

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

---

# Baureglement (GBR)

20. November 2005  
Aktuelle Fassung mit Änderungen bis April 2018

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Allgemeine Voraussetzung der Überbauung</b> .....	<b>5</b>
B1	Baubewilligung .....	5
B2	Erschliessung .....	5
B3	Siedlungsrand .....	5
B4	Umgebungsgestaltung, Nebenanlagen und Reklamen.....	6
B5	Abstellplätze für Fahrzeuge .....	7
<b>C</b>	<b>Baupolizeiliche Vorschriften</b> .....	<b>8</b>
C1	Bauweise, Gestaltungsfreiheit und Ausnützungsziffer .....	8
C2	Mass der Nutzung, Bestimmungsweise .....	8
C3	Bauabstände .....	8
C4	Baugestaltung .....	13
C5	Lärmschutz und Energie .....	16
<b>D</b>	<b>Zonen- und Gebietsvorschriften</b> .....	<b>18</b>
D1	Allgemein .....	18
D2	Bauzonen.....	19
D3	Landwirtschaft.....	22
D4	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	22
<b>E</b>	<b>Zuständigkeiten</b> .....	<b>31</b>
<b>F</b>	<b>Widerhandlungen; Schlussbestimmungen</b> .....	<b>34</b>
	<b>Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement</b> .....	<b>35</b>
1.	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	35
2.	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	37
3.	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	38
	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>47</b>
	<b>Anhang B</b> .....	<b>48</b>
	Grafische Darstellungen .....	48
	Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse .....	59

## A Allgemeine Bestimmungen

**Hinweis** Alle nachfolgenden Formulierungen gelten unabhängig des Geschlechts für alle Personen.

### Art. 1

**Geltungsbereich** <sup>1</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

### Art. 2

**Vorbehalt übergeordneten Rechts** Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten.

### Art. 3

**Verhältnis zum Privatrecht** <sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, namentlich die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, insbesondere Art. 79 ff EG ZGB, zu beachten (vgl. Anhang B).

<sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### Art. 4

**Besitzstandsgarantie<sup>1</sup>** <sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist, unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3, im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3, 11, 82 BauG, 84 SG).

<sup>2</sup> Rechtmässig erstellte und vor dem 1.1.1971 bewilligte ortsbildprägende Bauten und Anlagen in den Misch-, Kern- und Dorfzonen dürfen, soweit nicht überwiegende öffentliche Interessen, wie der Schutz von Leib und Leben, entgegenstehen, über die nach Art. 3 BauG gewährte Besitzstandsgarantie hinaus:

- a) im Rahmen des bestehenden Volumens abgebrochen und wieder aufgebaut werden;
- b) Satteldachbauten mit baureglements-konformen Dachaufbauten, Flachdachbauten mit baureglements-konformen Attikas erweitert werden;

---

<sup>1</sup> Mit Änderung vom 23. August 2017

c) innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu einer anderen zonenkonformen Nutzung umgenutzt werden, auch wenn das bestehende Gebäude die geltenden baupolizeilichen Masse nicht einhält.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzone gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang des Bundesrechts.

## **B Allgemeine Voraussetzung der Überbauung**

### **B1 Baubewilligung**

#### **Art. 5**

Baubewilligungspflicht /  
Baubeginn

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und über bewilligungsfreie Bauvorhaben (Art. 5 BewD).

#### **Art. 6**

Baubewilligung; Voraus-  
setzung der Erteilung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 BauG entgegenstehen.

### **B2 Erschliessung**

#### **Art. 7**

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

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

### **B3 Siedlungsrand**

#### **Art. 8**

Der Siedlungsübergang zum offenen Land ist von störenden baulichen Anlagen und Materialablagerungen freizuhalten und mit Pflanzen, insbesondere Hecken, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

## **B4 Umgebungsgestaltung, Nebenanlagen und Reklamen**

### **Art. 9**

Allgemeine Umgebungs-  
gestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung sowie attraktive Auf-  
enthaltsbereiche ergeben.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche mit Bäumen, Sträu-  
chern, Hecken usw. enthalten. Dabei soll auf vorhandene standortgerechte  
und einheimische Naturobjekte besonders Rücksicht genommen werden.

<sup>3</sup> Bei Neuanlagen sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu ver-  
wenden. Der Anteil an exotischen Gehölzen darf 20% der gesamten Grün-  
substanz nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Bei der Zusammensetzung der Gehölzarten ist darauf zu achten, dass  
keine landwirtschaftlichen Nutzpflanzen geschädigt werden.

<sup>5</sup> Die Abnahme der Umgebungsgestaltung erfolgt zusammen mit der Bau-  
abnahme. In begründeten Fällen kann eine nachträgliche Abnahme der  
Umgebungsgestaltung vereinbart werden.

<sup>6</sup> Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn ein Umgebungsgestaltungsplan  
gemäss Art. 65 Abs. 4 GBR eingereicht wird. Bei unbedeutenden Bauvor-  
haben kann die Baupolizeibehörde den Baugesuchssteller von der Pflicht  
zur Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplans entbinden.

<sup>7</sup> Die Bauverwaltung berät Bauwillige und führt ein Verzeichnis über ein-  
schlägige Literatur.

### **Art. 10**

Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Anteil der anrechenbaren Grund-  
stückfläche zu begrünen oder grün zu halten ist.

<sup>2</sup> Das Mass der Grünflächenziffer ist in Art. 50 GBR bestimmt.

<sup>3</sup> Die Hälfte der Grünfläche ist zusammenhängend anzulegen. Begrünte  
Dachflächen, Mergelplätze und begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze  
für Fahrzeuge werden zu 50% angerechnet.

### **Art. 11**

Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Um-  
gebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbar-  
grundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Ökologische Sperrren sind zu vermeiden.

**Art. 12**

## Reklamen

<sup>1</sup> Bei der Beurteilung von Reklamegesuchen sind insbesondere zu beachten:

- a) die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere die Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame und das Bundesgesetz über den Nationalstrassenbau,
- b) den Orts- und Landschaftsbildschutz,
- c) die Sicherheit von Schulwegverbindungen,
- d) die Behindertengängigkeit öffentlicher Wege,
- e) die Wirtschaftsfreiheit.

<sup>2</sup> Reklamen sind insbesondere unzulässig:

- a) in Zonen, die den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bezwecken,
- b) in reinen Wohnzonen sowie in Landwirtschaftszonen, sofern es sich nicht um bewilligungsfreie Reklamen, um Eigenreklamen oder Firmenanschriften handelt,
- c) wenn sie zu einer Gefährdung führen für Schüler auf ihrem Weg zur oder von der Schule,
- d) wenn sie die Benützung öffentlicher Wege für behinderte Personen erschweren.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann mit einem Reklamekonzept eine Entscheidungshilfe für die Interessierten und die Baubewilligungsbehörde schaffen.

**B5    Abstellplätze für Fahrzeuge****Art. 13**

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49–56) zu errichten.

## **C Baupolizeiliche Vorschriften**

### **C1 Bauweise, Gestaltungsfreiheit und Ausnützungsziffer**

#### **Art. 14**

Offene Bauweise

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

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

#### **Art. 15**

Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

<sup>1</sup> Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG. Für die Anwendung von Art. 75 BauG gelten folgende maximale Masse der Nutzung: W1: AZ 0.4, W2: AZ 0.6, WG2: AZ 0.65.

<sup>2</sup> Für Überbauungen, die gestützt auf Art. 75 BauG bewilligt werden sollen, wird eine Bauvoranfrage empfohlen.

### **C2 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise**

#### **Art. 16**

<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 50 GBR.

<sup>2</sup> Für die Bestimmung der Masse gelten die Begriffsbestimmungen gemäss Art. 92-98 BauV.

### **C3 Bauabstände**

#### **Art. 17**

Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien

<sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

**Art. 18<sup>1</sup>**

Bauabstände von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Von Kantonsstrassen und Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 m, von den übrigen Gemeindestrassen der Detailerschliessung ein Abstand von 3.6 m und von den öffentlichen Fuss- und Wanderwegen ein Abstand von 2 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus gemessen und geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor.

<sup>3</sup> In der Bauverbotszone (Vorland) sind gestattet:

1. freitragende Gebäudeteile, welche in einer Höhe von mindestens 4.5 m über der Strassenfahrbahn bis maximal 2 m in den Lichtraum des Vorlandes hereinragen;
2. offene Terrassen, welche höchstens 2 m ins Vorland hereinragen und nicht höher als 1.2 m, an unübersichtlichen Stellen (Kurven, Strassenkreuzungen, Bahnübergängen und dergleichen) nicht höher als 0.8 m sind;
3. Stütz- und Futtermauern unter Berücksichtigung eines Freibords von 0.5 m;
4. Unterkellerungen und andere unterirdische Anlagen bis auf 2 m an den Fahrbahnrand;
5. Stangen und Maste für Leitungen aller Art;
6. Hauszugänge und offene Abstellplätze;
7. Der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen wie Kehrricht- und Wendeplätze, Buffets, etc..

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes, insbesondere Art. 80 SG und Art. 56 – 58 SV.

**Art. 19<sup>2</sup>**

Raumsicherung der Gewässer

<sup>1</sup> Die Raumsicherung der Gewässer verfolgt folgende Ziele:

- a die Sicherung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen eines Gewässers,
- b die Erhaltung und Aufwertung von naturnahen Uferbereichen,
- c die ökologische Vernetzung entlang der Gewässer.

<sup>2</sup> Wo nicht durch eine Grünzone ein grösserer Abstand festgelegt ist, gelten entlang der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände.

	Bauabstand für Tiefbauten und Anlagen	Bauabstand für Hochbauten
Moosgraben	5 m	8 m
Urtenenbach	11 m	14 m
Moossee	15 m	15 m

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>2</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

<sup>4</sup> Sofern keine Interessen entgegenstehen, kann die Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen den Abstand herabsetzen, sofern dadurch die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht beeinträchtigt werden:

- a standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht,
- b Erneuerung, Umbau und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen; für den Wiederaufbau ausserhalb der Bauzonen gilt Art. 82 BauG,
- c belagsfreie Fuss-, Wander- und Unterhaltswege,
- d saisonale Zäune ausserhalb der Ufervegetation, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- e punktuelle einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke, Feuerstellen oder Vita-Parcoursanlagen,
- f Bauten und Anlagen gemäss Artikel 11 Abs. 2 BauG.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Zustimmung im 10 m Abstand ab oberer Böschungskante gemessen gemäss Art. 48 WBG.

#### **Art. 20**

Bauabstand von Wald und Gehölzen

<sup>1</sup> Wo der Waldabstand nicht durch Waldbaulinien festgelegt ist, beträgt er 30 m. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Waldabteilung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands.

<sup>2</sup> Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher, beträgt mindestens 3 m.

#### **Art. 21**

Bauabstand von der Landwirtschaftszone

Von Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.

#### **Art. 22**

Abstandsvorschriften gegenüber ZöN/ZSF und innerhalb dieser Zonen

<sup>1</sup> Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzung sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von min. 5 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der ZöN / ZSF richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

**Art. 23**

Bauabstände gegenüber  
nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost-West Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkone und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% der Fassadenfläche bedecken. Bei Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Bauten gilt für die Ermittlung der Grenz- und Gebäudeabstände die im Anhang B, Ziffer 1.3 dargestellte Messweise.

**Art. 24**

Bauabstände für An-  
und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für bewohnte An- und Nebenbauten, die mindestens einseitig offen sind, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

<sup>2</sup> Für Windfänge zum Eingangsbereich, deren mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

<sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

<sup>4</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine ebensolche nachbarliche Baute angebaut werden kann.

**Art. 25**

Bauabstände für unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die vollständig vom Erdreich überdeckt sind. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf nirgends den gewachsenen Boden um mehr als 1.2 m überragen.

**Art. 26**

Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

<sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 0.5 m, Schwimmbekken einen solchen von 2 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr) auf die Nachbargrundstücke entstehen.

<sup>2</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

**Art. 27**

Näherbaurecht

<sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26, 27, 28 BauG. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff EG ZGB in der Regel nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben mit einem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmt.

<sup>3</sup> Bei der Einräumung von Näherbaurechten darf der vorgeschriebene minimale Gebäudeabstand um nicht mehr als 1/3 unterschritten werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

<sup>4</sup> Kann die zulässige maximale Gebäudelänge durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung überschritten werden, muss der Gebäudeabstand mind. 6 m, bei dazwischen liegendem grossem Grenzabstand mind. 12 m, bei unbewohnten An- und Nebenbauten mind. 4 m betragen. Bei nachbarrechtlicher Zustimmung können diese Gebäudeabstände um max. 1/3 unterschritten werden.

**Art. 28**

Anlagen und Bauteile im  
Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile, wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 2.5 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Sie müssen aber einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten.

<sup>2</sup> Für Vordächer, Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

**Art. 29**

Gebäudeabstand

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

<sup>2</sup> Zwischen unbewohnten An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

<sup>3</sup> 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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn die minimalen Gebäudeabstände bzw. das Näherbaurecht nach Art. 27 Abs. 3 GBR unterschritten würden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau und Art. 27 Abs. 3 GBR.

**C4 Baugestaltung****Art. 30<sup>1</sup>**

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung bezüglich Stellung, Proportion, Materialisierung, Farbgebung sowie Aussenraum entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden Umgebung, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.

<sup>2</sup> Besondere Beachtung ist der formalen und farblichen Abstimmung mit dem Quartierbild und dem öffentlichen Strassenraum zu schenken. Die Verwendung ortsüblicher Materialien<sup>1</sup> wird empfohlen.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>3</sup> Die Gemeindebehörde kann zusätzliche Unterlagen verlangen oder bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen (Art. 15 BewD).

<sup>4</sup> Die Gemeindebehörde kann zusätzliche Unterlagen wie Modell, Visualisierungen, Material-Bemusterung, etc. verlangen oder bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen (Art. 15 BewD).

<sup>5</sup> Für Vorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf das Quartier- oder Strassenbild<sup>2</sup> haben, wird eine Voranfrage empfohlen.

### Art. 31

Gebäudelänge, Gebäudetiefe

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge und Gebäudetiefe der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 50 GBR genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- Bewohnte An- und Nebenbauten, die mindestens einseitig offen sind, gemäss Art. 24 Abs. 1 GBR,
- Unbewohnte An- und Nebenbauten und bewilligungsfreie Bauten gemäss Art. 24 Abs. 3 GBR.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Anhang B 1).

### Art. 32

Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht bis oberkant des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge, Garagezufahrten bis zu maximal 2/3 der Gebäudelänge, und Giebelfelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 50 GBR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

<sup>1</sup> Ortsübliche Materialien sind u.a. verputztes Mauerwerk, Holz, Sichtbeton, jedoch nicht Waschbeton, Kunststoffe, Natursteinimitationen, etc.

<sup>2</sup> Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen sind u.a. nicht quartiertypische Bau- und Umgebungsgestaltung, Materialisierung und Farbgebung, Mauer höher 1.2 m, Lärmschutzwände, etc.

<sup>3</sup> Bei Bauten auf Baugrund mit hohem Grundwasserspiegel ist eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Baugrund mit hohem Grundwasserspiegel gilt, wenn der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des Vorhabens weniger als 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain liegt. Sofern die Mehrhöhe beantragt wird, ist ein Nachweis zur Lage des Grundwasserspiegels im Rahmen des Baugesuches zu erbringen. Die Baubewilligungsbehörde kann auf den Nachweis verzichten, wenn die Grundwasserlage anderweitig bekannt ist.

### Art. 33

Gestaffelte Gebäude

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

<sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggen, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

### Art. 34

Geschosse

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die darüber liegenden Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe gemessen in der Fassadenflucht ab oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren– über 1.2 m beträgt.

<sup>4</sup> Das Attikageschoss gemäss den Vorschriften von Art. 37 GBR gilt nicht als Vollgeschoss.

### Art. 35

Dachausbau

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

### Art. 36

Dachgestaltung, Dachaufbauten

<sup>1</sup> Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und das Vordach darf nicht unterbrochen werden. Ausgenommen davon sind Dachreiter.

<sup>3</sup> Ausser Dachflächenfenstern sind übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten nicht gestattet.

<sup>4</sup> Die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume gemäss Art. 64 Abs. 2 BauV (Wohnzimmer und Kinderspielraum) dürfen höchstens zu 50% mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

<sup>5</sup> Der höchste Dachpunkt darf die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 50 GBR um höchstens 4 m überragen. Davon ausgenommen sind Bauten in der ländlichen Dorfzone, der Bauernhofzone und der Landwirtschaftszone.

### **Art. 37<sup>1</sup>**

#### Flachdachbauten

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.

<sup>2</sup> Die zulässige Attikageschossfläche ergibt sich aus einem Rücksprung von 1.5 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses. In den 1.5 m-Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Vorbehalten bleibt Abs. 3.

<sup>3</sup> Das Attika darf auf der besonnten Längsseite sowie im Bereich des Treppenhauses und der Liftanlage auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinaus gebaut werden, jedoch maximal auf der Hälfte der betreffenden Attikaseite. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die nach Absatz 2 zulässige Fläche nicht übersteigen (vgl. Anhang B 1). Mit nachbarlicher Zustimmung darf das Attikageschoss maximal auf drei Seiten auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

<sup>4</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3,5 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 32 GBR) nicht mitgezählt.

<sup>5</sup> Auf der Attika sind nur technisch bedingte Aufbauten und Oberlichter gestattet.

<sup>6</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann eine Begrünung von Flachdächern verlangen.

## **C5 Lärmschutz und Energie**

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**Art. 38**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 50 GBR und im Anhang A zugeordnet.

**Art. 39**

Energie

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

<sup>2</sup> Für Mehrfamilienhäuser, bzw. für Areale mit einer Ausnützungsziffer ab 0.5 und solche, die innerhalb des Wirkungsbereiches einer Überbauungsordnung liegen, wird empfohlen, in Absprache mit der Bauverwaltung frühzeitig vor der ersten Baueingabe ein Energiekonzept auszuarbeiten.

<sup>3</sup> Das Energiekonzept soll dazu führen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energien unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen soweit wie möglich reduziert wird. Dabei sind gemeinsame Versorgungseinrichtungen zu prüfen.

<sup>4</sup> Gebäude, die den Minergiestandard oder besser erreichen und in einer Zone mit AZ erstellt werden, erhalten einen AZ-Bonus von 0.05.

## D Zonen- und Gebietsvorschriften

### D1 Allgemein

#### Art. 40

<sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. die Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

#### Art. 40a<sup>1</sup>

#### Antennenanlagen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

<sup>2</sup> Unter Art. 40a Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen «ArbZ1», «ArbZ2» und anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind (Zone für öffentliche Nutzungen [ZöN], Zone für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF], Zonen mit Planungspflicht [ZPP] Nrn. 2, 4 und 8), zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>5</sup> In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.<sup>3</sup>

<sup>6</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen<sup>4</sup> sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Schutzgebiete und Schutzobjekte<sup>5</sup> bleiben vorbehalten.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 8.04.2008

<sup>2</sup> Ergänzung gemäss Entscheid des Bundesgerichts vom 19. März 2012 (1C\_449/2011 / 1C\_451/2011)

<sup>3</sup> Ergänzung gemäss Entscheid des Bundesgerichts vom 19. März 2012 (1C\_449/2011 / 1C\_451/2011)

<sup>4</sup> Art. 5 Abs. 1 Bst. c des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.19)

<sup>5</sup> Art. 52a hienach

<sup>7</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

## D2 Bauzonen

### Art. 41

Wohnzonen W1, W2,  
W3, W4

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

<sup>2</sup> Die Wohnzone W1 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten bestimmt.

<sup>4</sup> Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Im Rahmen von Gesamtüberbauungen oder sofern es das Grundstück erfordert können einzelne andere Gebäudetypen bewilligt werden.

<sup>5</sup> In den Wohnzonen sind gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen gemäss Art. 90 BauV zugelassen, wobei sie in den Wohnzonen W1 und W2 höchstens 50%, in den Zonen W3 und W4 höchstens 30% der realisierten Bruttogeschossfläche betragen dürfen.

### Art. 42<sup>1</sup>

Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3

<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Ausgeschlossen ist die gewerbliche Nutzung, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an Verkehr oder anderen Immissionen verursacht, das gesunde Wohnen aus anderen Gründen wesentlich beeinträchtigt, zu einer unrationellen Bodennutzung führt oder vorwiegend Lager- oder Abstellflächen beansprucht. Ladengeschäfte bis zu einer Nettofläche von 300 m<sup>2</sup> sind zugelassen.

### Art. 43

Kernzone K

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

<sup>2</sup> Das Erdgeschoss ist der Nutzung mit Läden und Dienstleistungen vorbehalten.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**Art. 44**

Ländliche Dorfzone LDZ <sup>1</sup> Die ländliche Dorfzone ist eine gemischte Zone für Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen. Neue Wohn- und Gewerbebauten dürfen den Charakter der landwirtschaftlichen Siedlung weder ästhetisch noch funktionell stören. Gewerbe, welche das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen, sind zugelassen.

<sup>2</sup> In der ländlichen Dorfzone sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sowie die raumbildende Bepflanzung zu erhalten. Baumaterialien und Farben sind auf die traditionelle Bauweise abzustimmen.

<sup>3</sup> Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Für Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild in der ländlichen Dorfzone wird eine Bauvoranfrage empfohlen.

**Art. 45**

Arbeitszone ArbZ1,  
ArbZ2

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen sind Bauten und Anlagen für Arbeitsplätze zugelassen.

<sup>2</sup> In den Arbeitszonen sind reine Lagerbetriebe, Einkaufszentren sowie Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl., die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen, nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>4</sup> Entlang der Autobahn ist eine möglichst geschlossene Überbauung anzustreben, um einen besseren Immissionsschutz zwischen Autobahn und Wohnzonen zu erreichen, wobei Massnahmen zur Vermeidung von Lärmreflexionen zu treffen sind.

<sup>5</sup> Entlang der Zonengrenze, wo eine Arbeitszone direkt an eine andere Zone angrenzt, ist ein Grüngürtel von mindestens 2 m Breite mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

**Art. 46**

Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. Das Nähere bestimmt der Anhang A.

<sup>2</sup> Die Umgebung in den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen ist nach möglichst naturnahen Kriterien zu gestalten.

**Art. 47**

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Art. 78 BauG. Das Nähere bestimmt der Anhang A.

**Art. 48**

Zonen mit Planungspflicht <sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vor deren Erlass dürfen in der Regel nur Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Art. 93 BauG.

<sup>2</sup> Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze sind in besonderen Vorschriften im Anhang A aufgeführt.

**Art. 49**

Grünzone GZ Für Grünzonen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG.

**Art. 50**

Baupolizeiliche Masse	Zone	kGA [m]	gGA [m]	GH [m]	GL [m]	GT [m]	G	AZ	GFZ [%]	ES
	W1	4	8	4.5	25	12	1			II
	W2	4	8	7	30	14	2		40	II
	W3	6	12	10	40	15	3	min. 0.5* max. 0.7	40	II
	W4	7	14	14	40	15	4	min. 0.6* max. 0.8	30	II
	WG2	5	10	8	30		2		30	III
	WG3	6	12	11	40		3	min. 0.6* max. 0.8	30	III
	K	5	10	11	40		3	max. 1.4		III
	LDZ	5	10	7	30		2			III
	ArbZ1	4/6**	—	15					20	III
	ArbZ2	4/6**	—	15					20	IV

\*gilt nur für unüberbaute Grundstücke

\*\* 4m innerhalb der Zone / 6m gegenüber allen anderen Zonen

**Legende:**

- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand
- GH Gebäudehöhe
- GL Gebäudelänge
- GT Gebäudetiefe
- G Geschosszahl
- AZ Ausnutzungsziffer
- GFZ Grünflächenziffer
- ES Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

### D3 Landwirtschaft

#### Art. 51

Landwirtschaftszone <sup>1</sup> Das Bauen und die Nutzung in der Landwirtschaftszone richten sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, namentlich nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und dem Baugesetz.

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone zulässige Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Funktion und Erscheinung besonders sorgfältig auf die Umgebung abzustimmen. Für Neubauten ist der Standort so zu wählen, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird. Neue Hochbauten sind in der Regel räumlich an bestehende Bauten oder Baugruppen anzugliedern.

<sup>3</sup> Neue Zucht- und Mastbetriebe haben gegenüber Bauzonen einen Abstand von wenigstens 200 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### Art. 52

Bauernhofzone <sup>1</sup> Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Nutzungsvorschriften dieses Reglements für die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### Art. 52a<sup>1</sup>

Antennen In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind Antennen nach Art. 40a Abs. 2 nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

### D4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Art. 53

Landschaftsinventar <sup>1</sup> Das von der Gemeinde erstellte Landschaftsinventar enthält schützenswerte Gebiete und Objekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist periodisch zu überprüfen.

<sup>2</sup> Das Landschaftsinventar und das Landschaftskonzept sowie das dazugehörige Realisierungsprogramm sind integrierende Bestandteile der Schutzzonenplanung und besitzen die Wirkung eines kommunalen Richtplans.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 4.04.2008

**Art. 54<sup>1</sup>**

Historische Verkehrswege IVS

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche, -breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Wegleitend ist die IVS-Dokumentation.

<sup>2</sup> Die Fachstelle<sup>2</sup> ist bei baulichen Eingriffen beratend beizuziehen

**Art. 55**

Archäologische Objekte

<sup>1</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach Zustimmung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden.

**Art. 55a<sup>3</sup>**

Aussichtspunkte A + B

<sup>1</sup> Die Aussichtspunkte A Bubenloo, Tannholz, Gume und Flüeli sind geschützt. Ziel ist die Erhaltung der ungestörten Aussicht aus ruhiger Lage auf Schönbühl und Urtenen sowie in die weitere Umgebung und in die Ferne. Es darf nichts unternommen werden, was die ruhige Lage und/oder die Aussicht beeinträchtigt oder behindert.

<sup>2</sup> Der Aussichtspunkt B Reckholler ist geschützt. Ziel ist die Erhaltung von Sichtbeziehungen auf Schönbühl und Urtenen sowie in die Umgebung und in die Ferne (Horizont). Bei einer Bebauung in der näheren Umgebung sind mit einer angepassten Bauweise (Gebäudehöhe- und -Länge, Gebäudeabstände, Dachform und Umgebungsgestaltung) Durchblicke, insbesondere zur Kirche und die Aussicht in die Ferne zu ermöglichen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde sorgt für den Zugang zu den Aussichtspunkten und an geeigneten Stellen für eine einfache Einrichtung mit Sitzbänken und evtl. Panoramatafeln, Abschränkungen, etc.

**Art. 56<sup>4</sup>**

Kantonales Naturschutzgebiet Moossee

Für die kantonalen Naturschutzgebiete „Kleiner Moossee“ und „Grosser Moossee“ gelten die entsprechenden Verfügungen des Kantons.

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>2</sup> IVS-Fachstellen sind das kantonale Tiefbauamt und Via Storia

<sup>3</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>4</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**Art. 57<sup>1</sup>**

Landschaftsschutzgebiet  
Seeinschlag LSG 1

<sup>1</sup> Das Schutzziel ist die Erhaltung der heutigen Struktur mit ihren Funktionen für die Landwirtschaft und als prägender Hintergrund für das Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen sowie die Landschaft und die Aussicht nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Erholungseinrichtungen haben im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen Anforderungen Rücksicht zu nehmen. Das gleiche gilt für Lenkungsmaßnahmen der Erholungsnutzung (wie feste Zäune, usw.)

<sup>5</sup> Niederstammobstanlagen, welche nicht nur der Selbstversorgung dienen, sind bewilligungspflichtig. Für die Beurteilung ist neben den üblichen Fachstellen auch die Schweizerische Zentrale für Obstbau Öschberg beizuziehen.

<sup>6</sup> Beerenkulturen sind nur als ergänzender Betriebszweig (max. 1 ha pro Betrieb) zugelassen.

<sup>7</sup> Feste Treibhäuser, Treibbeet und ähnliche Anlagen (nicht temporäre Plastiktunnel, usw.) sind nur auf einer Fläche von max. 2 Aren für die Selbstversorgung und den Direktverkauf zugelassen. Sie dürfen weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Dabei sind allfällige, notwendige Gestaltungsmassnahmen (kaschieren) festzulegen.

<sup>8</sup> Terrainveränderungen sind nur zugelassen, sofern die Schutzziele und Erholungsmöglichkeiten nicht geschmälert werden.

<sup>9</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere:

- Ablagerungs- und Materialentnahmestellen,
- Aufforstungen (inkl. Waldrandbegradigungen),
- Baumschulen,
- Campingplätze,
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen,
- Freileitungen,
- Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen,
- Verkehrsanlagen, welche nicht der land- und forstwirtschaftlichen Erschliessung oder dem Unterhalt des Schutzgebietes dienen.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**Art. 58<sup>1</sup>**

Landschaftsschutzgebiet  
zwischen kleinem und  
grossem Moossee  
LSG 1a

<sup>1</sup> Das Schutzziel ist die Erhaltung und Verbesserung der heutigen Struktur als verbindendes Element zwischen den Naturschutzgebieten ‚Kleiner Moossee‘ und ‚Grosser Moossee‘.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen gewährleistet, eine Extensivierung –besonders entlang der Urtenen als Verbindungselement zwischen den beiden Naturschutzgebieten– ist erwünscht.

<sup>3</sup> Erholungseinrichtungen haben in besonderem Mass auf die ökologischen und gestalterischen Anforderungen Rücksicht zu nehmen.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen sind nur zugelassen, sofern die Schutzziele und Erholungsmöglichkeiten nicht geschmälert werden.

<sup>5</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere:

- Ablagerungs- und Materialentnahmestellen,
- Gärtnereien,
- Treibhäuser und Treibbeetanlagen,
- Niederstammobstanlagen, welche nicht der Selbstversorgung dienen,
- Baumschulen,
- Campingplätze,
- das Aufstellen von Reklamevorrichtungen,
- Freileitungen,
- Materialstapelungen.

<sup>6</sup> Treten für das Gebiet im Zusammenhang mit den Naturschutzgebieten andere Vorschriften in Kraft, kann der Gemeinderat die Vorschriften dieses Artikels aufheben.

**Art. 58a<sup>2</sup>**

Landschaftsschutz-  
gebiet Holeacher –  
Längeloo LSG 2

<sup>1</sup> Schutzziele sind (a) die Erhaltung des weit offenen Landschaftscharakters, (b) die Erhaltung der bodenabhängigen Landwirtschaft, (c) die Erhaltung des Gebiets für die an Wege gebundene Naherholung und (d) die ökologische Vernetzung im Kulturland. Vorbehalten bleibt ein Kiesabbau gemäss Regionalem Richtplan „Abbau, Deponie Transporte“ (ADT), sofern dieser landschafts- und umweltverträglich bewilligt werden kann.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

<sup>3</sup> Der Besitzstand für bestehende Bauten und Anlagen ist gewährleistet.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>2</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>4</sup> Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. Gestattet sind landwirtschaftliche Kleinbauten, die für die Bewirtschaftung erforderlich sind, wie Schutzunterstände für Tiere, Bienenhäuser, etc. und eine massvolle Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen.

<sup>5</sup> Zulässig sind zudem einfache Erholungseinrichtungen wie z.B. Sitzbänke, welche im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen Rücksicht zu nehmen haben. Das gleiche gilt für Lenkungsmassnahmen der Erholungsnutzung (wie feste Zäune, usw.)

<sup>6</sup> Geländeänderungen, auch temporäre Abgrabungen und Aufschüttungen, sind nur bei der Umgebungsgestaltung von Vorhaben gemäss Absatz 4 und 5 zulässig.

<sup>7</sup> Sichtbehindernde Zäune, Einfriedungen und permanente flächige Bepflanzungen wie z.B. hoch wachsende Beeren- und Obstkulturen sind nicht zulässig, wenn sie die Aussichtspunkte und die offene Landschaft beeinträchtigen.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat legt binnen 2 Jahren in einem Konzept fest, wie das Schutzgebiet im Rahmen der Schutzziele erhalten und aufgewertet werden soll (Verkehrs- und Wegführung, Einrichtung der Aussichtspunkte, Niederhecken zur ökologischen Vernetzung).

### **Art. 58b<sup>1</sup>**

Landschaftsschutzgebiet Wasemösli / Holz matt LSG 3

<sup>1</sup> Schutzziele sind (a) die Erhaltung der Waldlichtung und der walddahen offenen Landschaft, (b) die Erhaltung der bodenabhängigen Landwirtschaft, (c) und die Erhaltung des Gebiets für die an Wege gebundene Naherholung.

<sup>2</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Vorschriften gewährleistet.

<sup>3</sup> Es dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>4</sup> Zulässig sind einfache Erholungseinrichtungen am Waldrand wie z.B. Sitzbänke, welche im besonderen Mass auf die landwirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen Rücksicht zu nehmen haben. Das gleiche gilt für Lenkungsmassnahmen der Erholungsnutzung (wie feste Zäune, usw.)

<sup>5</sup> Geländeänderungen sind nicht zulässig.

<sup>6</sup> Sichtbehindernde Zäune, Einfriedungen und permanente flächige Bepflanzungen wie z.B. hoch wachsende Beeren- und Obstkulturen sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Massnahmen wie Einzelbäume, Hochstamm-Feldobstbäume und Niederhecken zur ökologischen Vernetzung.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**Art. 59**

- Naturobjekte allgemein
- <sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Naturobjekte sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18 b (Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung) und 18 d des Natur- und Heimatschutzgesetzes.
- <sup>2</sup> Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde berät die Bewirtschafter über die sinnvollsten Pflegemassnahmen.
- <sup>3</sup> Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

**Art. 60<sup>1</sup>**

- Vorschriften zu den einzelnen Naturobjekten
- <sup>1</sup> Bäume und Baumgruppen
- Bäume der Kategorie I sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang in einem Radius innerhalb von 10 m vom ursprünglichen Ort durch einen mindestens 3 m hohen Baum der gleichen Bedeutung zu ersetzen.
  - Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz mit einem Baum der gleichen Art in der näheren Umgebung. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit.
  - Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten, indem regelmässig junge Bäume nachgezogen werden.
  - Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen mit Beiträgen unterstützen.
- <sup>2</sup> Erhaltenswerte Obstgärten
- Die im Schutzzonenplan bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.
  - Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstammbäumen im bezeichneten Perimeter oder in nächster Umgebung sorgt.
  - Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von Hochstammbäumen mit Beiträgen unterstützen.
- <sup>3</sup> Feld- und Ufergehölze, Hecken
- Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gestützt auf die Naturschutzgesetzgebung in ihrem Bestand geschützt.
  - Selektives Auslichten und auf Stock von Feldgehölzen und Hecken setzen richten sich nach Art. 16f NSchV. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten. Pflegeziel sind stark gestufte, dichte Kleinbestockungen aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

- In einem Abstand von mindestens 3 m ab dem Gehölzrand dürfen weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel oder Pestizide eingesetzt werden (ChemRRV).
- Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.
- Die Gemeinde kann die Neuanpflanzung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen mit Beiträgen unterstützen.

#### <sup>4</sup> Fliessgewässer

- Fliessgewässer unterstehen dem kantonalen Wasserbaugesetz.
- Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten mindestens 6 m zu wahren.
- Für Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung anzustreben.
- In einem Abstand von 5 m ab der Mittelwasserlinie besteht in der ganzen Gemeinde ein Verbot von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln. Ist die Uferböschung breiter, gilt das Verbot bis Böschungsoberkante.
- Bestehende standortgerechte Bepflanzung der Uferböschung ist zu erhalten und zu pflegen. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Notwendige Uferverbauungen sind möglichst naturnah auszuführen.

#### <sup>5</sup> Trockenstandorte

- Trockenstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Beweidung, Abbrennen oder Überschüttung beeinträchtigt werden.
- Die Pflegemassnahmen für Trockenstandorte sind im Landschaftsinventar für die einzelnen Objekte beschrieben.

#### <sup>6</sup> Feuchtstandorte

- Feuchtstandorte sind extensiv zu bewirtschaften. Sie dürfen weder trocken gelegt noch durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Beweidung, Abbrennen oder Überschüttung beeinträchtigt werden.
- Die Pflegemassnahmen für Feuchtgebiete sind im Landschaftsinventar für die einzelnen Objekte beschrieben.

**Art. 60a<sup>1</sup>**

Eisenbahn- und Nationalstrassenareal

<sup>1</sup> Grundeigentümer und Anlagebetreiber sorgen für den Schutz und die Pflege von schützenswerten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere auf dem Eisenbahnareal und auf dem Nationalstrassenareal.

<sup>2</sup> Lärmschutzwände sind gegenüber der offenen Landschaft und dem Baugebiet mit einer geeigneten Strauchbepflanzung zu begrünen.

**Art. 60b<sup>2</sup>**

Militärgebiet Sand

Grundeigentümer und Anlagebetreiber sorgen für den Schutz und die Pflege von schützenswerten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Militärgebiet Sand.

**Art. 60c<sup>3</sup>**

Amphibienlaichgebiet Bermooos

Schutz und Pflege des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung „BE 183 Bermooos“, Zone B richten sich nach den Schutzvorschriften.

**Art. 61**

Entschädigung und Pflege von Naturobjekten

Der Gemeinderat kann eine Entschädigungsordnung über die Gewährung von Beiträgen an die von Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit Naturobjekten betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter erlassen.

**Art. 62**

Bauinventar

<sup>1</sup> Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a–c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

Beizug der kantonalen Denkmalpflege

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Objekte nach Absatz 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

<sup>4</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>2</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>3</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**Art. 63**

- Ortsbildschutzgebiete
- <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete dienen dem Schutz von Siedlungsteilen, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert.
- <sup>2</sup> In den Ortsbildschutzgebieten ist das Ortsbild mit seinem bedeutenden Bau- und Baumbestand möglichst zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten haben sich der Umgebung anzupassen.
- <sup>3</sup> Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovierungen, die obengenannte Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
- <sup>4</sup> Für das Einfügen in das Ortsbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:
- Stellung, Volumen und Form der Bauten,
  - Gliederung der Aussenfläche (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl,
  - Eingänge, Ein- und Ausfahrten,
  - Aussenräume und Umgebung.

## E Zuständigkeiten

### Art. 64

Verfahren für Vorschriften und Pläne Für das Planerlassverfahren inklusive Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 56 und Art. 58 ff BauG).

### Art. 65

Baueingabe <sup>1</sup> Für Form und Inhalt des Baugesuches der Situation- und Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (Art. 10 ff BewD) massgebend.

<sup>2</sup> Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Bauverwaltung bezogen werden.

<sup>3</sup> Das Baugesuch ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

<sup>4</sup> Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 9, 10, 11, 30, 45, 60 GBR, Art. 14 BauG, Art. 42 ff BauV einzureichen.

<sup>5</sup> Die Einhaltung der Energiegesetzgebung ist nachzuweisen. Den Baugesuchsunterlagen sind die entsprechenden Berechnungen und Vorgaben beizulegen.

<sup>6</sup> Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

### Art. 66

Gemeinderat <sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

<sup>2</sup> Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- Richtpläne,
- Die Durchführung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens,
- den Erlass von Planungszonen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 92ff BauG und für Detailerschliessungsanlagen,
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

<sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihm

- die Festlegung des Pflichtenhefts der Baukommission für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens,
- die Führung von Baubeschwerden,
- die Erhebung von Einsprachen.

### Art. 67

Baukommission

<sup>1</sup> Die Zuständigkeiten allgemein sind in der Gemeindeordnung geregelt. Im speziellen ist sie Baubewilligungsbehörde und damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörigen Dekrete und Verordnungen).

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegt ihr daher

- die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 BewD, Art. 19 ff. BewD),
- der Entscheid über die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD),
- die Antragstellung an den Gemeinderat für die Erhebung von Einsprachen,
- der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist,
- Stellungnahmen zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD),
- die Ausführung oder die Begleitung der beschlossenen Planungen.

<sup>3</sup> Im kleinen Baubewilligungsverfahren obliegt, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist, der Entscheid über das Baugesuch dem Baukommissionspräsidenten.

### Art. 68

Planungs- und Umweltschutzkommission  
PUSK

<sup>1</sup> Die Zuständigkeiten allgemein sind in der Gemeindeordnung geregelt.

<sup>2</sup> Im speziellen ist sie zuständig für:

- die Umsetzung der Ortsplanung,
- die Bearbeitung von Planungszonen und Überbauungsordnungen,
- die Vorbereitung von geringfügigen Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV,
- die Durchführung von Einspracheverhandlungen in sämtlichen in ihre Zuständigkeit fallenden Planverfahren der Gemeinde und Antragstellung an den Gemeinderat,
- die Beurteilung aller Gesuche von Art. 57 bis Art. 61 GBR. Sie kann dazu eine unabhängige Fachstelle für die Beurteilung beziehen.

**Art. 69**

## Bauverwalter

<sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihm:

- die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD),
- die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen,
- die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG,
- die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD),
- die Antragstellung an die Baukommission im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, resp. an den Baukommissionspräsidenten im kleinen Baubewilligungsverfahren.

<sup>2</sup> Im Baupolizeiverfahren obliegen dem Bauverwalter:

- die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Ausführung von Bauvorhaben,
- die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD),
- die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes,
- die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen,
- die Betreuung der raumplanerischen Aufgaben der Gemeinde.

## F Widerhandlungen; Schlussbestimmungen

### Art. 70<sup>1</sup>

Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 ff BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD und Art. 92 SG).

### Art. 71

Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### Art. 72<sup>2</sup>

Aufhebung bestehender Vorschriften <sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements werden der Zonenplan, der Schutzzonenplan und das Baureglement vom 23. September 1993 sowie das Bauinventar vom März 1993 aufgehoben.

<sup>2</sup> Im weiterem werden die folgenden Pläne aufgehoben:

- Gestaltungsrichtplan, Richtplanung „Zentrum Schönbühl“ vom 24. Mai 1982
- Überbauungsordnung „Verlängerung Bergackerweg (Fuss- und Radweg“ vom 18. August 1999
- Überbauungsordnung „Burgerfeld Schönbühl“ vom 3. Juli 1992/ rev. 15. März 2000
- Überbauungsplan „Staldenstrasse“ vom 8. Mai 1978
- Überbauungsplan „Holzgasse“ vom 8. Mai 1978
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV „Dorniacker“ vom 31. Januar 1975/ rev. 11. November 1981
- Überbauungsplan „Etmatten“ vom 31. August 1973
- Nutzungsrichtplan vom 2. Mai 1979

---

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

<sup>2</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

---

## Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

### 1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<b>ZöN Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Zweckbestimmung der Überbauung und Gestaltung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weiter Bestimmungen</b>
ZöN A	Kirche, Kirchengemeindesaal, Friedhof/Aufbahrungshalle ES II	1 Zweckgebundene Erweiterungen und Erneuerungen der kirchlichen Gesamtanlage sind gestattet. 2 Gebäudeabstand: min. 7 m Gebäudehöhe: auf die bestehende Gebäudetypologie und die empfindliche Umgebungssituation abgestimmt
ZöN B	Schulanlage, Primar- und Sekundarschule, Kindergarten, Zivilschutzanlage KP/BSA, Sportanlage, Parkplatz ES II	1 Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gebäudetypologie und Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Bauten sind gestattet. 2 Grenzabstand: 1/2 Gebäudehöhe, min. 6 m
ZöN C	Altes Schulhaus ES II	1 Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet. 2 Gebäudehöhe und Grenzabstände gemäss WG3
ZöN D	Werkhof, Feuerwehrmagazin, Turnhalle ES III	1 Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet. Neue Erweiterungsbauten haben sich in das bestehende Architekturkonzept einzupassen. 2 Gebäudehöhe gemäss best. Gebäudetypologie Grenzabstand: min. 6 m
ZöN E	Kindergarten, Spielplatz ES II	1 Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen sind gestattet. 2 Gebäudehöhe und Grenzabstand gemäss W1
ZöN F	Kindergärten ES II	1 Gemäss bestehender Überbauungsordnung. Zweckgebundene Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen sind zulässig. 2 Gebäudehöhe gemäss best. Gebäudetypologie Grenzabstand: min. 5 m

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Überbauung und Gestaltung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weiter Bestimmungen
ZöN G	Fussballplatz, Klubhaus ES III	1 Zweckgebundene Erweiterungen und Ausbauten der bestehenden Anlage sind gestattet. 2 Gebäudehöhe: max. 4 m Grenzabstand: min. 5 m
ZöN H	Waffenplatz Sand ES III	1 Es sind militärische Bauten und Anlagen sowie zivile öffentliche Bauten und Anlagen (Sportplätze, Turnhallen, etc.) zugelassen. 2 Für militärische Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Militärorganisation. Für Bauvorhaben dieser Art sind frühzeitig mit der Gemeinde Randbedingungen festzulegen. Für zivile öffentliche Bauten und Anlagen gilt: - Gebäudehöhe: max. 10 m, - Grenzabstand: min. 6 m, - Gebäudelänge, Gebäudetiefe und Gebäudeabstand arealintern frei. 3 Bauten und Anlagen sind auf die bestehende Umgebungssituation abzustimmen. Wohngebiete in der Umgebung sind vor Immissionen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, zu schützen. Es ist eine qualitätsvolle Umgebungs- und Aussenraumgestaltung mit einer intensiven naturnahen Bepflanzung anzustreben.
ZöN I	ARA-Regenrückhaltebecken ES III	1 Zweckgebundene Erweiterungen und Ausbauten der bestehenden Anlagen sowie Einrichtungen im allgemeinen öffentlichen Interesse sind gestattet. 2 Gebäudehöhe: max. 4 m Grenzabstand: min. 3 m

## 2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

ZSF Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung 3. Weitere Bestimmungen														
ZSF 1	Solbad ES II	<p>1 Schaffung von Voraussetzungen, die der Solbadanlage eine zweckmässige Erweiterung ermöglichen und eine gute Einordnung in die bestehende Umgebungssituation sicherstellen.</p> <p>Sicherstellung einer rationellen, für das angrenzende Altersheim und Wohngebiet schonende Erschliessung.</p> <p>Sicherstellung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.</p> <p>2 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss WG3. Gebäudeabstand und Gebäudelänge sind arealintern frei.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sind auf die bestehende Umgebungssituation abzustimmen.</p> <p>Die Verwendung von umweltschonenden Energieträgern ist anzustreben.</p>														
ZSF 2	Familiengärten ES III	<p>1 Die ZSF „Familiengärten“ ist für Schrebergärten bestimmt.</p> <p>2 Zulässig sind gemeinsame Toilettenanlagen sowie Gartenhäuschen von max. 12 m<sup>2</sup>, inkl. Pergola max. 20 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis 2.5 m.</p>														
ZSF 3	Reithalle ES III	<p>1 Die ZSF „Reithalle“ ist für den Reitsport bestimmt.</p> <p>2 Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen sowie Wohnraum für das dazugehörige Personal.</p> <p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <table> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>60 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetiefe</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeabstand</td> <td>min. 7 m</td> </tr> <tr> <td>Bauabstand von Zonengrenze</td> <td>min. 4 m</td> </tr> </table>	Gebäudehöhe	7 m	Gebäudelänge	60 m	Gebäudetiefe	30 m	Geschosszahl	2	Grünflächenziffer	20%	Gebäudeabstand	min. 7 m	Bauabstand von Zonengrenze	min. 4 m
Gebäudehöhe	7 m															
Gebäudelänge	60 m															
Gebäudetiefe	30 m															
Geschosszahl	2															
Grünflächenziffer	20%															
Gebäudeabstand	min. 7 m															
Bauabstand von Zonengrenze	min. 4 m															

### 3. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 1	Burgerfeld ES II	<p>1 Die ZPP ‚Burgerfeld‘ bezweckt die Schaffung einer Überbauung von städtebaulich hoher Qualität mit Wohnraum für „Wohnen im Alter“. Es sind auf die spezielle Situation innovative Überbauungslösungen anzustreben.</p> <p>2 Die ZPP ist für Wohnen sowie Dienstleistungs- und Gewerbenutzung bestimmt. Die Ausnützungsziffer beträgt min. 0.5 und max. 0.75. Der Anteil Dienstleistung/Gewerbe gemäss Art. 90 BauV darf 25% der realisierbaren BGF nicht überschreiten. Ladengeschäfte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> sowie Cafeterias sind zugelassen. Die Gebäudelänge ist frei. Bei 4-geschossigen Flachdachbauten sind keine Attikas zugelassen. Bei Bauten mit Satteldach sind drei Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig. Die Gebäudehöhe bei 4-geschossigen Bauten beträgt max. 13 m, bei 3-geschossigen Bauten mit Attika sowie bei Bauten mit Satteldach max. 11 m, gemessen ab der Lyss-Strasse.</p> <p>3 Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Überbauungskonzept zu gestalten. Die Erschliessung der Parkplätze hat möglichst direkt ab der Lyss-Strasse zu erfolgen. Die Aussenräume sind klar aufzuteilen und öffentlichen und privaten Bereichen zuzuordnen.</p> <p>4 Die Gemeinde erlässt einen Richtplan über die ZPP Nr. 1, der das Erscheinungsbild als gestalterische Einheit der ZPP sicherstellen und die Nutzung festlegen soll. Er soll als Grobausage die volumetrische Gestaltung der Überbauung und die entsprechende Erschliessung und Umgebungsgestaltung festlegen. Die Richtpläne der Gemeinde sind zu beachten. In der Umgebungsgestaltung sind Spielplätze gemäss Art. 46 BauV vorzusehen.</p>

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. <b>Planungszweck</b> 2. <b>Art und Mass der Nutzung</b> 3. <b>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b> 4. <b>Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 2	Gewerbepark ES IV	<p>1 Die ZPP ‚Gewerbepark‘ bezweckt die Schaffung einer Gewerbeüberbauung mit einer auf das übergeordnete Verkehrssystem abgestimmten Nutzung und einer rationellen Erschliessung.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 2 mit einer maximalen AZ von 1.0, wobei die maximale Gebäudehöhe im Bereich entlang der Autobahn (im Mittel 100 m gemessen ab der eidgenössischen Baulinie) um 1.5 m erhöht werden kann.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Insbesondere sind der Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone und die Fuss- und Radwegverbindung, die das Areal mit der Bushaltestelle Hindelbankstrasse und der Moosstrasse verbindet, sorgfältig zu gestalten. Eine zweckmässige Mehrfachnutzung der Parkierungsflächen ist anzustreben. Autoabstell- und Lagerplätze sind soweit möglich wasser-durchlässig zu gestalten.</p> <p>4 Die Problematik des Lärmschutzes ist speziell zu berücksichtigen, wobei auch Massnahmen zur Verminderung von Lärmreflexionen zu treffen sind.</p>

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 3	Zentrum 2 ES III	<p>1 Die ZPP ‚Zentrum 2‘ bezweckt die Schaffung einer Überbauung von städtebaulich hoher Qualität.</p> <p>2 Die ZPP ist für das Wohnen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten bestimmt. Ausgenommen sind Betriebe, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an Verkehr verursachen, insbesondere Einkaufszentren, Lagerbetriebe oder ähnliche.</p> <p>Die Wohnnutzung ist nur in nicht Lärm belasteten Bereichen zugelassen. Sie darf höchstens 50% der realisierbaren BGF betragen.</p> <p>Bei 4-geschossigen Flachdachbauten sind keine Attikas zulässig; die Gebäudehöhe beträgt max. 13.55 m ab der Solothurnstrasse gemessen.</p> <p>Bei Bauten mit Satteldach sind 3 Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig; die Gebäudehöhe beträgt max. 11 m gemessen ab der Solothurnstrasse.</p> <p>Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Kulturtreppe und Fusswegverbindung als kommunaler Begegnungs- und Aufenthaltsbereich.</p> <p>3 Die Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>Als Lärmabschirmung sind zur Strasse, Bahn und Autobahn Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe anzuordnen. Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den Verkehrsrichtplan auszurichten.</p> <p>Es ist eine zweckmässige Bauetappierung anzustreben.</p> <p>4 Es wird auf den Richtplan „Zentrum 2“ vom 15. September 1999 verwiesen.</p>

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 4 <sup>1</sup>	Bahnhofstrasse ES IV	<p>1 Die ZPP ‚Bahnhofstrasse‘ bezweckt die Erstellung einer Gewerbeüberbauung sowie die Sicherstellung der Erschliessung des gesamten Areals.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone, wobei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ateliers und Einrichtungen für Gymnastik und körperliches Wohlbefinden sowie für die Aus- und Weiterbildung gestattet sind,</li> <li>- die Gebäudehöhenkote von 542.00 m.ü.M. nicht überschritten werden darf. Das Attika ist darüber hinaus gestattet. Silobauten im unmittelbaren Umgebungsreich des bestehenden Gebäudes 1a sind zulässig, sofern sie das Gebäude 1a nicht überragen. Für alle Dachformen gilt maximal das Gebäudeprofil des Flachdachbaus mit Attika.</li> </ul> <p>Min. 20% der Arealfläche sind als begrünte Flächen zu gestalten.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den kommunalen Verkehrsrichtplan auszurichten. Eine zweckmässige Mehrfachnutzung der Parkierungsflächen ist anzustreben.</p> <p>4 Eine zweckmässige Bauetappierung ist anzustreben.</p>

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 30.06.2014

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 6	Gasthof ES III	<p>1 Die Erstellung einer zentrumsnahen Überbauung mit gemischter Nutzung unter Einbezug des „schützenswerten“ Gebäudes „Gasthof“. Zweckmässige Erschliessung.</p> <p>2 Gemäss der Wohn- und Gewerbezone Gebäudehöhe: 11 m Geschosszahl: 3 Ausnützungsziffer: max. 0.85</p> <p>3 Es ist dort Wohnnutzung zugelassen, wo durch geeignete Vorkehren eine gute Wohnqualität geschaffen werden kann. Die Überbauung innerhalb der Zone ist nach einem einheitlichen Überbauungskonzept zu gestalten. Eine zweckmässige Mehrfachnutzung der Parkierungsflächen für die motorisierten Verkehrsmittel ist anzustreben.</p> <p>4 —</p>

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. <b>Planungszweck</b> 2. <b>Art und Mass der Nutzung</b> 3. <b>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b> 4. <b>Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 7	Etmatt ES II	<p>1 Mit der ZPP ‚Etmatt‘ werden Voraussetzungen für eine städtebaulich und gestalterisch gute sowie verdichtete Wohnüberbauung, die eine breite Streuung des Wohn- und Hauseigentums erlaubt, geschaffen. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten.</p> <p>2 Die ZPP ist für das Wohnen bestimmt. Der Wohnanteil muss mindestens 90% betragen. Die Ausnützungsziffer beträgt min. 0.5 und max. 0.75 Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich sind Dachausbau oder Attikageschoss gestattet.</p> <p>3 Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Siedlungskonzept zu gestalten. Die Überbauung und die Erschliessung sind auf den Verkehrsrichtplan abzustimmen. Die Aussenräume sind in öffentliche und private Bereiche zu gliedern. Es sind Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und Spielflächen zu integrieren. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung der Überbauung zu gewährleisten. Oberirdisch dürfen einzig die Besucherparkplätze angeordnet werden. Ein Grüngürtel vom Urtenenbach gegen das Zentrum von Urtenen ist anzulegen. Er soll den Urtenenbach und die beiden Obstgärten am westlichen Ende der Etmatt miteinander verbinden. Der Grüngürtel kann aus einer Hecke, einer Baum- oder Obstbaumreihe mit extensiv genutzter Wiese bestehen. Die Breite muss min. 6 m betragen.</p> <p>4 Die Überbauung hat eine ausgewogene Mischung der Wohnungsgrössen sowie eine angemessene Anzahl Klein- und Familienwohnungen aufzuweisen.</p>

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. <b>Planungszweck</b> 2. <b>Art und Mass der Nutzung</b> 3. <b>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b> 4. <b>Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 8	Carrefour ES IV	<p>1 Die ZPP ‚Carrefour‘ hat den Zweck, das bestehende Jumbo-Einkaufszentrum im Sinne einer zeitgemässen Erneuerung ausbauen zu können.</p> <p>2 Die ZPP ist für Verkauf und Gewerbe bestimmt. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone 2. Das zulässige Mass der Nutzung, insbesondere der Verkaufsnutzung wird durch die Zuteilung eines Fahrtenkontingents von höchstens 6'000 Fahrten pro Tag (DTV) und maximal 6780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.</p> <p>3 Neu- und Umbauten sind bezüglich Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialien aufeinander abzustimmen. Flachdächer sind zu begrünen. Gegenüber der WG-Zone und im Bereich offener Parkplätze ist eine angemessene Bepflanzung vorzusehen. Oberflächenwasser ist soweit möglich zu verdunsten oder zu versickern, allenfalls sind Rückhaltmassnahmen zu treffen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die Sandstrasse zu erfolgen. Zum Eigerweg mit Weiterführung zur Hindelbankstrasse ist eine direkte öffentliche Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen. Die Anbindung der ZPP Nr. 2 Gewerbepark ist im Rahmen der UeO sicherzustellen. Damit es durch das Vorhaben auf dem übergeordneten Strassennetz zu keiner übermässigen Spitzenbelastung kommt, ist die Wegfahrt aus dem Parkplatz zu drosseln und es sind ausreichend Parkplätze und Stauraum zu schaffen.</p> <p>4 Die Finanzierung der Infrastrukturanlagen, die Fahrtenkontrolle und die Massnahmen bei einer allfälligen Überschreitung des Fahrtenkontingents sind in einem Vertrag zu regeln. Der Vertrag muss vor der Beschlussfassung über die ZPP unterzeichnet sein.</p>

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe	1. <b>Planungszweck</b> 2. <b>Art und Mass der Nutzung</b> 3. <b>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b> 4. <b>Weitere Bestimmungen</b>
ZPP 9	Bahnhof Urtenen ES II	<p>1 Die ZPP ‚Bahnhof Urtenen‘ bezweckt eine städtebaulich und gestalterisch überdurchschnittliche, verkehrsarme verdichtete Wohnüberbauung, die Sicherstellung des Bahnhofsbaus mit einer Personenunterführung RBS und die Fusswegverbindung zum Kirchgässli.</p> <p>2 Die ZPP ist für das Wohnen bestimmt. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen zum RBS-Bahnhof Urtenen.</p> <p>Die Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt min. 0.6 und max. 0.7. An die Geschossflächenziffer gemäss Art. 28 BMBV werden alle Geschossflächen angerechnet, die das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV um mehr als 10 cm überragen.</p> <p>Zulässig sind 2 Vollgeschosse mit Attika. Das Attika darf auf drei Seiten jedoch nicht auf der Westseite auf die Fassadenfluchten des darunterliegenden Geschosses gebaut werden. Auf der vierten Seite ist ein Abstand von mindestens 4.0 m zur Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses einzuhalten, wobei die Geschossfläche des Attikas maximal 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudelänge und –breite sowie die Gesamthöhe gemäss Art. 12-14 BMBV richten sich nach einer zweckmässigen Bebauung. Der minimale Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4 m. Der Abstand zum geplanten Perron mit Treppenanlage des RBS beträgt mind. 2.5 m.</p> <p>3 Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Bebauungskonzept zu gestalten. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine naturnahe Durchgrünung der Überbauung mit Grünflächen und Bäumen zu gewährleisten.</p> <p>Areal intern ist auf Parzelle Nr. 802 von der Westseite (Kirchgässli) zum Bahnhof Urtenen ein 2 m breiter Zugangsweg für Fussgänger sicherzustellen.</p> <p>Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Oberdorfstrasse.</p> <p>Mind. 8 Besucherparkplätze sind dauernd sicherzustellen. Diese dürfen oberirdisch angeordnet werden.</p> <p>Das interne Wegenetz ist auf die Erschliessung des Bahnhofs Urtenen abzustimmen sowie teilweise für Velos befahrbar und öffentlich zugänglich zu machen. Die Erstellung von ca. 20 öffentlichen Zweiradabstellplätzen ist im südlichen Bereich bei der Arealzufahrt zu ermöglichen.</p> <p>Die Fusswegverbindung von der Parzelle Nr. 802 zum Kirchgässli ist bei gegebenem öffentlichem Interesse durch die Gemeinde zu realisieren.</p>

- 4 Sofern Neubauten nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden oder Grundwasser als Primärenergieträger verwendet wird, dürfen maximal 25 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.



## Anhang B

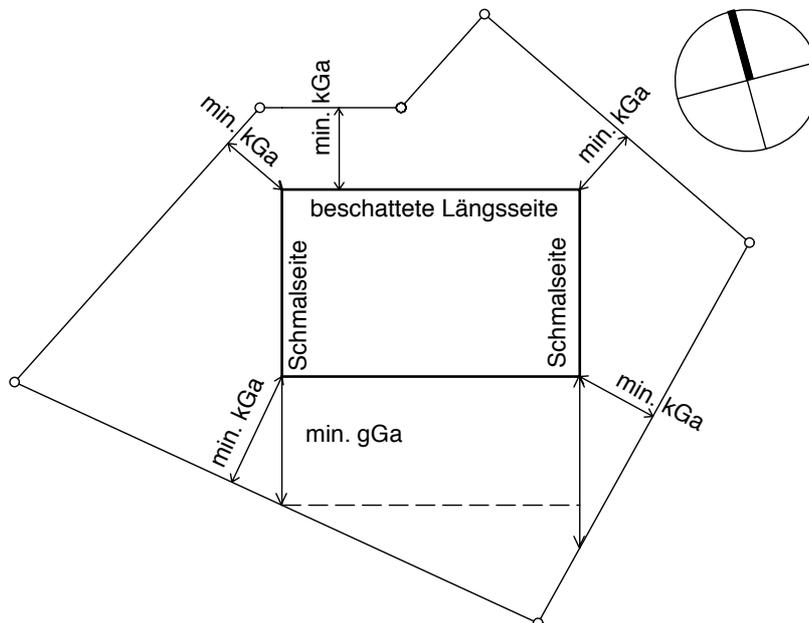
### Grafische Darstellungen

#### 1. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund, Art. 23 GBR

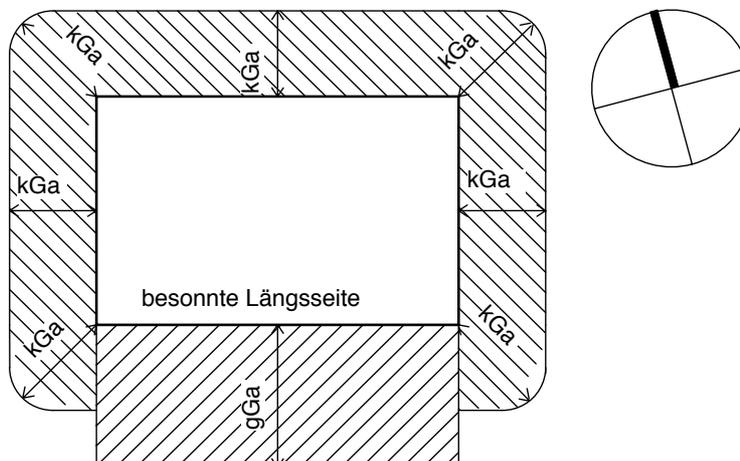
##### 1.1 Kleiner und grosser Grenzabstand

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

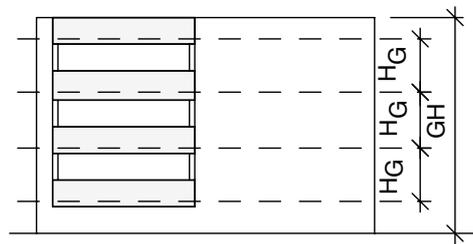
Der grosse Grenzabstand (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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



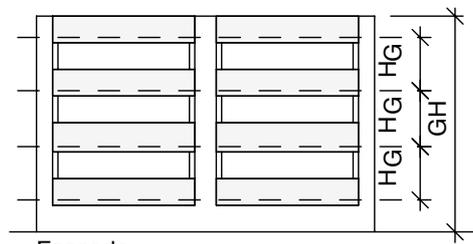
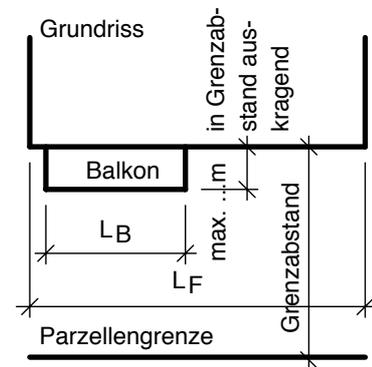
### 1.2 Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



Fassade

$$L_B \times 3H_G < 0.5 \times L_F \times G_H$$

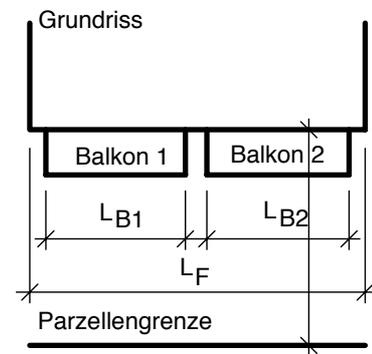
$$A_B < 0.5 \times A_F$$



Fassade

$$(L_{B1} + L_{B2}) \times 3H_G > 0.5 \times L_F \times G_H$$

$$A_B > 0.5 \times A_F$$



$L_B$  = Balkonlänge

$H_G$  = Geschosshöhe

$L_F$  = Fassadenlänge

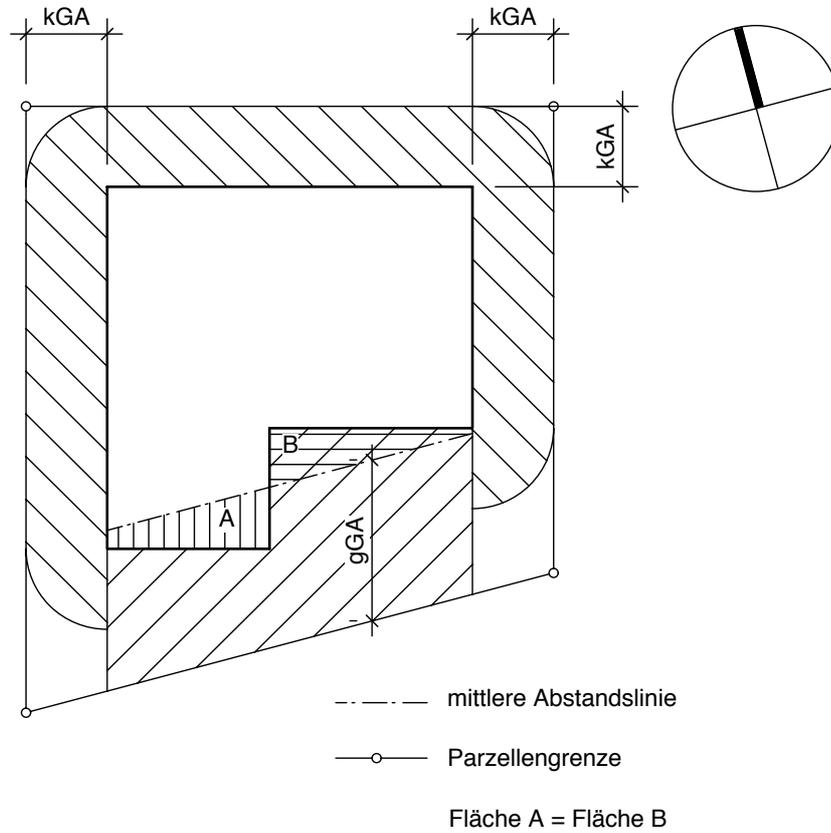
$G_H$  = Gebäudehöhe

$A_B$  = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

$A_F$  = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äussere Balkonkonstruktionsteile) aus zu messen.

**1.3 Winkelbau**



**Bemerkungen:**

Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;

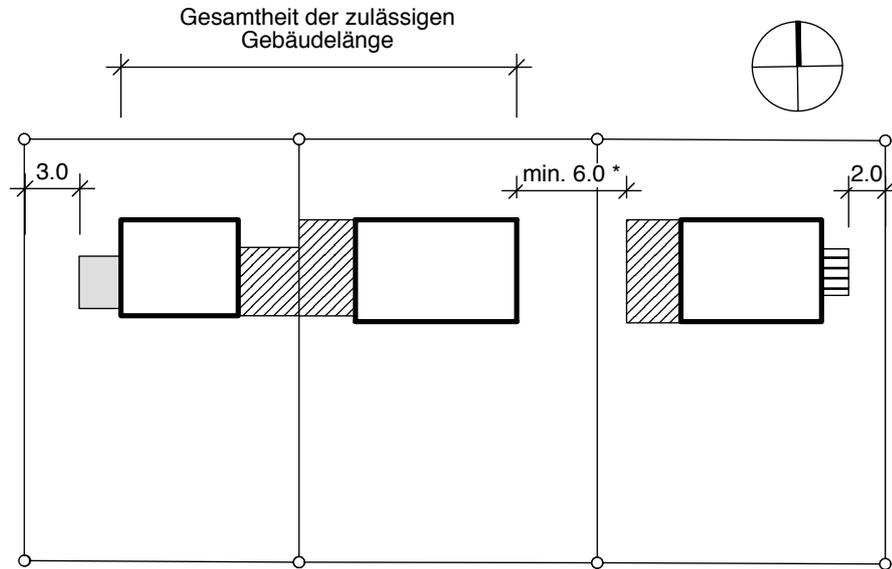
Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem, von ihrer Ausdehnung berechneten, kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

## 2. Näherbaurecht, Art. 27 GBR

Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile.

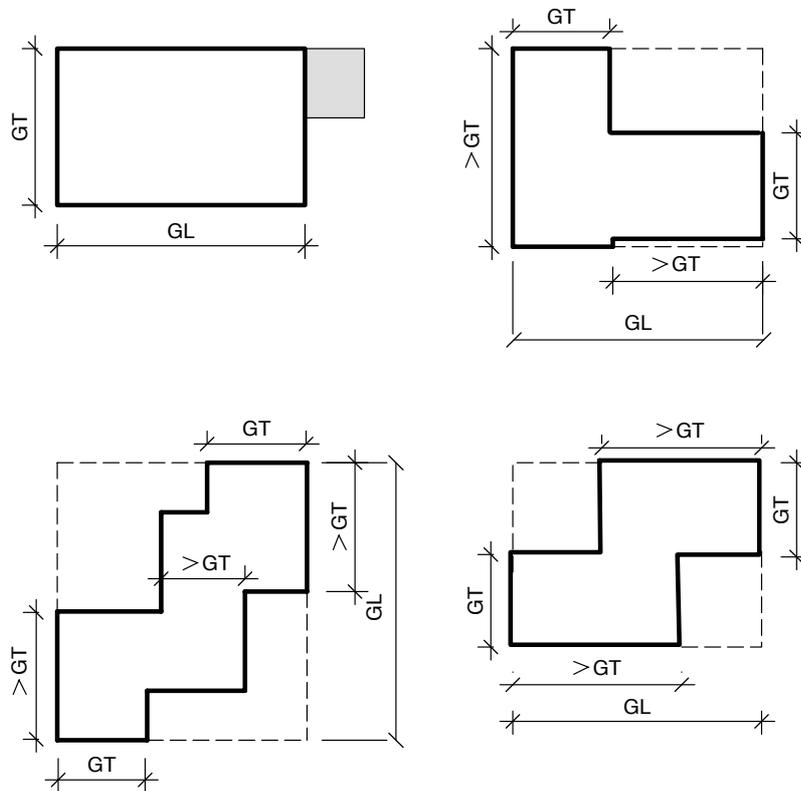


-  bestehend
-  Erweiterung
-  bewohnte Anbauten
-  unbewohnte Anbauten

\* mit Zustimmung des Nachbarn um 1/3 reduziert

### 3. Gebäudelänge (GL), Gebäudetiefe (GT), Art. 31 GBR

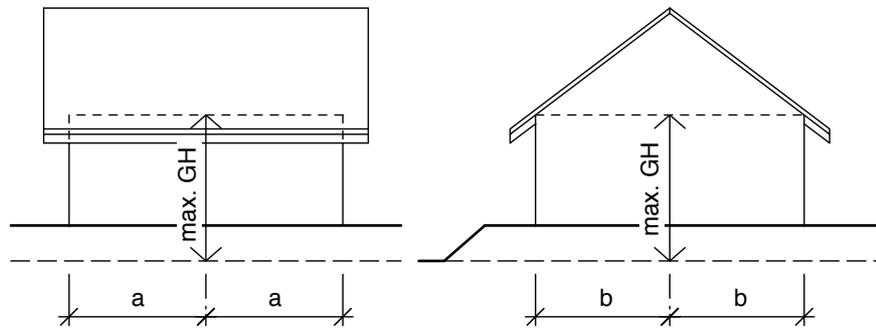
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



- GL = Gebäudelänge
- = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck
- GT = Gebäudetiefe
- >GT = Gebäudetiefe länger als die zulässige Gebäudetiefe
- = Anbauten

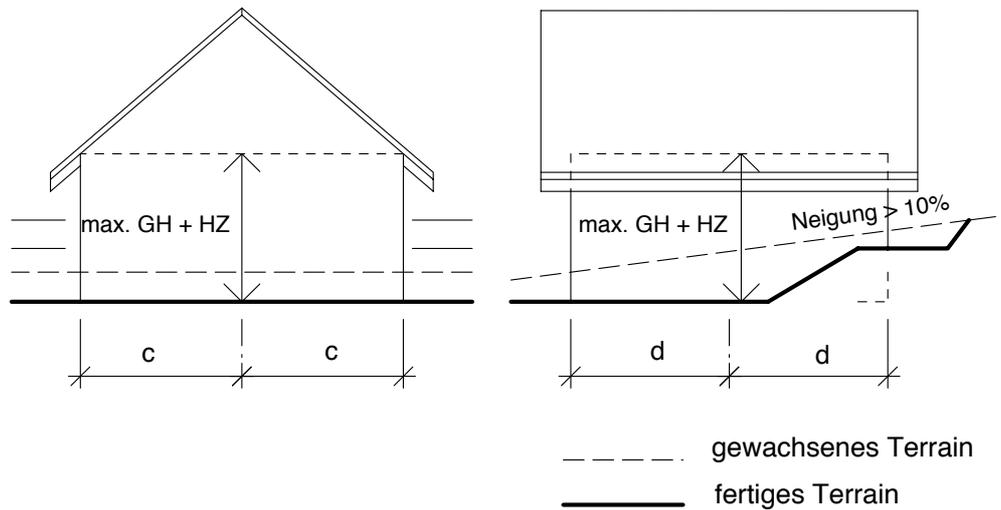
**4. Gebäudehöhe GH, Art. 32 GBR**

**4.1 Gebäudehöhe allgemein**

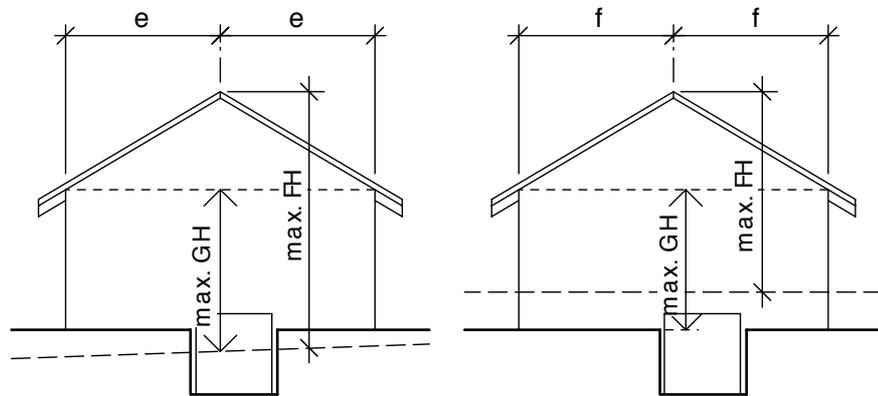


**4.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang**

HZ = Hangzuschlag

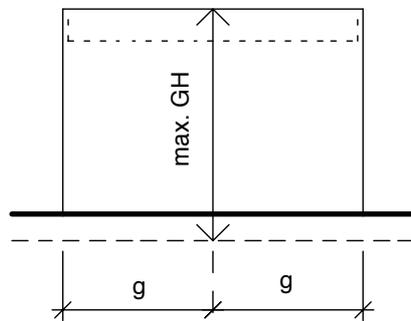


**4.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen**

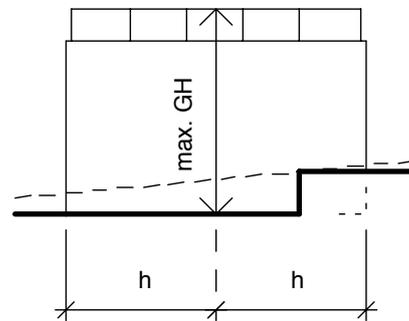


**4.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach**

mit geschlossener Brüstung



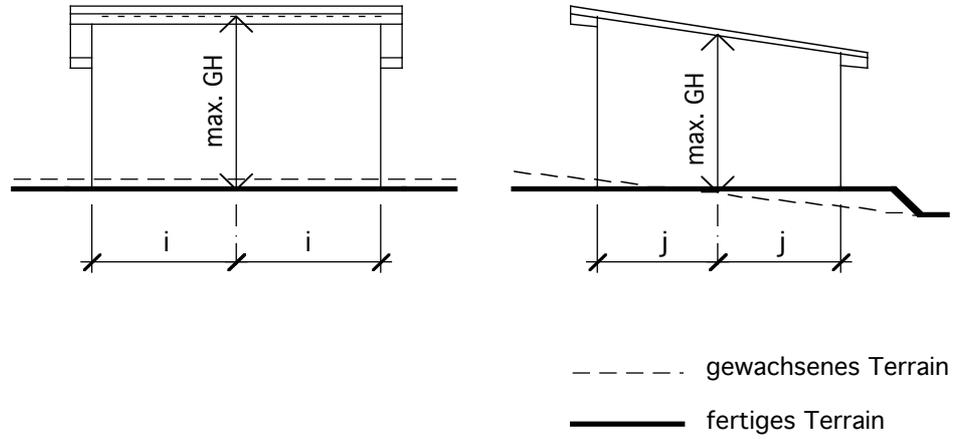
mit offener Brüstung (Geländer)



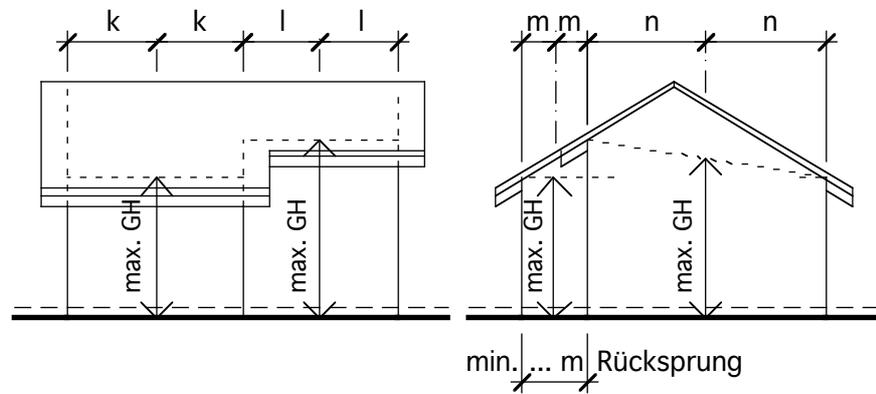
----- gewachsenes Terrain

———— fertiges Terrain

**4.5 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach**

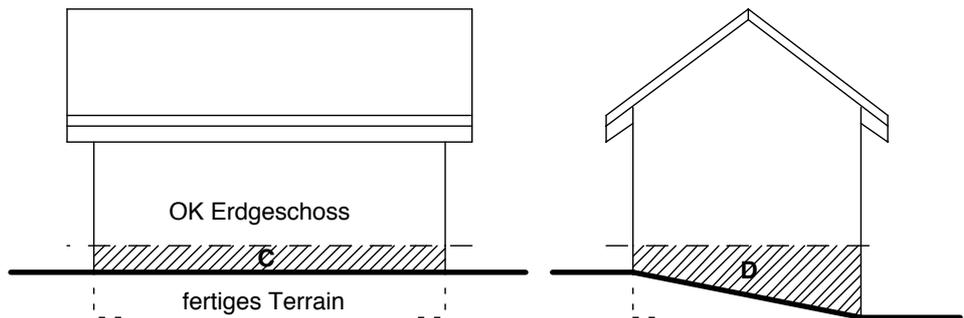
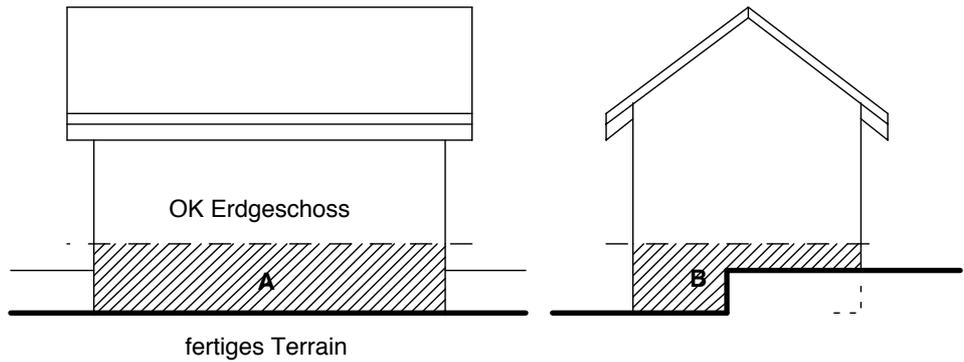


**4.6 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden**



**5. Geschosszahl, Art. 34 GBR**

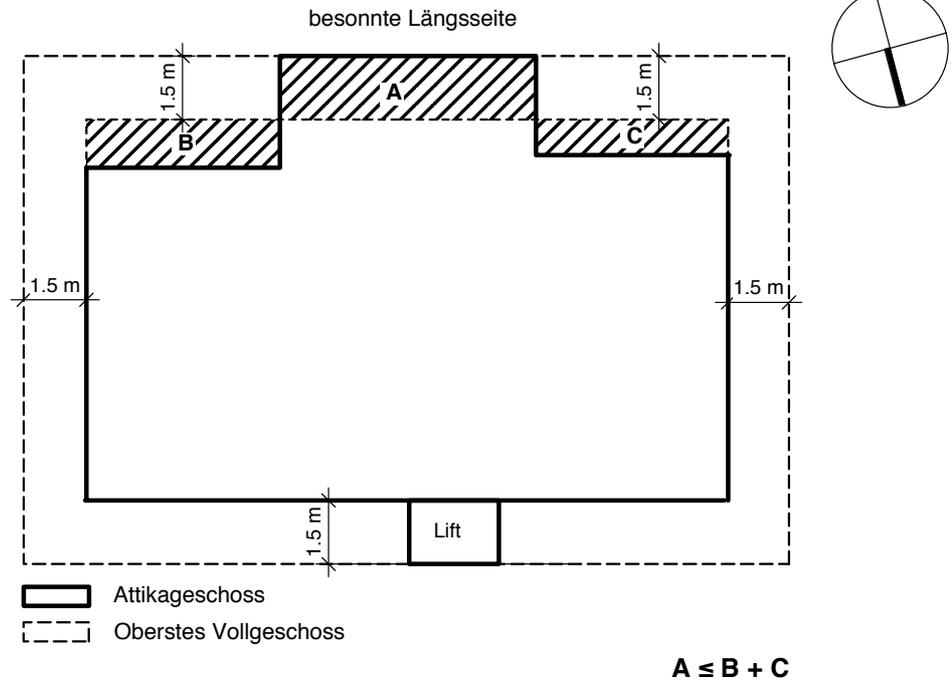
Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 2/3 pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

**6. Attikageschoss, Art. 37 GBR<sup>1</sup>**

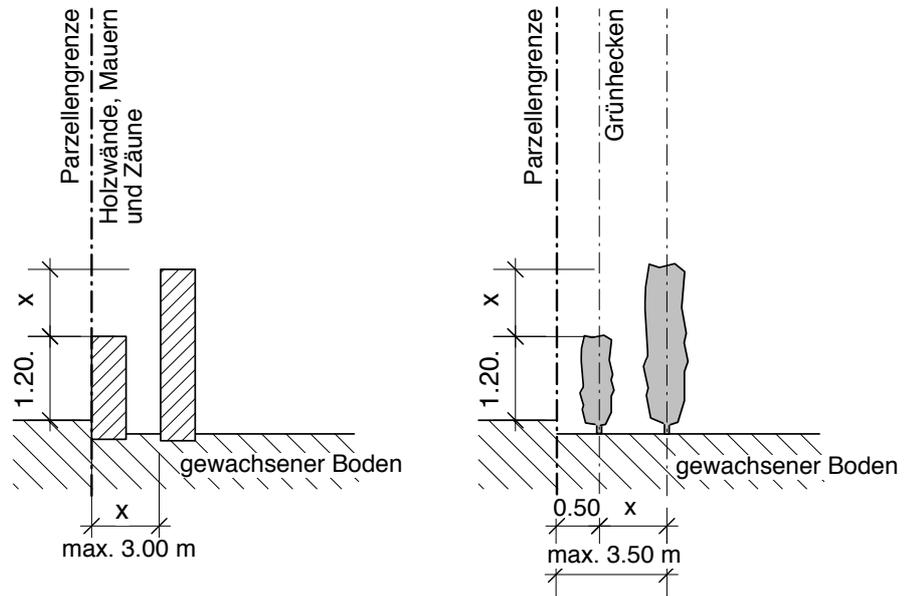
Zulässige Attikageschossfläche und Anordnung nach Abs. 2 und 3



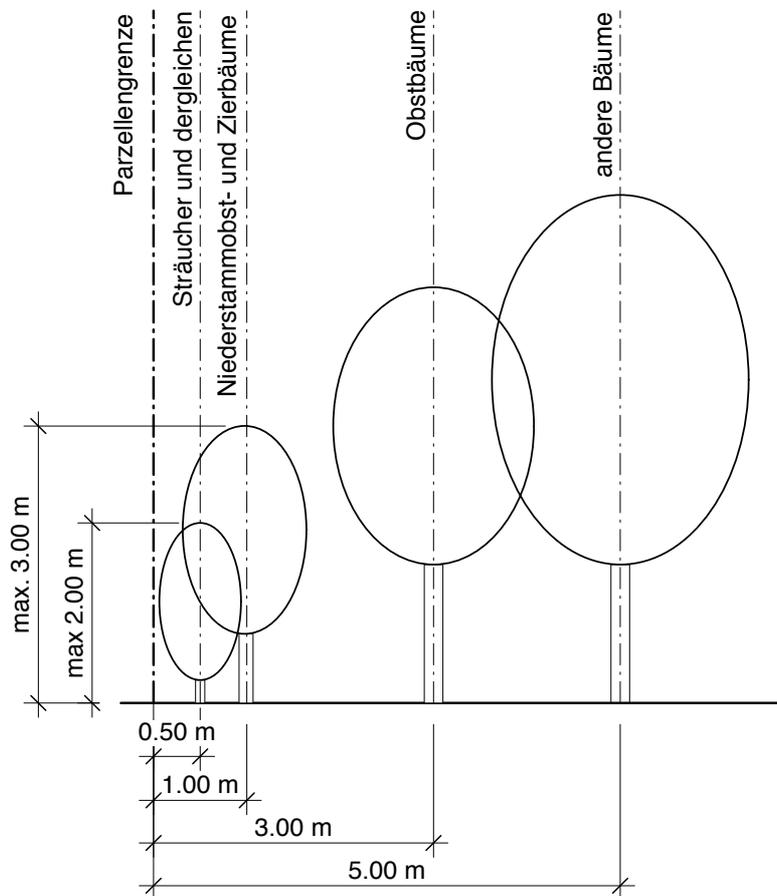
Mit nachbarlicher Zustimmung können bei gleicher Fläche bis zu 3 Seiten auf die darunterliegende Fassade gestellt werden.

<sup>1</sup> Ergänzung gemäss Beschluss von 13.09.2012

**7. Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)**



**8. Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EG ZGB)**



## Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

Stand 2. September 2014

### A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

### B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)

- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

### **C. Wasser**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

### **D. Energie- und Leitungswesen**

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

### **E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)

- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

**F. Land- und Forstwirtschaft**

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

**G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz**

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

**H. Feuerpolizei**

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

**I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT**

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

**K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ**

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)

- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

#### **L. GEMEINDEWESEN**

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindegemeinschaften (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

#### **M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE**

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)