



# Baureglement (BauR)

Stand: 03.07.2018, Entwurf

**Impressum**

Gemeinde: Aefligen

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
0.1	22.02.2018	Entwurf
0.2	27.02.2018	Entwurf nach 1. Besprechung Spezialkommission
0.3	11.04.2018	Entwurf nach 2. Besprechung Spezialkommission
0.4	03.07.2018	Entwurf für die Mitwirkung

# Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
<b>1 Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
Art. 1    Geltungsbereich .....	3
Art. 2    Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen.....</b>	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 3    Art der Nutzung .....	3
Art. 4    Mass der Nutzung .....	4
Art. 5    Gebäudeteile .....	5
Art. 6    Grenzabstände.....	5
Art. 7    Gebäudeabstand .....	6
Art. 8    Näherbau .....	6
Art. 9    Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	7
Art. 10   Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	7
Art. 11   Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	7
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	7
Art. 12   Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>8</b>
Art. 13   Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	8
Art. 14   Zone mit Planungspflicht 1 Hasenmatte .....	8
Art. 15   Zone mit Planungspflicht 2 Ischlagweg .....	8
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>9</b>
Art. 16   Gestaltungsgrundsatz .....	9
Art. 17   Beurteilungskriterien .....	9
Art. 18   Bauweise, Stellung der Bauten .....	9
Art. 19   Dachgestaltung .....	9
Art. 20   Aussenraumgestaltung .....	10
Art. 21   Gebiete mit Bebauungskonzept .....	10
Art. 22   Gestaltungsspielraum .....	11
Art. 23   Fachberatung .....	11
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>12</b>
Art. 24   Baudenkmäler .....	12
Art. 25   Ortsbildschutzgebiete.....	12
Art. 26   Archäologische Funde.....	12
Art. 27   Gewässerraum .....	12
Art. 28   Freihaltegebiet Emme .....	13
Art. 29   Landschaftsschongebiet.....	13
Art. 30   Landschaftsschutzgebiet .....	13
Art. 31   Trockenstandorte.....	13
Art. 32   Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	14

Art. 33	Bauen in Gefahrengebieten .....	14
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>14</b>
Art. 34	Widerhandlungen .....	14
Art. 35	Inkrafttreten.....	14
Art. 36	Aufhebung von Vorschriften .....	14
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>15</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>16</b>
A1	Skizzen.....	16
A2	Gesetze .....	22
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	23
A4	Nützliche Web-Adressen .....	24

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Aefligen bildet zusammen mit den Zonenplänen «Siedlung» und «Landschaft und Erschliessung» die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Landschaft und Erschliessung	Analog zum Zonenplan sind im Zonenplan Landschaft und Erschliessung alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Zudem werden das kommunale Fusswegnetz und weitere Inhalte zur Erschliessung dargestellt. Die Festlegungen sind grundeigentümergebunden.
Übergeordnetes Recht	<p>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 den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>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.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

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.<sup>1</sup>

- Besitzstandsgarantie** Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht<sup>2</sup> 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.
- 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 Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Aefligen geregelt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>3</sup> Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

**Art. 1 Geltungsbereich**

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

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

**Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen**

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Reglement eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.<sup>1</sup>

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

**Art. 3 Art der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>2</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	Wohnen stille Gewerbe <sup>3</sup> Verkauf für den täglichen Bedarf	II
Dorfzone	D2 D3	Wohnen stille bis mässig störende Gewerbe <sup>4</sup> Verkauf bis 1000m <sup>2</sup> Geschossfläche <sup>5</sup> Gastgewerbe Landwirtschaft	III
Dienstleistungs- und Gewerbezone	DG	Gewerbe und Dienstleistungen Wohnungen in der obersten Nutzungsebene, max. 1/3 des Gebäudevolumens <sup>6</sup> Bestehende Schiessanlagen	III

2 Gewerbe und Tätigkeiten, die dem Prostitutionsgewerbe<sup>7</sup> zuzuordnen sind, sind in allen Bauzonen ausgeschlossen.

<sup>1</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>4</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1000m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

<sup>6</sup> Gebäudevolumenberechnung gemäss Norm SIA 416

<sup>7</sup> Gemäss dem Prostitutionsgewerbegesetz (PGG, BSG 935.90)

Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>1</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Wohnzone 2	W2	4	6	35	8	12	2
Dorfzone 2	D2	4	6	35	9	13	2
Dorfzone 3	D3	4	8	35	11.5	15.5	3
Dienstleistungs- und Gewerbezone	DG	4	4	–	10	14 <sup>2</sup>	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe "tief", bei Satteldächern «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)

VG = max. Anzahl Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 In Gebieten, die aufgrund der Überflutungsgefahr aufgeschüttet werden müssen, wird das massgebende Terrain auf das gewachsene Terrain + 60 cm festgelegt, sofern dies gemäss der Karte «Wasserspiegellage HQ300» notwendig ist.<sup>3</sup>

3 In den folgenden unüberbauten Gebieten ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo<sup>4</sup> als Mindestdichte einzuhalten<sup>5</sup>:

Gebiet (Parz. Nr.)	GFZo	Stand Grundbuch
80	0.6	Genehmigung OPR 2017+
97 (Teil Dorfzone)	0.6	Genehmigung OPR 2017+
360, 298, 297, 501	0.6	Genehmigung OPR 2017+
94	0.6	Genehmigung OPR 2017+
180	0.6	Genehmigung OPR 2017+

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.

<sup>2</sup> Die Gesamthöhe in der Dienstleistungs- und Gewerbezone gilt auch für technische Aufbauten, freistehende Kamine und andere Spezialbauten bis zu einer Grundfläche von max. 30m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Siehe Art. 1 Abs. 2 BMBV

<sup>4</sup> Siehe Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

<sup>5</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen. Innerhalb einzelner Gebiete können Nutzungen zwischen den einzelnen Grundeigentümern mit Eintrag im Grundbuch abgetauscht werden. Dazu muss Nachgewiesen werden, dass die Nutzung insgesamt realisierbar bleibt.



Mass der Nutzung,  
Gebäudeteile

## Art. 5 Gebäudeteile

### 1 An- und Kleinbauten<sup>1</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe F<sub>h</sub> t max. 3.5 m

### 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:<sup>2</sup>

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

### 3 vorspringende Gebäudeteile:<sup>3</sup>

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 2/3
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m. Überschreitet ein Vordach 2/3 des entsprechenden Fassadenabschnitts, gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m.

### 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

### 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>4</sup>

- in der Höhe: min. 2.0 m
- in der Situation: min. 2.0 m

### 6 Geschosse<sup>5</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m
- Attikageschoss: Muss bei mindestens drei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.5 m zurückversetzt sein. Geschosshöhe maximal 3.5 m.

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 50% der betreffenden Fassadenseite nicht überschreitet.<sup>6</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Gebäude und Gebäudeteile näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

<sup>1</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>4</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>5</sup> Skizze Geschosse, Geschoszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>6</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

3 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° – 45° liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

Gebäudeabstand

**Art. 7 Gebäudeabstand<sup>1</sup>**

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

Näherbau

**Art. 8 Näherbau**

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8 m, auf der Seite des kA bis auf 2 m reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige Fläche für An- und Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen**Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**

1 Vom öffentlichen Verkehrsraum sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>2</sup> einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.
- längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

---

<sup>1</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Verwaltung	ZÖN 1	Gemeindeverwaltung Feuerwehr öffentliche Dienste	Bauten: Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2  Grenzabstand: Halbe Fassadenhöhe, mindestens aber 4.0 m.	III
2 Schule	ZÖN 2	Schulgebäude mit Sportanlagen		II
3 Bahnhof	ZÖN 3	Bahnhof Parkieranlagen (P+R)		III
4 ARA	ZÖN 4	Abwasserreinigungsanlage		III
5 Geräte	ZÖN 5	Infrastruktur und Parkieranlagen zu den Pflanzplätzen <sup>2</sup>		II

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Sportplatz	ZSF 1	Sportplätze Hornusseranlagen	keine Hochbauten	III
2 Pferdesport	ZSF 2	Pferdesport	Kleinbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BauR sind zugelassen	III

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

### Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>3</sup>

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

<sup>2</sup> Vorbehalten sind Baueinschränkungen aufgrund der Baulinie «Freihaltebereich Emme»

<sup>3</sup> Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un- überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup>

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

#### ZPP 1

#### **Art. 14 Zone mit Planungspflicht 1 Hasenmatte**

1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Hasenmatte dürfen über den Juraweg maximal 16 Wohneinheiten, ausschliessliche Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (keine Mehrfamilienhäuser), für den Verkehr erschlossen werden.

2 Im Zonenplan ist die Lage des Grün- und Aufenthaltsbereiches mit Gehweg festgehalten.

3 Für die Überbauung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

#### ZPP 2

#### **Art. 15 Zone mit Planungspflicht 2 Ischlagweg**

1 In der Zone mit Planungspflicht ZPP 2 Ischlagweg dürfen ausschliesslich Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (keine Mehrfamilienhäuser) vorgesehen werden. Die Zufahrt erfolgt vom Ischlagweg her. Für die Überbauung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

2 Die im Richtplan Erschliessung enthaltenen Verkehrsmassnahmen am Ischlagweg sind im Bereich der ZPP 2 zwingend umzusetzen. (Verlegung des bestehenden Strassenabschnittes in die Fläche der ZPP 2 mit Einfügung des Gehweges schulhausseitig auf der bestehenden Strasse).

3 Entlang dem Kanal ist eine Begrünung mit Hecken vorgesehen.

4 Um der Gefährdung durch Hochwasser vorzubeugen wird in der zweiten Bauetappe das massgebende Terrain generell auf 493 m.ü.M. festgelegt. Die Fassadenhöhe wird gemäss Art. 4 ab diesem aufgeschütteten Terrain gemessen.

---

<sup>1</sup> Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p><b>Art. 16 Gestaltungsgrundsatz</b></p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.<sup>1</sup></p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p><b>Art. 17 Beurteilungskriterien</b></p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul>
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p><b>Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten</b></p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p><b>Art. 19 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen. Es sind in allen Zonen auch Pultdächer und Flachdächer mit und ohne Attika zulässig.<sup>3</sup></p> <p>2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze</p>

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 20 BauR) 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.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

<sup>3</sup> Die Vorgaben der kant. Denkmalpflege bei K-Objekten (schützenswerte Objekte und erhaltenswerte Objekte in Baugruppen) sind vorbehalten.

zugelassen. Die Gesamtbreite aller Elemente beträgt für jede Nutzungsebene maximal 2/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.<sup>1</sup>

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>2</sup> nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

## Art. 20 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

3 Gegenüber der Landwirtschaftszone müssen Mauern und Einfriedungen einen Minimalabstand von 0.2 m einhalten.

4 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.<sup>3</sup>

Bebauungskonzept

## Art. 21 Gebiete mit Bebauungskonzept<sup>4</sup>

1 In den im Zonenplan markierten Gebieten muss vor der Einreichung eines Baugesuchs ein Bebauungskonzept vorgelegt werden.

2 Die Gemeinde unterstützt und berät die Grundeigentümer bei der Erarbeitung des Bebauungskonzepts. Empfohlen wird eine frühzeitige Besprechung des Bebauungskonzepts mit der Gemeinde. Die Kosten für die Erarbeitung trägt der Grundeigentümer.

3 Das Bebauungskonzept dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Baugesuche und allfälliger Ausnahmen vor dem Hintergrund der angestrebten Gesamtentwicklung im Gebiet. Es dient zur Erläuterung der Überlegungen der Baugesuchsteller und hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung.

4 Mindestinhalte des Bebauungskonzepts sind:

- vorgesehenen Erschliessung (Strasse, Leitungen);
- Etappierung, zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten;
- vorgesehene Nutzung
- Dichtenachweis über einzelne Bauetappen
- mögliche Anordnung und Geschossigkeit der Baukörper, öffentliche und private Aussenräume, gemeinsame Erschliessungsanlagen;

<sup>1</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

<sup>2</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

<sup>3</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

<sup>4</sup> Rechtliche Grundlage: Art. 15 BewD

- Angaben zu privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Nutzungsübertragungen, Baueinschränkungen, Rechte)

5 In Gebieten mit mehreren Grundeigentümern ist das Bebauungskonzept gemeinsam zu erarbeiten.<sup>1</sup>

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

#### **Art. 22 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 bis Art. 20 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

#### **Art. 23 Fachberatung**

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>2</sup>

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

<sup>1</sup> Sind einzelne Grundeigentümer dazu nicht bereit, zeigt der erste bauwillige Grundeigentümer im Konzept die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke auf.

<sup>2</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p><b>Art. 24 Baudenkmäler</b></p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup></p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup></p>
Ortsbildschutzgebiete	<p><b>Art. 25 Ortsbildschutzgebiete</b></p> <p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.<sup>3</sup></p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>
Erhaltung von archäologischen Funden	<p><b>Art. 26 Archäologische Funde</b></p> <p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.<sup>4</sup></p>
Gewässerraum	<p><b>Art. 27 Gewässerraum</b></p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die natürliche Funktion der Gewässer;</li> <li>– Schutz vor Hochwasser;</li> <li>– Gewässernutzung.</li> </ul> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer wird als schraffierte Überlagerung im Zonenplan Landschaft und Erschliessung festgelegt.<sup>5 6</sup></p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.<sup>7</sup> In den im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>8</sup></p> <p>4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine</p>

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Aefligen; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Aefligen

<sup>4</sup> vgl. Art. 10f BauG

<sup>5</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>6</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>7</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>8</sup> Siehe 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.



naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Freihaltegebiet an Gewässern

#### **Art. 28 Freihaltegebiet Emme<sup>1</sup>**

1 Im bezeichneten Freihaltegebiet ist die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen untersagt.<sup>2</sup>

2 Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden. Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:

- Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG
- Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
- Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
- Einrichtungen zur Bodenentwässerung und –bewässerung

Landschaftsschongebiet

#### **Art. 29 Landschaftsschongebiet**

1 Die im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.<sup>3</sup>

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.<sup>4</sup>

Landschaftsschutzgebiet

#### **Art. 30 Landschaftsschutzgebiet**

1 Die im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und die Freihaltung von Wildtierkorridoren.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.

Erhaltung und Pflege von Lebensräumen

#### **Art. 31 Trockenstandorte**

Die im Zonenplan Landschaft und Erschliessung bezeichneten Trockenstandorte sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe

<sup>1</sup> Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

<sup>2</sup> Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).

<sup>3</sup> Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

<sup>4</sup> Siehe Art. 23 BauR

sind gestattet.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

### Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze

- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.
- 2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.
- 3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

### Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>1</sup>
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>2</sup>
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

### Art. 34 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>3</sup>

Inkrafttreten

### Art. 35 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft und Erschliessung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

### Art. 36 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aefligen vom 24.04.2008 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen
- Der Richtplan Erschliessung vom 05.02.2008.

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 50 BauG

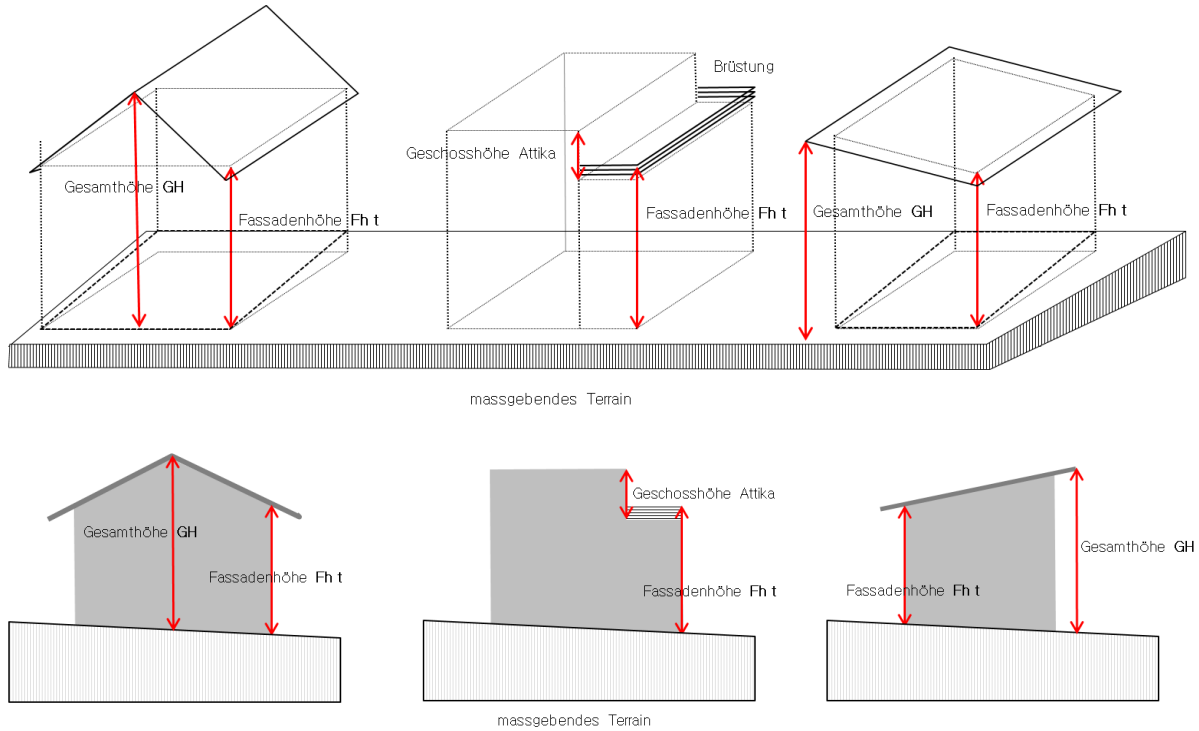
## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....	bis .....
Kantonale Vorprüfung	vom .....	
Publikation im Amtsblatt	vom .....	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom .....	
Öffentliche Auflage	vom .....	bis .....
Einspracheverhandlungen	am .....	
Erledigte Einsprachen	.....	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	.....	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	.....	(Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am .....	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am .....	
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident:	.....	
Die Gemeindeverwalterin:	.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Aefligen, den .....	
Die Gemeindeverwalterin:	.....	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....	

## Anhang

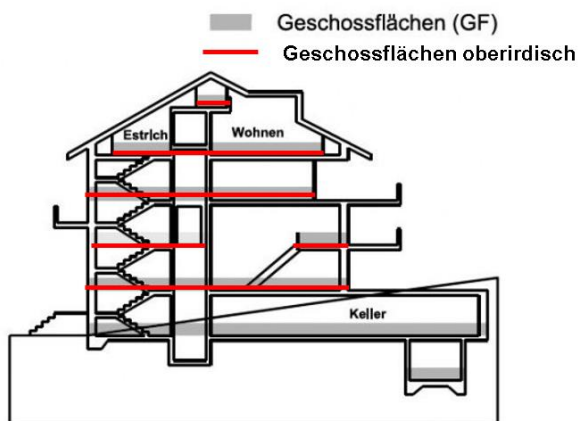
### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

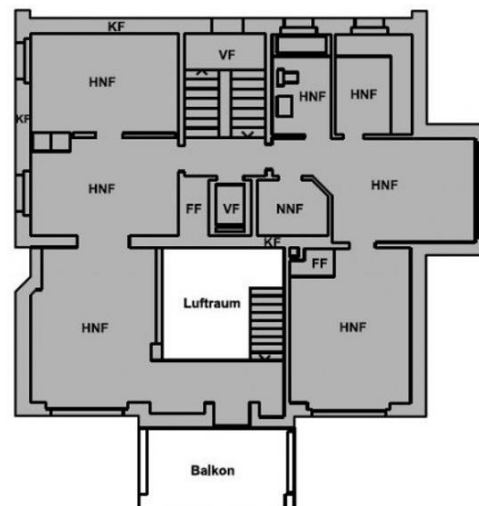


Skizze Geschossfläche oberirdisch:

**Schnitt:**

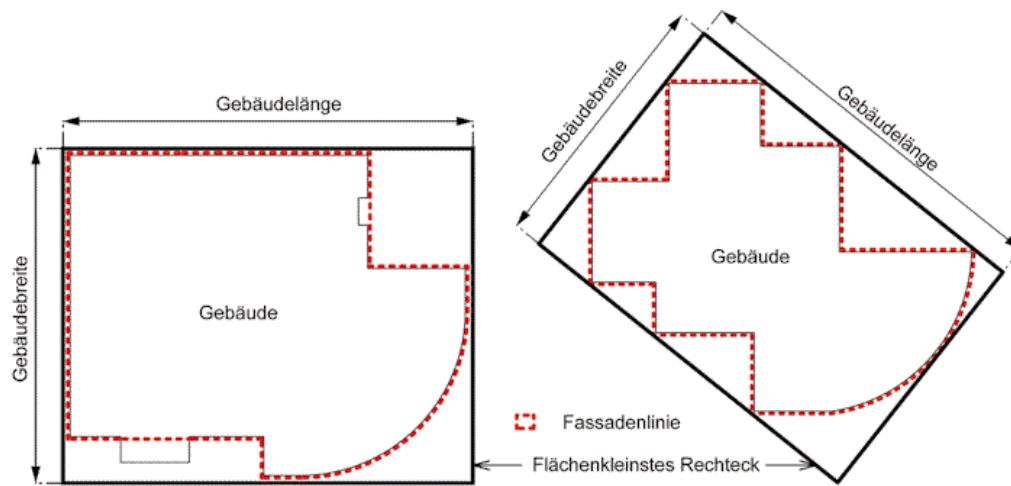


**Grundriss 1. Obergeschoss:**

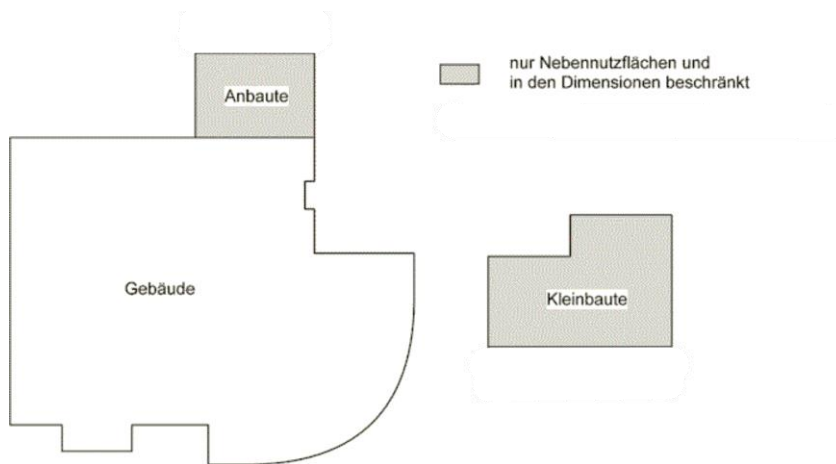


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

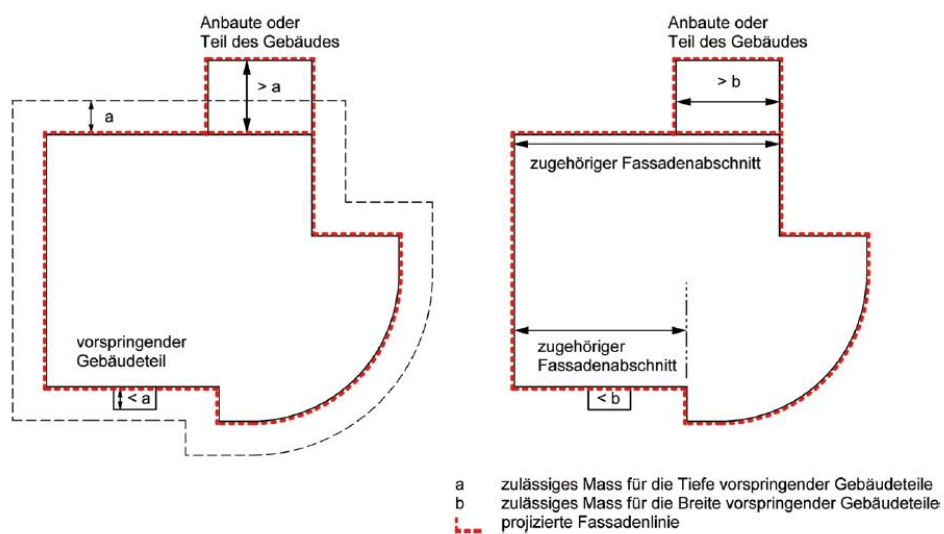
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



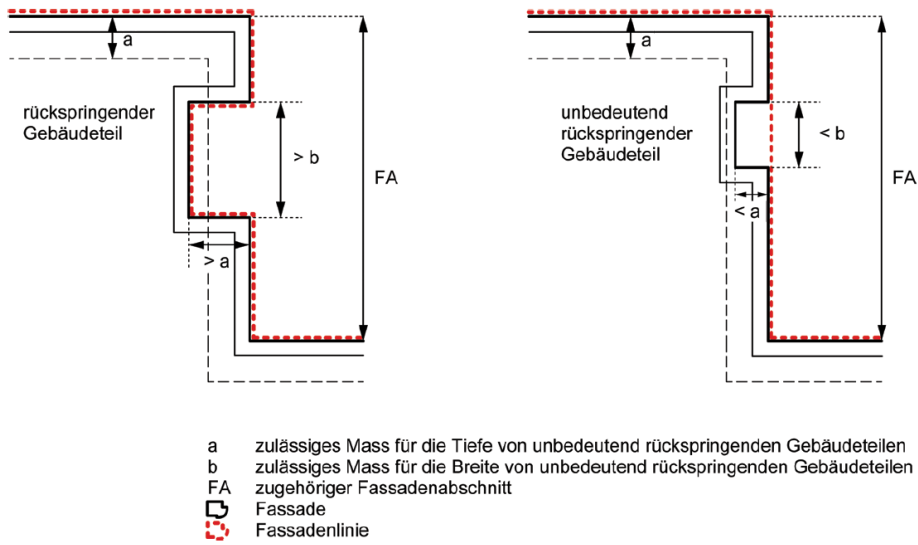
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



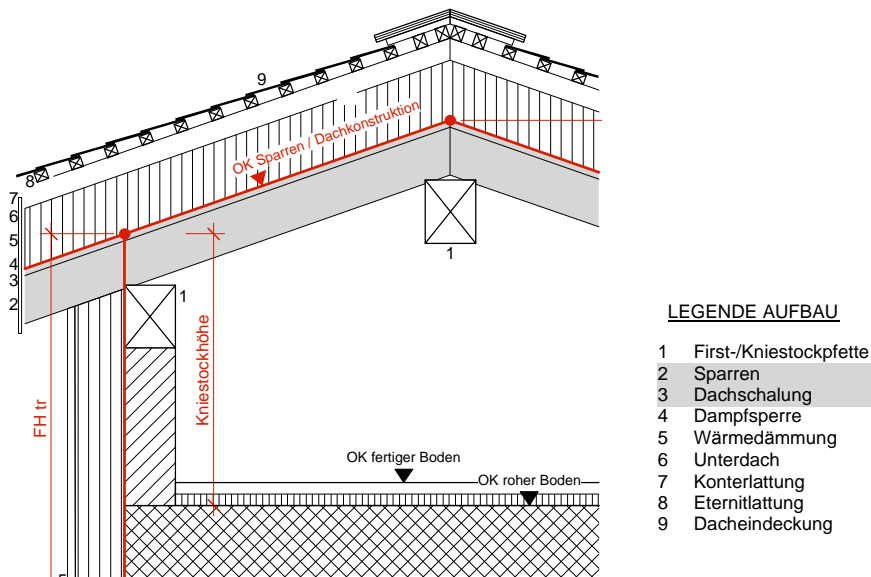
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



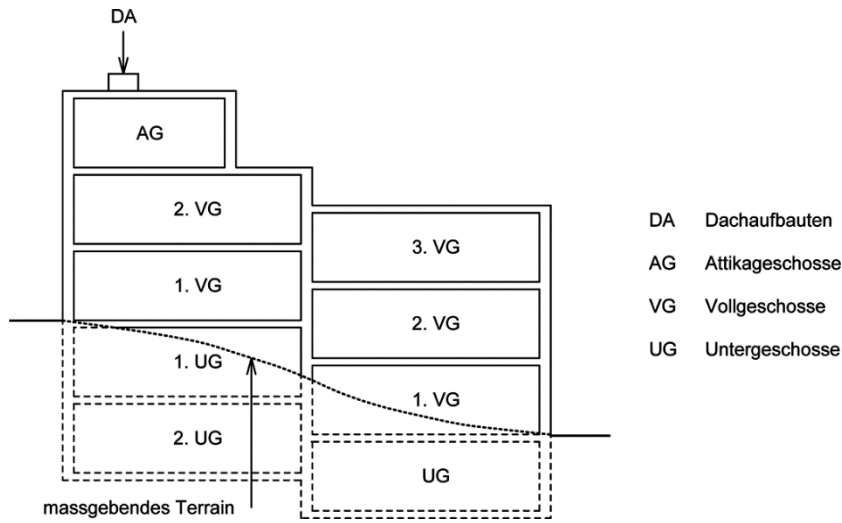
Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



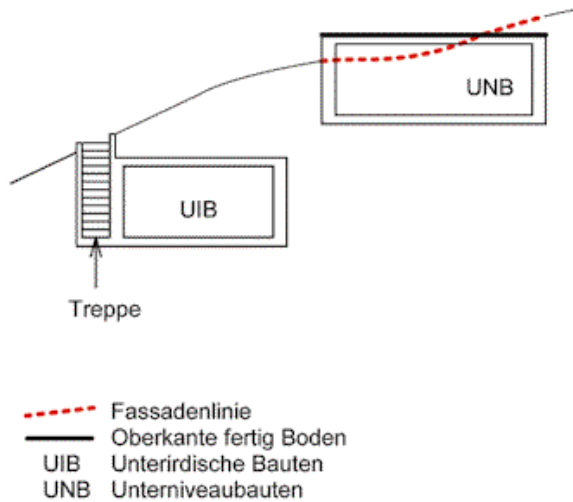
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



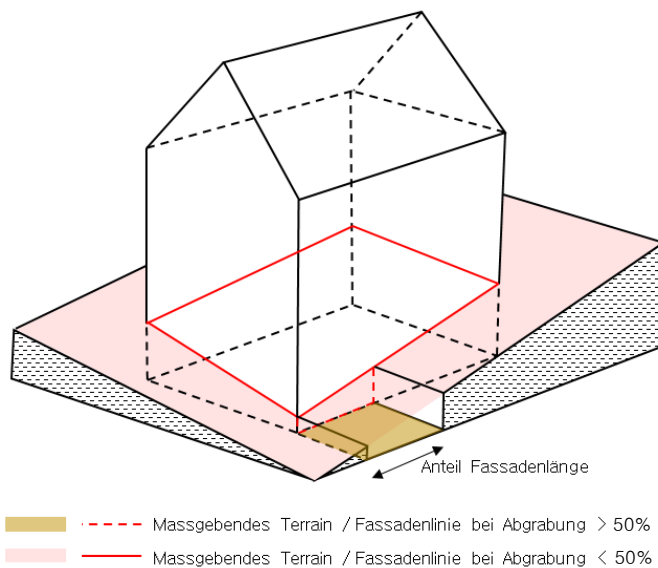
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



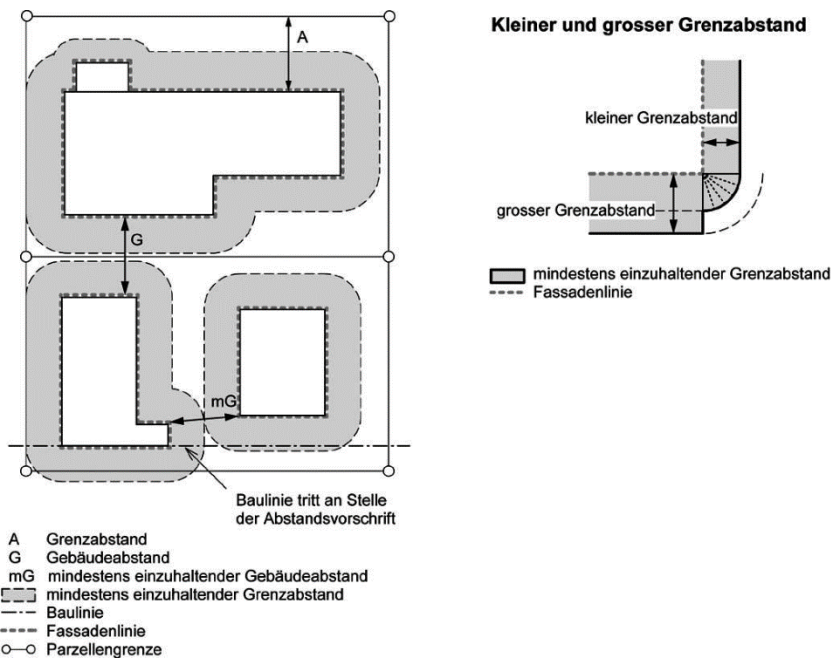
Skizze unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV)



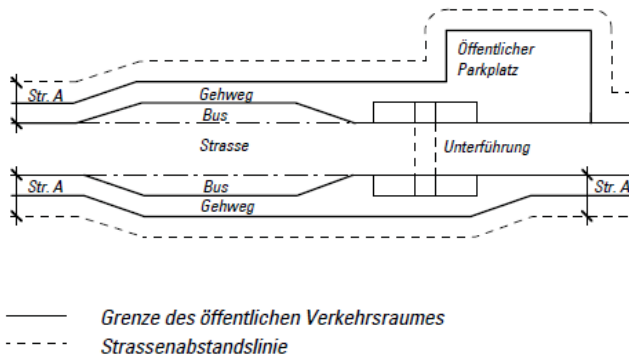
Skizze Abgrabungen



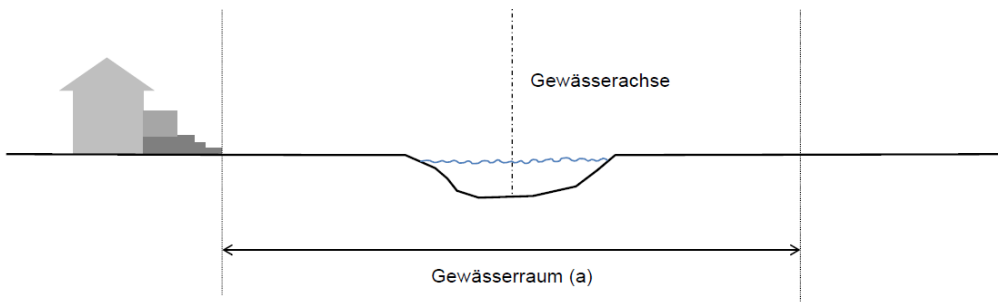
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



Skizze Strassenabstand

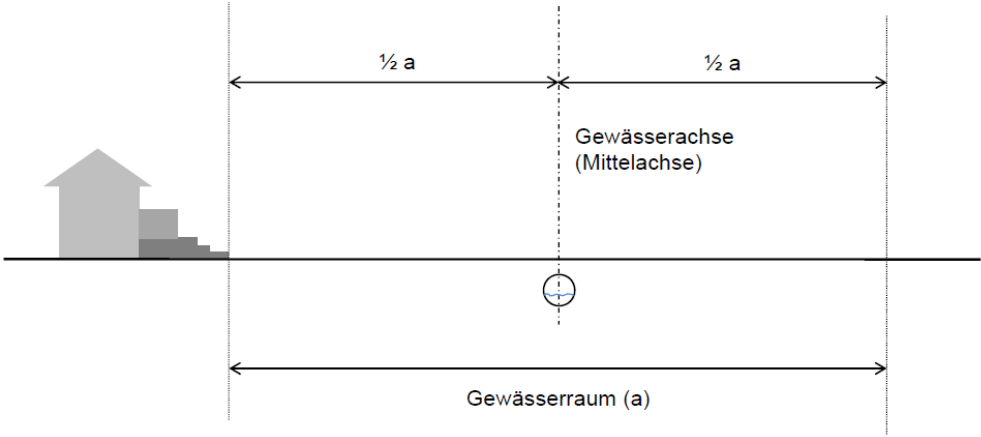


Skizze Gewässerraum offene Gewässer





Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

### **A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen**

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

## A4 Nützliche Web-Adressen

### Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR ..... [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)
- Amt für Wasser und Abfall ..... [www.bve.be.ch/awa](http://www.bve.be.ch/awa)
- Amt für Wald KAWA ..... [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)
- beco Berner Wirtschaft ..... [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)
- Kantonale Denkmalpflege ..... [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)
- Amt für Umweltkoordination und Energie ..... [www.bve.be.ch/aeu](http://www.bve.be.ch/aeu)
- Tiefbauamt ..... [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)
- Bernische Systematische Gesetzessammlung ..... [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ..... [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)
- Bundesamt für Umwelt BAFU ..... [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO ..... [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen ..... [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)
- Kantonale Planungsgruppe Bern ..... [www.planning.ch](http://www.planning.ch)
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein ..... [www.sia.ch](http://www.sia.ch)
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung ..... [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute ..... [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen ..... [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)
- Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung ..... [www.admin.ch/ch/d/sr](http://www.admin.ch/ch/d/sr)

## Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
1	Geltungsbereich	Art. 1	soweit nicht übergeordnet
2	Vorbehalt anderer Vorschriften	Lesehilfe	übergeordnet
3	Besitzstandsgarantie	Lesehilfe	übergeordnet
4	Baubewilligung/Baubeginn	Lesehilfe	übergeordnet
5	Zuständigkeiten, Abstellplätze	Lesehilfe	übergeordnet, bezüglich Fachberatung Art. 23
6	Erschliessung, Parkierung	–	übergeordnet
7	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	Art. 16 Art. 17	Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien gemäss aktuellem Musterbaureglement
8	Umgebungsgestaltung	Art. 20	bezüglich Aussenraumgestaltung
9	Baugestaltung	Art. 18	sinngemäss
10	Bauabstände von öffentlichen Strassen	Art. 9	sinngemäss
11	Bauabstand zu Gewässern  Waldabstand	Art. 27 Art. 28 –	Gewässerraum Freihaltebereich Emme übergeordnet
12	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	Art. 6	sinngemäss
13	An- und Nebenbauten	Art. 5	An- und Kleinbauten gemäss BMBV
14	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 5	soweit nicht übergeordnet
15	Näherbau, Grenzbau, Zusammenbau	Art. 6	soweit nicht übergeordnet
16	Gebäudeabstände	Art. 7	Abweichung bei Gebäuden auf demselben Grundstück
17	Geschosszahl	Art. 5	sinngemäss
18	Gebäudehöhe	Art. 4	überführt in BMBV
19	Dienstleistungs- und Gewerbebauten in der Dienstleistungs- und Gewerbezone	Art. 4	sinngemäss
20	Gebäude mit Dachraum	–	kein Regelungsbedarf, übergeordnet

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
21	Dachgestaltung	Art. 19	vereinfacht (allgemeiner Gestaltungsartikel)
22	Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Antennen	Art. 19	vereinfacht, z.T. übergeordnet
23	Nutzung der Bauzonen	Art. 2	soweit nicht übergeordnet
24	Landwirtschaftszone	Art. 12	gemäss Änderung 2017
25	Wohnzone W2	Art. 3	sinngemäss
26	Dorfzone D2 und D3, Dorfkernzone DK2	Art. 3	sinngemäss
27	Dienstleistungs- und Gewerbezone DG	Art. 3	sinngemäss
28	Detailerschliessung, Ueberbauungsordnungspflicht	–	übergeordnet
29	Zonen mit Planungspflicht	Art. 13 Art. 14 Art. 15	übernommen
30	Zonen für öffentliche Nutzungen Zonen für Sport und Freizeitanlagen	Art. 10 Art. 11	sinngemäss
31	Masse	Art. 4	angepasst im Sinne der Verdichtung. Höhen gemäss BMBV
32	Schützenswerte Objekte der Siedlung und Landschaft, Baugruppen	Art. 24 Art. 25	sinngemäss Ortsbildschutzgebiet (bisherige Dorfkernzone)
33	Archäologische Bodenfunde und archäologische Schutzobjekte	Art. 26	sinngemäss
34	Zuständigkeit Gemeinderat	–	übergeordnet
33	Zuständigkeit Baukommission	–	übergeordnet
36	Widerhandlungen	Art. 34	sinngemäss
37	Inkrafttreten	Art. 35 Art. 36	sinngemäss
		Art. 2	Mehrwertabgabe und Überbauungspflichtung
		Art. 5	rückspringende Gebäudeteile gemäss BMBV

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
		Art. 8	Näherbau, Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern
		Art. 16 Art. 17	Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien für die Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen.
		Art. 20	Aussenraumgestaltung gemäss Muster Kanton
		Art. 22 Art. 23	Gestaltungsspielraum und Fachberatung: Möglichkeit aufgenommen, um Ausnahmen besser zu prüfen und zu begründen
		Art. 21	Gebiete mit Bebauungskonzept
		Art. 29	Landschaftsschutzgebiet
		Art. 30	Landschaftsschongebiet
		Art. 31	Trockenstandorte
		Art. 32	Hecken, Feld- und Ufergehölze
		Art. 33	Bauen in Gefahrengebieten