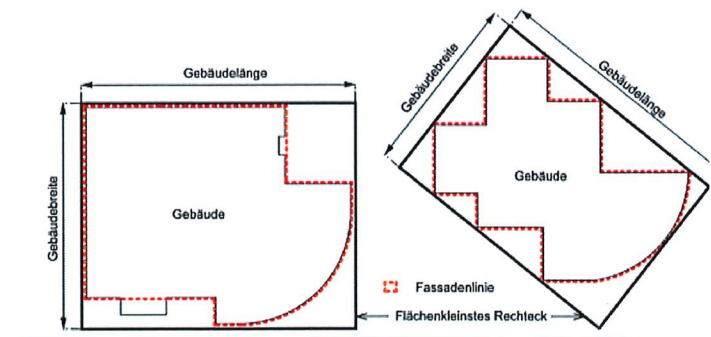
**A134 1
A121**

Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **Gebäudefläche umschliesstprojizierte Fassadenlinie umfasst**.



Gebäudebreite-GB

2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **Gebäudefläche umschliesstprojizierte Fassadenlinie umfasst**.



3 Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet.

4 Vorspringende Gebäudeteile, welche die Masse nach Art. 212 Abs. 2 nicht überschreiten, werden

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

nicht an die Gebäudelänge und Gebäudebreite angerechnet.

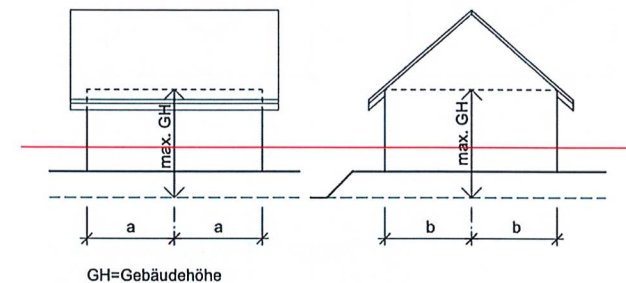
/ Hangzuschlag

A132 4
A122

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

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

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



- mit Ausnahme der Hangseite abseitig*
- 21** Bei Bauten am Hang ist ~~für~~ *abseitig* eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des Gewachsenen Bodens massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Siehe Genehmigung AGR

- 3** Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

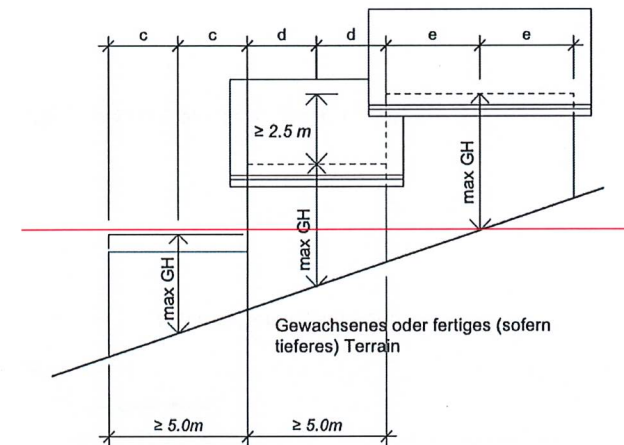
Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

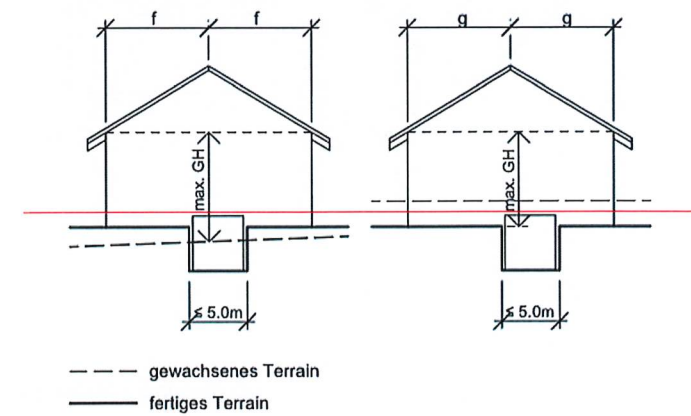
Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar



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

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



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

Kniewandhöhe
Kniestockhöhe

A133
A123

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Dachgeschosse sind Geschosse deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.

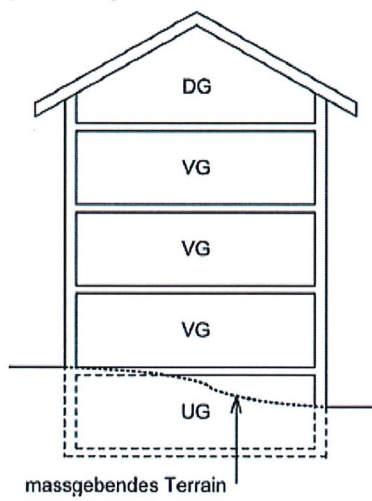
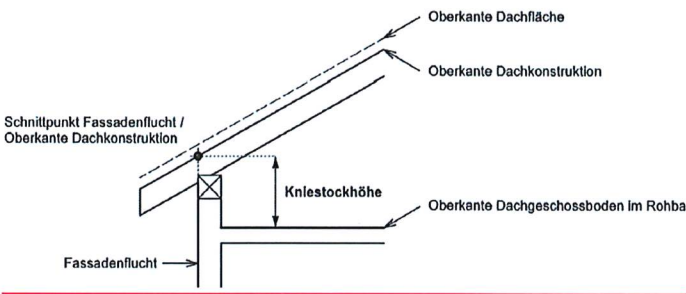
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.

Vollgeschosse VG

A134 1
A124

~~Als Vollgeschosse VG zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.~~
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A135/A136



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

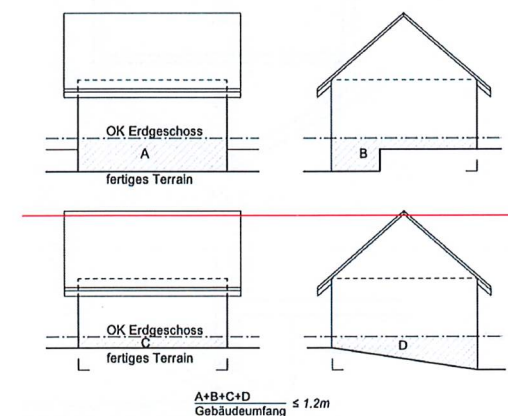
Hinweise / Kommentar

Untergeschosse

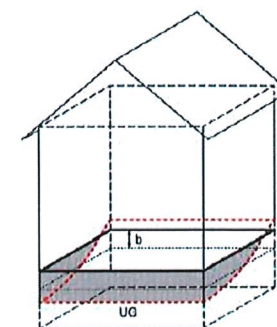
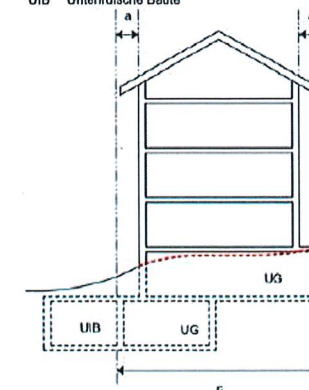
A135
A125

Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20m über die Fassadenlinie hinausragt.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122) Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweise / Kommentar
Dachgeschosse	<u>A136</u> <u>A126</u>	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Knie- wandhöhen das zulässige Mass nicht überschrei- ten <u>Dachgeschosse sind Geschosse deren Knie-</u> <u>stockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet.</u>	<i>Zulässiges Mass vgl. Art. 212</i>
	<u>A14A</u> <u>13</u>	Bauabstände	
Gegenüber nach- barlichem Grund Vereinbarungen	<u>A144</u> <u>A131</u>	1 Benachbarte Grundeigentümer können, die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Ab- stände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	<i>Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementari- schen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäude- abstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).</i>
		2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

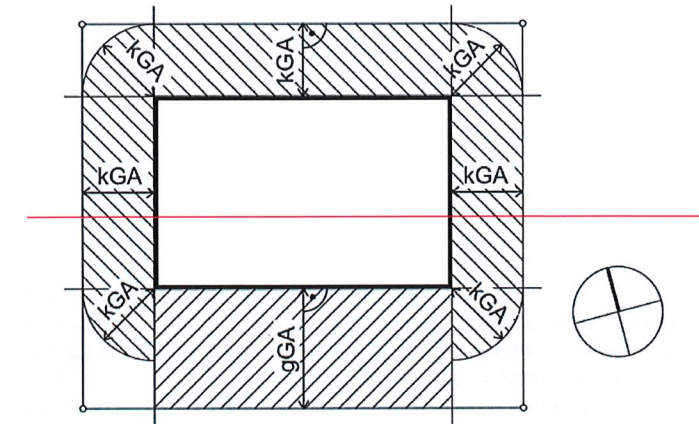
**Kleiner Grenzab-
stand kGA**

A142 1
A132

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

2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

3 ~~Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~



Vgl. Anhang A123.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

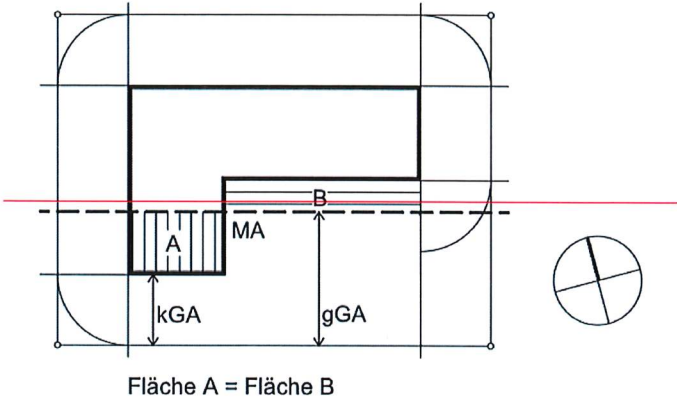
Hinweise / Kommentar

Grosser Grenzab-
stand gGA

A143
A133

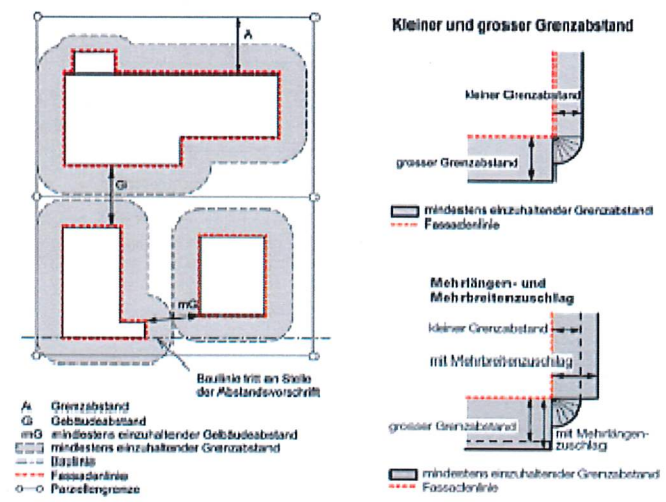
1

Der grosse Grenzabstand gGA wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.



2

Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.



Figur 8.1 - 8.3 Abstände und Abstandsbereiche

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

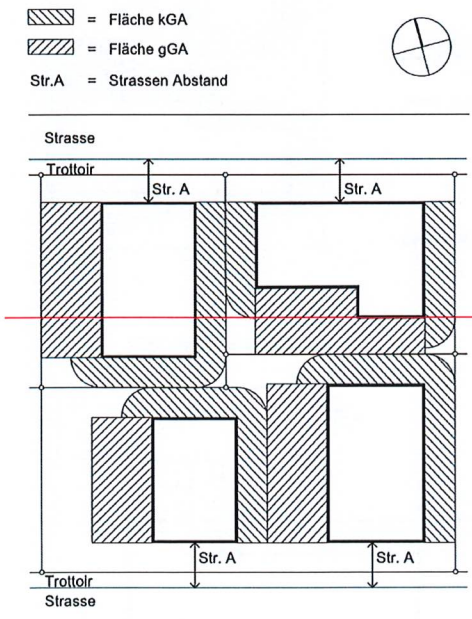
3 ~~Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

~~Vgl. Anhang A123.~~

Gebäudeabstand

~~A144~~
A134

1 Der Gebäudeabstand ist die **kürzeste** Entfernung zwischen **zwei Gebäuden** den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

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

Marginale

Art.

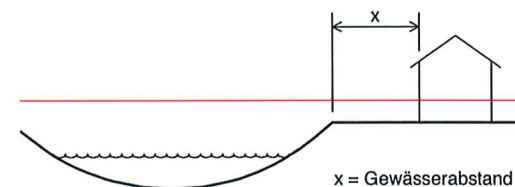
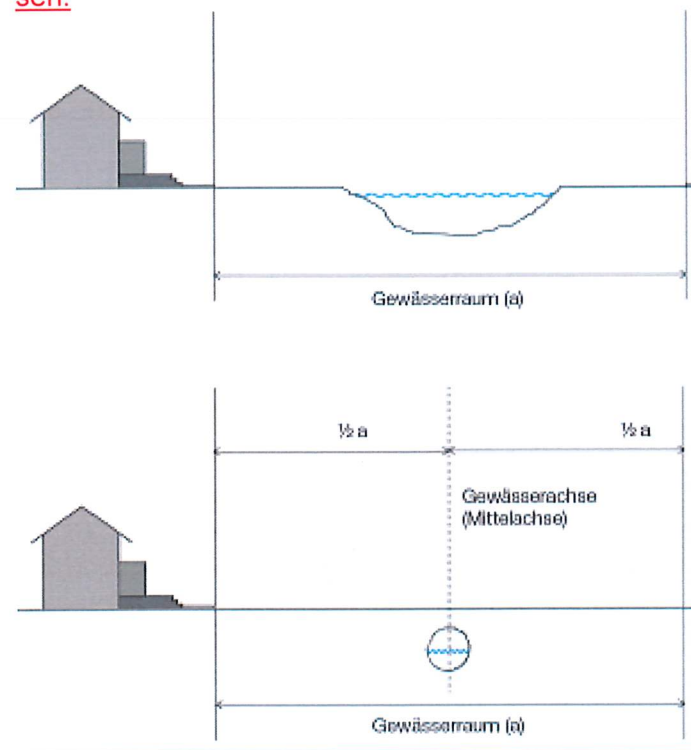
Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

**Gegenüber Fliess-
gewässern**

**A145
A135**

Der Abstand von Fliessgewässern wird ab der oberen Böschungskante gemessen. Die Gewässerräume von Fliessgewässern werden wie folgt gemessen:



**Gegenüber Zonen-
grenzen**

A146

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

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

Marginale

Art.

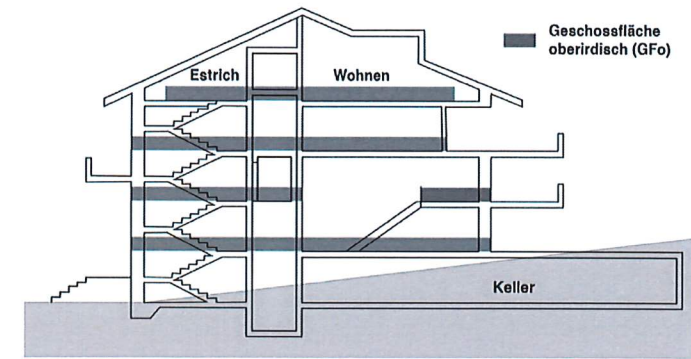
Normativer Inhalt

Hinweise / Kommentar

**A15A
14****Nutzungsziffern****Ausnutzungsziffer
Geschossflächen-
ziffer oberirdisch****A151
A141**

Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung. Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 11c Abs. 3 BauV). Anrechenbar sind die Vollgeschosse und Dachgeschosse. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mind. 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie ragen.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.
 $AZ = \frac{BGF}{aLF}$

**Bruttogeschoss-
fläche****A152**

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

**Anrechenbare
Landfläche****A153**

Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.