



Einwohnergemeinde Neueneegg



Baureglement (BR)

genehmigt am 26. August 2010 (Gesamtrevision der Ortsplanung)

Änderungen:

- 19.12.2012 Änderung Art. 5 Abs. 9 neu (Art. 17 alt)
- 15.11.2013 Änderung Art. 23 Abs. 5 neu (Art. 33 Abs. 11 alt)
- 05.03.2014 Erlass Art. 25 (Art. 35 alt)
Erlass Art. 28 (Art. 38 alt)
- 17.04.2014 Änderung Art. 24 Abs. 5 (Art. 34 Abs. 8 alt)
- 16.05.2014 Änderung Art. 5 Abs. 7 (Art. 43 Abs. 3 alt)
- 14.03.2016 Änderung Art. 17 (Art. 27 alt)
- 31.05.2022 Erlass Art. 8a
- 29.11.2022 Änderung Art. 27 (Art. 37 alt)
- 27.04.2023 Integrale Aktualisierung/Änderung Baureglement
- 19.06.2023 Änderung Art. 28 (Art. 38 alt)

Themen:

- Änderung Grenzabstand von Zonengrenzen (LWZ)
- Änderung ZPP Nr. 10 «Wassermatt»
- Erlass ZPP Nr. 12 «Neuhus»
Erlass ZPP Nr. 15 «Denkmal»
- Änderung ZPP Nr. 11 «Strite»
- Änderung zu Attikageschoss
- Änderung ZPP Nr. 4 «Gartenstrasse»
- Erlass «Zone für Kompostieranlage; Aufhebung «ZÖN M»
- Änderung ZPP Nr. 14 «Freizeitzentrum Thörishaus»
- Teilrevision OP (Umsetzung BMBV + Musterbaureglement, Neunummerierung Art.)
inkl. geringfügige Änderung Art. 5 Abs. 7 lit. b)
- Änderung ZPP Nr. 15 «Denkmal»

Änderungen und Ergänzungen seit der Ortsplanungsrevision 2010 sind blau (technisch/formell) oder rot (inhaltlich/materiell) markiert.

Neueneegg, September 2023

1720_399_BR_210519_ver230817_Nachfuehrung.docx

Altrechtliche Bestimmungen, welche mit der Aktualisierung Baureglement aufgehoben wurden (Teilrevision OP 27.04.2023):

Art. 1 Abs. 2 (UeO's gehen GBR vor)

Art. 3 Abs. 1 (Zweck Dorfzone)

Art. 4 Abs. 1 (Zweck Kernzone)

Art. 12 Abs. 9 (Voranfrage Weilerzone, Immissionen Landwirtschaft)

Art. 16 Abs. 1 (Abstand Schwimmbecken 2m)

Art. 41 Abs. 3 (Details Attika in Bauverordnung)

Art. 56 Abs. 1 (Nachweis Gefahrenbehebung innerhalb Gefahrengebiet)

Art. 58 Planungsausgleich (neu in Art. 3)

Art. 59 Ersatzabgabe Parkplätze

Art. 60 Abs. 2 (Bussen bei Verstössen)

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Neuenegg

Dorfstrasse 16

3176 Neuenegg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard

Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1	Art. 17 ZPP 4 «Gartenstrasse»	23
1 Geltungsbereich	4	Art. 18 ZPP 5 «Louelenmoos»	24
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	4	Art. 19 ZPP 6 «Ortskern Thörishaus».....	26
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	4	Art. 20 ZPP 7 «Bodenweid»	27
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen	4	Art. 21 ZPP 8 «Thörishaus – Sensematt».....	28
2 Nutzungszonen	5	Art. 22 ZPP 9 «Thörishaus – Gummenstrasse»	28
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	5	Art. 23 ZPP 10 «Wassermatt»	30
Art. 4 Art der Nutzung.....	5	Art. 24 ZPP 11 «Strite»	31
Art. 5 Mass der Nutzung	7	Art. 25 ZPP 12 «Neuhus»	32
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	12	Art. 26 ZPP 13 «Sunnhalde West».....	34
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	12	Art. 27 ZPP 14 «Freizeitzentrum Thörishaus».....	35
Art. 7 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	13	Art. 28 ZPP 15 «Denkmal»	37
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	14	3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	39
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	14	Art. 29 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	39
Art. 9 Grünzone (GR)	16	4 Qualität des Bauens und Nutzens	40
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17	4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	40
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	17	Art. 30 Gestaltungsgrundsatz.....	40
Art. 11 Weilerzone a) Zweck	17	Art. 31 Bauweise, Stellung der Bauten.....	41
Art. 12 Weilerzone b) Nutzung.....	17	Art. 32 Fassadengestaltung	42
Art. 13 Weilerzone c) Einschränkungen	18	Art. 33 Dachgestaltung a) Allgemein	42
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	19	Art. 34 Dachgestaltung b) Dachaufbauten / Dachflächenfenster.....	43
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	19	Art. 35 Aussenraumgestaltung.....	44
Art. 14 ZPP 1 «Dorfkern»	19	Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern	44
Art. 15 ZPP 2 «Zilmatt»	21	Art. 37 Reklamen und Plakatierung.....	44
Art. 16 ZPP 3 «Grabmatt»	22	Art. 38 Gestaltungsspielraum.....	45

4.2	Qualitätssicherung	45
	Art. 39 Fachberatung	45
	Art. 40 Qualifizierte Verfahren	46
4.3	Energie und Ökologie	46
	Art. 41 Energie	46
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	47
5.1	Ortsbildpflege	47
	Art. 42 Ortsbildschutzgebiet	47
5.2	Pflege der Kulturlandschaft	48
	Art. 43 Baudenkmäler	48
	Art. 44 Historische Verkehrswege	48
	Art. 45 Fuss- und Wanderwege.....	49
	Art. 46 Archäologische Schutzgebiete	49
	Art. 47 Gewässerabstand	49
5.3	Schutz der naturnahen Landschaft	50
	Art. 48 Landschaftsschutzgebiete.....	50
	Art. 49 Schutzobjekte.....	50
5.4	Ersatz- und Fördermassnahmen	51
	Art. 50 Ersatzmassnahmen	51
	Art. 51 Fördermassnahmen.....	51
5.5	Gefahrengebiete	51
	Art. 52 Bauen in Gefahrengebieten	51
6	Straf- und Schlussbestimmungen	53
	Art. 53 Widerhandlungen	53
	Art. 54 Inkrafttreten.....	53
	Art. 55 Aufhebung von Vorschriften	54

Anhang	55	
Anhang 1	Definition und Messweisen	55
	A1.1 Gebäudemasse.....	55
	A1.2 Bauabstände.....	55
	A1.3 Zuschläge	57
	A1.4 Nutzungsziffern	57
	A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern	58
Anhang 2	Inventar der historischen Verkehrswege	61
Beilagen	63	
B1	Erläuterungen zum Zonenplan 2 Landschaft	63
	B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich).....	63
	B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	64
	B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....	65
	B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich).....	65
	B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	65
	B1.6 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich).....	66
	B1.7 Grundwasserschutzzone	67
	B1.8 Wald (grundeigentümerverbindlich)	67

Normativer Inhalt

Hinweise

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Neuenegg bildet zusammen mit dem Zonenplan 1 Siedlung (ZP1), dem Zonenplan 2 Landschaft (ZP2) und dem Zonenplan 3 Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan 1 Siedlung

Im Zonenplan 1 Siedlung 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.

Zonenplan 2 Landschaft

Im Zonenplan 2 Landschaft sind die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Zudem sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insbes. Abstandsvorschriften) dienen.

vgl. Kapitel 5 BR

vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1.

Der Zonenplan 2 Landschaft dient der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen.

Zonenplan 3 Naturgefahren

Im Zonenplan 3 Naturgefahren sind die Gefahrengebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Normativer Inhalt

Hinweise

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 Hinweisspalte 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.

*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 EGzZGB.

Baubewilligung

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

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

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

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.

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.

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

vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Normativer Inhalt

Hinweise

Besitzstandgarantie

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.

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. 38 BR.

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 Einwohnergemeinde Neuenegg geregelt.

vgl. Art. 66 BauG und das Organisationsreglement (OgR) der Einwohnergemeinde Neuenegg.

Normativer Inhalt

Hinweise

1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich
sachlich**

Art. 1

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. 29 BR).

**Geltungsbereich
räumlich**

Art. 2

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von
Planungsvorteilen**

Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 1. Juli 2018.

Normativer Inhalt

Hinweise

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille Gewerbe • Dienstleistungen 	II	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).
Wohn- und Arbeitszonen	WA	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Verkauf 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).</p>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsnutzungen • Gewerbe • Dienstleistungen • Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet²⁾ 	IV	Die Arbeitszonen sind bestimmt für den Weiterbetrieb und die angemessene Erweiterung der bereits heute ansässigen Betriebe sowie zur Ansiedlung von neuen Betrieben.
Dorfzonen	DZ	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe 	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzonen ³⁾	K	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹⁾ • stille bis mässig störende Gewerbe • Dienstleistungen • Gastgewerbe • Verkauf <p>Untersagt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reine Lagerbetriebe • Tankstellen 	III	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Zugelassen sind Gebäude, welche sich nutzungsmässig und gestalterisch in die bestehende traditionelle Bausubstanz einordnen. Den Gesuchstellern wird empfohlen, eine Bauvoranfrage einzureichen.</p> <p>Nicht als Tankstellen zählen elektrische Ladestationen.</p>

Normativer Inhalt

Hinweise

- 1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
- 2) Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).
- 3) Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizei empfohlen. Zur Beurteilung der Baugesuche von Neubauten zieht die Baupolizei eine Fachinstanz zu.

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

Art. 5

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 38.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte gemäss Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	FH tr (m)	FH gi (m)	FH a (m)	VG	ÜZ	GZ
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	-	7.5	10.0	10.0	2	-	-
Wohnzone 3	W3	6.0	12.0	40.0	-	10.5	13.0	13.0	3	-	0.4
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2 ¹⁾	5.0	10.0	35.0	15.0	8.5	12.0	11.0	2	-	-
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	6.0	12.0	40.0	-	11.5	14.0	13.0	3	-	0.2
Dorfzone	DZ	4.0	8.0	25.0	12.0	8.5	-	11.0	-	-	-
Kernzone	K	4.0	8.0	25.0	12.0	9.5	-	12.0	-	-	-
Arbeitszone 1	A1	4.0 ²⁾)	-	-	-	18.5	-	21.0	-	0.6	-
Arbeitszone 2	A2	4.0 ²⁾)	-	-	-	12.5	-	15.0	-	0.5	-

kA = kleiner Grenzabstand
vgl. Anhang 1 Art. A3.

gA = grosser Grenzabstand
vgl. Anhang 1 Art. A4.

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV)

FH = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig, gilt auch für Flachdachbauten

FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig

FH a = Fassadenhöhe Attika, gilt nur für Bauten mit Attikageschoss (vgl. Anhang 1 Art. A1 BR)

VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)

ÜZ = Überbauungsziffer (vgl. Art. 30 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer (vgl. Art. 31 BMBV)

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen. vgl. Art. 75 BauG

²⁾ Innerhalb der Arbeitszone: kGA = ½ FH^{tr}, mind. aber 4.0m.

Normativer Inhalt**Hinweise**

Weitere Masse

² Zudem gelten die folgenden Masse:

- a) eingeschossige Gebäudeteile
 - Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m
- b) kleinere Gebäude
 - Grenzabstand (A) min. 3,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6,0 m
- c) Kleinbauten
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m
- d) Anbauten
 - Grenzabstand (A) min. 2,0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
 - traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) max. 4,0 m
 - giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) max. 6,0 m
- e) vorspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
 - Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m
- f) rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 2,0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- g) Unterirdische Bauten
 - Grenzabstand (A): min. 1,0 m
- h) Unterniveaubauten
 - über **massgebendem Terrain** zulässig max. 1,2 m
 - Grenzabstand (A) min. 1,0 m

*eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)*

*kleinere Gebäude sind bewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)*

*vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV
Kleinbauten sind unbewohnt (bspw. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).*

*vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Anbauten sind unbewohnt.
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV)*

*vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch den Grenzabstand)
Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.*

vgl. Art. 11 BMBV

vgl. Art. 5 BMBV

vgl. Art. 6. BMBV

Normativer Inhalt

Hinweise

- Näherbau /Grenzanbau
- ³ Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzanbau gelten folgende Bestimmungen:
- Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung und ohne Ausnahmegenehmigung regeln. Vorbehalten bleibt [Art. 5 Abs. 4 Punkt 4 GBR](#).
 - Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

- Gebäudeabstand
- ⁴ Bezüglich Gebäudeabstand gelten folgende Bestimmungen:
- Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.
 - Die Baubewilligungsbehörde kann innerhalb der Dorf- und Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Dorfes und Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen.
 - Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
 - Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6,0 m, für kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile, An- und Kleinbauten bis auf 2,0 m verkürzt werden.

- Gestaltungsfreiheit
- ⁵ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

vgl. Art. 75 BauG; Art. 29 und Art. 42 ff. BR

Normativer Inhalt**Hinweise**

- Staffelung
- 6 Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse:
- in der Höhe: min. 1,5 m
 - in der Situation, bzw. Grundriss: min. 1,5 m
- Geschosse
- 7 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- a) Untergeschoss
- Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,50 m über die Fassadenlinie herausragen.
 - Bei Bauten am Hang kann das Mass von 1,50 m auf Antrag der Fachberatung bis zu einer Maximalhöhe von 1,80 m überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
 - Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 6,0m beträgt, werden nicht angerechnet.
- b) Dachgeschoss
- zulässige Kniestockhöhe max. 1,5 m
- c) Attikageschoss
- Das Attikageschoss muss
 - gegenüber dem darunter liegenden Geschoss allseitig um 1,5 m zurückversetzt sein; oder
 - bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein.
 Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge.
 - Auf dem Attikageschoss sind Rauch- und Lüftungskamine, Oblichter und Energiegewinnungsanlagen gestattet. Liftaufbauten sind zugelassen bis zu einer Höhe von 4,2 m gemessen ab OK Flachdach des obersten Vollgeschosses.
 - Sofern in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung aufgrund von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren die Fassadenhöhe Attika (Fh a) bei Gewerbebauten nicht ausreicht, um ein gewerblich genutztes Attikageschoss zu realisieren, kann die gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR definierte FH a um max. 1.0 m erhöht werden.

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

1. Vollgeschoss = «Erdgeschoss»

vgl. Art. 16 und 20 BMBV

vgl. Anhang 1 Art. A1 BR

Normativer Inhalt

Hinweise

Mehrhöhe bei
Bauten am Hang

- ⁸ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Abstände gegenüber
Zonengrenzen

- ⁹ Gegenüber Zonengrenzen gelten folgende Abstände:
- a. **Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind keine Abstände einzuhalten.**
 - b. **Insofern ein Näher-/Grenzanbaurecht im Grundbuch sichergestellt ist, kann entlang der Sense (zwischen Kantonsstrasse und Senseufer) auf den Grenzabstand zur Landwirtschaftszone verzichtet werden.**

Abstände gegenüber
öffentlichen Strassen

- ¹⁰ Gegenüber öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen gelten folgende Bauabstände:
- a. Von Basiserschliessungsstrassen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 5.0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, einhalten.
 - b. Von selbstständigen Fuss- und Radwegen müssen Bauten und Anlagen einen Abstand von 2.0 m, gemessen ab Wegrand, einhalten.

Die Basiserschliessungsstrassen sind im Richtplan Verkehr der Gemeinde dargestellt.

Abstände für
Tiefbauten

- ¹¹ Für Bauten und Anlagen, welche den Boden nicht überragen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, etc. **gelten folgende Bestimmungen:**
- Grenzabstand min. 0.5 m
 - Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die die Bauten unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Normativer Inhalt

Hinweise

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 ff. BR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZÖN A	Kirche, Pfarrhaus, Sigristenhaus, Aufbahrungshalle, Toilettenanlage, Friedhofareal	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten unter Berücksichtigung der schützenswerten Bauten und der empfindlichen Umgebungssituation. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35m FH tr: 7.5m	II
ZÖN B	Schul- und Sportanlage Dorf, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 3m GL: 200m FH tr: 14.5m	II
ZÖN C	Friedhof	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Friedhofanlage. Für Neubauten: 1-geschossig GA: 5m GL: 25m FH tr: 4.5m	II
ZÖN D	Schul- und Sportanlage Au, Zivilschutzanlage, MZG, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 5m GL: 70m FH tr: 11m	II
ZÖN E	Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der Bauten und Anlagen möglich. Für Neubauten: GA: 5m GL: 35m FH tr: 7.5m	III
ZÖN F	Werkhof TBA Kanton Bern	Erneuerung und geringe Erweiterung. Für Neubauten: GA: 5m GL: 25m FH tr: 7.5m	III
ZÖN H	Allzweckplatz/Parkplatz	Eine 1-geschossige Kleinbaute, GA: 5m. Grundfläche max 40 m ² , FH tr: 4.5m	III
ZÖN I	Schul- und Sportanlage Thörishaus, Zivilschutzanlage, Parkplätze	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: kGA: 5m GL: 110m FH tr: 14.5m	III
ZÖN K	Schulanlage Bramberg, Dorfplatz, Entsorgungsstelle, Zivilschutzanlage	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen. Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II
ZÖN L	Schulanlage Süri inkl. Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung des Hauptgebäudes und der Aussenanlagen. Für Neubauten gelten die Masse der W2. Gebäudeabstand, Gebäudelänge und -breite arealintern frei.	II
ZÖN M	Kompostieranlage	Bauten und Anlagen zur Kompostierung der Grünabfälle. Neubauten: 1-geschossiger Zweckbau, GA: 3m, GL: 20m, FH tr: 5.5m, GB: 10m	III

Normativer Inhalt

Hinweise

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN N	Schiessanlage	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35m FH tr: 7.5m	IV
ZöN O	Jugendhaus mit Aussenanlagen	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: GA: 4m GL: 35m FH tr: 5.5m	III
ZöN P	Lagerplatz für Geschiebe und Holz-schnitzel	Zwischenlagerung von Geschiebe aus Geschieberückhaltebecken und Sandfängen sowie Holzschnitzel.	

Art. 7

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen: *ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 30 ff. BR.*

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF I	Pfadfinderheim	Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Neubauten: 2-geschossig GA: 4m GL: 20m FH tr: 7.5m	III

Normativer Inhalt

Hinweise

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 8

Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

- 1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.
- 2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszone WA3.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Art. 8a

Zone für Kompostieranlage
Zweck

- 1 Die Zone für Kompostieranlage ist zur Lagerung, Verarbeitung und Veredelung von organischen Abfällen (Biomasse) bestimmt. Dazu gehören insbesondere folgende Prozesse:
 - Annahme, Aufbereitung, Vergärung, Nachbehandlung, Fertigverarbeitung und Lagerung von organischen Abfällen (z. B. Gärgut, Rohkompost)
 - Trocken- und Nassvergärung von organischen Abfällen
 - Aufbereitung und Verwertung von Gärgut in Form von Kompostierung
 - Herstellung von Erdeprodukten und Streusubstrat (z. B. Stalleinstreu, Flachdachsubstrat) aus der Kompostierung
 - Erzeugung, Aufbereitung und Lagerung von vor Ort produziertem Biogas

Art der Nutzung

- 2 In der Zone für Kompostieranlage können alle Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die unter Absatz 1 erwähnten Prozesse, notwendig sind. Darunter fallen im Besonderen auch folgende Bauten und Anlagen:
 - Bauten zur Überdachung von offenen Nutzflächen
 - Anlagen für die Aufbereitung und Reinigung von Schmutzwasser
 - Bauten und Anlagen, welche der Technik, dem Unterhalt und der Administration der Kompostieranlage dienen
 - Bauten und Anlagen für die Parkierung

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

- Verwägungsanlage im Zufahrtsbereich
- ³ Innerhalb der Zone für Kompostieranlage gelten folgende baupolizeilichen Masse:

<u>Sektor</u>	<u>zulässige Gesamthöhe für Bauten + Anlagen</u>	<u>ÜZ</u>
Sektor A	max. 7.00 m	-
Sektor B	max. 9.00 m	-
Sektor C	max. 9.00 m	min. 0.6

Gesamthöhe (GH) vgl. Art. 15 BMBV
 ÜZ = Überbauungsziffer; vgl. Art. 30 BMBV

- max. zulässige Schütthöhe für organische Abfälle 9.00 m
- minimaler Grenzabstand 3.00 m
- minimaler Gebäudeabstand 2.00 m
- Die Gebäudelänge und -breite ist frei.

- ⁴ Es ist eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen:
 - Sämtliche Bauten und Anlagen wie auch offenen Nutzflächen (z. B. Kompostmieten) sind flächensparend und kompakt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung anzuordnen.
 - Die flächensparende Erschliessung und die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen sowie eine mehrgeschossige Bauweise, soweit betriebsbedingt möglich, ist sicherzustellen.
 - Für nicht überbaute oder ungenutzte Flächen ist sicherzustellen, dass diese zusammenhängend weiterhin als Kulturland nutzbar sind.

Gestaltung

- ⁵ Innerhalb der Zone für Kompostieranlage sind folgende Gestaltungsgrundsätze einzuhalten:
 - Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich optimal in die umgebende Landschaft integrieren und zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist insbesondere auf ein einheitliches Erscheinungsbild und sorgfältige Einpassung der Bauten und Anlagen in die natürliche Topographie Wert zu legen.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich möglichst dem natürlichen Gelände anpassen.

Normativer Inhalt

Hinweise

- Die randlichen Böschungen rund um die Zone für Kompostieranlage sind mittels Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.
- Erschliessung 6 Die gesamte Zone für Kompostieranlage ist über die bestehende südliche Erschliessungsstrasse (Däleweid) zu erschliessen. Zusätzliche Auflagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe 7 Die Lärmempfindlichkeitsstufe beträgt III (mässig störende Nutzungen).
- Bedingte Einzonung 8 Wenn die Erweiterung der Kompostieranlage nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft realisiert wird, fällt das bedingt eingezonte Land unter Anwendung von Art. 126c BauG von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Hiervon ausgenommen, ist die Fläche auf Parzelle GB Nr. 514, welche gemäss Zonenplan Siedlung mit Genehmigung vom 26.08.2010 bereits rechtskräftig der Bauzone «ZöN M» zugewiesen ist.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Grünzone (GR)

Art. 9

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Es sind nur unterirdische Bauten, Kinderspielplätze sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone notwendig sind, zugelassen.
- 3 Grünzonen sind naturnah zu gestalten (Natur- und Magerwiesen, Hecken, standortheimische Einzelbäume, etc.)
- 4 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.
- 5 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

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

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

*Normativer Inhalt**Hinweise***2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet****Landwirtschaftszone (LWZ)****Art. 10**

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

vgl. Art. 16 ff. und 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 Es gelten die Vorschriften der ES III.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)

Weilerzone
a) Zweck**Art. 11**

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- ² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 10 BR).

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

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmege suchte durch die Abt. Bauen des AGR).

~~Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.~~

- ³ Es gelten die Vorschriften der ES III. ~~Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.~~

vgl. Art. 43 LSV.

Art. 12**Weilerzone**
b) Nutzung

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

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

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 11 Abs. 1 BR) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 13 Abs. 3 BR). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

Normativer Inhalt

Hinweise

- ³ Der Dachausbau ist zulässig, sofern sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
- ⁴ Neue **Klein-** und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- ⁵ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Klein- und Anbauten vgl. Art. 5 Abs. 2 Bst. c) und d) BR.

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

Art. 13

Weilerzone

c) Einschränkungen

- ¹ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- ² **Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.**
- ³ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

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

Wird ein Ortsbildschutzgebiet (Art. 42 BR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.

Normativer Inhalt

Hinweise

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- *vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- *das Ergebnis eines 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.

Art. 14

ZPP 1
«Dorfkern»
 Planungszweck

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:
- ² Die ZPP 1 bezweckt
 - a. die Konzentration der publikumsintensiven Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe,
 - b. die Aufwertung des Ortskerns als zentraler und lebendiger Aufenthalts- und Begegnungsort,
 - c. die Sicherstellung einer sorgfältigen Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild.

Art der Nutzung

- ³ Es gelten die Bestimmungen der Kernzonen K gemäss [Art. 4 BR](#).

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

- 4 Es gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Für Neubauten sind im Gebiet A **6'600 m²** und in Gebiet B **5'500 m² G_{Fo}** zugelassen.
 - b. Der Um- und Ausbau der Gebäude Dorfstrasse Nr. 2, 4, 6 und 16 ist innerhalb der bestehenden Volumen zugelassen. An- und Erweiterungsbauten sind im Umfang von **35%** der bestehenden **G_{Fo}** zugelassen.

G_{Fo} = Geschossfläche oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Die Massstäblichkeit der dörflichen Struktur ist zu erhalten.
 - b. Im Umgang mit Schutzobjekten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
 - c. Vom Dorfplatz zur Gartenstrasse wird eine hinter-liegende Fussgängerachse geführt.
 - d. Der Aussenbereich ist funktional klar zu gliedern (öffentlich, halb-öffentlich, privat).
 - e. Für die architektonische Gestaltung und Gliederung der Bauten und Aussenräume sind der Richtplan und das Richtmodell vom März 1994 wegleitend.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 6 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Bestehende UeO

- 7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 15

ZPP 2
«Zilmatt»
 Planungszweck

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 2 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hanglage,
 - b. der städtebauliche Zusammenschluss der Dorfbereiche Ost und West,
 - c. das Sichern einer rationellen Erschliessung,
 - d. die Sicherstellung der öffentlichen Langsamverkehrsverbindung Lindenstrasse – Obere Lindenstrasse,
 - e. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Art und Mass
 der Nutzung

- 3 Es gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Gebiet A: max. 3 Vollgeschosse, max. **FH tr** (gemessen an südseitiger Fassade): bei 2 **Vollgeschossen 8.5 m**, bei 3 **Vollgeschossen 11.5 m**.
GFo : max. 22'000 m²
 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss **Art. 5 BR**.
 - b. Gebiet B: Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss **Art. 5 BR**; unter Berücksichtigung der Hangsituation sind die Geschosshöhen innerhalb von den Gebäudemassen frei wählbar.
 - c. Gebiet C: Es gelten die Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss **Art. 5 BR**.

GFo = Geschossfläche oberirdisch

Gestaltungs-
 grundsätze

- 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept unter sorgfältiger Einpassung in die Hanglage.
 - b. Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten.

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|---------------------------|--|
| Erschliessungsgrundsätze | <p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Erschliessung erfolgt ab Austrasse mittels sicherer und zweckmässiger Anschlüsse und ist so anzulegen, dass weite Teile autofrei bleiben. Die Autoabstellplätze sind mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. b. Sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung sind durchgehende Langsamverkehrswege mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>6 Es gelten die Vorschriften der folgenden Empfindlichkeitsstufen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Gebiete A/B: II b. Gebiet C: III |
| Bestehende UeO | <p>7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p> |

Art. 16

- | | |
|--------------------------|--|
| ZPP 3 | <p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> |
| «Grabmatt» | |
| Planungszweck | <p>2 Die ZPP 3 bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Schaffung einer verdichteten Überbauung unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen, b. das Sichern der Fuss- und Radwegverbindung Lindenstrasse-Nelkenweg (siehe Richtplan Verkehr), c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung. |
| Art und Mass der Nutzung | <p>3 Es gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss Art. 5 BR. Die FH tr sind so zu wählen, dass sie sich der bestehenden Quartierstruktur anpassen. b. GFZo: max. 0.90 |

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|--------------------------------|---|
| Gestaltungs-
grundsätze | 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
a. Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen.
b. Die Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen Siedlungskonzept.
c. Die Erschliessung erfolgt über Grabmattweg/obere Lindenstrasse. |
| Besonderes | 5 Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärm-
belastung entlang der Staatsstrasse zu beachten. |
| Lärmempfind-
lichkeitsstufe | 6 Es gelten die Vorschriften der ES III. |

Art. 17

- | | |
|---------------------------------|--|
| ZPP 4
«Gartenstrasse» | 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 gelten die folgenden
Bestimmungen: |
| Planungszweck | 2 Die ZPP 4 bezweckt
a. das Schaffen einer verdichteten Überbauung mit gemischter
Nutzung,
b. die Gewährleistung einer guten Eingliederung in das empfindliche
Orts- und Landschaftsbild,
c. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahren-
behebung und Schadenminimierung. |
| Art der Nutzung | 3 Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohn- und Arbeitszone.
Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Arbeitsnutzung. |
| Mass der Nutzung | 4 Es gelten folgende Bestimmungen:
FH tr: max. 12.0 m; FH a: max. 14.5 m
kA: 6.0m
Anzahl Vollgeschosse: 3 (plus Attika)
GFZo: min. 0.65 |

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

- | | |
|----------------------------|---|
| Gestaltungsgrundsätze | <p>⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Überbauung ist nach einer einheitlichen Architektur zu gestalten. b. Die Aussenräume sind attraktiv und naturnah zu gestalten. c. Das Attikavordach darf einseitig auf der gesamten Länge bis an die Fassade des darunter liegenden Geschosses heranreichen. |
| Besonderes | <p>⁶ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in Art. 52 BR formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p> |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | <p>⁷ Es gelten die Vorschriften der ES III.</p> |
| Art. 18 | |
| ZPP 5 «Louelenmoos» | <p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> |
| Planungszweck | <p>² Die ZPP 5 bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Gebiet A und C: Schaffen einer verdichteten Gewerbeüberbauung, b. Gebiet B: Schaffen einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe). c. das Sichern der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung. e. das Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr). |
| Art der Nutzung | <p>³ Es sind folgende Nutzungsarten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Gebiet A und C: Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, betriebsnotwendiger Wohnraum. b. Gebiet B: Wohnnutzung, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. |

*Normativer Inhalt**Hinweise*

Mass der Nutzung

- 4 Es gelten folgende Bestimmungen:
- Gebiet A **FH tr:** **12.5 m** (Mehrhöhe für einzelne Bauten und Bauteile zulässig)
- Überbauungsziffer: **0.5**
Grünflächenziffer: **0.15**
- Gebiet B **GFo Wohnen:** **max. 11'000 m²**
GFo Arbeiten: **max. 11'000 m²**
max. **FH tr** für Gewerbebauten: **12.5 m**
- Gebiet C max. **FH tr** für Hauptbauten: **12.5 m**

GFo = Geschossfläche oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Im Übrigen gelten für die Gebiete A und C die Bestimmungen der Arbeitszone A2 und für das Gebiet B jene der Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss **Art. 5 BR**.
- 6 Im Gebiet B sind entlang der nördlichen Grenze der Parzelle 527 nur Wohnbauten anzuordnen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.

Besonderes

- 7 Beim Wileringbach ist für Hochbauten gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze ein minimaler Gewässerraum von 9m einzuhalten.
- 8 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO nachzuweisen, dass die in **Art. 52 BR** formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 9 Es gelten die Vorschriften der folgenden Empfindlichkeitsstufen:
- a. Gebiet A und C: **IV**
- b. Gebiet B: **III**

*Normativer Inhalt**Hinweise*

ZPP 6 «Ortskern Thörishaus» Planungszweck	Art. 19 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 gelten die folgenden Bestimmungen: 2 Die ZPP 6 bezweckt	
Art der Nutzung	3 Zugelassen sind Verkauf, Dienstleistungen, mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.	
Mass der Nutzung	4 Es gelten folgende Bestimmungen: a. Für Neubauten sind insgesamt 10'200 m² G_{Fo} zugelassen. b. Im Übrigen die Bestimmungen der Kernzone K gemäss Art. 5 BR .	G _{Fo} = Geschossfläche oberirdisch
Gestaltungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: a. Für die architektonische Gestaltung der Bauten sowie Gliederung und Gestaltung der Aussenräume ist das Richtprojekt (inkl. Modell) wegleitend. b. Der westliche Rand des Dorfkerns ist als klarer baulicher Abschluss zur Autobahn zu gestalten. Der Rand der Bebauung ist auf den Hangverlauf abzustimmen. c. In unmittelbarer Nähe zum Schulhaus ist ein grosszügiger Dorfplatz zu gestalten. d. Für die Umgestaltung der Sensemattstrasse ist eine enge Koordination mit der Gemeinde Köniz sicherzustellen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 Es gelten die Vorschriften der ES III.	
Bestehende UeO	7 Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.	

Normativer Inhalt

Hinweise

<p>ZPP 7 «Bodenweid» Planungszweck</p>	<p>Art. 20</p> <p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>² Die ZPP 7 bezweckt</p> <p style="margin-left: 20px;">a. das Schaffen einer verdichteten Wohnüberbauung. b. die Gewährleistung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schulkinder. c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.</p>	
<p>Art der Nutzung</p>	<p>³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss Art. 4 BR.</p>	
<p>Mass der Nutzung</p>	<p>⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR. Es können maximal 8'800 m² GFo realisiert werden.</p>	<p>GFo = Geschossfläche oberirdisch</p>
<p>Gestaltungsgrundsätze</p>	<p>⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. Bei der Gestaltung der Bauten ist auf ein einheitliches Siedlungsbild Wert zu legen. b. Der Übergang zur angrenzenden Arbeitszone A2 ist so zu gestalten, dass die Wohnüberbauung vor schädlichen Immissionen geschützt ist.</p>	
<p>Lärmempfindlichkeitsstufe</p>	<p>⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.</p>	
<p>Bestehende UeO</p>	<p>⁷ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UeO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>	

Normativer Inhalt**Hinweise**

	Art. 21	
ZPP 8 «Thörishaus – Sensematt»	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Die ZPP 8 bezweckt <ol style="list-style-type: none"> a. die Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung. b. das Sichern einer rationellen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr). c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung. 	
Art der Nutzung	3 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zu den Wohn- und Arbeitszonen gemäss Art. 4 BR .	
Mass der Nutzung	4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone WA3 gemäss Art. 5 BR . Es gilt eine GFZo von maximal 0.75 .	<i>GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch</i>
Gestaltungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ol style="list-style-type: none"> a. Die Erschliessung erfolgt nach einem einheitlichen Konzept. b. Mit der Gestaltung der Aussenräume ist eine intensive, naturnahe Durchgrünung zu gewährleisten. 	
Besonderes	6 Bei der Konzeption der Neubauten (Stellung, Grundrisse) ist die Lärmbelastung entlang der SBB-Linie und der Sensemattstrasse zu beachten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7 Es gelten die Vorschriften der ES III.	
	Art. 22	
ZPP 9 «Thörishaus – Gummenstrasse»	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 9 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2 Die ZPP 9 bezweckt <ol style="list-style-type: none"> a. die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Hangsituation. b. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr). c. die Gestaltung einer ansprechenden Dorfeingangssituation. 	

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- d. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
- e. die Einhaltung der Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).
- Art der Nutzung ³ Entlang der Freiburgstrasse sind Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen zugelassen. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.
- Mass der Nutzung ⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 bzw. Wohn- und Arbeitszone WA2 gemäss [Art. 5 BR](#). Es gilt eine [GFZo von maximal 0.70](#).
- Gestaltungsgrundsätze ⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.
 - Erhaltung der Bestockung entlang der Gummenstrasse.
 - Für die Erhaltung der Aussicht ab der Gummenstrasse müssen im Bereich der Parzelle 387 zumindest partielle Durchblicke gewährleistet werden.
 - Der bestehende Sandsteinkeller und der Einzelbaum (Parzelle 999) sind wenn möglich zu erhalten. Sie können in die Gestaltung öffentlicher Aussenräume (z. B. Spiel- und Aufenthaltsflächen) einbezogen werden.
- Besonderes ⁶ Entlang der Freiburgstrasse sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf einer Breite von 22m überschritten (Parzelle 387 und 1205). Innerhalb dieses Streifens mit Planungswert-Überschreitung können folgende Nutzungen realisiert werden:
- Gewerberäume ohne spezielle Lärmschutzauflagen
 - Wohnnutzungen, wenn zwischen den offenen Fenstern lärmempfindlicher Wohnräume und der Freiburgstrasse mit geeigneten Massnahmen eine Schallpegeldifferenz von 15 dBA erzielt wird. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Baugesuch nachzuweisen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ⁷ Es gelten die Vorschriften der ES III.

GFZo = oberirdische Geschossflächenziffer

Normativer Inhalt

Hinweise

Art. 23

ZPP 10

«Wassermatt»

Planungszweck

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 10 gelten die folgenden Bestimmungen:
- ² Die ZPP 10 bezweckt
- a. das Sicherstellen einer verdichteten Überbauung in Zentrumsnähe.
 - b. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung (siehe Richtplan Verkehr).
 - c. die Sicherstellung der öffentlichen Fuss- und Veloverbindung (siehe Richtplan Verkehr).
 - d. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung und harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes Richtung Osten.
 - e. der Schutz des Grundwasserträgers.
 - f. die Renaturierung des Oelebachs.

Art der Nutzung

- ³ Vom Dorfzentrum her bis auf die Höhe der Parzelle 166 sind Wohn- sowie mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig. Das übrige Gebiet dient der reinen Wohnnutzung.

Mass der Nutzung

- ⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohn- und Arbeitszone WA3 bzw. Wohnzone W3 gemäss Art. 5 BR. Es gilt eine GFZo von maximal 0.90 mit einem Bonus für Gewerbenutzungen von plus 0.10.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- ⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. **Muss zum Schutz des Grundwassers teilweise oder ganz auf eine Unterkellerung verzichtet werden,**
 - kann zur Kompensation die FH tr um max. 1.5m erhöht werden.
 - können zur Parkierung ebenerdige, eingeschossige Einstellhallen erstellt werden. Die Länge dieser Bauten kann von dem im BR festgeschriebenen Mass abweichen. Die Integration der Bauten in die Quartierstruktur ist aufzuzeigen.
 - b. **Untergeschosse oder eingeschossige Einstellhallen, welche zum Schutz des Grundwassers den fertigen Boden überragen, zählen nicht als Vollgeschoss im Sinne von Art. 5 Abs. 7 BR.**

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- c. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Es muss mindestens 3-seitig um 1.5 m von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt sein.
- d. Die bestehende Quartierstruktur ist zu berücksichtigen. Gegenüber den Parzellen 1291, 1166 und 1393 ist für Hauptbauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 10 m einzuhalten.
- e. Auf der Parzelle 1027 dürfen Hochbauten bis max. 2 m an die östliche Abgrenzung der ZPP heranreichen.
- f. Der Oelebach muss renaturiert werden. Der Freihaltebereich des Oelebachs ist in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
- g. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft Richtung Osten ist zu achten.

Besonderes

- ⁶ Zusammen mit der Erarbeitung der UeO muss ein Gutachten erstellt werden, welches die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers aufzeigt.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ⁷ Die Breite des Freihaltebereichs für den Oelebach beträgt 10 m.

- ⁸ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 24**ZPP 11**

«Strite»

Planungszweck

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 11 gelten die folgenden Bestimmungen:
- ² Die ZPP 11 bezweckt
 - a. das Sicherstellen eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.
 - b. die harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.
 - c. das Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.
 - e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.

Art der Nutzung

- ³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).

Normativer Inhalt

Hinweise

Mass der Nutzung

- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss **Art. 5 BR**. Es gilt eine **GFZo** von **maximal 0.55**.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Gestaltungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.
 - b. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage.
 - c. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft.

Besonderes

- 6 Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (Rutschung, gelbes Gefahrengebiet) muss zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und des Baugesuchs sowie bei der Projektausführung ein Geotechniker beigezogen werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- 7 Es gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 25

ZPP 12
«Neuhus»

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht **ZPP 12** gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

- 2 Die **ZPP 12** bezweckt
- a. die Sicherstellung eines einheitlichen Überbaumusters, welches sich in die Landschaft integriert.
 - b. die harmonische Gestaltung des neu gebildeten Ortsrandes.
 - c. die Sicherung einer attraktiven Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art der Nutzung

- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss **Art. 4 BR**.

Mass der Nutzung

- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss **Art. 5 BR**. Es gilt eine **GFZo** von **maximal 0.55**.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

*Normativer Inhalt**Hinweise*Gestaltungs-
grundsätze

- ⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
 - b. Einheitliche Dachgestaltung mit Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern bis max. 6° a.T.
 - c. Die Fristlinie muss bei flachgeneigten Pultdächern Ost-West orientiert sein.
 - d. Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss muss von der nach Süden orientierten Längsfassade mindestens um 2.0m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein.
 - e. Auf eine rücksichtsvolle Gestaltung der Übergänge zwischen der neuen Siedlung und der offenen Landschaft ist zu achten.

Terraingestaltung

- ⁶ Folgende Bestimmungen sind bei der Terraingestaltung zu beachten.
- a. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
 - b. Terrassierungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten. Die sichtbaren Teile der Stützmauern sind in Ortbeton oder in Naturstein (aus dem Alpenraum) auszuführen.

Naturgefahren

- ⁷ Die Überbauung Neuhus befindet sich teilweise in einem Gefahrengebiet. Um der Gefahr von Hangrutschungen vorzubeugen und das Risiko möglicher Schäden zu minimieren, müssen innerhalb des bezeichneten Gefahrengebietes die Bauten und technischen Anlagen mit baulichen Massnahmen gesichert werden.
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei der Ausführung von Geländeanschnitten ist ein Geotechniker beizuziehen.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- ⁸ Es gelten die Vorschriften der ES II.

*Normativer Inhalt**Hinweise***ZPP 13****«Sunnhalde West»**

Planungszweck

Art der Nutzung

Mass der Nutzung

Gestaltungs-
grundsätze**Art. 26**

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 13 gelten die folgenden Bestimmungen:
- 2 Die ZPP 13 bezweckt
 - a. die Schaffung einer verdichteten Terrassenhaus-Überbauung mit hoher Wohnqualität.
 - b. die Sicherstellung einer optimalen Eingliederung in die empfindliche Südhanglage.
 - c. die Sicherstellung einer flächensparenden, rationellen Erschliessung sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.
 - d. die Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung Sunnhalde - Flüestrasse.
- 3 Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss [Art. 4 BR](#).
- 4 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss [Art. 5 BR](#). Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:
 - maximal 4 bewohnte Terrassenstufen.
 - kA: 5m, gA: 10m, [FH tr: 7.5 m](#), Gebäudebreite (hangparallel, s. Art. 23 BauV): 50.0 m, Gebäudelänge (Falllinie, s. Art. 23 BauV): 35.0 m.
 - Gebäudestaffelung in der Falllinie: Rücksprung min. 3m.
 - [GFZo: max. 0.65](#).
- 5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Bei der Gestaltung ist eine einheitliche Architektursprache (Farbgebung, Materialwahl) anzustreben.
 - b. Sorgfältige Einpassung der Neubauten in die Hanglage: Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken; seitlich dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.
 - c. Die Parkplätze der BewohnerInnen sind in einer Einstellhalle anzuordnen.
 - d. Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Wald, Siedlungsrand) zu achten.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Normativer Inhalt

Hinweise

Ersatzordnung ⁶ Wird keine Terrassensiedlung erstellt, kann auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden. Als Ersatzordnung gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 gemäss [Art. 4 BR](#).

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁷ Es gelten die Vorschriften der ES II.

Art. 27

ZPP 14 «Freizeitzentrum Thörishaus» ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 14 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck ² Die ZPP 14 bezweckt

- a. die Schaffung einer Campinganlage für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.
- b. die Integration der Freizeitanlage in die empfindliche Uferlandschaft.
- c. **Sicherung einer öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung.**
- d. die Sicherung eines Erschliessungskorridors und einer öffentlichen Langsamverkehrsverbindung in Ost-West-Richtung.
- e. die Integration der bestehenden Wohnnutzung in die Freizeitanlage, inkl. begrenzter Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten.
- f. **Sicherstellung der erforderlichen Gewässerräume**
- g. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

Art und Mass der Nutzung ³ Für die Bereiche ausserhalb der Gewässerräume gelten folgende Bestimmungen:

- a. **Auf ca. 20% der Fläche können Gebäude, Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes errichtet werden: Gastgewerbe, Verkauf und Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. Sanitäranlagen, Spielplatz, Erschliessung, Grünbereiche); ~~Massen gemäss Wohnzone W2 Art. 13 GBR.~~**

Normativer Inhalt

Hinweise

Gebäude: Fassadenhöhe traufseitig 7.5 m; Fassadenhöhe giebelseitig 10.0 m, Gebäudelänge 35.0 m, kleiner Grenzabstand 3.0 m, grosser Grenzabstand 8.0 m, Gebäudeabstand 6.0 m.

Klein- und Anbauten: Anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m², Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m; Fassadenhöhe giebelseitig 6.0 m, Grenzabstand min. 3.0 m

- b. -Auf ca. 80% der Fläche können Campingbauten wie Wohnwagen, Mobilehome und Zelte erstellt werden: davon ca. 30% für Dauercamper, ca. 65% für Saisonplätze und ca. 5% für Passantenplätze.
- c. Die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung auf Parzelle 102 ist zulässig. Eine partielle Umnutzung zu Gastgewerbe zwecken ist gestattet. Erweiterungen des Gebäudes inklusive Anbauten sind im Rahmen von 30% der bestehenden Geschossfläche möglich.

Gestaltungsgrundsätze

- 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - a. Die Gemeinschaftseinrichtungen sind an zentraler, gut erreichbarer Lage zu positionieren.
 - b. Bei der Aussenraumgestaltung ist auf einen rücksichtsvollen Übergang in die umgebende Landschaft (Flussufer, Wald) zu achten. Die Campinganlage ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Erschliessungsgrundsätze

- 5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:
 - a. Die Erschliessungsanlagen sind zweckmässig und flächensparend anzulegen.
 - b. Das Areal wird von Westen mittels einer privaten Erschliessungsstrasse erschlossen, welche mit der bestehenden Einmündung (Zufahrt Liegenschaft Freiburgstrasse Nr. 22, Wegverbindung Sensebrücke) abzustimmen ist.

Für den Fall einer Siedlungserweiterung im Südosten ist durch die Campinganlage ein Erschliessungskorridor frei zu halten.

Normativer Inhalt

Hinweise

Besonderes	<p>c. In Ost-West-Richtung ist ein durchgehender öffentlicher Langsamverkehrsweg mit sinnvollen Anschlüssen an das übergeordnete Wegnetz sicherzustellen.</p> <p>⁶ Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte (gelbes und teilweise blaues und rotes Gefahrengebiet) ist bei der Ausarbeitung der UeO bzw. Baugesuch nachzuweisen, dass die in Art. 6 BauG (insbesondere Art. 6 Abs. 3 für sensible Bauten) formulierten Auflagen und Bedingungen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung eingehalten werden können.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁷ Es gelten die Vorschriften der ES II.</p>
Bestehende UeO	<p>⁸ Die bestehende UeO bleibt in Kraft, deren Änderung, Aufhebung und der Erlass einer neuen UEO stehen in der Kompetenz des Gemeinderates.</p>
Art. 28	
ZPP 15 «Denkmal»	<p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 15 gelten die folgenden Bestimmungen:</p>
Planungszweck	<p>² Die ZPP 15 bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Realisierung einer Wohnüberbauung, unter Berücksichtigung der exponierten Lage unterhalb des Denkmals. b. die harmonische Gestaltung der neu gebildeten Ortsränder. c. das Sichern einer attraktiven und naturnahen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. d. die Sicherung der Pflege der Hecke am nördlichen Rand. e. das Sichern einer zweckmässigen Erschliessung.
Art der Nutzung	<p>³ Wohnen im Sinne der Wohnzonen W gemäss Art. 4 BR.</p>
Mass der Nutzung	<p>⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich vorbehältlich der nachfolgenden Festlegungen nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 5 BR: GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFZo: min. 0.60; max. 0.70 • grosser Grenzabstand (gA): 7.5 m • Anzahl Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse plus Attika

*Normativer Inhalt**Hinweise*Gestaltungs-
grundsätze

- Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und insbesondere auf der Beurteilung einer guten Gesamtwirkung durch ein unabhängiges Fachgremium sowie unter Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze nach Abs. 5 lit. e) sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Attikageschosse sind ausgeschlossen. Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 10.0 m.

- ⁵ Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- a. Bauten sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen.
 - b. Auf ein einheitliches Erscheinungsbild ist Wert zu legen. Stellung der Bauten, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen und passen sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein.
 - c. Einheitliche Dachgestaltung mit Flach-, Pult- oder Satteldächern.
 - d. Die Fristlinie muss bei Pult- und Satteldächern Ost-West orientiert sein.
 - e. Im Falle von drei Vollgeschossen, muss das oberste Vollgeschoss bei mind. einer Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt sein. Es kann auf dieser Längsfassade auf max. 25 % der Gebäudelänge bündig auf die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses gestellt werden.
 - f. Bestehende Hecke:
 - Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist zum Schutz der Hecke ein 8m breiter Streifen auszuscheiden. Dieser Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Hecke ist sachgerecht zu pflegen.
 - Basierend auf einem qualifizierten Verfahren und mit Zustimmung der Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden, sofern entsprechende Ersatzmassnahmen sichergestellt sind.

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

- ⁶ Es gelten die Vorschriften der ES II.

Normativer Inhalt

Hinweise

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**Art. 29**

Zonen mit besonderen
baurechtlichen Ordnun-
gen

¹ Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Bezeichnung	Datum Genehmigung	Datum Änderungen	ES
UeO «Freizeitzentrum Thörishaus»	22.09.1997	-	II
UeO «Loulemoos»	12.09.1994	13.05.1996 und 23.10.2006	IV
UeO «Mühlegassli-Wassermatte»	25. 02.1987	-	-
UeO Nr. 1 «Dorfkern Neueneegg»	30.10.1995	12.11.1996, 02.06.1998, 09.07.1998, 06.04.2004 (2. Etappe) und 25.08.2006 (2. Etappe)	III
UeO Nr. 2 «Zilmatt»	12.09.1994	05.03.1996, 23.07.1997, 01.06.1999, 20.07.2000, 02.07.2003 und 02.11.2005	II/III
UeO Nr. 3 «Grabmatt»	04.03.1994	-	III
UeO Nr. 4 «Gartenstrasse»	29.03.2017	-	III
UeO Nr. 5 «Studenmannmatte»	08.04.2009	09.11.2012	III
UeO Nr. 6 «Ortskern Thörishaus»	26.07.2001	-	III
UeO Nr. 7 «Bodenweid»	30.07.1997	07.11.2011	II
UeO Nr. 8 «Thörishaus-Sensematt»	27.11.2007	11.11.2011 und 04.12.2014	III
UeO Nr. 10 «Wassermatt West»	15.11.2013	-	III
UeO Nr. 11 «Strite»	17.04.2014	-	II

*Normativer Inhalt**Hinweise***4 Qualität des Bauens und Nutzens****4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung****Art. 30****Gestaltungsgrundsatz**

- 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. 31 – Art. 37 BR) 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 Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 39 ff. BR.

Beurteilungskriterien

- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

vgl. auch Art. 31 BR

vgl. auch Art. 32 und Art. 33 bis Art. 34 BR

vgl. auch Art. 35 BR

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).

Normativer Inhalt

Hinweise

- ³ Kleinbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- ⁴ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.
- ⁵ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

vgl. Art. 42 ff. BR.

Art. 31

**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 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A2 BR.

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.
Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Art. 9 des eidg. Zweitwohnungsgesetzes vom 20.03.15 i.V.m. Art. 6 der eidg. Zweitwohnungsverordnung vom 04.12.15 im Nutzungsplanverfahren.*

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal

In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

Normativer Inhalt

Hinweise

Fassadengestaltung

Art. 32

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Der Baubewilligungsbehörde sind vor der Bauausführung Farbmuster vorzulegen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

Dachgestaltung

a) Allgemein

Art. 33

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer erlaubt.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

- Dachformen

Zone	zulässige Dachform
ausserhalb Ortsbildschutzgebiet	
K / DZ	bei bewohnten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit gleichen Neigungswinkeln von min. 30° und max. 42° zugelassen.
W2 / W3 M2 / M3 A1 / A2; LW	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
innerhalb Ortsbildschutzgebiet (Umgebung Kirche)	
W2 / DZ	symmetrische Satteldächer, Neigungswinkel von min. 30° und max. 42°

- Ausnahmen

- 3 Für Gebäude, die keine Wohn- und Arbeitsräume aufweisen, kann von den vorgegebenen Dachformen gemäss Absatz 2 abgewichen werden.

Dazu gehören u.a.: eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten, landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, gedeckte Sitzplätze, Garagen und Carports, Ateliers, usw.

Normativer Inhalt

Hinweise

- Dachausbau
 - Flachdach
- 4 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.
 - 5 Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.
~~Die Details zu Attikageschossen regelt der Gemeinderat in der Gemeindebauverordnung.~~
 - 6 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 6° Neigung, deren Dachgrundfläche 20 m² übersteigt, sind zu begrünen.

Art. 34

Dachgestaltung
b) **Dachaufbauten /**
Dachflächenfenster

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig, sofern sie gestalterisch gut in die Dachfläche integriert sind. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Bei der Anordnung ist auf eine gute Integration in die Dachfläche zu achten.
- 2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht näher als 1,0 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. Ausnahme: bei Dachreiter muss zur Firstlinie kein Abstand eingehalten werden.
- 3 ~~In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bau- denkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.~~
- 4 ~~Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 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 Firstblichter belichtet werden.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 42 BR.

vgl. auch Anhang 1 Art. A1 BR.

Normativer Inhalt**Hinweise****Aussenraumgestaltung****Art. 35**

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

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

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.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 38 BR.

**Terrainveränderungen,
Stützmauern****Art. 36**

- 1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Umgebung integrieren und sich dem natürlichen Gelände anpassen.
- 2 Wenn es die Ortsbildsituation erfordert, kann die Baubewilligungsbehörde eine Staffelung der Stützmauern verlangen.

**Reklamen und
Plakatierung****Art. 37**

- 1 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.
- 2 Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.
- 3 Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.

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.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Gestaltungsspielraum****Art. 38**

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. 31 – Art. 37 BR** abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

vgl. Art. 39 BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 31 – Art. 37 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 30 BR entsprechen.

4.2 Qualitätssicherung

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 42 BR sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Fachberatung**Art. 39**

- ¹ Die Bau- und Planungskommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen sowie die Baupolizei und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.**
- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:**
 - a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;**
 - b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;**
 - c. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;**
 - d. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;**

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.

vgl. Art. 38 BR.

vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

vgl. Art. 75 BauG.

Normativer Inhalt

Hinweise

- e. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- f. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Art. 40

Qualifizierte Verfahren

- ¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- ² Sie kann insbesondere organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.

4.3 Energie und Ökologie

Art. 41

Energie

- ¹ Die Gemeinde kann Vorschriften sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.
- ² Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes unter Beizug einer Energiefachstelle verlangen.
- ³ Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.

Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

Normativer Inhalt

Hinweise

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 42

Ortsbildschutzgebiet

- ¹ [Das Ortsbildschutzgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG und ist im Zonenplan 2 Landschaft festgelegt.](#)
- ² Es bezweckt den Schutz und die Erhaltung des intakten Ortsbildes im Nahbereich der Kirche.
- ³ [Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung \(Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung\) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.](#)
- ⁴ An Neu- und Umbauten sowie deren Vorbereiche und der Umgebung werden besonders hohe Anforderungen bezüglich der Erhaltung der charakteristischen Bauweise gestellt.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Neueneegg, bzw. die Beschriebe im ISOS.

*Normativer Inhalt**Hinweise***5.2 Pflege der Kulturlandschaft****Art. 43****Baudenkmäler**

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.
- ³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzbereiches oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzu beziehen.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Neueneegg vom Februar 2017. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und ist im Zonenplan 2 Landschaft hinweisend dargestellt.

Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.

Art. 44**Historische Verkehrswege**

- ¹ Die im Anhang 2 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, WeBReite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbeigleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten (vgl. Anhang 2 BR).
- ² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

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.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind das Tiefbauamt des Kantons Bern und die Stiftung ViaStoria Beratungen.

*Normativer Inhalt**Hinweise***Fuss- und Wanderwege****Art. 45**

- 1 Die im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz (z. B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung.

Das markierte Fuss- und Wanderwegnetz ist im kommunalen Richtplan Verkehr eingetragen.

siehe Strassenverordnung SV, Art. 33

Archäologische Schutzgebiete**Art. 46**

- 1 Die [im Zonenplan 2 Landschaft festgelegten](#) archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

Gewässerabstand**Art. 47**

- 1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie) folgende Bauabstände:
 - Sense 30 m
 - Wileringbach ab Kirchgasse 7 m
 - alle übrigen Fliessgewässer 5 m
- 2 Gegenüber der Ufervegetation ist ein Abstand von mindestens 3m zu wahren.
- 3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Die Gewässer sind im Zonenplan dargestellt. Bauten und Anlagen, die weniger als 10,0m von Gewässern erstellt werden, bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, selbst wenn an sich keine Baubewilligung nötig wäre.

Definition Messweise s. Anhang 1

vgl. auch AHOP Kommunale Landschaftsplanung (2011)

*Normativer Inhalt**Hinweise***5.3 Schutz der naturnahen Landschaft****Art. 48****Landschaftsschutzgebiete**

- ¹ Die **im Zonenplan 2 Landschaft festgelegten** Landschaftsschutzgebiete a und b bezwecken die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes, der Aussichtslogen und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.
- ² Terrainveränderungen, Materialentnahmestellen, Deponien und technische Anlagen wie z. B. Freileitungen sind nicht zugelassen.
- ³ Die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Errichtung von Neubauten sind – mit Ausnahme einfacher Tierunterstände auf Weiden – nur innerhalb der bestehenden Hofgruppen zugelassen.
- ⁴ Im Landschaftsschutzgebiet b sind Gewächshausanlagen zugelassen. Sie sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren.
- ⁵ **Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.**

vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 49**Schutzobjekte**

- ¹ **Die im Zonenplan 2 Landschaft bezeichneten botanischen und geologischen Naturdenkmäler sind geschützt.**
- ² **Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.**
- ³ **Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.**

vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen.

Dazu gehören: Drummlins, Dolinen und Findlinge.

Normativer Inhalt

Hinweise

5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen

Art. 50

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

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

vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.

Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Art. 51

Fördermassnahmen

- 1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) unterstützen.

Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

5.5 Gefahrenggebiete

Art. 52

**Bauen in
Gefahrenggebieten**

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan 3 Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Normativer Inhalt

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

Hinweise

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).*

Normativer Inhalt

Hinweise

6 Straf- und Schlussbestimmungen

**Ersatzabgaben
Abstellplätze**

Art. 59

- 1 ~~Für alle erforderlichen Abstellplätze, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht – auch nicht auf fremden Boden – erstellt werden können, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu leisten.~~
- 2 ~~Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.–. Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Antrag der Baubewilligungsbehörde jeweils der Teuerung an.~~
- 3 ~~Die Anzahl der fehlenden Abstellplätze und der Betrag der Ersatzabgabe sind im Bauentscheid festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.~~

vgl. Art. 50 BauG.

Widerhandlungen

Art. 53

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.

~~Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Bussen bis zu Fr. 5'000.– bestraft.~~

Inkrafttreten

Art. 54

- 1 ~~Das Baureglement (inkl. Anhang 2) sowie die Zonenpläne 1 Siedlung und 2 Landschaft sind seit dem 26. August 2010 in Kraft.~~
- 2 ~~Die Änderung des Baureglements (inkl. Anhang 1) und der Zonenplan 3 Naturgefahren treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.~~

*vgl. Art. 110 BauV
Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen 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).*

Normativer Inhalt

Hinweise

**Aufhebung von
Vorschriften**

Art. 55

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- [der Zonenplan 3 Naturgefahren vom 26. August 2010](#)

Hinweise

Anhang

Anhang 1 Definition und Messweisen

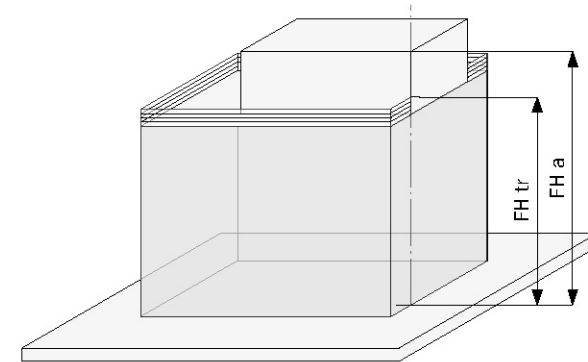
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A1.1 Gebäudemasse

Art. A1

Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Attikageschosse werden nicht an die Geschoszahl angerechnet. Für Attikageschosse gilt die «Fassadenhöhe Attika» (FH a) gemäss Art. 5 Abs. 1 BR.
- 3 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



A1.2 Bauabstände

Art. A2

Abstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5 BR) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. 5 Abs. 4 BR und Art. A5 BR) 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 (Art. A2 Abs. 2 BR)

Hinweise

Kleiner Grenzabstand kA	Art. A3 <ol style="list-style-type: none">1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze.2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	Art. A4 <ol style="list-style-type: none">1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. 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, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	Art. A5 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Abstand gegenüber Zonengrenzen	Art. A6 Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	<i>Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A3 und Art. A4 BR.</i>
Gewässerabstand	Art. A7 Der Gewässerabstand (Bauabstand) wird ab der Mittelwasserlinie am Fuss der Böschung gemessen.	

Hinweise

**Abstand gegenüber
Hecken und Feld- und
Ufergehölzen**

Art. A8

- ¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.
- ² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 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.

A1.3 Zuschläge

**Mehrhöhe bei
Bauten am Hang**

Art. A9

- ¹ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet.
- ² Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

A1.4 Nutzungsziffern

**Geschossflächen:
GFo und GFZo**

Zur «Geschossfläche oberirdisch» (GFo) und zur «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet.

Hinweise

A1.5 Altrechtliche Nutzungsziffern**Art. A10****Ausnutzungsziffer (AZ)**

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

vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

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

Art. A11**Bruttogeschossfläche (BGF)**

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:

vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.

- a. zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b. eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c. Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- 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 Artikel 63 enthält;
- g. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- j. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Hinweise

**Anrechenbare
Landfläche (aLF)**

Art. A12

- ¹ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailschliessungsstrassen, 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:
- a. die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
 - b. Wald und Gewässer;
 - c. einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- ² Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

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










vgl. Art. 9 BR.

Anhang 2 Inventar der historischen Verkehrswege

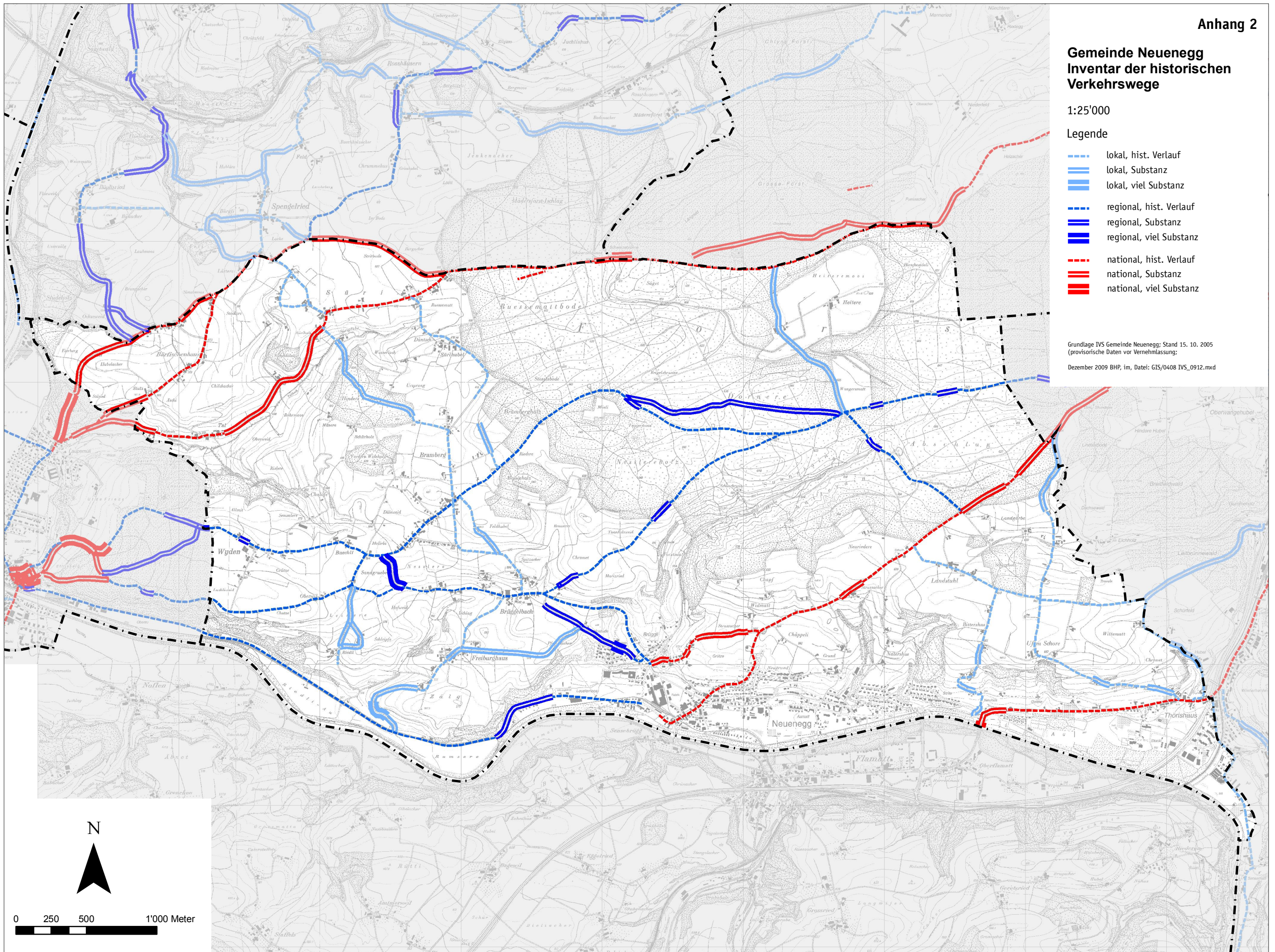
Gemeinde Neueneegg Inventar der historischen Verkehrswege

1:25'000

Legende

-  lokal, hist. Verlauf
-  lokal, Substanz
-  lokal, viel Substanz
-  regional, hist. Verlauf
-  regional, Substanz
-  regional, viel Substanz
-  national, hist. Verlauf
-  national, Substanz
-  national, viel Substanz

Grundlage IVS Gemeinde Neueneegg; Stand 15. 10. 2005
(provisorische Daten vor Vernehmung;
Dezember 2009 BHP, im, Datei: GIS/0408 IVS_0912.mxd



Hinweise

Beilagen

B1 Erläuterungen zum Zonenplan 2 Landschaft

Im Zonenplan 2 Landschaft sind nebst den Festsetzungen auch Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördengebunden in Planungen und Inventaren geregelt sind.

B1.1 Bauinventar (behördengebunden)

Das Bauinventar der Gemeinde Neueneegg ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.»

vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

Hinweise

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.

B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)

Das archäologische Inventar der Gemeinde Neueneegg ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 BauG.

Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden verbindlich geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Zonenplan 2 Landschaft entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

vgl. Art. 10 Abs. 1 lit. e und 10 ff. BauG

Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Hinweise

B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

B1.4 Geschützte Objekte (grundeigentümergebunden)

Die folgenden botanischen und geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte botanische Objekte	<ul style="list-style-type: none"> • Baumgruppe auf dem Pfrundgut (Nr. 81) • Marschalleiche in Wyden (Nr. 82) • Drei Stieleichen und Gehölze Bärenwegli (Nr. 86) • Freundschaftseiche zu Nesslern (Nr. 87) 	<p><i>RRB Nr. 8938 vom 21.12.1962</i></p> <p><i>RRB Nr. 8938 vom 21.12.1962</i></p> <p><i>RRB Nr. 8937 vom 11.12.1964</i></p> <p><i>RRB Nr. 8637 vom 11.12.1964</i></p>
Geschützte geologische Objekte	<ul style="list-style-type: none"> • Quarzit-Findling beim Schulhaus (Nr. 135) • Findling Zweiglimmer-Gneis am Sonnenrain (Nr. 136) • Findling aus Augengneis im Fischenrain (Nr. 137) 	<p><i>RRB Nr. 3194 vom 21.05.1957</i></p> <p><i>RRB Nr. 3194 vom 21.05.1957</i></p> <p><i>RRB Nr. 3194 vom 21.05.1957</i></p>

B1.5 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Auengebiete von nationaler Bedeutung	Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	<i>vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)</i>
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	<i>vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)</i>

Hinweise

Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzgebiet Sense-Schwarzwasser (Nr. 55) • Naturschutzgebiet Laupenau-Hirsried (Nr. 138) 	<p>BVD / Beschluss vom 27.10.2010</p> <p>RRB 2208 / Verfügung vom 13.12.2006</p>

B1.6 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümergebunden)

Gewässer	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.	<p>vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).</p> <p>vgl. Art. 37 und 38 GSchG; bezüglich Raumbedarf, bzw. Bauabstand Art. 47 BR.</p>
Ufervegetation	Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Hinweise

B1.7 Grundwasserschutzzone

Für die im Zonenplan 2 Landschaft dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonelementen:

- Zone S1 (Fassungsbereich)
- Zone S2 (Engere Schutzzone)
- Zone S3 (Weitere Schutzzone)

B1.8 Wald (grundeigentümergebunden)

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.