

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Mühleberg

Teilrevision Baureglement

Baureglement

Die Teilrevision Baureglement
besteht aus:

- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
(inkl. Mitwirkungsbericht)

August 2021

Inhalt

0	Einführung	5
1	Geltungsbereich	7
111	Sachlich	7
112	Räumlich	7
113	Ausgleich von Planungsvorteilen	7
2	Nutzungszonen	8
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
211	Art der Nutzung	8
212	Mass der Nutzung	10
213	Mindestnutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	14
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	14
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	16
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
231	Grünzonen (GR)	16
232	Gartenbauzonen (GBZ)	16
233	Zonen für Holzverarbeitung (HVZ)	17
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
241	Landwirtschaftszonen (LWZ)	17
242	Weilerzonen: Zweck	17
243	Weilerzonen: Nutzung	18
244	Weilerzonen: Einschränkungen	18
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	19
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	19
311	Allgemeine Bestimmungen	19
312	ZPP «Gewerbezone Heggidorn»	19
313	ZPP «Buttenried»	20
314	ZPP «Teuftal»	20
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24
321	Überbauungsordnungen (UeO)	24
4	Qualität des Bauens und Nutzens	25
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	25
411	Gestaltungsgrundsatz	25
412	Bauweise, Stellung der Bauten	26
413	Dachgestaltung	26
414	Umgebungsgestaltung	27
415	Gestaltungsspielraum	27
42	Qualitätssicherung	28
421	Fachberatung	28
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	29
51	Ortsbildpflege	29
511	Ortsbilschutzgebiet	29
52	Pflege der Kulturlandschaft	29
521	Baudenkmäler	29
522	Historische Verkehrswege	30
523	Archäologische Schutzgebiete	30

524	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	30
525	Fliessgewässer / Stehende Gewässer	31
526	Hecken, Feld- und Ufergehölze	32
527	Landschafts- und Siedlungsrandgestaltung	33
53	Schutz der naturnahen Landschaft	33
531	Landschaftsschutzgebiete	33
54	Massnahmen	34
541	Ersatzmassnahmen	34
55	Bauen in Gefahrengebieten	34
551	Bauen in Gefahrengebieten	34
6	Verschiedene Bestimmungen	36
611	Strassen: Detailplanpflicht	36
612	Strassenabstände	36
62	Zuständigkeiten	37
7	Straf- und Schlussbestimmungen	37
711	Widerhandlungen	37
712	Inkrafttreten	37
713	Aufhebung von Vorschriften	37
	Genehmigungsvermerke	38
	Anhang A1 Definitionen und Messweisen	39
A11	Gebäudemasse	39
A111	Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig	39
A112	Attikageschoss	40
A113	Gebäudelänge und Gebäudebreite	41
A12	Bauabstände	42
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	42
A122	Kleiner Grenzabstand (kA)	42
A123	Grosser Grenzabstand (gA)	42
A124	Gebäudeabstand	43
A125	Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen	44
A13	Dachflächenfenster / Dachaufbauten / Dacheinschnitte	44
A131	Zulässige Elemente	44
A132	Zulässiger Bereich	45
A133	Abstände gegenüber Fliessgewässern	45
A134	Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	46
A14	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	47
A141	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	47
A142	Feste Einfriedungen Grünhecken	47
A143	Obstbäume Zierbäume Ziersträucher	47
A144	Messweise der Pflanzabstände von Strassen	48
A145	Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	48
A146	Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	48
A147	Feste Einfriedungen und Grünhecken	48

Anhang A2	Mindestnutzung	49
Anhang A3	Strassen mit Bauabstand 5 m	51
Anhang A4	Lokalisation bezeichneter Zonen	52
Anhang A5	Abkürzungsverzeichnis	53

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Mühleberg – einschliesslich Anhänge A1, A2 und A3 – bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden teilweise überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch in einem separaten Schutzzonenplan dargestellt sein. Vgl. Kapitel 5
Schutzzonenplan	Im Schutzzonenplan sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume»	Im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume» sind für das ganze Gemeindegebiet die bekannten Naturgefahren bezeichnet sowie die Gewässerräume ausgeschieden.	
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand (30 m); Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Besitzstandsgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG sowie Art. 521 im Falle von K-Objekten.
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 415
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Mühleberg geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und OgR Anhang I.

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

Das Baureglement – einschliesslich Anhänge A1, A2 und A3 – umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).

112 Räumlich

Das Baureglement – einschliesslich Anhänge A1, A2 und A3 – gilt für das ganze Gemeindegebiet.

113 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 11. Juni 2018.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES	
Wohnzonen	W	² – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen ¹ – stille Gewerbe – ES II – Religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen sind in der Wohnzone nicht zugelassen. – In allen Wohnzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt.	Als stille Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Wohn- und Gewerbezone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.
Wohn- und Gewerbezone und Dorfkerzone	WG DK	³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen ¹ – Kleingewerbe – religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen – Dienstleistungen ² – Gastgewerbebauten und touristische Nutzungen. – ES III – Die Dorfkerzone gilt nicht als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. – Landwirtschaftliche Nutzungen sind in der Dorfkerzone DK zugelassen, in der Wohn- und Gewerbezone WG sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nicht zugelassen.	Es handelt sich um Mischzonen. Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen

² inkl. Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind

Gewerbezone G	⁴ – Alle Arten von Arbeitsnutzung mit Ausnahme von verkehrsintensiven Nutzungen	Es handelt sich um eine Arbeitszone. In den Gewerbebezonen sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, wie insbesondere Gewerbe, Dienstleistung wie Büros, Arztpraxen, Restaurants aber auch Verkaufsnutzungen. Die Gewerbebezonen sind jedoch keine Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.
	– In den Gewerbebezonen «Niederruntigen» sind nur Stromerzeugungs- und Verteilanlagen inkl. den dazugehörigen Betriebsgebäuden und -anlagen gestattet.	Die Lokalisation der Gewerbebezonen «Niederruntigen» ist in Anhang A4 ersichtlich.
	– Wohnungen für das am Standort betriebsnotwendige Personal sind gestattet, sofern durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.	
	– ES III	
	– In der Gewerbezone «Schufelacher» gilt die ES IV	Die Lokalisation der Gewerbezone «Schufelacher» ist in Anhang A4 ersichtlich.

212 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 415.

Zone	Abk	kA (m)	gA (m)	Fh tr ^{*1)} (m)	Fh gi (m)	GL (m)	
Wohnzone	W1	4.0	8.0	6.0	10.0	30.0	kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A122)
Wohnzone	W2	4.0	8.0	8.0	12.0	30.0	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A123)
Dorfkernzone	DK	4.0	7.5	8.0	12.0	35.0	Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A111)
Wohn- und Gewerbe- zone	WG	4.0	7.5	9.0	13.0	frei	Fh gi: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) giebelseitig (vgl. Anhang A111)
Gewerbe- zone	G	^{*2)}	^{*2)}	15.0	19.0	frei	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

^{*1)} Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 5 Prozent)
 - für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Artikel 212 Absatz 7 Bst. i einhält;
 - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen von Artikel 212 Absatz 7 Bst. i nicht einhält.

^{*2)} die Hälfte der Fh tr, mindestens jedoch 4 m. Im Grenzbe-
reich zu anderen Zonen kann die Baupolizeibehörde geeig-
nete wirksame Massnahmen gegen übermässige Immissio-
nen anordnen.

Unter Einhaltung der zulässigen
Fassadenhöhen ist die Anzahl Ge-
schosse frei.
In allen Fällen ist zudem die Fh gi
einzuhalten.

	² Landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von nicht mehr als 60 m ² dürfen eine Gesamthöhe von max. 25.0 m aufweisen.	
	³ In der Dorfkerzone DKZ in Buttenried ist auf einem Streifen von 40 m entlang des Mööslibachs für gewerblich genutzte Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 70 m zulässig.	Die Lokalisation der DKZ Buttenried ist in Anhang 4 ersichtlich.
Grenz- und Gebäudeabstände	⁴ Bauten und Bauteile, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die nach Abs. 1 resp. Abs. 7 geltenden Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.	Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.
Zonenabstände	⁵ Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle zur Landwirtschafts- und zur Grünzone einen Zonenabstand von 5 m einzuhalten. Für Bauten und Bauteile nach Abs. 7 gilt der reduzierte Grenzabstand als Zonenabstand zur Landwirtschaftszone und zur Grünzone.	Gegenüber der Landwirtschaftszone haben Gebäude einen grösseren Abstand einzuhalten.
Hangzuschlag	⁶ Bei Gebäuden am Hang ist, ausser hangseitig, eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.	
Kleinere Gebäude	⁷ Zudem gelten die folgenden Masse: a) Kleinere Gebäude – Grenzabstand mindestens: 3.0 m – anrechenbare Gebäudefläche maximal: 40 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m – Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) maximal: 5.0 m	Kleinere Gebäude dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten, müssen, wenn sie die maximal zulässige Grundfläche und Fassadenhöhe traufseitig nicht überschreiten, allseitig höchstens einen Grenzabstand von bloss 3.0 m einhalten.
An- und Kleinbauten	b) An- und Kleinbauten: – Grenzabstand mindestens: 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche maximal: 60 m² – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) maximal: 4.0 m – Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) maximal: 5.0 m	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.
Unterniveaubauten	c) Unterniveaubauten: – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand (A) mind. 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV

Unterirdische Bauten	d) Unterirdische Bauten: – Grenzabstand (A)	mind. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV
Tiefbauten	e) Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze u. dgl. haben einen Grenzabstand von 1.0 m, Schwimmbecken einen solchen von 2.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr, etc.).		
Vorspringende Gebäudeteile	f) Vorspringende Gebäudeteile – zulässiges Mass in den Grenzabstand für offene Gebäudeteile – zulässige Tiefe über Fassadenflucht – zulässige Breite als Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts	2.0 m 1.0 m 3.0 m 50 %	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep- pen, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen vor- springende offene Bauteile höchst- stens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinra- gen. Ohne Zustimmung des Nach- barn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).
Gestaffelte Gebäude	g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe – in der Situation (Vor- oder Rücksprung)	min.1.0 m min. 1.0 m	
Abgrabungen	h) Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenein- fahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der jeweiligen Fassadenseite, jedoch nicht mehr als 6.0 m pro Fassadenseite betragen, wer- den auf einer Seite nicht an die Fassadenhöhen (Fh tr, Fh gi) angerechnet.		
Attikageschosse	i) Attikageschoss: – Geschosshöhe maximal – die Fläche des darunterliegenden Vollgeschos- ses maximal – auf mindestens einer ganzen Fassade gegen- über dem darunter liegenden Geschoss zurück- versetzt um mindestens	3.5 m 70 Prozent 2.5 m;	Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden (Art. 17 Abs. 2 BMBV).

Dachaufbauten	j) Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Oblichter und dergleichen dürfen maximal 2.0 m hoch sein. In begründeten Einzelfällen kann die zuständige Kommission auch höhere Masse gestatten.	Zulässige Dachaufbauten sind beispielsweise Kamine, Lüftungsanlagen, Liftaufbauten, Oblichter etc.
---------------	---	--

213 Mindestnutzung

Grundsatz	¹ Bei Bauvorhaben auf bisher (teilweise) unbebauten Grundstücken sowie bei Ersatzneubauten von Gebäuden auf bebauten Grundstücken ist durch geeignete Massnahmen ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sicherzustellen.	Die Vorgaben zur haushälterischen Nutzung des Bodens in den bestehenden Bauzonen sind im Massnahmenblatt A01 (Seite 3) des kantonalen Richtplans festgelegt.
Minimales Nutzungsmass	² Für die in Anhang A2 bezeichneten Areale ist eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.45 einzuhalten. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.	.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen

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

² In den jeweiligen ZöN sind Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume, Wohnungen u.ä. zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen und untergeordnet sind.

³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN D	– Ausbildung – Schulbauten – Dazugehörige Sportanlagen – Mehrzweckbauten	Bestehend; Maximal 3 Vollgeschosse Zu benachbarten Nutzungszonen beträgt der min. Grenzabstand 5.0 m. Die Aussenräume sind – sofern sie nicht für die Erschliessung oder als Sport- und Freizeitanlagen benötigt werden – als Grünflächen zu gestalten. Offene Drahtmaschenzäune bis zu 1.2 m Höhe dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Zonengrenze resp. an die Parzellengrenze gestellt werden.	III

ZöN B und F Die ZöN B und F sollen in absehbarer Zeit umgenutzt werden. Sie sind deshalb von der Teilrevision des Baureglements ausgenommen. Es gelten bis auf weiteres die Festlegungen des Baureglements 2008

GBR 2008:
Zweckbestimmungen: Schule Mühleberg resp. Bergli
Zulässige Nutzungen, Randbedingungen:
Maximal 3-geschossige Schulbauten mit Wohnungen sowie im öffentlichen Interesse stehende Mehrzweckbauten.
Zu benachbarten Nutzungszonen beträgt der min.

				<i>Grenzabstand 5.0 m. Die Aus- senräume sind – sofern sie nicht für die Erschliessung oder als Sport- und Freizeitanlagen benötigt werden – als Grünflä- chen zu gestalten. Offene Drahtmaschenzäune bis zu 1.2 m Höhe dürfen mit Zustim- mung des Nachbarn an die Zo- nengrenze resp. an die Parzel- lengrenze gestellt werden.</i>
ZöN E	– Sportplatz Ledi	Bestehende Rasenspielfläche	III	
ZöN G	<i>Die ZöN G soll in absehbarer Zeit umgenutzt werden. Sie ist deshalb von der Teilrevision des Bauregle- ments ausgenommen. Es gelten bis auf weiteres die Festlegungen des Baureglements 2008</i>			<i>GBR 2008: Zweckbestimmungen: Gemein- dehaus und Parkplätze Zulässige Nutzungen, Randbe- dingungen: Es gelten die bau- polizeilichen Vorschriften der Dorfkernzone DKZ.</i>
ZöN H	– Kirchliche Bauten	Bestehend	III	
	– Prundmatte			
ZöN I	– Friedhof	Bestehend		
ZöN K	– Wasserreser- voir	Bestehend		
ZöN L	– Wehrdienste	Es gelten die baupolizeilichen Vor- schriften der Gewerbezone G.	III	
ZöN M	– Schiessan- lage	¹ Schützenhaus (M1): Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- zone W1 ² Scheibenanlage (M2)	IV	

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für Gelände für Freizeitbetätigungen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF (Heggidorn)	– Mini-/Multi-golfanlage – Camping	Bestehend; Erweiterung und Erneuerung der Aussenanlagen sind zulässig.	III (Ersatz) Neubauten sind nur im Rahmen der Bestimmungen von Art. 78 Abs. 2 BauG möglich.
		In der ZSF (Heggidorn) sind Nebennutzungen für die angrenzende Gartenbauzone zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen und untergeordnet sind. Es dürfen keine Gebäude erstellt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 232.	

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Grünzonen (GR)

Die Grünzonen sind Freihaltezonen nach Art. 79 BauG.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

232 Gartenbauzonen (GBZ)

¹ Die Gartenbauzone ist bestimmt für eine gartenbauliche Nutzung, insbesondere für die Aufzucht und Haltung von Pflanzen. Zulässig ist der Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln. Die Wohnnutzung ist nicht zulässig.

² Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfkernzone.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitstufe III.

233 Zonen für Holzverarbeitung (HVZ)

¹ Die Zone für Holzverarbeitung ist bestimmt für Bauten und Aussenraumnutzungen, die vorwiegend der Verarbeitung und dem Handel mit Holz dienen. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck oder den unterstützenden Prozessen dienen, sind gestattet.

Mit dem Handel mit Holz sind nicht Verkaufsnutzungen mit hohem Publikumsverkehr gemeint, welche ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen.

² Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone.

³ Es gelten die im Zonenplan zugewiesenen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES).

⁴ Im Bereich mit ES III dürfen Wohn- und Büronutzungen erstellt werden, wenn die Zugehörigkeit zum Holzverarbeitungsbetrieb nachgewiesen werden kann.

⁵ Im Bereich mit ES IV sind nur Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszonen (LWZ)

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

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV.

242 Weilerzonen: Zweck

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

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

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

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

243 Weilerzonen: Nutzung

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

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

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

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 242 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 244 Abs. 2). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

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

Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 7 Bst. a und b.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

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

244 Weilerzonen: Einschränkungen

¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

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

² Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

³ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 Allgemeine Bestimmungen

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

312 ZPP «Gewerbezone Heggidorn»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Gewerbezone Heggidorn» bezweckt die rationelle Erschliessung und Anbindung an die Murtenstrasse und eine geordnete Bebauung sowie die Gestaltung der Aussenräume und Begrünung der Siedlungsränder.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:
Art der Nutzung	² Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Gewerbezone G. Zusätzlich sind Verkaufs- und Freizeitnutzungen mit mässigem Publikumsverkehr zulässig.	– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.
Mass der Nutzung	³ Die Bauabstände gegenüber der Zonengrenze richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Gewerbezone, die internen Gebäudeabstände sind frei. Die maximalen Fassadenhöhen traufseitig (Fh tr) und giebelseitig (Fh gi) betragen 15.0 m.	Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	Die Zonen mit Planungspflicht sind mit Ausnahme der maximalen Höhenmasse in der ZPP «Gewerbezone Heggidorn» mit der Teilrevision des vorliegenden Baureglements von 2017/18 nicht materiell überprüft und geändert worden. Für sie gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der baurechtlichen Grundordnung vom 30. Dezember 2008.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig zu planen und aufeinander abzustimmen. Entlang der Murtenstrasse und angrenzend an die Landwirtschaftszone ist eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Hochstamm-, Laubbäumen oder Hecken auszuführen.	
Erschliessung	⁶ Die Erschliessung erfolgt über eine an die Murtenstrasse angeschlossene Detailerschliessungsstrasse. Der Anschluss ist mit der Überbauungsordnung festzulegen.	

313 ZPP «Buttenried»

Planungszweck	¹ Die ZPP «Buttenried» bezweckt das Abstimmen von Bauten, deren Erschliessung und die Gestaltung der Aussenräume. Zugunsten von Grünbereichen sind die Verkehrsflächen zu minimieren.	
Art und Mass der Nutzung	² Die ZPP «Buttenried» ist für Wohnbauten im Sinne von Art. 211 Abs. 2 bestimmt. Die maximal zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo beträgt 0.5. Die Berechnung der GFZo richtet sich nach Art. 213 Abs. 2 GBR.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	³ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Die Bauten sind sorgfältig zu gliedern, zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Der min. Bauabstand von der Achse der Hochspannungsleitung beträgt für bewohnte Bauten 15.0 m. Die Erschliessung erfolgt von Osten her über die Wegparzelle Nr. 2194; für Fussgänger ist südlich dieses Weges (Terrain Parzelle 2345.01) ein Fussweg von 1.5 m Breite auszuscheiden. Von der Wegparzelle Nr. 2267 ist östlich der Parzelle Nr. 2381 ein Fussweg in die Siedlung hineinzuführen.	Es besteht die Möglichkeit, dass die Hochspannungsleitung entfernt, resp. verschoben wird.

314 ZPP «Teuftal»

Planungszweck im Allgemeinen	¹ Die Zone mit Planungspflicht Teuftal bezweckt, den Weiterbetrieb und die Weiterentwicklung der Deponie Teuftal, sowie die Auffüllung, die Endgestaltung, die Renaturierung und die Nachsorge für das gesamte Deponieareal sicherzustellen.
Planungszweck im Einzelnen	² Die einzelnen Zwecke sind: a) die langfristige Bewirtschaftung des verfügbaren Deponieraumes durch einen wirtschaftlichen und umweltgerechten Deponiebetrieb; b) die Gewährleistung eines genügenden Handlungsspielraumes im Hinblick auf neue Entwicklungen im Bereich der Abfallbewirtschaftung; c) die zweckmässige Erschliessung während dem Betrieb und nach der Endgestaltung, insbesondere zur Gewährleistung der Nachsorge;

- d) den angemessenen Schutz der Umwelt und der Deponieumgebung vor übermässigen und störenden Betriebs- und Verkehrsimmissionen;
- e) die landschaftliche und landschaftsökologische Einpassung der Deponie während dem Betrieb und in der Endgestaltung;
- f) die planerische und finanzielle Sicherstellung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, der Endgestaltung und Renaturierung des Deponieareals sowie der Nachsorgemassnahmen.

Richtplan

³ Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan über das Deponieareal und das angrenzende Gebiet; er umschreibt darin die längerfristigen Entwicklungs-Szenarien und die planerischen Absichten.

Art und Mass der Nutzung

⁴ Die Deponie Teuftal ist Abfall-Deponie gemäss der Gesetzgebung (Reaktordeponie mit Bioreaktor- und Schlackenkompartimenten, Reststoffdeponie und abgeschlossene Sondermülldeponie). Der Teuftalgraben wird kontinuierlich und grundsätzlich bis auf die Höhe seiner natürlichen Flanken aufgefüllt.

Zulässige Bauten, Anlagen und Einrichtungen

⁵ Zugelassen sind die bestehenden sowie neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die dem Zweck gemäss Absatz 1 entsprechen und/oder in angemessenem Rahmen zur Auffüllung der Deponie beitragen, namentlich Bauten, Anlagen und Einrichtungen

- a) für Annahme und Kontrolle, Umschlag, Zwischenlagerung, Beförderung und Einbau der Abfälle sowie des Materials zur kontinuierlichen Abdeckung, Abdichtung, Entwässerung und Rekultivierung der Deponie;
- b) zur Behandlung der einbaubaren Abfälle (Reststoffverfestigung, Entwässerung/Trocknung, Wertstoffgewinnung, Schadstoffentfrachtung u.a.).
Führt die Behandlung nicht direkt zu einbaubaren Abfällen, muss vorgängig gegenüber der Gemeinde nachgewiesen werden, dass daraus indirekt zu mindestens einem Drittel zur Auffüllung der Deponie beigetragen wird.
Behandlungen, die weder direkt noch indirekt zu einbaubaren Abfällen führen, sind mengenmässig auf insgesamt höchstens 50% der im vorhergehenden Kalenderjahr abgelagerten Abfälle (gemessen in angelieferte Tonnen) limitiert.

Zugelassen sind ferner Bauten, Anlagen und Einrichtungen:

- c) zur Erfüllung der Vorschriften und Auflagen des Umweltschutzes sowie zur Kontrolle und Nachsorge (Deponiegasbehandlung und -verwertung, Sickerwasserbehandlung u.a.);
- d) für einen geordneten und sicheren Deponiebetrieb. Die Bauten, Anlagen und Einrichtungen sollen Umwelt und Anwohner möglichst wenig beeinträchtigen. Die spezifischen Umweltauflagen sind im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

Eidgenössische Nationalstrassenbaulinie

⁶ Innerhalb der eidgenössischen Baulinien der Nationalstrasse A1 gelten die übergeordneten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG), insbesondere Art. 23, 24 und 44.

Nicht mehr benötigte Bauten, Anlagen und Einrichtungen

⁷ Bauten, Anlagen und Einrichtungen welche für den Betrieb, die Rekultivierung oder die Nachsorge der Deponie nicht mehr benötigt werden, sind abzubauen bzw. zu entfernen.

Unzulässige Anlagen und Nutzungen

⁸ Unzulässig sind dauernde, einem Deponiebetrieb wesensfremde Anlagen und Nutzungen, die Verbrennung von Abfällen, die Lagerung radioaktiver Stoffe sowie die Lagerung und Behandlung von Schlachtabfällen und Tierkadavern.

Grundsätze der Erschliessung

⁹ Der Deponieverkehr ist über den Anschluss «Salzweid» zu führen. Der Transportverkehr ist auf maximal 350 Fahrten pro Werktag (Jahresdurchschnitt) für Fahrzeuge über 3.5 t Gesamtgewicht begrenzt. Einfahrt und Ausfahrt zählen je eine Fahrt. Die Erschliessung des Deponiegaskraftwerkes BKW erfolgt von der Wehrstrasse aus über den Flurweg im Gebiet Büünde. Dieser darf nicht für Transporte der Deponie benutzt werden; die Benutzung zwecks Unterhalt von Anlagen und Einrichtungen ist gestattet.

Grundsätze der Gestaltung

¹⁰ Der Teuftalbach ist möglichst offen zu legen. Am Deponierand ist ein natürlicher, möglichst wirkungsvoller Sichtschutz zu gewährleisten. Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind mit Rücksicht auf Exposition und Einsicht möglichst unauffällig zu stationieren. Die Einzelheiten der topographischen Gestaltung und der Rekultivierung regelt die Überbauungsordnung.

- Nachfolgenutzung ¹¹ Für die Nachfolgenutzung in der ZPP Teuftal gelten folgende Grundsätze:
Die Nachfolgenutzungen in der ZPP Teuftal sind grundsätzlich Wald, Landwirtschaft und Verkehrsflächen. Nordseitig der Nationalstrasse A1 sind überwiegend Waldflächen aufzuforsten. Südseitig der A1 ist mindestens soweit aufzuforsten, wie zur Erfüllung der restlichen Aufforstungspflicht notwendig ist. Die speziell bezeichneten Optionsflächen «Salzweid» und «Deponiegaskraftwerk» gelten als Landwirtschaftszone. Die Zulassung einer anderen Nutzung erfordert zu gegebener Zeit ein ordentliches Planerlassverfahren.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ¹² ES IV.
- Kommission Deponie Teuftal ¹³ Der Gemeinderat setzt die Kommission Deponie Teuftal ein. Diese besteht aus 5 Mitgliedern (2 Personen gewählt durch Gemeinderat – wovon 1 Sitz für Anwohnerschaft; 1 Person gewählt durch SMDT; 1 Person gewählt durch Teuftal-Betriebe; 1 Person gewählt durch AWA). Ihre Aufgabe ist die gegenseitige Information und Unterstützung der kommunalen und kantonalen Fachstellen. Die Kommission kann Anträge an die Fachstellen richten.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- UeP/GP/SBV «Bühl/Mauss» (BD-Beschluss 30.06.77). Empfindlichkeitsstufe III
- UeP/GS/SBV «Buchstutz» (BD-Beschluss 18.10.74, letzte Änderung 02.04.80). Empfindlichkeitsstufe II
- UeP/GP/SBV «alte Sägerei» Gümmenen (BD-Beschluss 31.10.85). Empfindlichkeitsstufe III
- UeP/GP/SBV «Rosshäusern Station» (BD-Beschluss 14.08.86). Empfindlichkeitsstufe III.
- UeO Stationsstrasse Rosshäusern vom 08.09.2008
- UeO Deponie Teuftal (ZPP) vom 16.03.2006
- UeO Heggidorn – Fluh vom 20.02.2004
- UeO Brandstrasse vom 08.09.2003
- UeO Lachengässli – Spengelried (UeO 13) vom 22.04.1999
- UeO Buttenried (ZPP, UeO 12) vom 10.10.1996
- UeO Buchstutz (UeO 6) vom 14.12.1994
- UeO Gäu, Gümmenen vom 15.07.2020
- UeO Rosshäusern Station 2 vom 31.08.2021

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

² Die folgenden Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig:

- Uferschutzplan Nr. 1 Eiau vom 09.02.1994
- Uferschutzplan Nr. 2 Flüegraberain vom 09.02.1994
- Uferschutzplan Nr. 3 Niederruntigen vom 09.02.1994
- Uferschutzplan Nr. 4 Rewag vom 09.02.1994
- Uferschutzplan Nr. 5 Saanesteg vom 09.02.1994

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 bis 414) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung.
Beurteilungskriterien	² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,	Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
	– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,	Vgl. auch Art. 412
	– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,	Vgl. auch Art. 413
	– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,	Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.
	– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).
	³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

³ An Hängen sind in der Regel die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu erstellen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 415.

413 Dachgestaltung

¹ Die Dachformen sind vorbehältlich der nachfolgenden Bestimmungen frei.

² Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Dachflächenfenster, Dachaufbauten und -einschnitte

³ Grundsätzlich ist eine ruhige und unauffällige Wirkung der Dachhaut anzustreben. Folgende Elemente sind zugelassen:

- hochformatige Lukarnen
- Dreieckslukarnen
- breitformatige Schleppgauben
- Dachflächenfenster
- Dacheinschnitte (ausgenommen bei Schutzobjekten und innerhalb eines Ortsbilschutzgebiets)

In der Regel soll zu Dachflächenfenstern max. ein zusätzliches Element zur Anwendung gelangen (vgl. Anhang A13)

⁴ Andere Elemente sind zulässig, wenn eine Fachstelle die Einordnung ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild prüft und dem Bauvorhaben zustimmen kann.

⁵ Dachaufbauten (ausgenommen Quer- bzw. Kreuzfirste), Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen und haben in Dachneigung gemessen mind. 1.0 m Distanz zum First des Hauptdaches aufzuweisen; vom Dachrand (Ort und Traufe) beträgt der minimale Abstand 1.0 m.

⁶ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Oblichter und dergleichen von bis zu 2.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First-, Grat- und Traufinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.

Zulässige Dachaufbauten sind beispielsweise Kamine, Lüftungsanlagen, Liftaufbauten, Oblichter etc.

414 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung ins Siedungs-, Strassen- und Landschaftsbild ergibt:

- Terrainveränderungen sind möglichst harmonisch in die Umgebung einzufügen.
- Bestehende charakteristische Ordnungsprinzipien (Erschliessung, Bebauung, Aussenraum) sind möglichst zu erhalten.
- Bodenflächen sind möglichst zurückhaltend zu versiegeln.
- Bestehende standortheimische Bepflanzungen sind zu erhalten und allenfalls zu ersetzen.

415 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–414 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–414 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

Fachstelle	¹ Die zuständige Behörde kann eine Fachstelle bezeichnen, die für Fragen der Bau- und Landschaftsgestaltung unterstützend beigezogen werden kann.	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalen oder von erhaltenswerten Baudenkmalen, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Gutachten	² Die zuständige Behörde kann auf Kosten des Gesuchsstellers ein Gutachten zu Fragen der Gestaltung einholen.	Die Kostentragung und -auferlegung richten sich nach Art. 51 ff. BewD sowie dem Gebührenreglement der Gemeinde.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiet

¹ Ortsbildschutzgebiete dienen dem Schutz von Siedlungsteilen, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem und kulturellem Wert, sie sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Im Verfahren zur Erteilung der ordentlichen Baubewilligung nach Art. 32a BauG kann die Gemeinde eine Fachstelle für Ortsbildschutz beiziehen. Den Gesuchstellern wird eine Voranfrage empfohlen.

² In den Ortsbildschutzgebieten ist das Ortsbild mit seinem bedeutenden Bau- und Baumbestand zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten haben sich der Umgebung anzupassen. Eigenständige Neubauten haben auf Schutzobjekte angemessen Rücksicht zu nehmen.

³ Zur Beurteilung des guten Einfügens in das Ortsbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:

- Stellung, Volumen und Form der Bauten,
- Gliederung der Aussenräume (Fassaden, Dach), Material und Farbwahl,
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten,
- Aussenräume und Umgebung.

Antennen sind im Ortsbildschutzgebiet nur dann zulässig, wenn der Standort zwingend ist und wenn sie sich unauffällig integrieren lassen.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Mühleberg von 2001; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Die Baudenkmäler sind im Zonenplan als Hinweise dargestellt.

² Wird ein «K-Objekt» nach Bauinventar der Gemeinde Mühleberg innerhalb der Bauzone ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die baupolizeilichen Masse in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden, falls dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

522 Historische Verkehrswege

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

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

523 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

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

524 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Die im Schutzzonenplan dargestellten Bäume sind geschützt und bei Abgang in der Nähe durch einen mindestens 3.0 m hohen Baum mit der gleichen Bedeutung zu ersetzen. Die Beurteilung, ob ein geschützter Baum gefällt werden darf resp. muss, fällt in die Kompetenz der Gemeinde. Die Kosten für das Fällen und den Ersatz werden von der Gemeinde getragen.

Die Gemeinde zieht für die Abklärung, ob ein geschützter Baum gefällt werden darf resp. muss, einen Fachmann bei.

525 Fliessgewässer / Stehende Gewässer

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

² Der Gewässerraum der grossen Gewässer und Seen sowie bei Gewässern im Umfeld der Bauzonen wird im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume» als flächige Überlagerung und im übrigen Gebiet mittels Farbcodierung und numerischer Bezeichnung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Vgl. Anhang A133

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut sind:

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4

GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

⁵ Bei fehlendem Gewässerraum muss bei Vorhaben innerhalb von 15 m vom Gewässer das kantonale Tiefbauamt angefragt werden.

Auf eine Festlegung des Gewässers wird generell verzichtet:

- im Wald
- bei eingedolten Gewässern im Landwirtschaftsgebiet

Wo kein Gewässerraum ausgedelimitiert ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBG).

⁶ Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- b) Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.
- c) Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).
- d) Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
 - Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG
 - Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
 - Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
 - Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung

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

526 Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Art. 27 Abs. 1 NSchG

Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG)

² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

527 Landschafts- und Siedlungsrandgestaltung

¹ Die Gemeinde kann für Leistungen zur Landschafts- und Siedlungsrandgestaltung Beiträge entrichten. Dies gilt insbesondere für

- landschaftsprägende Einzelbäume in der Landwirtschaftszone,
- Bäume in der Landwirtschaftszone, die der Gestaltung des Siedlungsrandes dienen,
- Naturobjekte in der Grünzone.

Für die konkrete Ausgestaltung der Massnahmen ist der Landschaftsrichtplan 1:10'000 mit Massnahmenblättern wegleitend.

² Die finanzielle Entschädigung für die Bewirtschaftung und den Ertragsausfall werden vertraglich zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde geregelt.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

¹ Landschaftsschutzgebiete sind grössere zusammenhängende Freiflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche das Landschaftsbild massgebend prägen. Sie sind als wichtige Elemente der Wohn- und Lebensqualität für die Gemeinde in ihrem Charakter zu erhalten.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

² In den Landschaftsschutzgebieten gilt ein Bauverbot. Zwingend standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind oder der Erholung dienen, sowie die Sanierung bestehender Anlagen können zugelassen werden, sofern sie sich besonders gut in die bestehenden, landschaftlichen Gegebenheiten einordnen.

Als der Erholung dienende Bauten und Anlagen gelten solche, die unauffällig sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, wie Ruhebänke und dgl.

Mit diesen Bestimmungen sind Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen untersagt.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Abteilung Naturförderung für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume» verbindlich dargestellt.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

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

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Strassen: Detailplanpflicht

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

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 62 GBR in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Strassenabstände

¹ Von den im Anhang A3 blau dargestellten Strassen resp. Strassenabschnitten ist ein Bauabstand von 5.0 m einzuhalten.

² Von den selbständigen Fuss- und Radwegen der Gemeinde gilt ein Strassenabstand von 2.0 m.

³ Garagen haben einen Vorplatz von mind. 5.0 m zum Fahrbahnrand aufzuweisen. Für auf mindestens 2 Seiten offene, gedeckte sowie ungedeckte Autoabstellplätze beträgt der minimale Abstand von kommunalen Strassen 2.0 m; die Verkehrssicherheit darf nicht gefährdet werden.

⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 und der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008.

Nach Art. 80 SG gilt von den übrigen Gemeindesstrassen, von Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie von den übrigen selbstständigen Fuss- und Radwegen ein Abstand von 3.6 m.

Von Kantonsstrassen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Vgl. zu den Messweisen und den Abständen von Zäunen, Sträuchern und Bäumen zudem Anhang A144 ff.

Der Strassenabstand geht den Grenz- und Gebäudeabständen vor. Für die Abstände, welche im Baureglement geregelt sind, braucht es keine Ausnahmegewilligung.

62 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht und im Organisationsreglement von Mühleberg geregelt.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

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

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

712 Inkrafttreten

Das Baureglement – einschliesslich Anhänge A1, A2 und A3 – und der Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume» treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten des revidierten Baureglements wird aufgehoben:

- das Baureglement vom 30. Dezember 2008 (Genehmigungsdatum)

Der Zonenplan und weitere Planungsinstrumente genehmigt am 30. Dezember 2008 bleiben in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	10. Oktober bis 12. November 2018
Vorprüfung vom	12. Dezember 2019
2. Vorprüfung vom	9. Dezember 2020

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	
Publikation im amtl. Anzeiger vom	
Öffentliche Auflage vom	
Einspracheverhandlungen am	
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung vom

Präsident	Sekretär
-----------	----------

René Maire	Ernst Schmid
------------	--------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Mühleberg,

Gemeindeschreiber

Ernst Schmid

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang A1 Definitionen und Messweisen

A11 Gebäudemasse

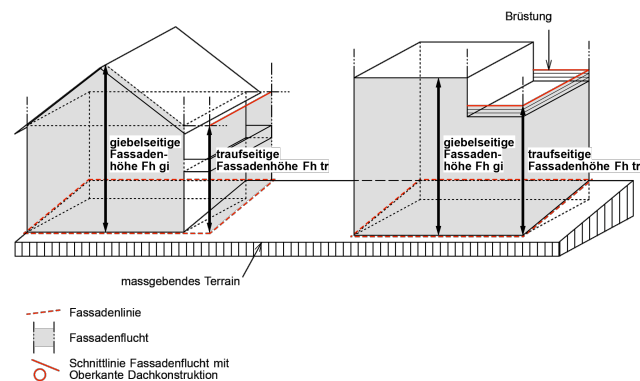
A111 Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

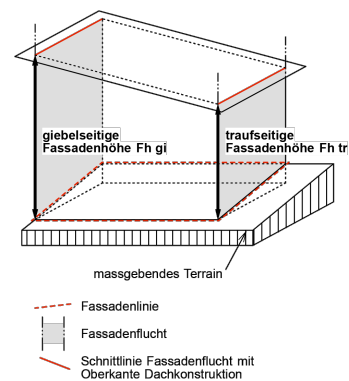
Vgl. Art. 15 BMBV und Art. 212 GBR

² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

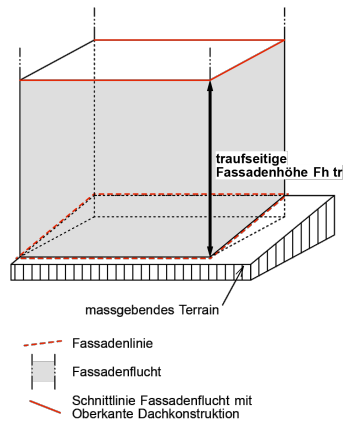
³ Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, wird Abs. 2 sinngemäss angewendet.



Messweisen der Fassadenhöhen bei Sattel- und Attikadach



Messweise der Fassadenhöhe bei einem Pultdach



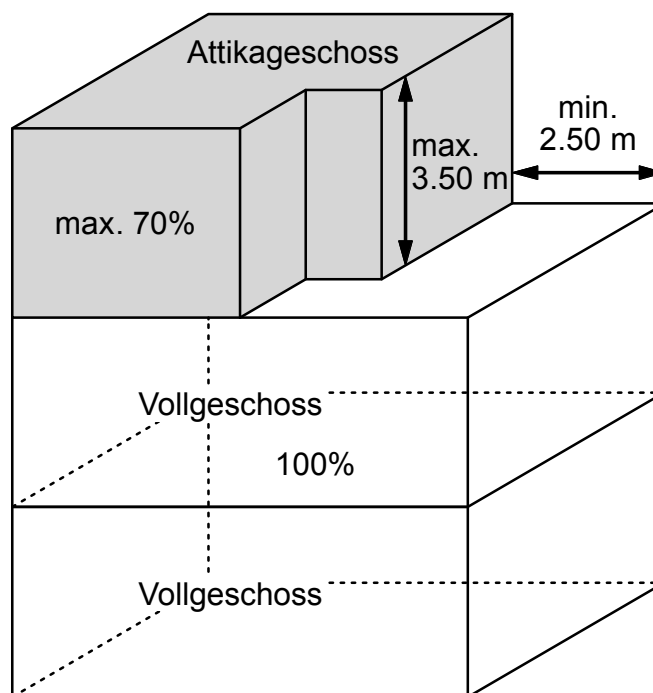
Die $F_{h\ tr}$ bei Flachdächern kommt nur zur Anwendung, wenn das oberste Geschoss die Vorgaben für Attikageschosse Artikel 212 Absatz 7 Bst. i einhält. Ansonsten ist die $F_{h\ tr}$ für alle Fassaden massgebend.

Messweise bei Flachdach, wenn das oberste Geschoss die Bestimmungen zum Attikageschoss nicht einhält.

A112 Attikageschoss

¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Masse nicht übersteigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 7 Bst. i.

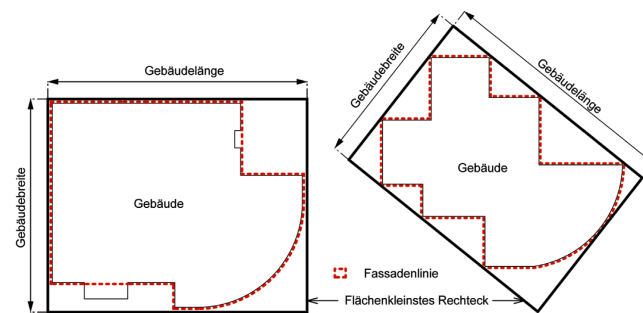


A113 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

³ Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 7 Bst. b GBR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Gebäude miteinander verbinden.



A12 Bauabstände

A121 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände untereinander mit Dienstbarkeiten frei regeln.

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

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch des minimal einzuhaltenden Gebäudeabstandes nach Art. A124 Abs. 5 sowie der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

A122 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

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

A123 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A124 Gebäudeabstand

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

Vgl. Art. 23 BMBV

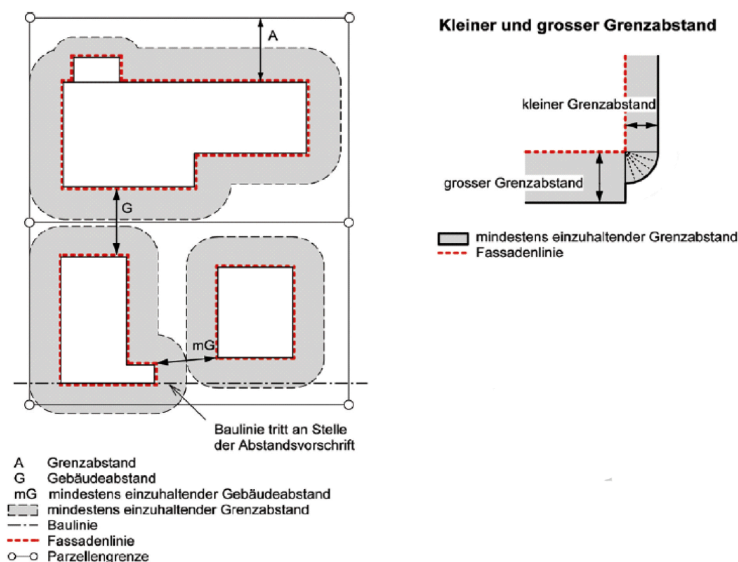
² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände.

³ Für An- und Kleinbauten sowie für kleinere Gebäude nach Art. 212 Abs. 7 Bst. a und b gilt kein Gebäudeabstand.

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

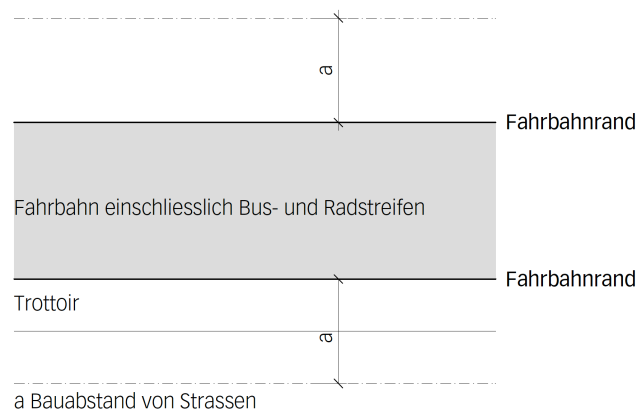
⁵ Im Falle einer Einräumung eines Näherbaurechts gilt ein Gebäudeabstand von min. 6.0 m.

Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.



A125 Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

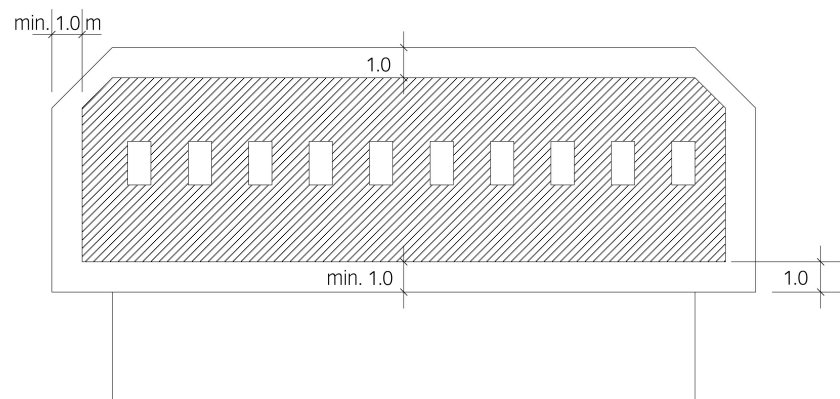


A13 Dachflächenfenster / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

A131 Zulässige Elemente

Typ	LUKARNE	SCHLEPPGAUBE	DACHFLÄCHENFENSTER	DREIECKSLUKARNE
Skizze				
Format	hochformatig	breitformatig		
Eindeckung	farblich auf Hauptdach abgestimmt.			

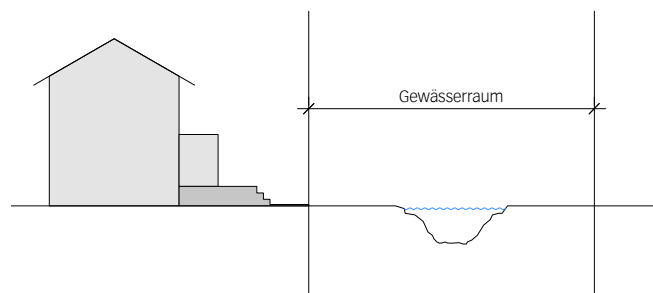
A132 Zulässiger Bereich



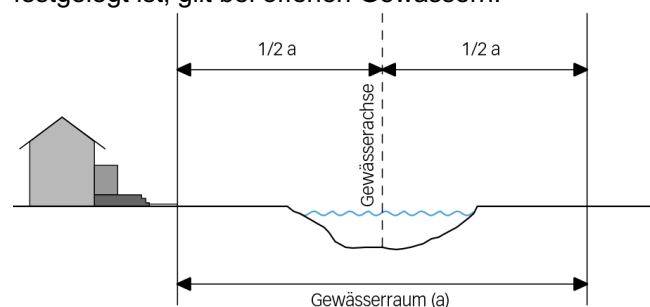
Zulässiger Bereich für Dachflächenfenster / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

A133 Abstände gegenüber Fließgewässern

¹ Soweit der Gewässerraum im Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume» als Korridor festgelegt ist, gelten die Vorschriften von Art. 525 innerhalb dieses Korridors.

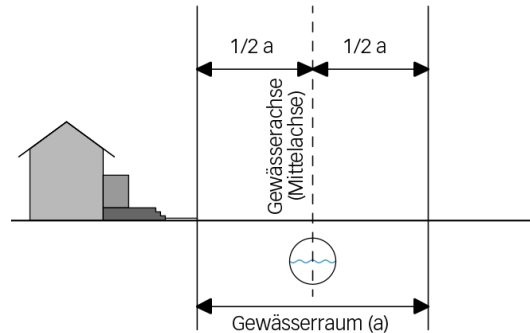


² Wenn in den übrigen Fällen eine Gewässerachse festgelegt ist, gilt bei offenen Gewässern:

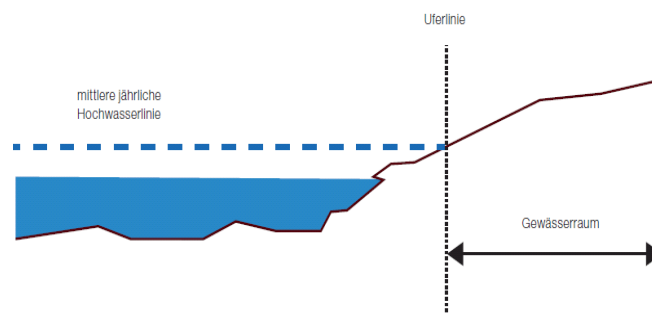


Der Abstand von kleinen Fließgewässern ausserhalb der Bauzonen (vgl. Art. 525) wird je hälftig von der mittleren Gewässerachse aus gemessen.

³ Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen.



⁴ Beim stehenden Gewässer ist der Abstand ab der Uferlinie zu messen.



Vgl. Art. 41b GSchV
Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie

A134 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

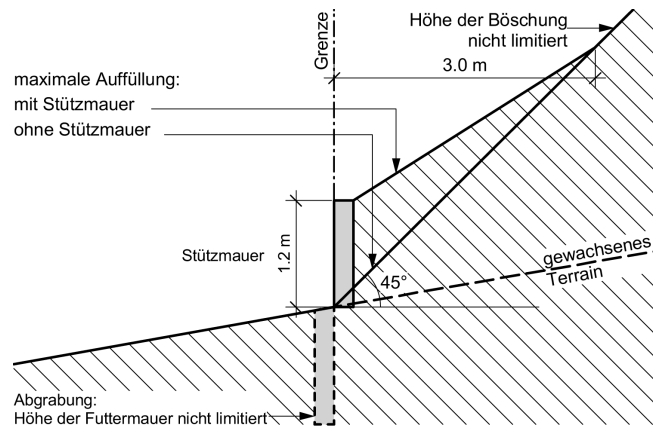
² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Definition der Gehölgrenzen:

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

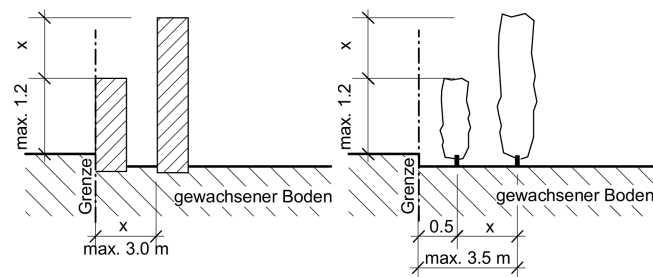
A14 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

A141 Böschungen, Stütz- und Futtermauern



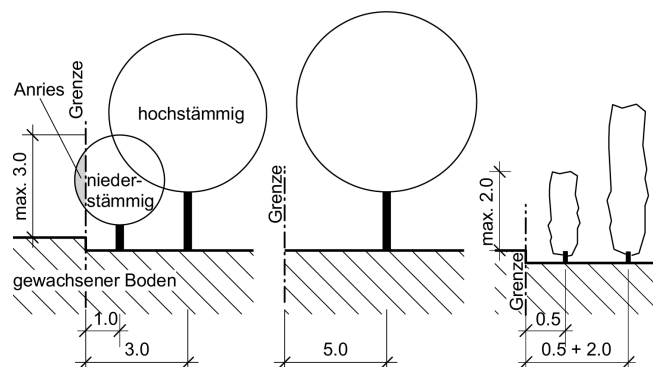
Art. 79h EG ZGB

A142 Feste Einfriedungen Grünhecken



Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

A143 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher



Art. 79l Abs. 1 EG ZGB

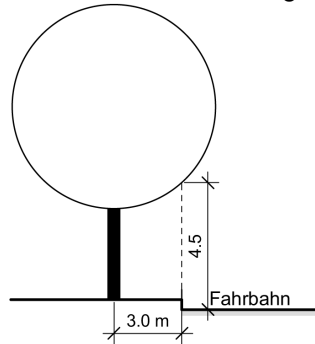
A144 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

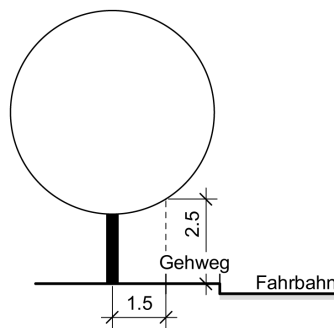
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

A145 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg



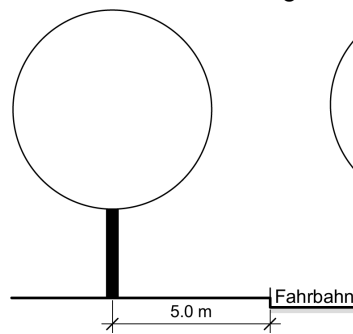
Fahrbahn mit Gehweg



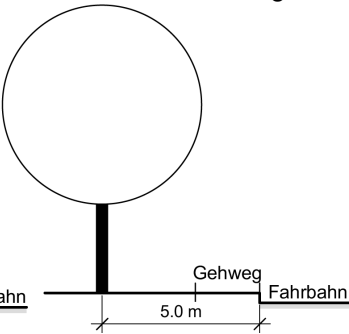
Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

A146 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts

Fahrbahn ohne Gehweg

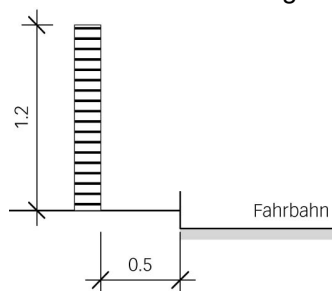


Fahrbahn mit Gehweg

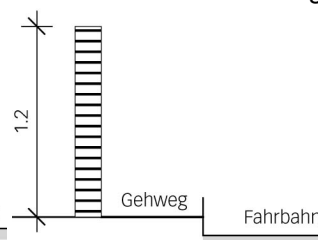


A147 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg



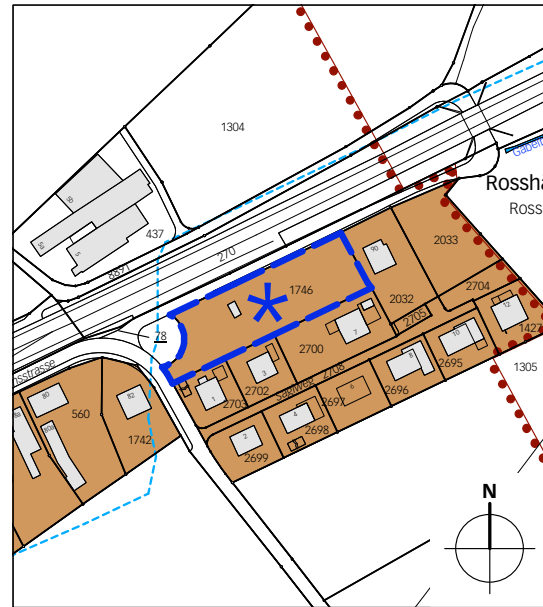
Fahrbahn mit Gehweg





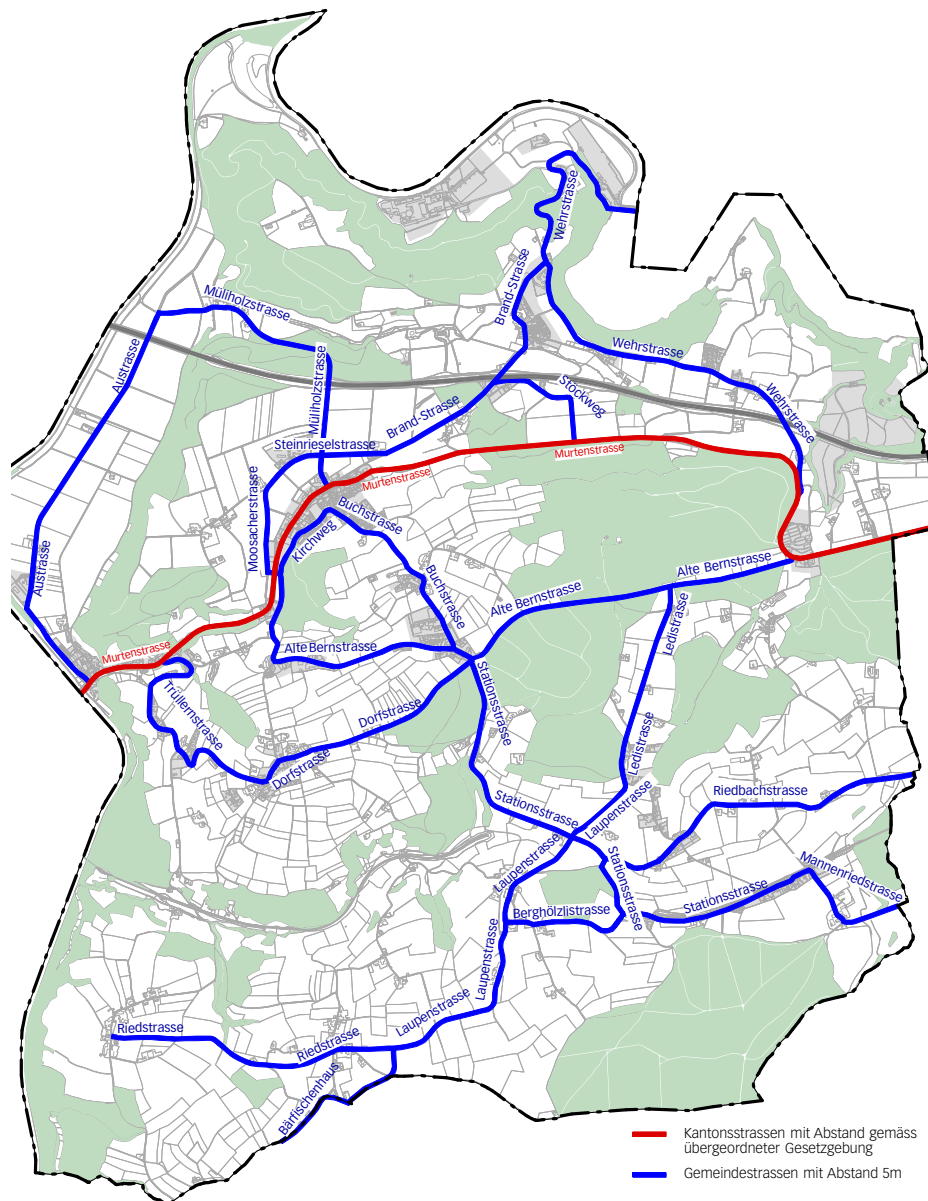


Massstab: 1:2500

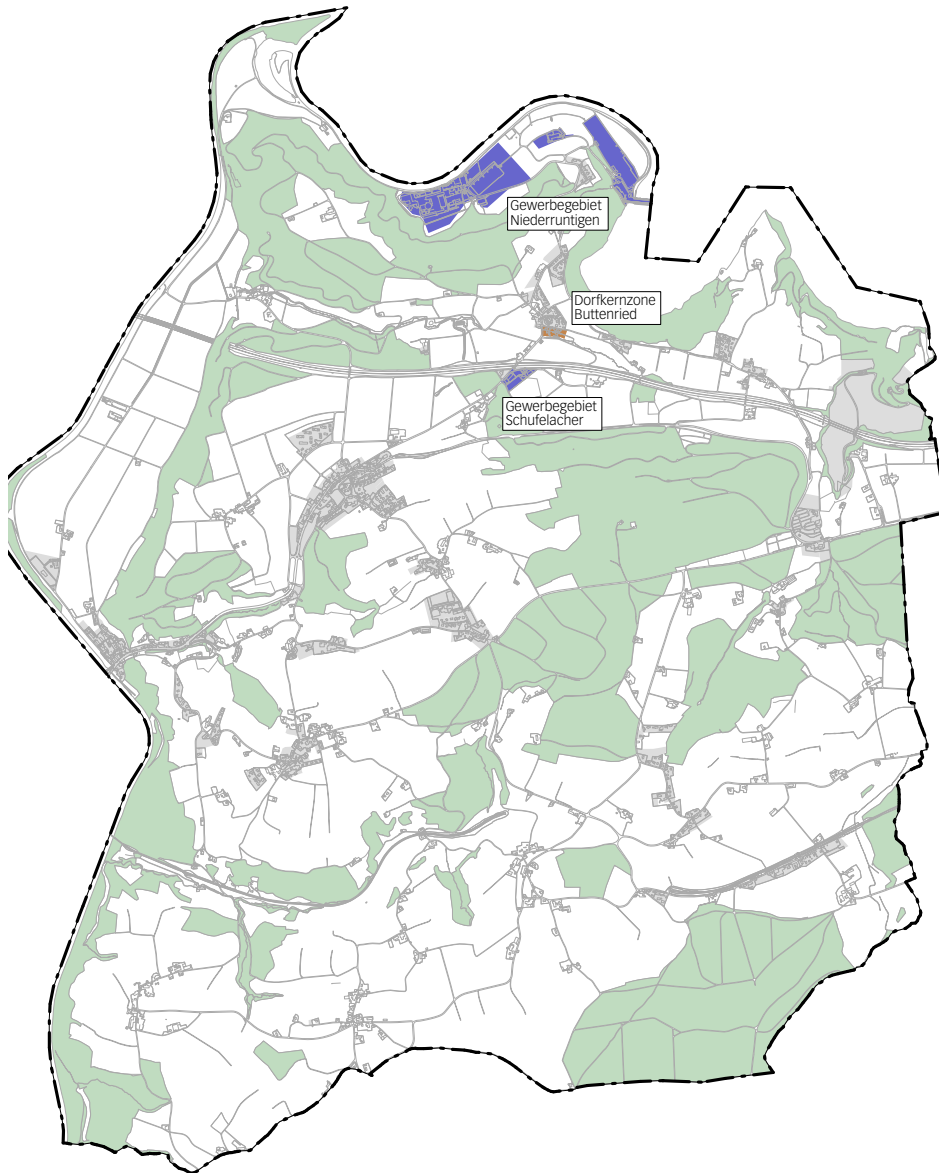


Anhang A3 Strassen mit Bauabstand 5 m

Von den in der folgenden Abbildung blau dargestellten Strassen resp. Strassenabschnitten ist ein Bauabstand von 5 m einzuhalten (Art. 612):



Anhang A4 Lokalisation bezeichneter Zonen



Anhang A5 Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh g	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
FL	Fassadenlänge
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Baureglement
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gA	Grosser Grenzabstand
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1; Inkraftsetzung 1. Januar 2012)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)

KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
WG	Wohn- und Gewerbezone
DK	Dorfkernzone
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen