

## Baureglement

## Hinweis

### **Einwohnergemeinde Kriechenwil D BAUREGLEMENT (BR)**

(Datum des Beschlusses der Gemeindeversammlung)

**Mitwirkungs exemplar Februar 2020**

Normalschrift:	Baureglement
Kleinschrift:	Hinweise

### **LESEHILFE**

Baurechtliche Grund-  
ordnung

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

Zonenplan

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

Es sind zudem die Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

Weiter sind als Hinweise jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.

vgl. Arbeitshilfe «Landschaftsplanung»  
Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41  
NSchG.

Kommentar/Hinweise

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

Übergeordnetes Recht

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

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

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.

Baubewilligung und Fassadenfarben

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Es wird empfohlen, für alle Baugesuche frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Der Baubeginn darf erst bei Vorliegen des rechtskräftigen Bauentscheids erfolgen.

«Baubewilligungsfreies Bauen» bedeutet nicht «rechtsfreies Bauen»: Es sind insbesondere die geltenden Grenzabstände einzuhalten (vorbehältlich Näher-/Grenzbaurecht).

Die neue oder geänderte Farbgebung an Fassaden von neuen und bestehenden Gebäuden muss im Rahmen des Ortsüblichen liegen und ist durch die Gemeindebehörde zu genehmigen. Die Prüfung der Farbgebung erfolgt an einer probeweise gefärbten Fassadenfläche von mindestens 1-2 m<sup>2</sup> Grösse am entsprechenden Gebäude. Nicht bewilligungsfähige Farbgebungen müssen zulasten des Bauherrn geändert werden.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

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

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1);

Vgl. Art. 7 BewD.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

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.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

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.

Vgl. Art. 417

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Kriechenwil geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. ... OgR.

## **INHALT**

### **1 GELTUNGSBEREICH**

- 101 Geltungsbereich sachlich
- 102 Geltungsbereich räumlich
- 103 Ausgleich von Planungsvorteilen

### **2 NUTZUNGSZONEN**

#### **21 Wohn- und Mischzonen**

- 211 Art der Nutzung
- 212 Mass der Nutzung

#### **22 Zonen für öffentliche Nutzungen**

- 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)
- 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

#### **23 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**

- 231 Landwirtschaftszone (LWZ)
- 232 Weilerzone
  - a) Zweck
  - b) Nutzung
  - c) Einschränkungen

### **3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**

#### **31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

- 311 ZPP A «Oberdorf 1»

#### **32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

- 321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

### **4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**

#### **41 Bau- und Aussenraumgestaltung**

- 411 Gestaltungsgrundsatz
- 412 Bauweise, Stellung der Bauten
- 413 Fassadengestaltung
- 414 Dachgestaltung
- 415 Aussenraumgestaltung

- 416 Reklamen und Plakatierung
- 417 Gestaltungsspielraum

**42 Qualitätssicherung**

- 421 Fachberatung
- 422 Qualifizierte Verfahren

**43 Energie und Ökologie**

- 431 Erneuerbarer Energieträger

**5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

**51 Ortsbildpflege**

- 511 Ortsbildschutzgebiete
- 512 Strukturierungsgebiete

**52 Pflege der Kulturlandschaft**

- 521 Baudenkmäler
- 522 Schützenswerte Kulturobjekte
- 523 Historische Verkehrswege
- 524 Archäologische Schutzgebiete
- 525 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 526 Fliessgewässer, Stehende Gewässer
- 527 Landschaftsschongebiete

**53 Schutz der naturnahen Landschaft**

- 531 Landschaftsschutzgebiete
- 532 Lebensräume
- 533 Schutzobjekte
- 534 Naturschutzgebiete
- 535 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

**54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen**

- 541 Ersatzmassnahmen
- 542 Förderungsmassnahmen

**55 Gefahrenggebiete**

- 551 Bauen in Gefahrenggebieten

**56 Langsamverkehr**  
561 Fuss- und Wanderwege

**6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**  
601 Widerhandlungen  
602 Inkrafttreten  
603 Aufhebung von Vorschriften

## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

### **ANHÄNGE**

A1 **DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**  
A2 **ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN  
IM BAUWESEN (BMBV)**

### **BEILAGEN**

B1 **REGISTER DES BAUINVENTARS DER GEMEINDE KRIECHENWIL**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	
<b>Geltungsbereich sachlich</b>	<b>101</b>	Das Baureglement 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).
<b>Geltungsbereich räumlich</b>	<b>102</b>	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
<b>Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	<b>103</b>	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom XX.YY.ZZ	Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat zusammen mit dem Verband Bernischer Gemeinden (VBG) Kriechenwil-Unterlagen zur Mehrwertabschöpfung erarbeitet und stellt diese den Gemeinden zur Verfügung. <a href="http://www.jgk.be.ch">http://www.jgk.be.ch</a> > Raumplanung > Arbeitshilfen > Mehrwertabschöpfung
	<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	
	<b>21</b>	<b>Wohn und Mischzonen</b>	
<b>Art der Nutzung</b>	<b>211</b>	<b>1</b> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Nach dem Aufbau des MBR beinhaltet Art. 211 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (Art. 511 und 512).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	
Wohnzone	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen</li> <li>– stille Gewerbe</li> </ul>	II <sup>2)</sup>	<p>WA = Wohnanteil (vgl. Anhang A1 141 )</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p> <p>Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>
Mischzone A	MA	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe</li> <li>– Dienstleistungen</li> <li>– Verkauf</li> </ul>	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen in der aktuellen Form weiterbewirtschaftet werden. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p>
Mischzonen B	MB	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Dienstleistungen</li> <li>– Verkauf</li> </ul>	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p>
		<p><sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p> <p><sup>2)</sup> Entlang der Murtenstrasse gilt in der Wohnzone in einer Bautiefe ES III.</p>		Vgl. Zonenplan.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis	
<b>Mass der Nutzung</b>	<b>212</b>	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	Fh a (m)	kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 122) gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 123) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh = Fassadenhöhe Attika (s. Art 21 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig <sup>1)</sup> Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig <sup>2)</sup> <sup>1)</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten <sup>2)</sup> Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive)	
Wohnzone (ehem. W1 und W2)	W1 W2	4,0 4.0	8,0 9.0	20.0 25.0	5.5 7.0	11,5 11.5	10.0 10.0		
Mischzone A (ehemals Kernzone)	W2	4.0	9,0	40.0	7,0	12.0	10.5		
Mischzone B (ehemals Mischzone 2)	W2	5.0	10.0	25.0	8.0	12.0	10.5		
		2	Zudem gelten die folgenden Masse für						
		a.	Kleinbauten:						
			– Grenzabstand (A) min. 2,0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m <sup>2</sup> – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.4.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m						vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.
			Zur Regelung von Erstwohnungsanteilen EWAP vgl. die Arbeitshilfe «Umgang mit Zweitwohnungen» sowie Art. 71a BauG.						

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A) min. 2,0 m</li> <li>– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m;</li> <li>– giebelseitige Fassadenhöhe (F gi) max. 6,0 m</li> </ul>	vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV
		<p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m</li> <li>– Grenzabstand (A) min. 0.5 m</li> </ul>	Vgl. Art. 6 BMBV
		<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A): mind. 1.0 m; mit Zustimmung des Nachbarn 0,0 m</li> </ul>	Vgl. Art. 5 BMBV
		<p>e. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässige Tiefe max. 2.0 m</li> <li>– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%</li> <li>– Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m</li> </ul>	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
		<p>f. Rückspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässige Tiefe max. 2.0 m</li> <li>– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%</li> </ul>	Vgl. Art. 11 BMBV
		<p>g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: min. 2,5 m</li> <li>– in der Situation: min. 5,0 m</li> </ul>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		h. Geschosse: – Innerhalb der Gesamthöhe ist die Geschos- zahl frei.	Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fas- sadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, han- delt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bau- ten.
		i. Attikageschoss: – muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2 m zurückversetzt sein – darf nur von Kaminen und von technisch be- dingten Dachaufbauten überragt werden – keine Erschliessungseinrichtungen auf der zu- rückversetzten Fläche	Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.  Vgl. Anhang A1 A111
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vor- schriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturierungsgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 ff.
	4	Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Ab- stände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals ge- wünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Garten- anlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öf- fentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näher- baurechten“ unterschritten werden.
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hang- seite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Ter- rains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	6	Die Masse für landwirtschaftlich genutzte Bauten in der Bauzone richten sich nach der Landwirtschaftsgesetzgebung.			Vgl. Art. 231.1
	<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b>			
<b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)</b>	<b>221</b>	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:		ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung (Bsp.)	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Mehrzweckgebäude»	ZOEN 1	– Gemeindeverwaltung, Feuerwehrmagazin, Sitzungs- und Versammlungsräume, Parkplätze	Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig im Mass (MA) erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
2 «Schulhaus»	ZOEN 2	Schul- und Kindergartenanlage, Parkplätze	Erweiterungen sind gemäss den baupolizeilichen Massen der Mischzone MA möglich.	III
3 «Sportplatz»	ZOEN 3	Sportanlage und strategische Landreserve für künftige öffentliche Aufgaben	Die Anforderungen bezüglich Überbauung und Gestaltung ergeben sich aufgrund der konkreten Bauvorhaben.	III
4 «Friedhof»	ZOEN 4	Friedhof	Bestehend.	
<b>23 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>				
<b>Landwirtschaftszone (LWZ)</b>	<b>231</b>	1	In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	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.
		2	Für nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der MA.	
		3	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
<b>Weilerzone a) Zweck</b>	<b>232</b>	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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>b) Nutzung</b>	2	Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).
	3	Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der MA.	
	4	Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
	5	Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.
	6	Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen zulässig.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 245 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 247 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
	7	Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b
	8	Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>c) Einschränkungen</b>	9	Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.
	10	Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	Wird ein Ortsbildschutz-, bzw. Strukturerehaltungsgebiet (Art. 511 und 512) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.
	<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	
	<b>31</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht (ZPP)</b>	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
<b>ZPP «Oberdorf 1»</b>	<b>311</b>	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Oberdorf 1» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Schaffung einer verdichteten Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten. Aufteilung des Perimeters in die Sektoren 1 und 2.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Art der Nutzung	3	Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone MA.	
Mass der Nutzung	4	– Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 0.7; max. 1.0 Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der Mischzone MA.	
Gestaltungsgrundsätze	5	Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Überbauungskonzept und ist optimal in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Sektorweise einheitliche Dachgestaltung für Hauptbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Auf das erhaltenswerte K-Objekt Murtenstrasse 34 ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens kann dieses auch durch einen Neubau ersetzt werden. Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend als halböffentliche und private Bereiche zu gestalten. Auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes können auch Teilüberbauungsordnungen erlassen werden.	
Zwischennutzung	6	Bis zum Erlass von Überbauungsordnungen können die bestehenden Bauten im Sinne von Zwischennutzungen nach den Bestimmungen der Mischzone MA umgenutzt und ausgebaut werden.	
Erschliessung	7	Die Erschliessung erfolgt ab der Murtenstrasse und dem Hagacherweg. Im Zuge von Neuüberbauungen ist die Parkierung gemeinsam unterirdisch anzuordnen. Ausgenommen davon sind Besucherparkplätze.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	8	ES III	Vgl. Art. 43 LSV.
Bestehende UeO	9	Mit dem Erlass einer neuen Überbauungsordnung wird die bestehende UeO Oberdorf 1, Teilgebiet Südost (Parzellen Nrn. 447 und 615) aufgehoben.	
	<b>32</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>	
<b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen</b>	<b>321</b>	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	UeO = Überbauungsordnung
Bezeichnung (Bsp.)	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung / ES	
«Oberdorf 1»	UeO	30.01.2015	
	<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
	<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b>	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. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Beurteilungskriterien</b>	2	<p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul>	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414.</p> <p>Vgl. auch Art. 415.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>
	3	<p>Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.</p>
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	<b>412</b>	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p>Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal</li> <li>– In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</li> </ul> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
<b>Fassadengestaltung</b>	<b>413</b>	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;</li> <li>– ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.</li> </ul> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
<b>Dachgestaltung</b>	<b>414</b>	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Für Hauptgebäude sind geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer Abweichung von maximal plusminus 10 Grad von der Symmetrie zugelassen. Quer- und Kreuzfirste sowie Dachaufbauten sind gestattet. Sie sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach. Bei Dacheinschnitten darf die Traufe nicht durchbrochen werden.	Im Siedlungsgebiet sind auch andere Dachformen als Satteldächer vorhanden und sollen nicht ausgeschlossen werden.  Vorbauten sind in Art. 212 GBR geregelt.
	3	Allseitig sind Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe vorgeschrieben.	
	4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Dachflächenfenster sind auf der ganzen Dachfläche zugelassen, der Abstand zur First- oder Trauflinie muss min. 1.0 m betragen.	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.
	5	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten  Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417
	6	In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. 511

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>7 Auf eingeschossigen Bauten sowie An- und Kleinbauten gemäss Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b GBR sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen, wenn diese sich gegenüber dem Hauptbau unterordnen</p>	<p>An- und Kleinbauten gelten als unbewohnt. Alle übrigen eingeschossigen Bauten gelten demnach als bewohnt. Bei eingeschossigen Bauten wird es meist sinnvoller sein, diese mit einem Flachdach oder einem schwach geneigten Pultdach zu versehen.</p>
<p><b>Aussenraumgestaltung</b></p>	<p><b>415</b></p>	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.                  Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</li> <li>– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</li> <li>– die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet</li> </ul> <p>S. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p>
		<p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
		<p>3 Terrainveränderungen sind so auszuführen, dass die Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den benachbarten Parzellen entsteht.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Reklamen und Plakatierung</b>	<b>416</b>	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
<b>Gestaltungsspielraum</b>	<b>417</b>	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen 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. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.
	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, 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).
<b>Fachberatung</b>	<b>421</b>	1 Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in jenen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	<p>Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten;</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p>
<b>Qualifizierte Verfahren</b>	422	<p>1 Die Gemeinde fördert und unterstützt die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</p>
		<p>2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p>Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.</p>
	<b>43</b>	<b>Energie und Ökologie</b>	
<b>Erneuerbarer Energieträger</b>	431	<p>1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energiever-</p>	<p>Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		wendung zu achten. Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich erneuerbare Energie (Sonne, Luft, Erdreich oder Holz) zu nutzen.	
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	
<b>Ortsbildschutzgebiete</b>	<b>511</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</li> <li>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</li> <li>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</li> <li>4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</li> </ol>	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Kriechenwil, bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Art. 10c BauG</p>
	<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Baudenkmäler</b>	<b>521</b>	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Kriechenwil vom [pendent]; das Bauinventar ist behördenver-

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bau- denkmäler.	bindlich und im Zonenplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.
<b>Schützenswerte Kulturobjekte</b>	<b>522</b>	Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Grabhügel dürfen nicht beseitigt werden.	
<b>Historische Ver- kehrswege</b>	<b>523</b>	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inven- tars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Weg- oberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunst- bauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrich- tungen 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 Bun- desgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) ge- führt 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. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern
<b>Archäologische Schutzgebiete</b>	<b>524</b>	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens je- doch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäolo- gische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benach- richtigen (Art. 10 f BauG).
<b>Einzelbäume, He- cken, Baumgrup- pen, Alleen</b>	<b>525</b>	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Hecken, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästheti- schen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebie- tes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
	3	Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
<b>Fliessgewässer und Gewässerraum</b>	<b>526</b>	1 Der Gewässerraum der Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist gilt Art. 39 WBV.	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015
		2 Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.
		3 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. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV  Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV
	<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	Vgl. auch AHOP «Landschaftsplanung»

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
<b>Landschafts- schutzgebiete</b>	<b>531</b>	1	Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.	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	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
<b>Lebensräume</b>	<b>532</b>	1	Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Stehende Kleingewässer und Amphibienlaichgebiete	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
<b>Schutzobjekte</b>	<b>533</b>	1	Die im Zonenplan bezeichneten botanischen Objekte sind geschützt.	Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.
		2	Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Naturschutzgebiete</b>	<b>534</b>	Für die im Zonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die übergeordneten kantonalen oder nationalen Bestimmungen. – N1 «Röselisee» (Amphibienschutzgebiet von nationaler Bedeutung) – N2 «Saaneufer» – N3 «Bohnacker»	Die Schutzobjekte sind im Zonenplan als Hinweise dargestellt.
<b>Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere</b>	<b>535</b>	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	<b>54</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>541</b>	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. 1 <sup>ter</sup> 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. 1 <sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat/Regierungsrätin bzw. Regierungsrat/Regierungsrätin für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
<b>Förderungsmassnahmen</b>	<b>542</b>	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der «kommunalen Fachstelle Landschaft» über Entnahmen.	
	<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<b>551</b>	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 verbindlich eingetragen.
		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).
	<b>56</b>	<b>Langsamverkehr</b>	
	<b>561</b>	Die im Richtplan aufgeführten Fuss –und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.	Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1) Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Velowege	Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)
	<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>601</b>	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 BauG.
<b>Inkrafttreten</b>	<b>602</b>	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1). Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<b>603</b>	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> <li>– die baurechtliche Grundordnung vom 19.08.1992 mit Teilrevisionen bis 2015).</li> <li>– Teile der Überbauungsordnung Oberdorf 1 vom 30.01.2015 (Parzellen Nrn. 447 und 615).</li> <li>– die Überbauungsordnung Oberdorf 2 vom 13.07.2010 (Parzellen Nrn. 443 und 507).</li> <li>– die Überbauungsordnung 3a vom 25.11.2004 [Revision/Änderung 23.08.2006] (Parzellen 75, 247, 288, 614, 620, 624, 630).</li> <li>– die Überbauungsordnung 4 (Gehweg entlang der Murtenstrasse; keine Unterlagen auf der Gemeinde vorhanden).</li> </ul>	Zuweisung in Mischzone A.  Zuweisung in Mischzone A.  Zuweisung in Mischzone A.  Zuweisung in überlagernde Zonen.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Öffentliche Mitwirkung vom ..... bis .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikation im Amtsblatt vom .....

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Einspracheverhandlungen am .....

Erledigte Einsprachen ... (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen ... (Anzahl)

Rechtsverwahrungen ... (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

**oder** Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde  
Der / die Präsident / in: .....

Der / die Sekretär / in .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Der / die Gemeindeschreiber / in Kriechenwil,  
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung am .....

**ANHÄNGE**

<b>ANHANG</b>	<b>A1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>
<b>ANHANG</b>	<b>A2</b>	<b>ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)</b>

**BEILAGEN**

<b>BEILAGE</b>	<b>B2</b>	<b>REGISTER DES BAUINVENTARS DER GEMEINDE KRIECHENWIL</b>	<b>PENDENT</b>
<b>BEILAGE</b>	<b>B3</b>	<b>INVENTARPLAN DER GEMEINDE KRIECHEN- WIL</b>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

**ANHANG A1**

<p>Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.</p>
---

**A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**

**A11 Gebäudemasse**

**Attikageschoss**

- |             |   |  |
|-------------|---|--|
| <b>A111</b> | 1 | Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.                                  |
|             | 2 | Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.   |
|             | 3 | Das Attikageschoss muss auf wenigstens einer Längsfassade mindestens um 2 m gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. |
|             | 4 | Attikageschosse werden an die zulässige Gesamthöhe angerechnet.  |
|             | 5 | Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.   |

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>A12</b>	<b>Bauabstände</b>	
<b>Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen</b>	<b>A121</b>	1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).
		2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
<b>Kleiner Grenzabstand kA</b>	<b>A122</b>	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
<b>Grosser Grenzabstand gA</b>	<b>A123</b>	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird.	Der grosse Grenzabstand darf nicht auf der Nordfassade gemessen werden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Gebäudeabstand</b>	<b>A124</b>	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. .	
		2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
<b>Gegenüber Zonen- grenzen</b>	<b>A125</b>	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
<b>Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen</b>	<b>A126</b>	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.	Vgl. Art. 48 DZV  Definition der Gehölzgrenzen: – 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.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

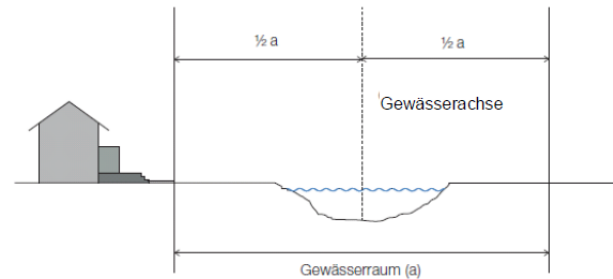
Hinweis

**Fließgewässer**  
**Gewässerraum**

**A13**

**Gewässerraum**

**A131**



Der Gewässerraum wird von der Gewässerachse je hälftig auf beide Seiten gemessen.  
Ausnahme: An der Saane wird der Gewässerraum von der Uferlinie aus gemessen.

**A14**

**Altrechtliche Nutzungsziffern**

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

**Ausnutzungsziffer (AZ)**

**A141**

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.

$$AZ = \frac{BGF}{aLF}$$

**Bruttogeschossfläche (BGF)**

**A142**

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:  
a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;

Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.

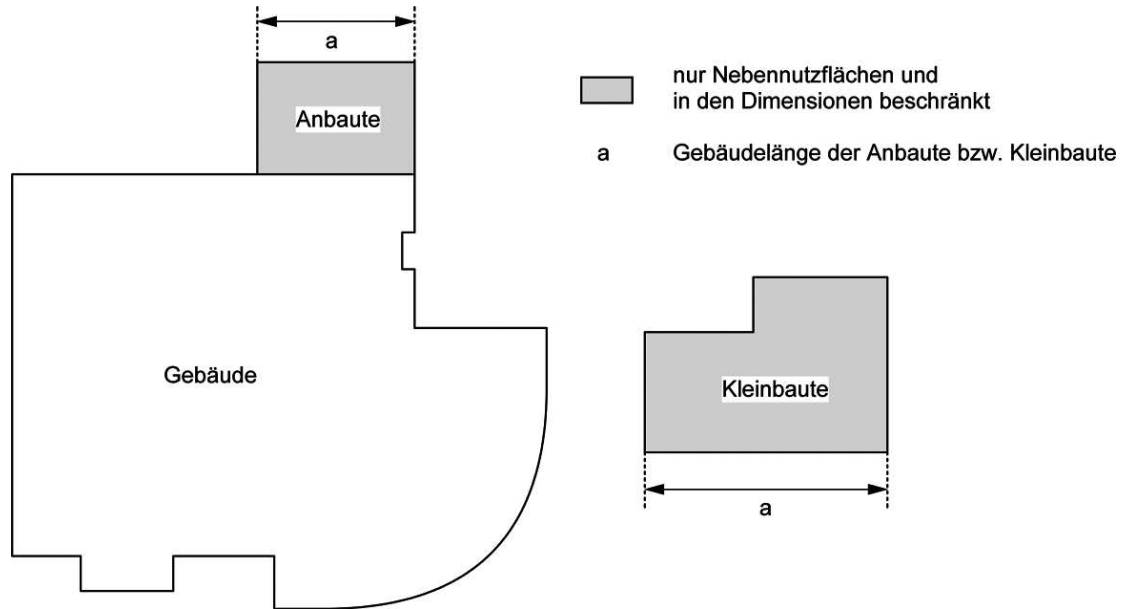
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;</li> <li>c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;</li> <li>d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlageanlagen;</li> <li>e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;</li> <li>f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;</li> <li>g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;</li> <li>h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;</li> <li>i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;</li> <li>k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.</li> </ul>	
<p><b>Anrechenbare Landfläche (aLF)</b></p>	<p><b>A143 1</b></p>	<p>Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche</p>	<p>Vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;</li> <li>b Wald und Gewässer;</li> <li>c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.</li> </ul>	
<b>Überbauungsziffer (ÜZ)</b>	<b>A144</b>	<p>1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.</p> <p>2 Die massgebende Grundstücksfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.</p> <p>3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.</p>	<p>Vgl. aArt. 96 BauV.  <math display="block">\text{ÜZ} = \frac{\text{GbF}}{\text{aLF}}</math></p> <p>Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. A143).</p>

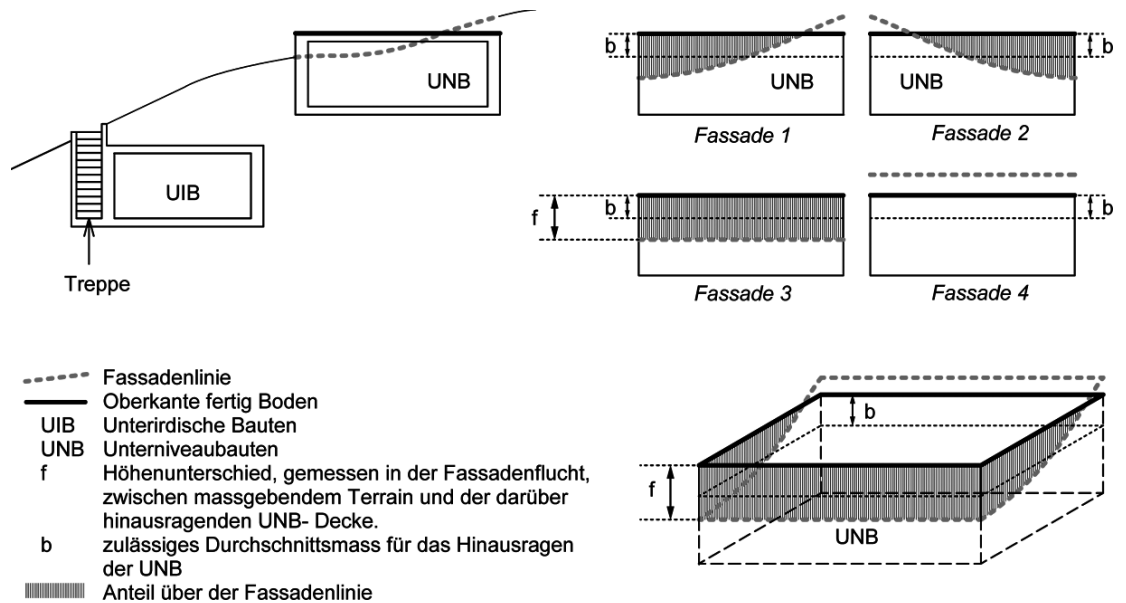
## Anhang

### Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

#### Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

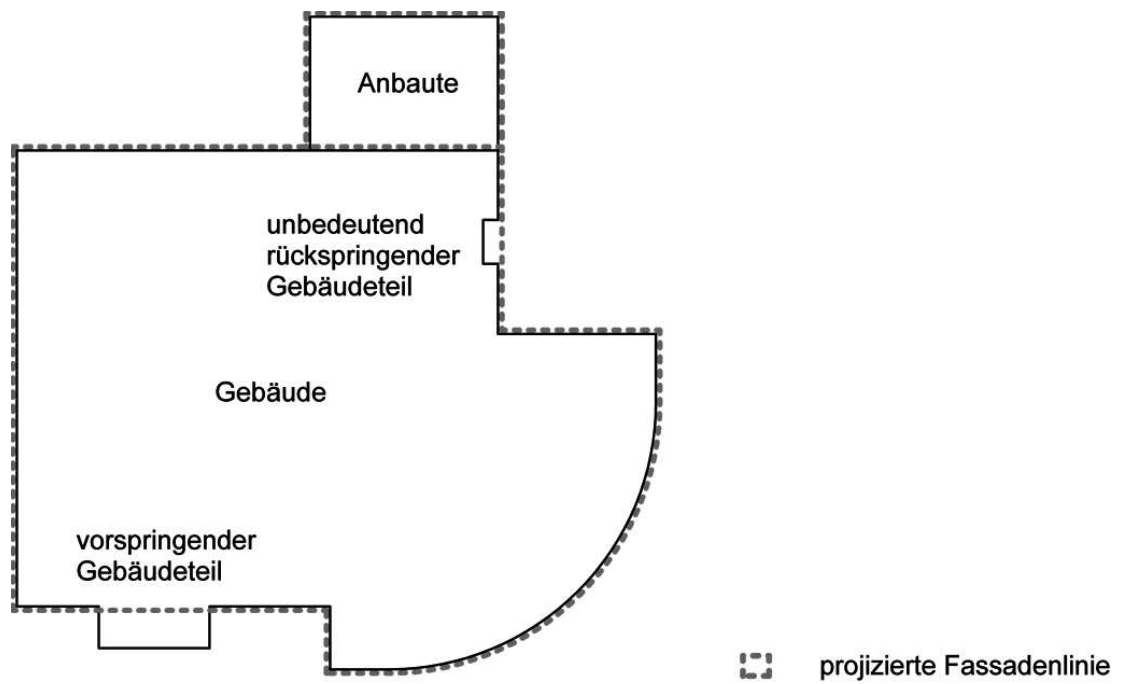


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

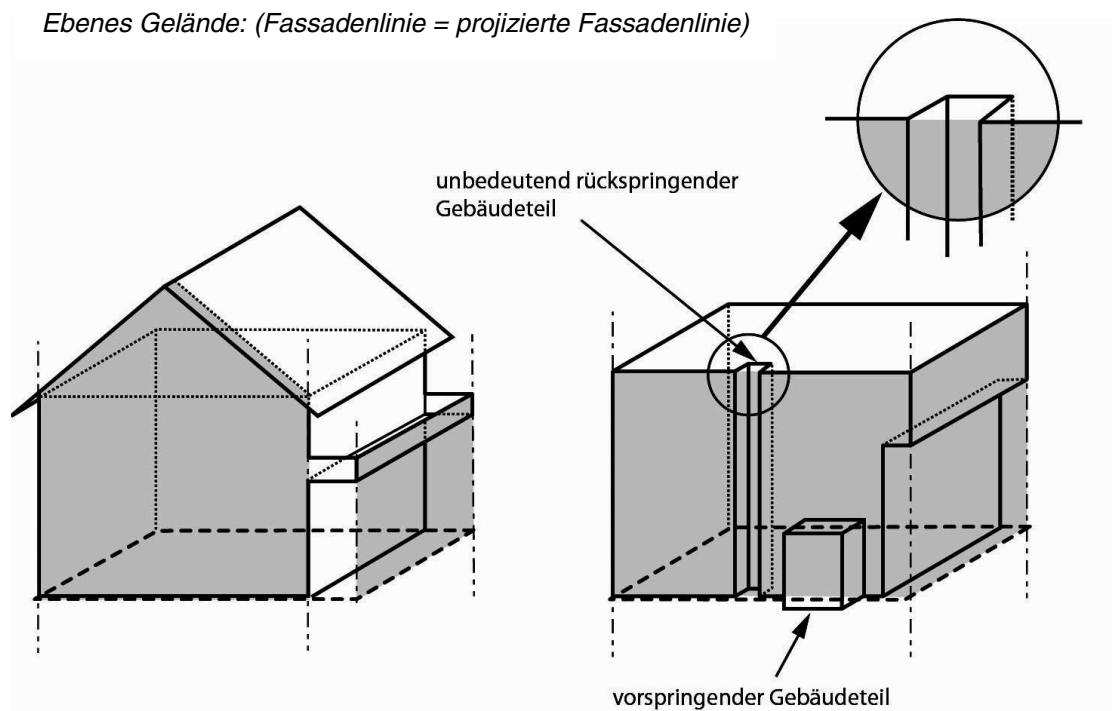


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

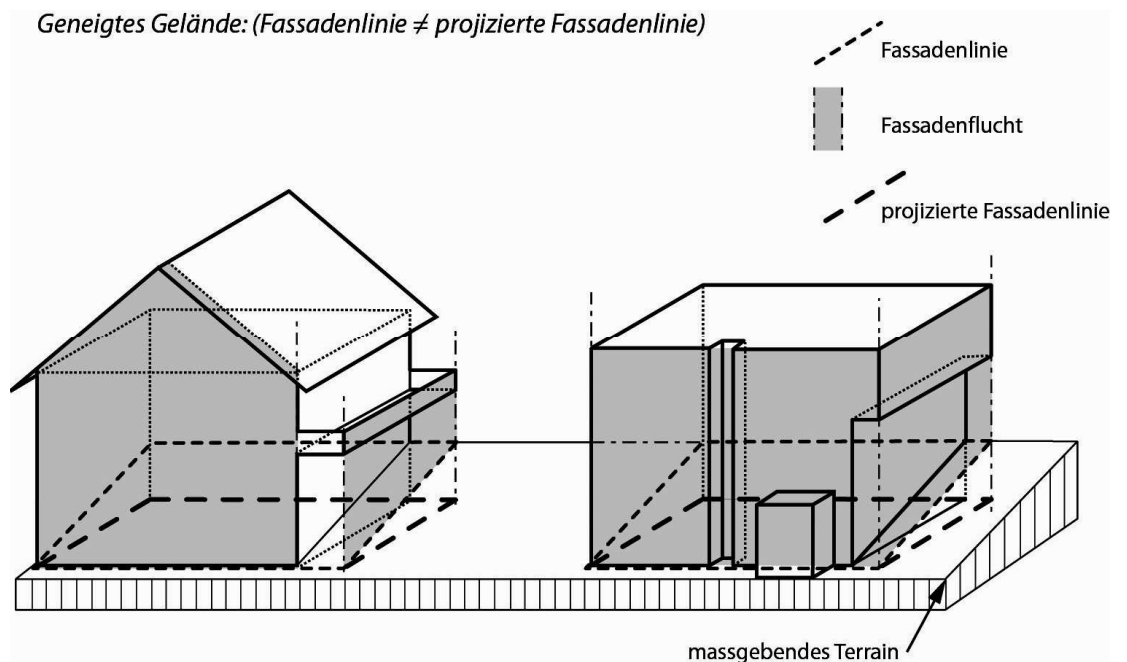
## Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



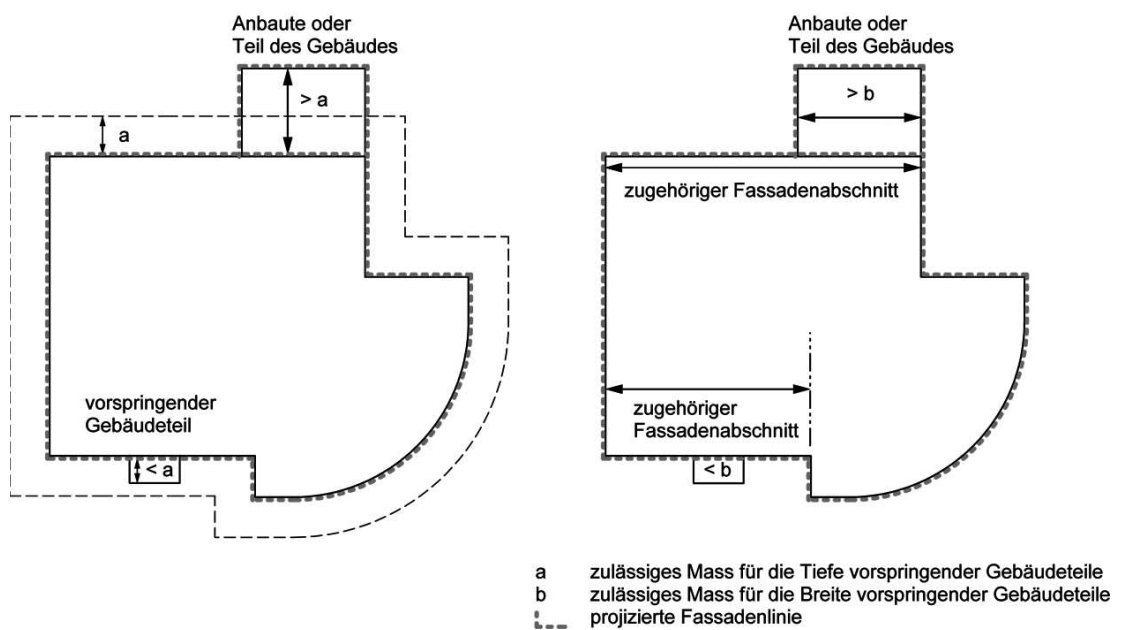
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



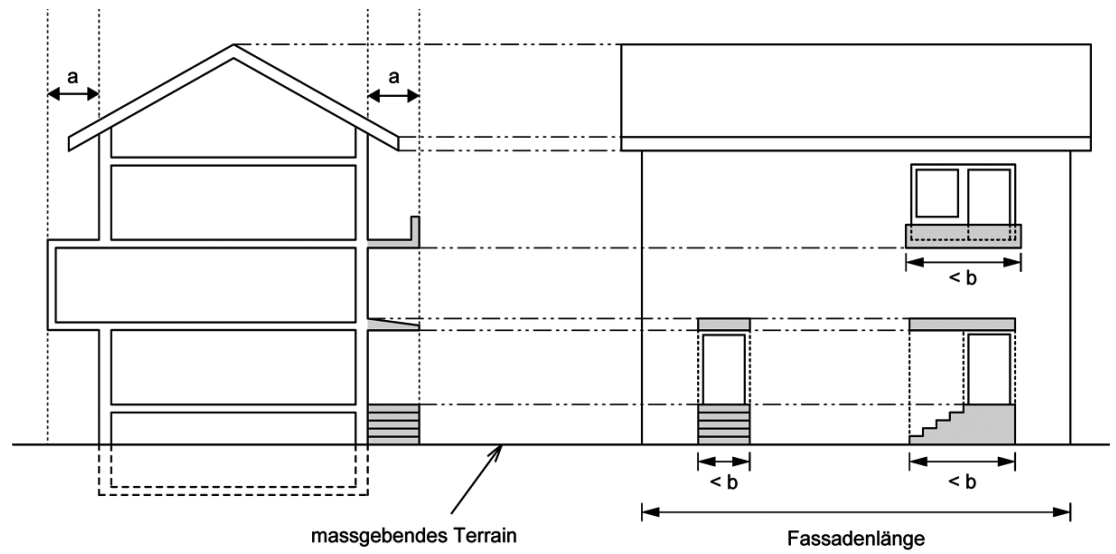
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)

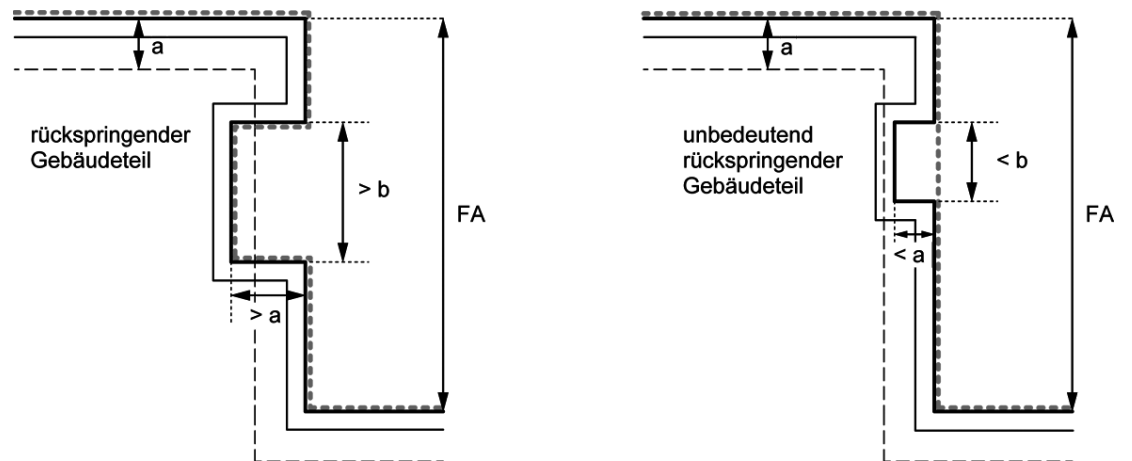


Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

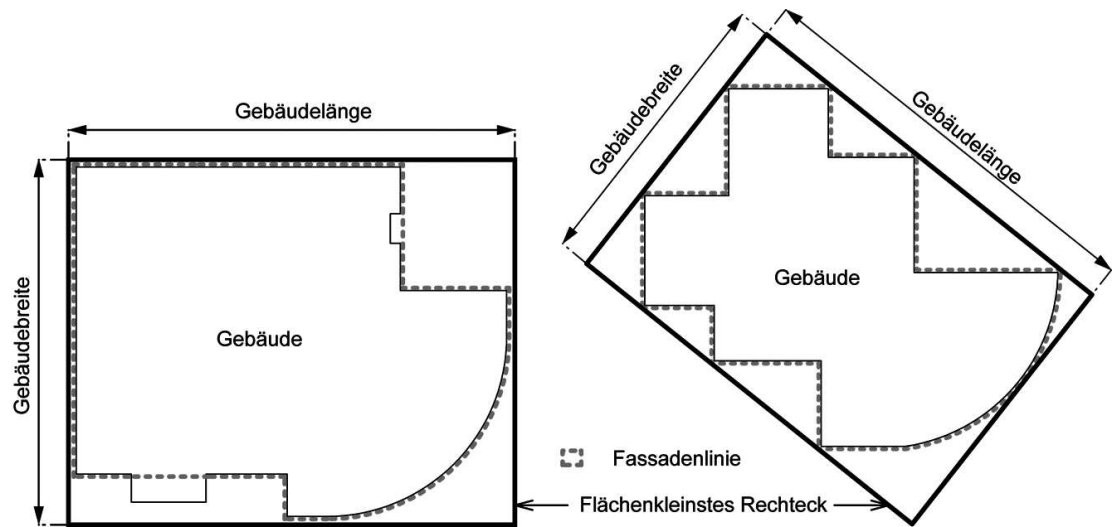
Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- ☐ Fassade
- ⋯ Fassadenlinie

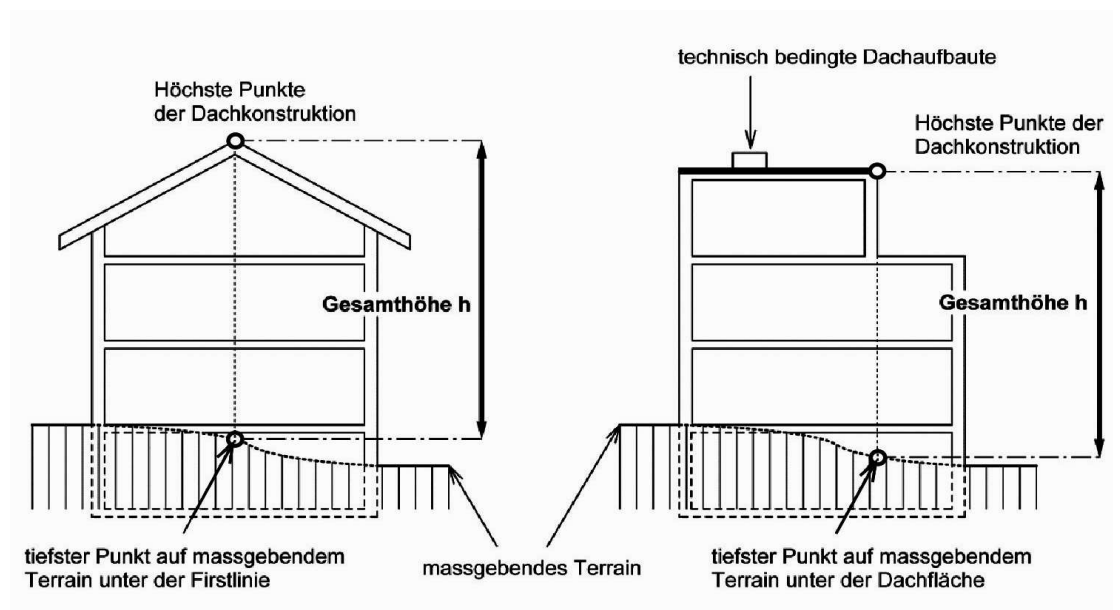
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

### Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

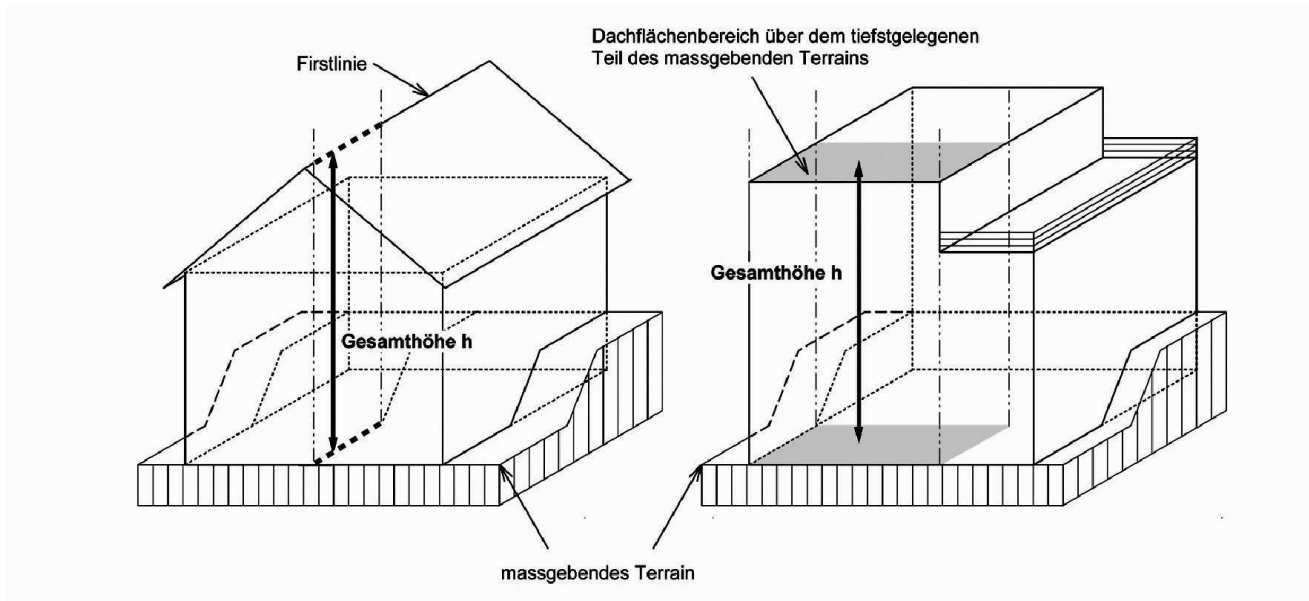


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

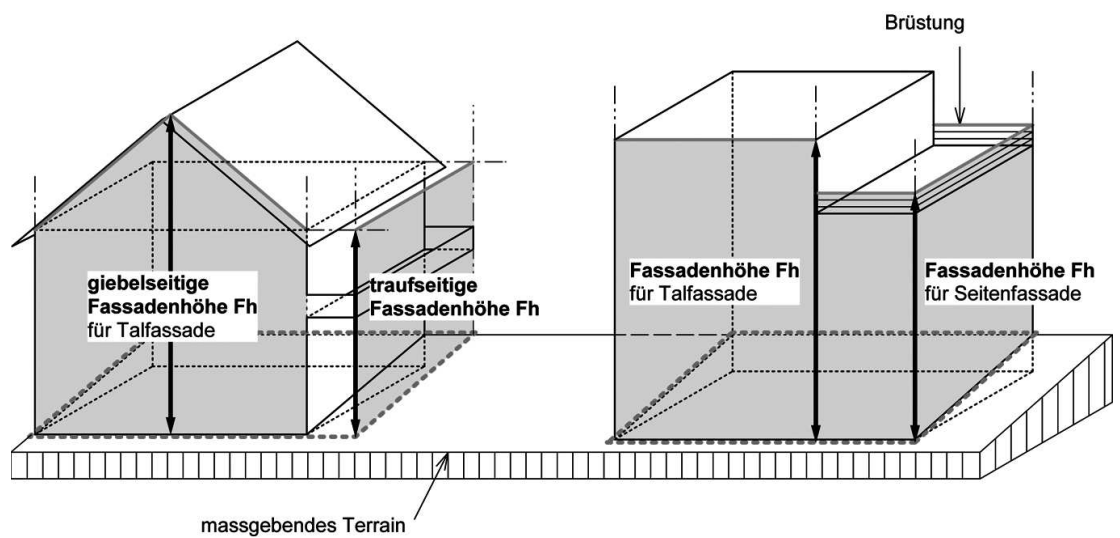
### Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



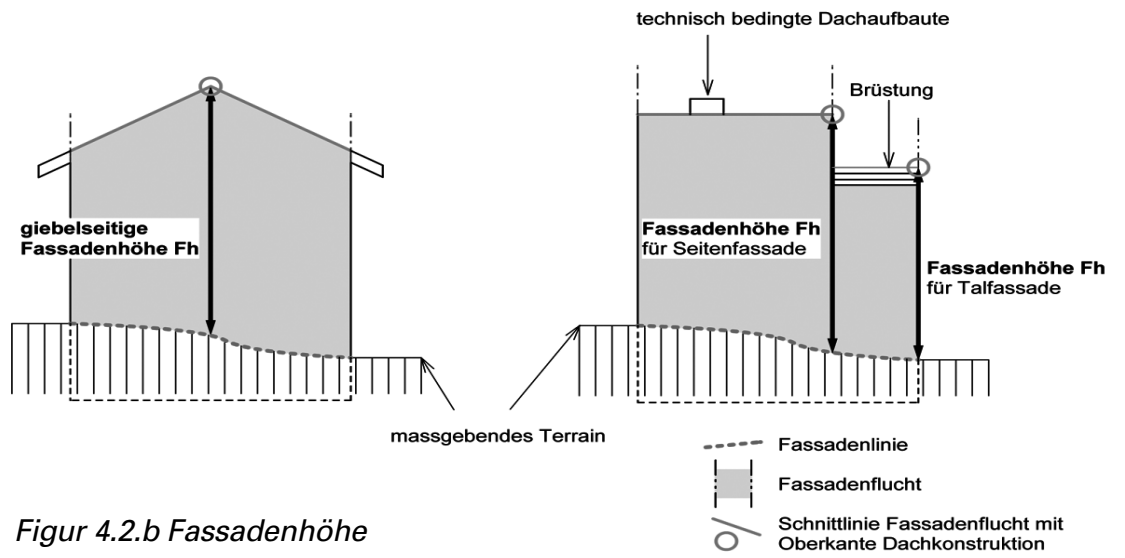
Figur 4.1.a Gesamthöhe



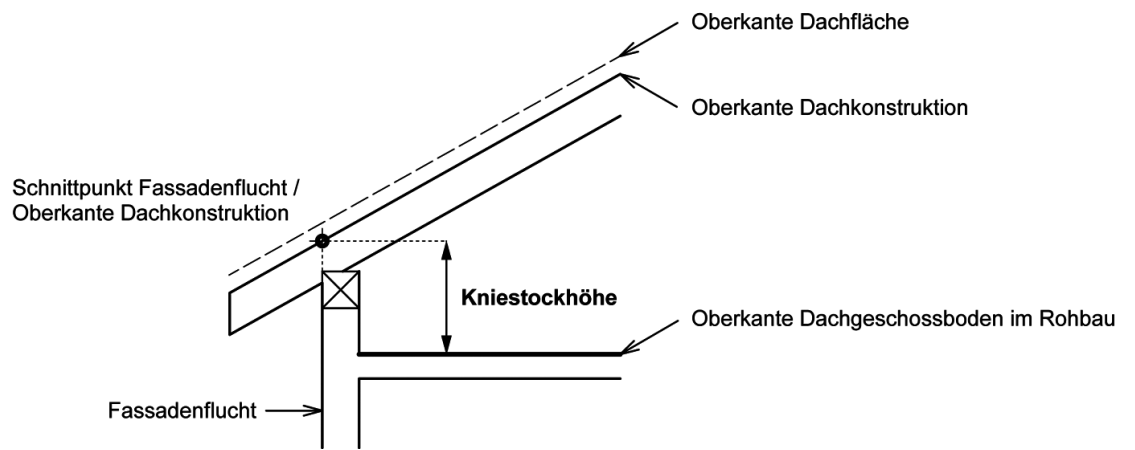
Figur 4.1.b Gesamthöhe



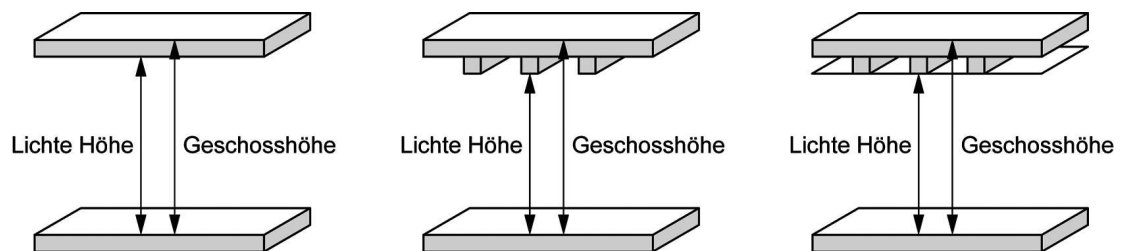
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

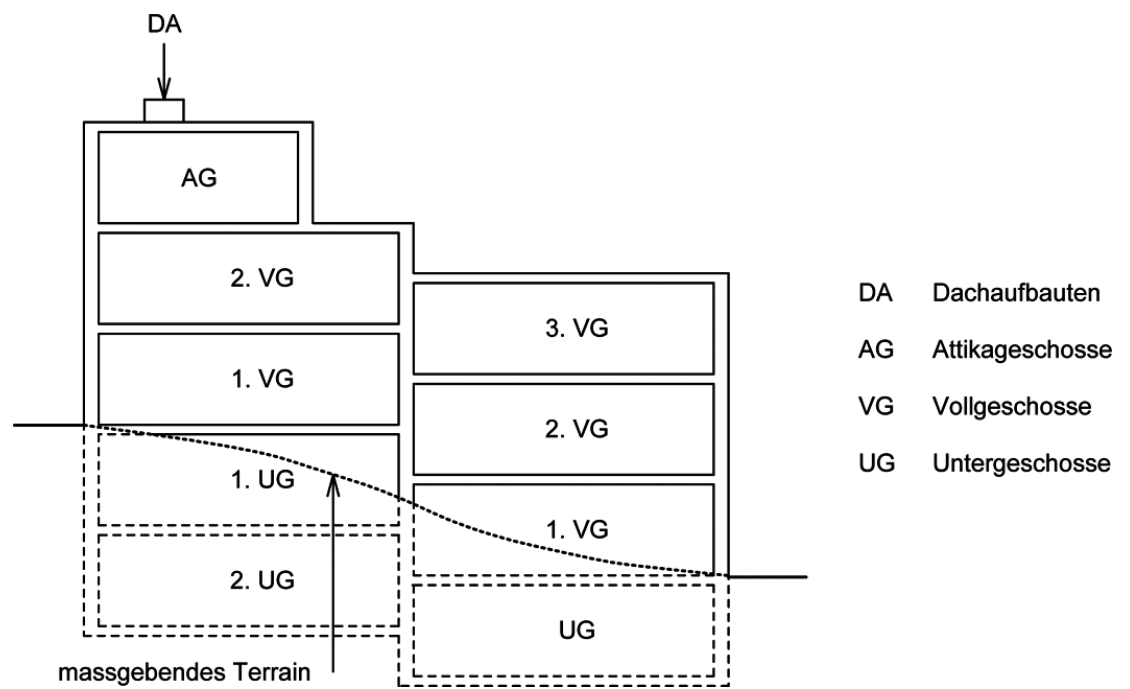
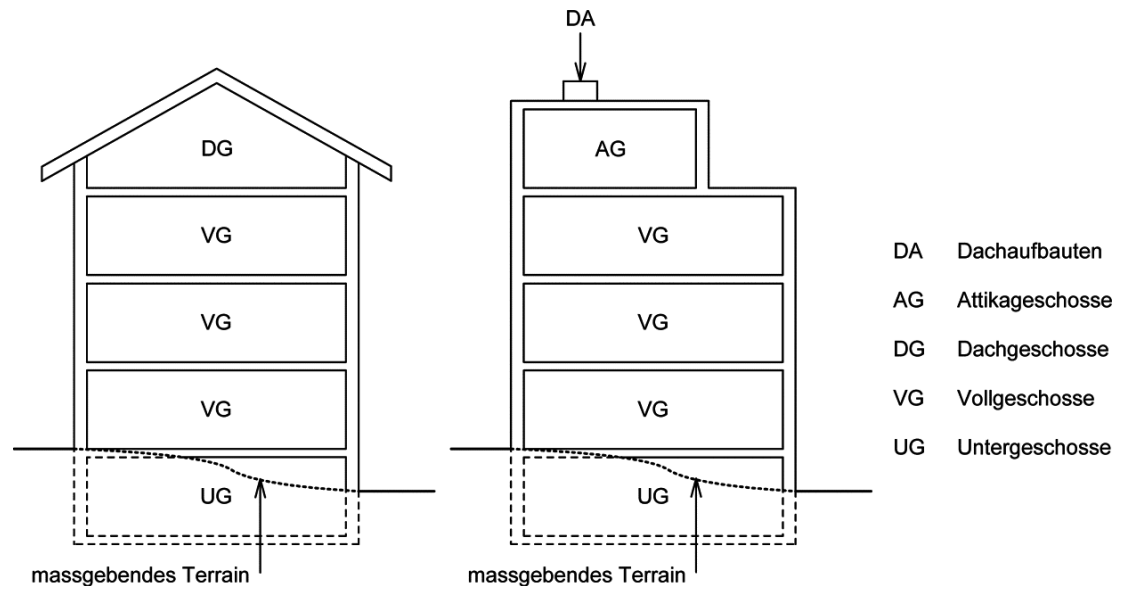


Figur 4.3 Kniestockhöhe



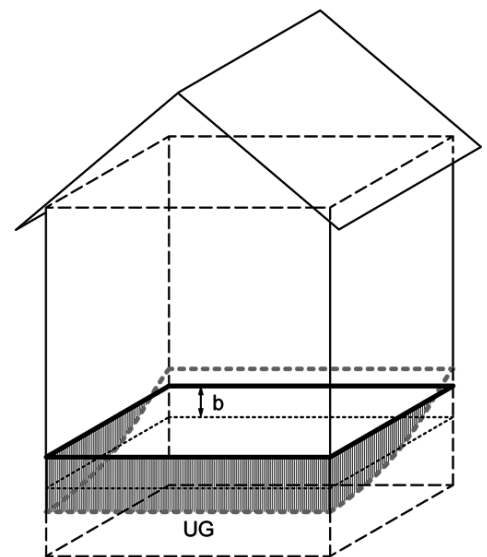
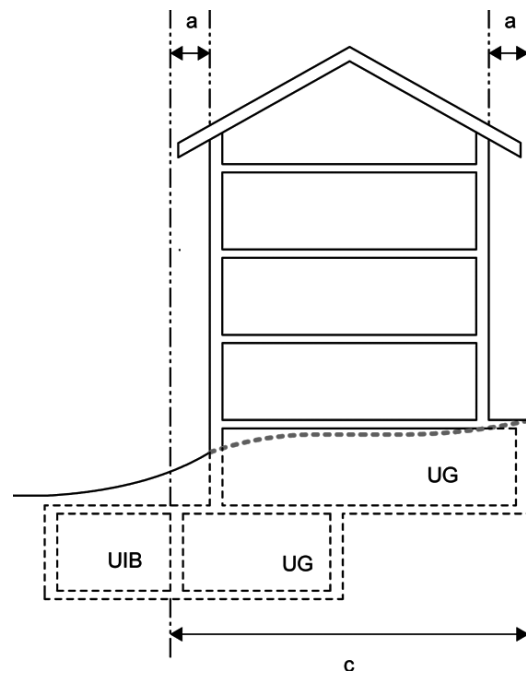
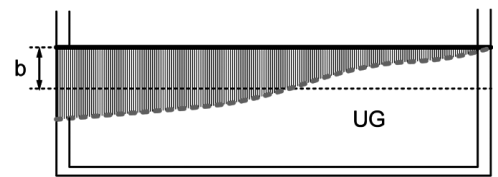
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

## Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

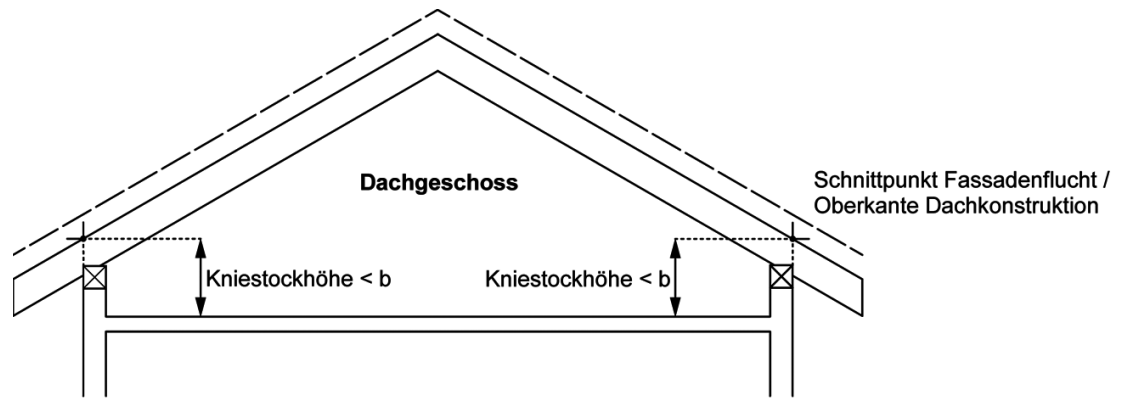


Figur 5.1 Geschosse und Geschossezahl

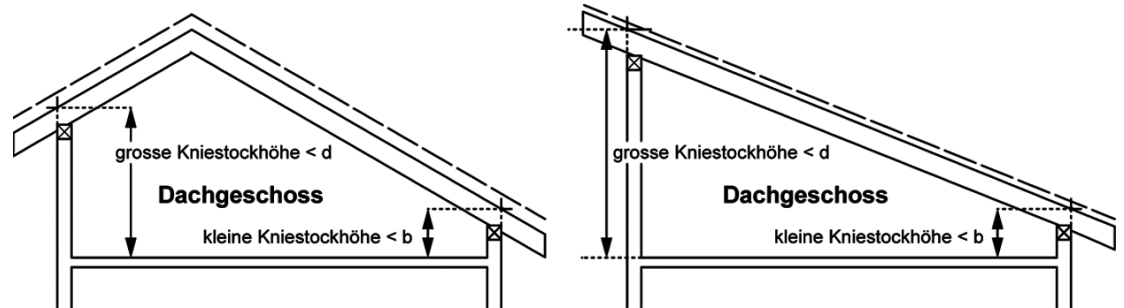
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



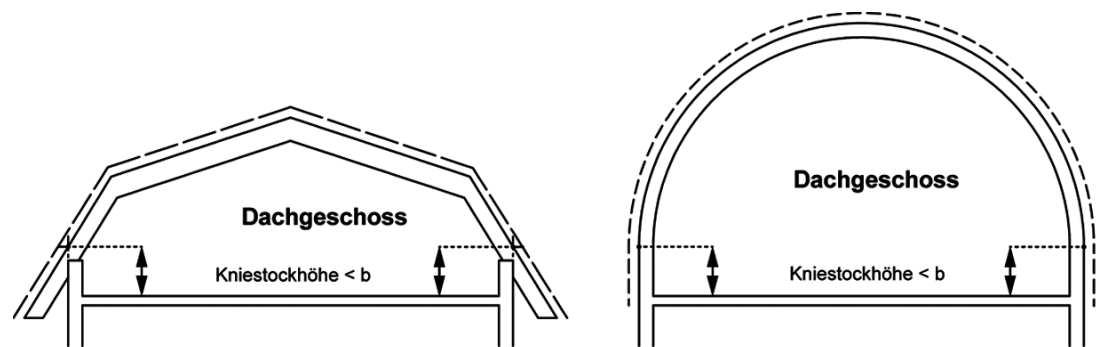
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

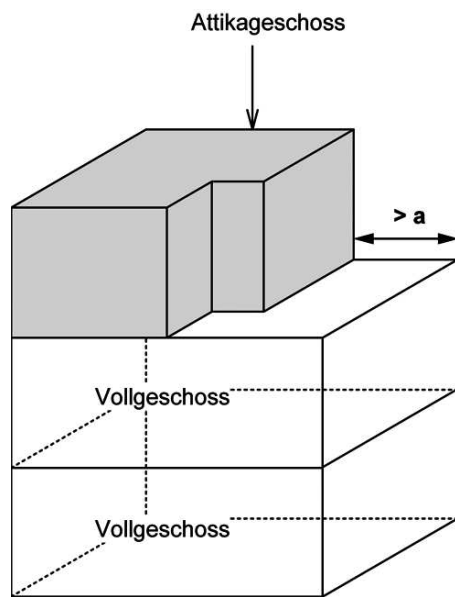


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen  
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

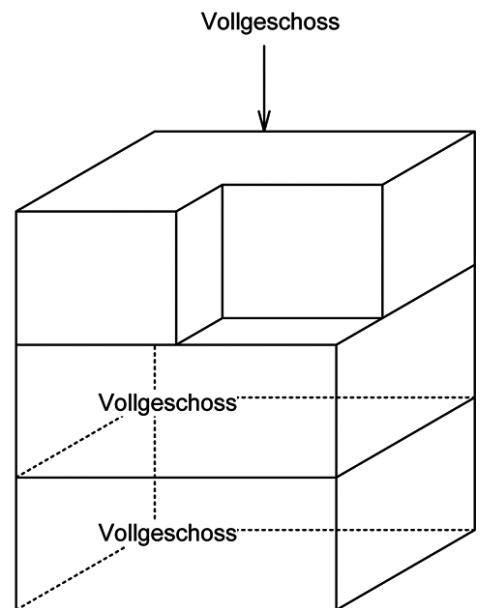
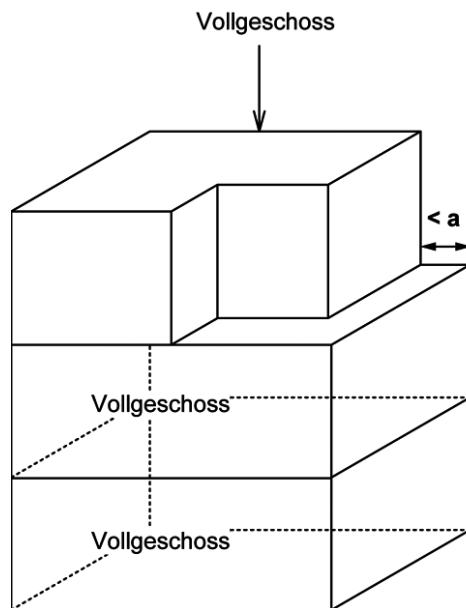


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 5.3 Dachgeschosse

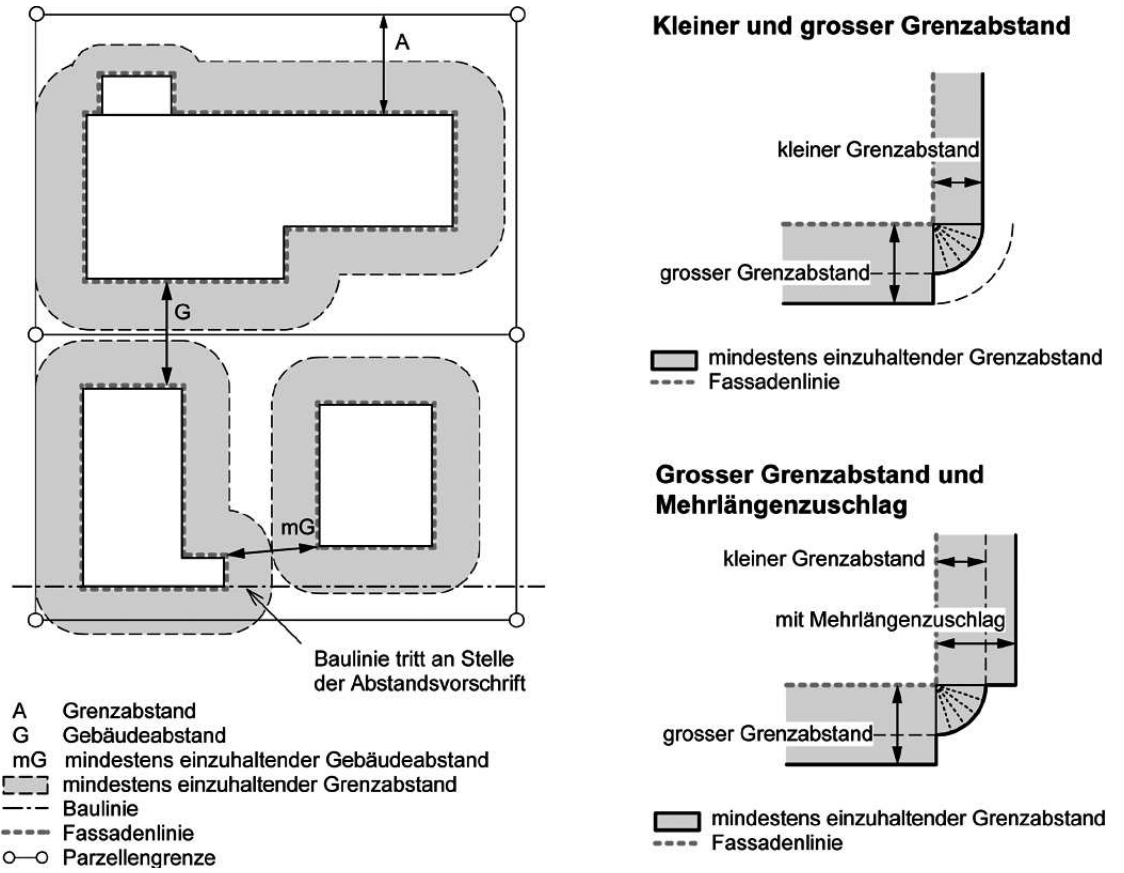


a Minimales Mass für die Zurückversetzung  
des Attikageschosses gegenüber  
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

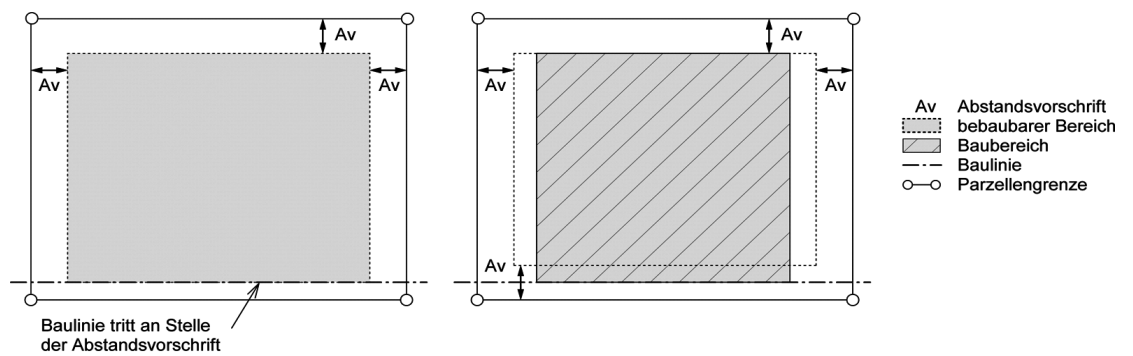


Figur 5.4 Attikageschosse

**Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche**

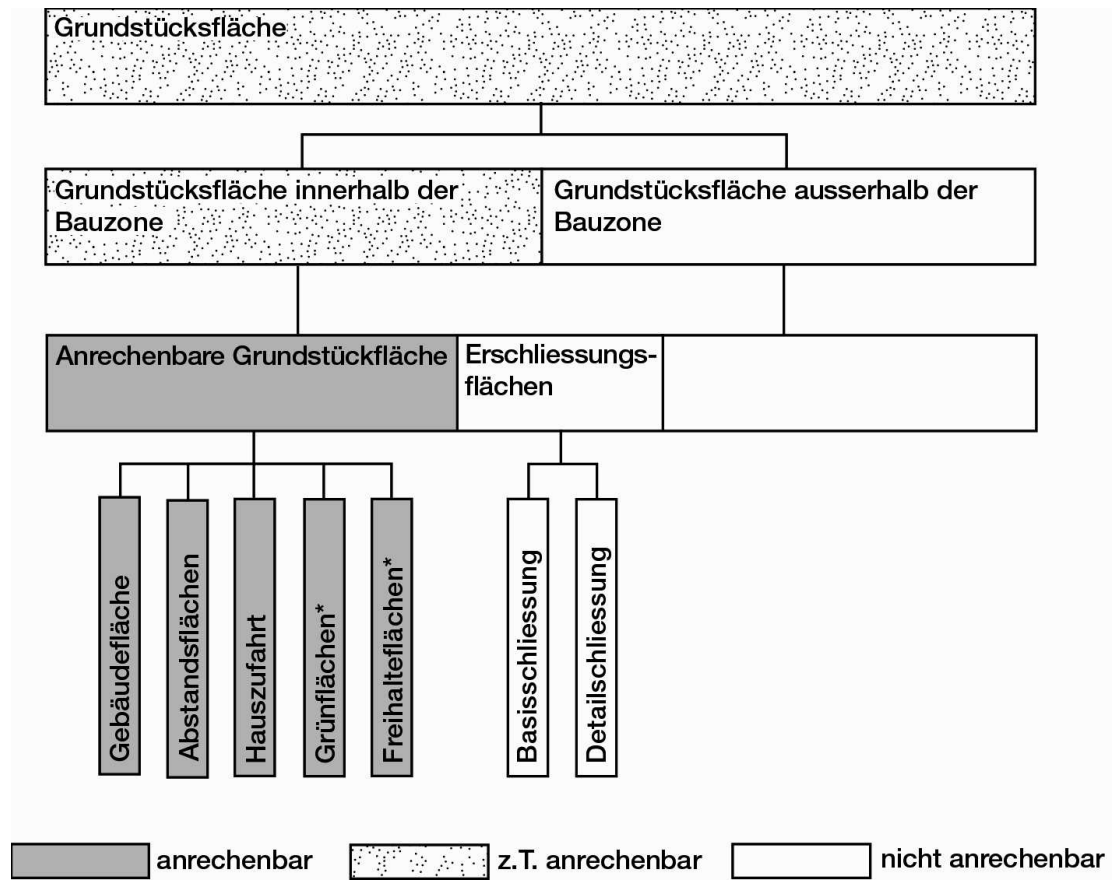


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

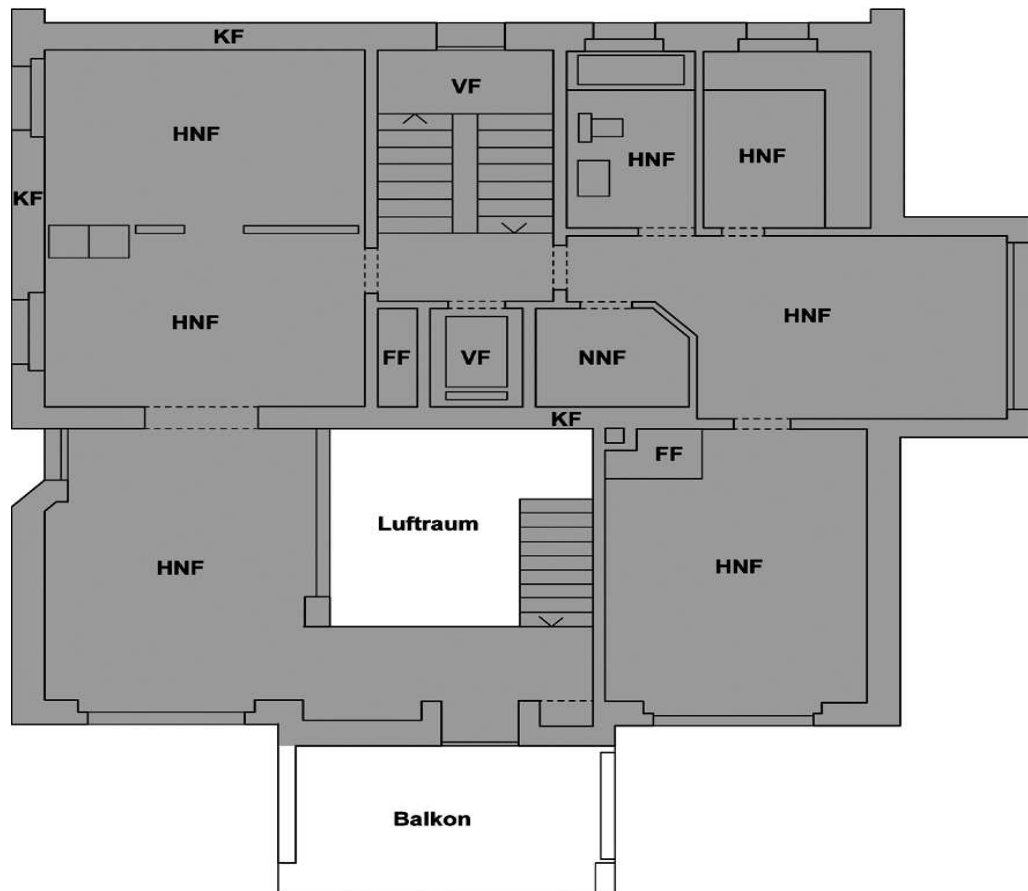
## Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



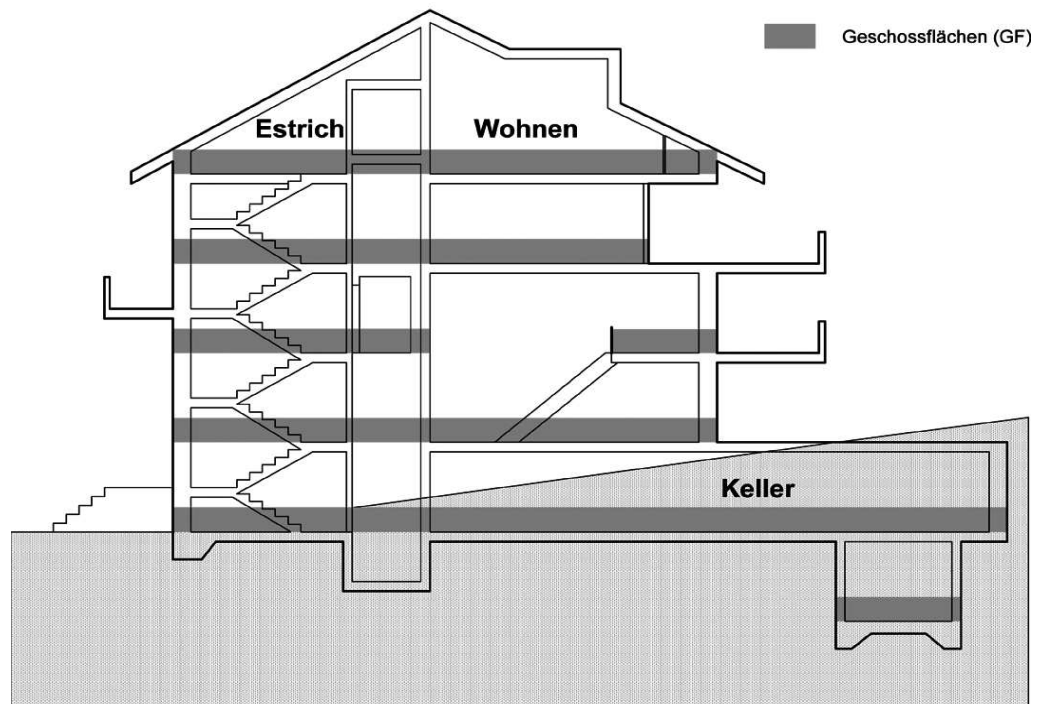
\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

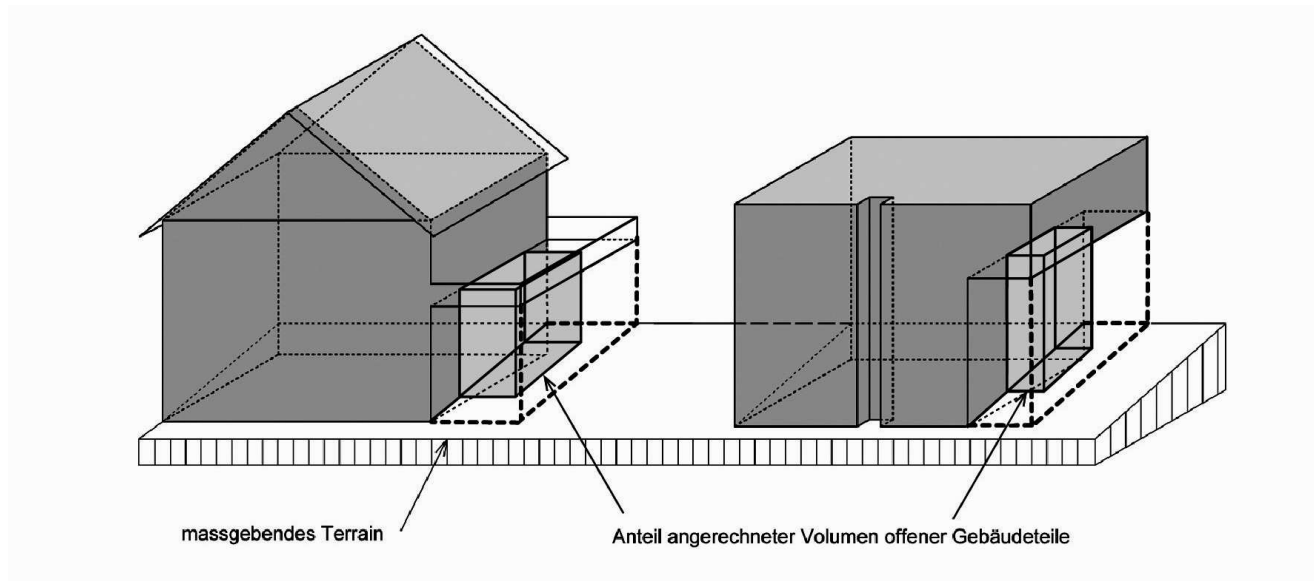
Grundriss 1. Obergeschoss:



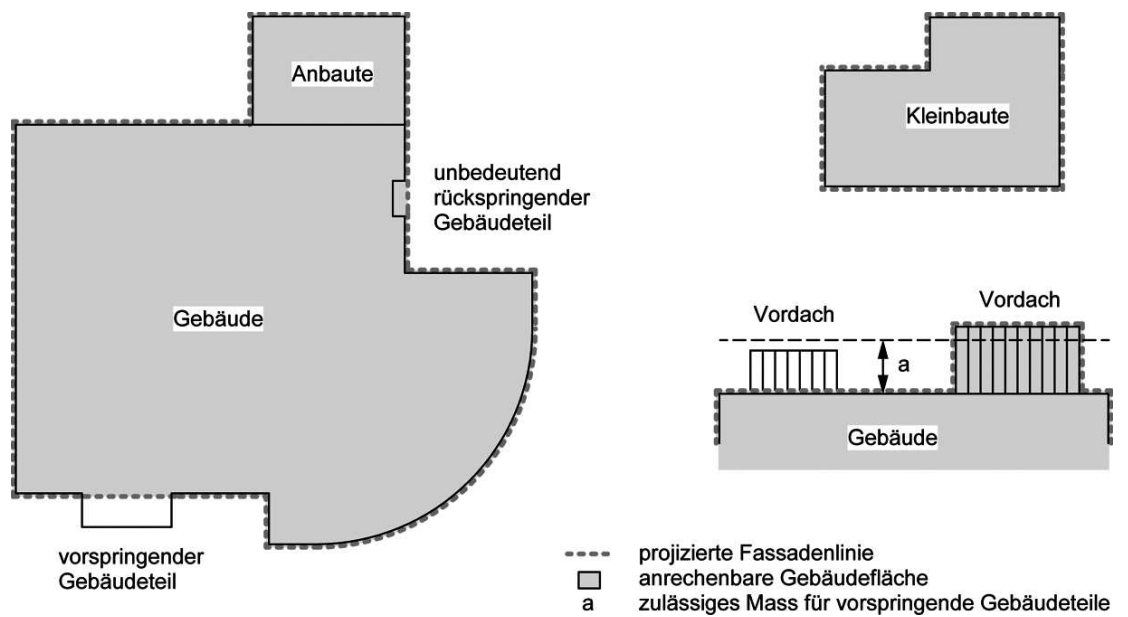
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche