

Einwohnergemeinde Biglen

BAUREGLEMENT 2009

26. Juni 2009

GENEHMIGUNG

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
26. Juni 2009

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern am 28. Januar 2010

INGRESS

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Biglen bildet zusammen mit den Zonenplänen M. 1/5000 und M. 1/2000 sowie dem Zonenplan Naturgefahren M. 1/5000 die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

In den Zonenplänen M. 1/5000 und M. 1/2000 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen – den Nutzungszonen – dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet sowie alle weiteren Zonen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte von Natur- und Landschaftsschutz mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kommentar/Hinweise

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

Übergeordnetes Recht

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

Regelt das Baureglement 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 selbständig 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.

Kapitel 5

*Z.B. Art. 63 SBG 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*

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

Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung.</p> <p>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.</p>	<p><i>Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Art. 5 Abs. 2 BewD</i></p> <p><i>Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV</i></p> <p><i>Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i></p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende 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.</p>	<p><i>Art. 3, 11 und 82 BauG</i></p> <p><i>Art. 233 BR Übergangsnutzungen</i></p>
Qualitätssicherung	<p>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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglementes sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p><i>Art. 411 ff BR Qualität des Bauens und Nutzens</i></p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Biglen geregelt.</p>	<p><i>Art. 66 BauG</i></p>

INHALT

Artikel		Seite
1	GELTUNGSBEREICH	7
101	Geltungsbereich sachlich	7
102	Geltungsbereich räumlich	7
2	NUTZUNGSZONEN.....	8
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	8
211	Art der Nutzung	8
212	Mass der Nutzung	10
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen.....	12
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	12
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	14
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	15
231	Grünzonen	15
232	Übergangsnutzungen	15
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	16
241	Landwirtschaftszone	16
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	17
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	17
311	ZPP Nr. 3 „Kreuz“	17
312	ZPP Nr. 7 „Bären“	18
313	ZPP Nr. 9 „Arnistrasse“	19
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....	20
321	Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZÜO).....	20

4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	22
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	22
411	Gestaltung.....	22
412	Bauweise, Stellung der Bauten.....	23
413	Fassadengestaltung.....	23
414	Dachgestaltung.....	24
415	Aussenraumgestaltung.....	25
416	Aussenantennen.....	26
417	Reklamen und Plakatierung.....	26
418	Gestaltungsspielraum.....	27
42	Qualitätssicherung.....	27
421	Fachberatung.....	27
422	Qualifizierte Verfahren.....	28
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....	28
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	28
432	Energie.....	29
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	30
51	Ortsbildpflege.....	30
511	Ortsbilderhaltungsgebiete.....	30
512	Baupolzeiliche Masse: Abweichungen.....	30
52	Pflege der Kulturlandschaft.....	31
521	Baudenkmäler.....	31
522	Archäologisches Schutzgebiet.....	31
523	Einzelbäume, Hofbäume und Hochstammobstgärten.....	31
524	Fliessgewässer.....	32
525	Amphibienlaichgebiet Änggist.....	33
53	Schutz der naturnahen Landschaft.....	33
531	Landschaftsschutzgebiete.....	33
532	Lebensräume.....	34

54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen.....	37
541	Ersatzmassnahmen	37
542	Förderungsmassnahmen	37
55	Gefahrengebiete.....	38
551	Bauen in Gefahrengebieten	38
552	Gefahrenstufen	38
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
601	Widerhandlungen	40
602	Inkrafttreten	40
603	Aufhebung von Vorschriften	40
ANHANG		42
A 1	Definitionen und Messweisen.....	43
A 2	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	54
A 3	Abkürzungen	59
A 4	Sachregister	63
A 5	Genehmigungsvermerke	66

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	<i>Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.</i>
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	<i>Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232 BR</i>
<u>Zone</u>	<u>Abk.</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>ES</u>
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe – ausgenommen sind Kirchen und andere religiöse Einrichtungen 	II ²⁾ <i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i> <i>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).</i>
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche – Dienstleistungen – Tankstellenanlagen sind nicht zugelassen 	III <i>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i> <i>Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).</i>

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

²⁾ Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d.h. entlang der „Rohrstrasse“) gilt in einer ersten Bautiefe ES III.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen; Verkaufsnutzungen bis 500 m² Verkaufsfläche – Wohnnutzung nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet – ausgenommen sind Kirchen und andere religiöse Einrichtungen 	<p>III</p> <p><i>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</i></p>
Mischzone BIGLA	MB	<ul style="list-style-type: none"> – gemischte Nutzung gemäss Mischzone M – Umnutzungen und Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle sind gestattet. 	<p>III</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Kommentar / Hinweise	
Mass der Nutzung	212	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 232 BR sowie die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG und der Gestaltungsspielraum Art. 417 BR
Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL * in m	GB * in m	GH in m	VG	<i>kGA</i> = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 1 BR) <i>gGA</i> = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 1 BR) <i>GL</i> = Gebäudelänge (s. Anhang A 1 BR) <i>GB</i> = Gebäudebreite (s. Anhang A 1 BR) <i>GH</i> = Gebäudehöhe (s. Anhang A 1 BR) <i>VG</i> = Vollgeschosse (s. Anhang A 1 BR)	
Wohnzone 2	W2 ¹⁾	4,0	8,0	25,0	12,0	7,0	2		
Wohnzone 3	W3	5,0	10,0	35,0	14,0	10,0	3		
Mischzone	M2 ¹⁾	4,0	8,0	30,0	13,0	8,0	2	* ohne An- und Nebenbauten	
Mischzone	M3	5,0	10,0	40,0	15,0	10,0	3	¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 Baugesetz ausgeschlossen.	
Arbeitszone	A	4,0	4,0	–	–	10,0	–		
Mischzone BIGLA	MB	4,0	4,0	–	–	–	–		

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

- a. Unbewohnte An- und Nebenbauten
 - Grenzabstand GA: mind. 2,0 m
 - Gebäudehöhe GH: max. 3,0 m
 - Gebäudefläche GBF: max. 60 m²
- b. Unterirdische Bauten
 - über massgebendem Terrain: zulässig max. 1,2 m

S. Anhang A 1 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
		c. Abgrabungen	max. 5,0 m	S. Anhang A 1 BR
		d. Vorspringende Gebäudeteile		
		– zulässige Breite:	max. 4,0 m	
		– zulässiges Mass im Grenzabstand:	max. 2,0 m	
		– zulässiger Anteil Fassadenlänge:	max. 40%	
		– Vordächer: zulässige Ausladung	2,5 m	
		e. Gestaffelte Gebäude: Staffelung		
		– in der Höhe:	mind. 1,5 m	
		– in der Situation:	mind. 3,0 m	
		f. Geschosse		
		– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel	max. 1,2 m	
		über fertigem Terrain		
		– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe	max. 1,2 m	
		– Attikageschoss: zulässige Höhe	max. 3,0 m	
		– Attikageschoss: Rückversetzung	mind. 4,0 m	
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen, zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.		S. Art. 75 BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Kommentar / Hinweise
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen	221	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) gelten die folgenden Bestimmungen:			<i>ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR</i>
Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV</i>
A		Schule	Gebäudehöhe GH 10,0 m Grenzabstand GA 5,0 m	III	
B		Kirche und Zehntenspeicher	bestehend, schützenswertes Gebäude	III	
C		Gemeindehaus	bestehend, schützenswertes Gebäude	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
D		Friedhof	bestehend, für Neubauten gilt: Gebäudehöhe GH = 3,5 m Grenzabstand GA = 4,0 m	
E		Feuerwehr- magazin	bestehend	
F		Schule	Bei einer allfälligen Erweiterung der Primarschule muss auf die Struktur der bestehenden Schulbauten Rück- sicht genommen werden. Gebäudehöhe GH = 10,0 m Grenzabstand GA = 5,0 m	III
G		Regenüberlauf- becken	bestehend	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Kommentar / Hinweise
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	222	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten die folgenden Bestimmungen:			<i>ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. BR</i>
Zone	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES	<i>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV</i>
1 „Freibad“	ZSF 1	Freibad mit Nebenanlagen	realisiert; eine zeitgemässe Erneuerung oder Erweiterung der Nebenanlagen im Rahmen des Nutzungszwecks ist gestattet.	III	
2 „Pistolenschützen-Stand“	ZSF 2	Schiessanlage der Pistolenschützen	realisiert; eine zeitgemässe Erneuerung der Anlage im Rahmen des Nutzungszwecks ist gestattet.		
3 „Schiessanlage 300 m“	ZSF 3	Schiessanlage 300 m	realisiert; eine zeitgemässe Erneuerung der Anlagen im Rahmen des Nutzungszwecks ist gestattet.		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Grünzonen	231	<p>1 Die Grünzonen (GRZ) sind Freihaltezonen.</p> <p>2 Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der Siedlungstrennung und des Siedlungsrandes <p>3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.</p>	<p><i>Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichts-lagen (s. Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</i></p> <p><i>Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. Art. 27 NSchG geschützt. Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).</i></p>
Übergangsnutzungen	232	<p>1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.</p> <p>2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein; – der Rückbau muss einfach erfolgen können und in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein; – bezüglich Immissionen sind die Vorschriften der Zone einzuhalten; – bei Wohnungen müssen die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sein. 	<p><i>Übergangsnutzungen entsprechen in ihrer Auswirkung einer erweiterten Besitzstandsgarantie (Art. 3 Abs. 4 BauG). Sie erlauben die zonenfremde Nutzung von Gebieten, die noch nicht für eine Neunutzung oder Überbauung reif sind – z.B. kulturelle Nutzung einer Industriebrache oder die Freizeitnutzung einer unüberbauten Wohnzone. Solche Nutzungen sind übergangsmässig, zeitlich befristet und ohne Ausnahmegewilligung zulässig. Verweigert der Gemeinderat seine Zustimmung, kann eine Übergangsnutzung nur über eine Ausnahmegewilligung (Art. 26 BauG) ermöglicht werden.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.	<i>Eine längere Nutzungsdauer oder die definitive Umnutzung bedingen eine Zonenplanänderung.</i>
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone	241	1 In der Landwirtschaftszone (LWZ) richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	<i>S. Art. 16 f und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</i>
		2 Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen: – Wohnbauten wie Zone W2 – Ökonomiegebäude wie Zone A – Silohöhe inkl. Kranbahn 15,0 m	
		3 Gewächshäuser für den gewerbsmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nur in dafür ausgeschiedenen Zonen zugelassen.	<i>Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbsmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.</i>
		4 Es gelten die Vorschriften der ES III.	<i>S. Art. 43 LSV.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht	
		Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger, unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	<p><i>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.</i></p> <p><i>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,</i> <i>– das Ergebnis eines SIA-Projektwettbewerbes oder</i> <i>– mit Zustimmung des AGR zu einem Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.</i> <p><i>S. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</i></p>
ZPP Nr. 3 “Kreuz“	311	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Sicherstellen einer zweckmässigen Überbauung und Erschliessung des Areals mit Erhalt des Grünraumes östlich Kreuz.	
Art der Nutzung		3 Mischzone M	
Mass der Nutzung		4 AZ = 0,65, zwei Vollgeschosse	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze		5 <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung Naturschutz (Zonenplan) - Möglichst optimale Einordnung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild (Baugruppe) bzw. in die ge- 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> baute Umgebung (Objekte Bauinventar) - Parkplatzbepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen - Verkehrszufahrt ab „Rohrstrasse“ - Fusswegerschliessung ab „Bahnhofstrasse“ 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	Art. 43 LSV
ZPP Nr. 7 “Bären“	312	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Sicherstellen der Erhaltung des schützenswerten Gebäudes Bärenstutz Nr. 17 und Freihaltung der Parzelle Nr. 87 vor einer Überbauung.	
Art der Nutzung	3	Mischzone M	
Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung richtet sich nach der bestehenden Gebäudehülle, unter Wahrung des Gebäudeschutzes.	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Fassaden und Dach dürfen nur mit Berücksichtigung des Schutzgedanken verändert werden - Parkplätze können auf Parzelle Nr. 87 erstellt werden. - Gemeindestrasse Parzelle Nr. 29 ist Bestandteil des historischen Wegnetzes und ist für die Öffentlichkeit zu erhalten. - Erstellung der Parkplätze auf der Nordseite des 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>Gebäudes Nr. 17 erfolgen im Zuge der Strassen- und Platzsanierung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Veränderungen von Bauten und Anlagen ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	Art. 43 LSV
ZPP Nr. 9 "Arnistrasse"	313	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 9 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck		2	Sicherstellung einer guten Wohnüberbauung, welche dem Übergang von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone gerecht wird.
Art der Nutzung		3	Wohnzone
Mass der Nutzung/ Geschosse/ Gebäudehöhe		4	<ul style="list-style-type: none"> - AZ = 0,5, zwei Vollgeschosse - Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze		5	<ul style="list-style-type: none"> - Das ländliche Raumordnungsprinzip ist aufzunehmen. - Der Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone ist natürlich zu gestalten. - Der besonderen Lage der Siedlung als neuer

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
Lärmschutz	6	<p>Ortseingang ist mit einer guten Einordnung der Neubauten ins Ortsbild Rechnung zu tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der „Arnistrasse“ sind Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen. - Die Erschliessung erfolgt über den „Niesenweg“ und / oder die Arnistrasse. - Es ist eine Fusswegverbindung vom „Niesenweg“ zur „Arnistrasse/ Mühlestützli“ sicherzustellen. - Die Parkierung ist weitgehend in einer zentralen Autoeinstellhalle zusammenzufassen. <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für empfindliche Räume entlang der „Arnistrasse“ sind Lüftungsmöglichkeiten auf der West- oder Ostfassade zu gewährleisten. Bis 20,0 m ab Strassenachse sind diese Lüftungsmöglichkeiten durch geeignete architektonische Fassadengestaltung vor Lärm zu schützen.</p>	<i>Art. 43 LSV</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
-----------	------	-------------------	-----------------------------

	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
--	-----------	---	--

Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	321	Die folgenden Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (ZÜO) bleiben rechtskräftig:	
---	------------	---	--

Bezeichnung	Abk.	Datum / Genehmigung	
-------------	------	---------------------	--

„Halden“	ZÜO	07.05.1996	
„Schürmatt“	ZÜO	20.09.1990	
„Vögelmatt“	ZÜO	28.12.1982	
„Mutti“	ZÜO	24.06.1993	
„Syrengasse“	ZÜO	10.08.1993	
„Bärenstutz“	ZÜO	05.04.1995	
„Rohrstrasse“	ZÜO	12.04.1995	
„Riedhaldeweg“	ZÜO	08.07.1997	
„Lenzhaus“	ZÜO	24.07.2006	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltung	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Beurteilungskriterien zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes; – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung; – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung; – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum; – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p><i>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 ff. BR</i></p> <p><i>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-, Dorf- 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).</i></p> <p>S. Art. 521 ff. BR</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	S. Art. 212 BR und Anhang A 1 BR
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	S. Art. 212 BR und Anhang A 1 BR
		3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal</i> – <i>In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</i></p>
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton</i> – <i>ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</i></p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Dachgestaltung	414	1 Die Dachform ist freigestellt. Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleibt Art. 511 bezüglich Ortsbilderhaltungsgebieten.	<i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i>
		2 Auf Flachdachbauten kann eine Attika erstellt werden. Diese ist allseitig um mind. 2,0 m von der Hauptfassade zurückzusetzen. Die Fassade des Attikageschosses darf, von OK Flachdach bis OK Attikadach gemessen, nicht höher als 3,0 m sein. Sie wird bei der Gebäudehöhe nicht mitgezählt.	<i>Dazu gehören u.a.: – Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, – allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.</i>
		3 Die Attika kann an einer Gebäude-Längsseite auf die Flucht des darunter liegenden Vollgeschosses gebaut werden, wenn dieser Versatz auf der gegenüberliegenden Längsseite flächenmässig vollständig kompensiert wird.	.
		4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1,0 m an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Der Abstand zur Trauflinie muss mindestens dem Vordach entsprechen. Lukarnen und dergleichen dürfen nicht breiter als 2,0 m sein.	<i>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	5	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche.	<p><i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. S. auch Art. 6 BeWD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des WEA.</i></p> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</i></p>
Aussenraumgestaltung	415	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der prägenden Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</i> <i>– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</i> <i>– die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417 BR.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
Aussenantennen	416	1	Als Aussenantennen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und Ähnlichem dienen. Es handelt sich dabei um Antennen die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden oder vom öffentlichen Raum her optisch wahrgenommen werden können.	<i>Für Parabolantennen vergl. Art. 5 BewD.</i>
		2	Antennen sind nach Möglichkeit in der Arbeitszone und den ZÜO im Gebiet Schürmatt, Syrengasse und Mutti sowie als Gemeinschaftsantennen zu erstellen.	
		3	Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den in Absatz 2 genannten Gebieten möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.	
Reklamen und Plakatierung	417	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.	<i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. Nov. 1999 (VASR). 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</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Plakatanschlagstellen sind in Ortsbilderhaltungsgebieten nicht gestattet. Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Tragsystem zu verwenden.	<i>Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.</i>
Gestaltungsspielraum	418	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. 411 ff. abweichen.	<i>Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.</i>
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	1 Die Gemeindebehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen aufwerfen (Bau- und Aussenraum).	<i>Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</i>
	2	Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Struktur-erhaltungsgebieten; 	<i>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 212 BR. S. Auch Art. 1 BR.</i> <i>Gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen. – Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p><i>Gemäss Art. 75 BauG</i></p> <p><i>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG)</i></p>
Qualifizierte Verfahren	422	<p>1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p> <p>2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p><i>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</i></p> <p><i>Z.B. der Ortsplaner oder die Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.</i></p>
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	431	<p>1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens</p> <ul style="list-style-type: none"> – nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen. – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. 	<p><i>S. dazu Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.</i></p> <p><i>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, usw.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
		2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.	<i>Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, usw.</i>
Energie	432	1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energien im Sinne der Kant. Energiegesetzgebung zu achten.	
		2 Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauches an nichterneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbilderhaltungsgebiete	511	<p>1 Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> <p>2 Für das Ortsbild der Gemeinde Biglen prägend sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Orientierung der Bauten im alten Dorfkern; – die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachneigung des Emmentaler Bauernhauses; – die ortsbildprägende Wirkung der Baugruppe Kirche, Zehntenspeicher und Bären. 	<p><i>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Biglen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</i></p>
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	512	<p>1 In Ortsbilderhaltungsgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.</p> <p>2 Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.</p>	<p><i>S. Art. 421 BR. Fachberatung und qualifizierte Verfahren:</i></p> <p><i>S. Art. 422 BR</i></p> <p><i>Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	<p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.</p>	<p><i>S. Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Biglen vom 30.11.2004; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. S. auch das Register des Bauinventars in der Beilage Nr. B4</i></p> <p><i>S. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1.</i></p>
Archäologisches Schutzgebiet	522	<p>1 Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p><i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.</i></p>
Einzelbäume, Hofbäume und Hochstammobstgärten	523	<p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Hofbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p>	<p><i>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</i></p> <p><i>Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs. 3 NSchG).</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>3 Gefällte Einzelbäume und Hofbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p> <p>4 Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete sind die Hochstamm-Obstgärten in ihrem Bestand geschützt. Abgänge sind an gleicher Stelle oder in nächster Umgebung zu ersetzen.</p> <p>5 Die übrigen Hochstamm-Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten.</p>	
Fliessgewässer	524	<p>1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Biglenbach 7,0 m für Tiefbauten und Infrastrukturanlagen, 10,0 m für Hochbauten – übrige Gewässer 5,0 m <p>2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Bauabstand von 3,0 m zu wahren.</p> <p>3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.</p>	<p><i>Messweise siehe Anhang A 1 BR</i></p> <p><i>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhaltes und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
		4	Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot und die natürliche Ufervegetation ist zu erhalten.	S. Art. 532 BR Lebensraum Fließgewässer und Quellen.
Amphibienlaichgebiet Änggist	525	1	Das im Zonenplan bezeichnete Amphibienlaichgebiet Änggist ist mit seiner Umgebung geschützt. Ziel ist die Erhaltung des Wasser- und Landlebensraumes für die Zielart Geburtshelferkröte und zahlreiche andere wasserbewohnende Tier- und Pflanzenarten.	
		2	Das Gewässer darf nicht verändert oder zerstört werden. Eine gute Besonnung des Gewässers wie der umgebenden Landlebensräume (Trockensteinmauer, Kiesflächen, usw.) soll gewährleistet sein.	
	53	Schutz der naturnahen Landschaft		
Landschaftsschutzgebiete	531	1	Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung besonders empfindlicher und wertvoller Landschaften, Naherholungsgebiete, Aussichtslagen und Ortsränder.	Vgl. Art. 9, 10 und BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 524).
		2	Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zugelassen sind Aufforstungen, Baumschulen und Gärtnereien.	Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
		3	Waldränder sind zu pflegen, wobei gestufte Bestände mit dichtem Schluss anzustreben sind.	
Lebensräume	532	1	Für die Lebensräume im Zonenplan gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Fliessgewässer	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standort-typische Pflanzen- und Tierarten und als wichtige Vernetzungsachsen.	In einem Abstand von 3,0 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
Hecken, Feldgehölze, Uferbestockung	L2	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.	<p>Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise (1/3 oder max. 50,0 m) im Winter durch Auslichten der schnell wüchsigen Arten erfolgen. Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecken und Ufergehölze ist gestattet.</p> <p>Nicht gestattet sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – abbrennen der Gehölze – Verwendung von Insektiziden, herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Anbringen von Dünger aller Art in einem Streifen von 3,0 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölz. 	<i>Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
Feuchtstandorte kommunal	L3	Feuchtgebiete sind als Lebensräume für hochspezialisierte Lebensgemeinschaften zu schützen und extensiv zu bewirtschaften.	Sie dürfen weder trockengelegt, noch durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Beweidung beeinträchtigt werden. Sie sind gegenüber den intensiver genutzten Landwirtschaftsflächen mit einem extensiven Pufferstreifen abzugrenzen. Die Bestände sind frühestens ab dem 1. Juli zu mähen.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Kantonale Merkblätter: Feuchtgebiete im Kanton Bern; Lebensraum Feuchtgebiet - ein Kurzportrait.</i>
Trockenstandorte kommunal	L4	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Trockenstandorte dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung, Bewässerung oder Beweidung beeinträchtigt werden. Die Bestände sind frühestens ab dem 1. Juli zu mähen.	<i>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	541	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Art. 41 Abs. 3 NSchG Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG <i>Zuständigkeit: gemäss Art. 27 NSchG Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken; gemäss Art. 15 Abs. 3c NSchG: Naturschutzinspektorat für Objekte von überlokaler Bedeutung.</i></p>
Förderungsmassnahmen	542	<p>1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.</p> <p>2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Ausrichtung von freiwilligen Gemeindebeiträgen für ökologische Ausgleichsmassnahmen.</p>	<p><i>Weitere Förderungsmassnahmen Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖKV</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	55	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	551	<p>1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p><i>Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmte Bauvorhaben bewilligt werden. Den Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.</i></p> <p><i>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (S. Art. 552 BR).</i></p> <p><i>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</i></p>
Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	552	<p>1 Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch</p>	<p><i>Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.</i></p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		das Schadenrisiko vermindert wird.	
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	2	Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	<i>Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.</i>
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	3	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 1 und 2 sinngemäss.	<i>Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.</i> <i>Sensible Bauten sind:</i> – 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)
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	4	In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	<i>Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.</i>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	<p>1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.</p> <p>2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.</p>	<i>Art. 50 BauG</i>
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	<p>Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben</p> <ul style="list-style-type: none"> – die baurechtliche Grundordnung vom 31.03.1998 – der Schutzzonenplan vom 15.03.1993 – der Landschaftsrichtplan vom 21.11.1979 – der Verkehrsrichtplan vom 21.11.1979 – die Überbauungsordnung Nr. 6 „Hohle“ vom 15.02.1991 – die Überbauungsordnung „Arnistrasse“ vom 03.12.2004 	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

- die Überbauungsordnung „Schulhaus“ vom 22.03.2002
- die Überbauungsordnung „Rohrstrasse/Dättligstutz“ vom 05.11.1976
- der Richtplan „Verkehr“ – Öffentlicher Verkehr / Strassenplan
- der Richtplan „Verkehr“ - Fussgängerverbindungen
- der Richtplan „Umgestaltung Rohr- / Thunstrasse“
- die Richtplanung – Plan 1 (Inventar)
- die Richtplanung – Plan 2 (Neue Grundordnung)
- die Richtplanung – Plan 3 (Strassenraum-Gestaltung)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	<i>Kommentar / Hinweise</i>
		ANHANG	
ANHANG	A 1	Definitionen und Messweisen	43
	A 2	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, Art. 79	54
	A 3	Abkürzungen	59
	A 4	Sachregister	63
	A 5	Genehmigungsvermerke	66

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
ANHANG			
ANHANG A1			
		DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Terrain	
Massgebendes Terrain	A111	Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	S. Art. 97 BauV
	A12	Gebäude und Gebäudeteile	
Unbewohnte An- und Nebenbauten	A121	<p>1 Unbewohnte An- und Nebenbauten oder Gebäudeteile sind eingeschossige Gebäude, die nur Nebenutzflächen enthalten und die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.</p> <p>2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.</p>	<p><i>Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garagen, Geräte- und Schuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten.</i></p> <p><i>Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A123)</i></p>
Unterirdische Bauten	A122	Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.	<i>Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2.</i>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

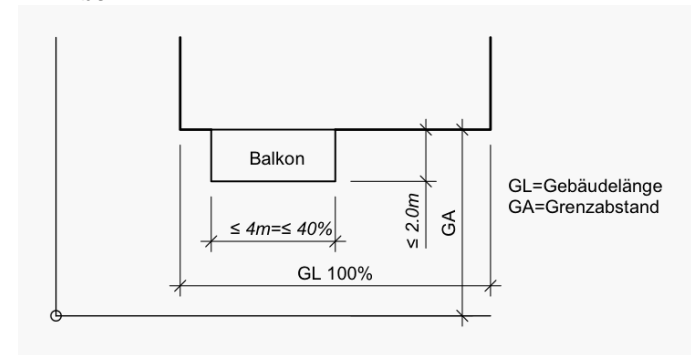
Kommentar / Hinweise

Vorspringende Gebäudeteile

A123

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2.



Marginale

Art.

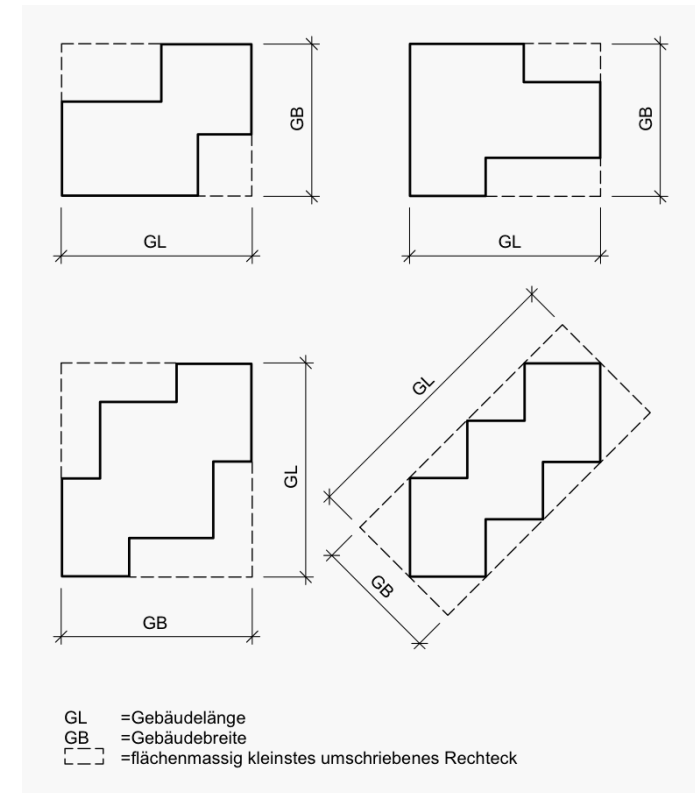
Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

A13 Gebäudemasse

Gebäudelänge

A131 1 Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



Gebäudebreite

2 Die Gebäudebreite (GB) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Gebäudehöhe

A132 1

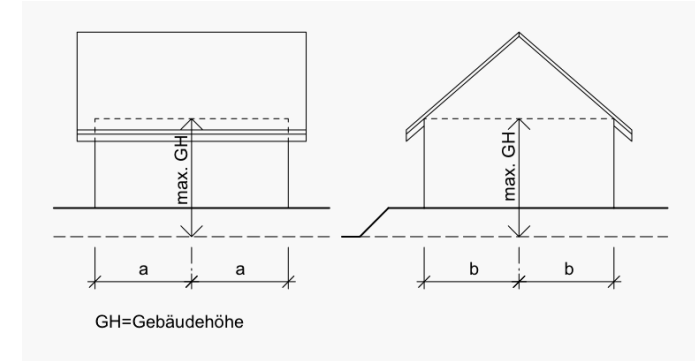
Die Gebäudehöhe (GH) wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

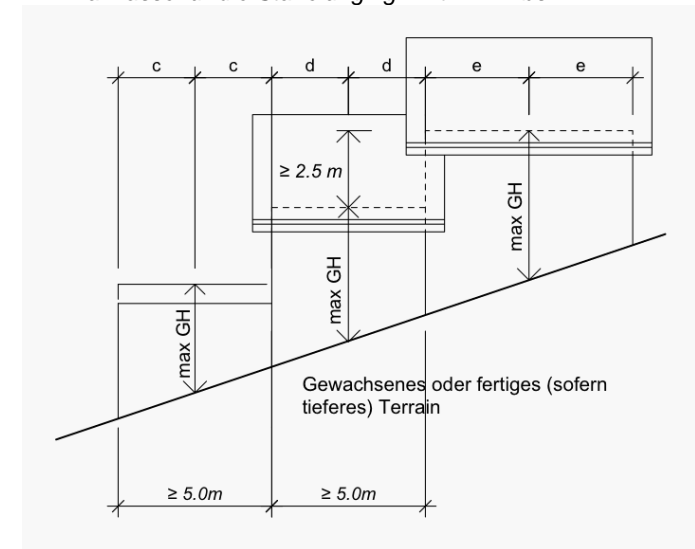
2 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

3 Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen

Dachkonstruktion = ohne Dachhaut.



Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.



Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.

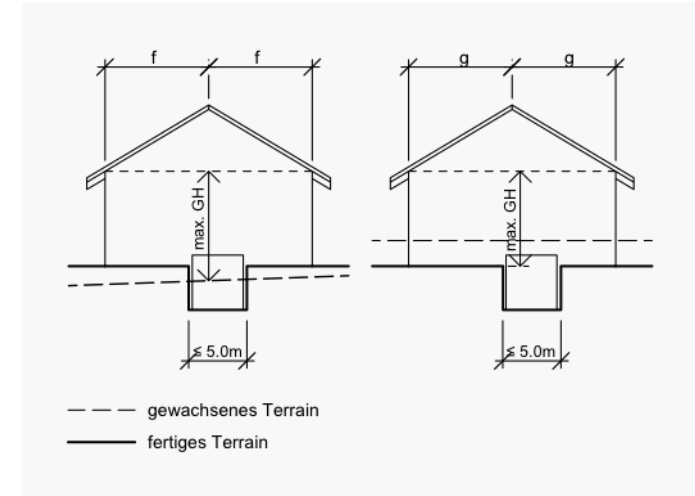
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

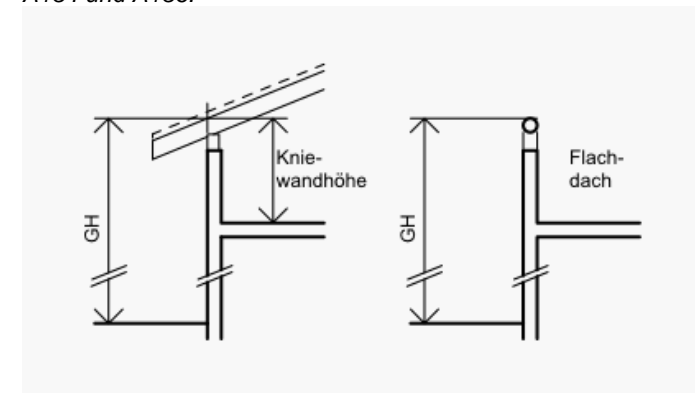


Kniewandhöhe

A133

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des tragenden Dachsparrens.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



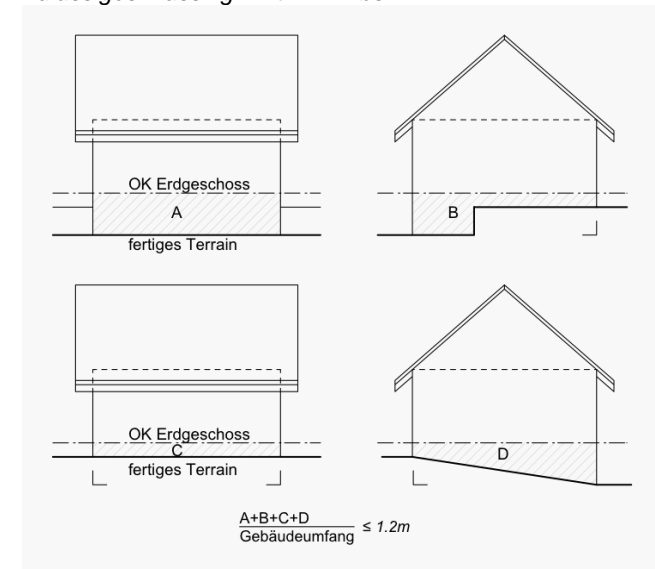
Marginale	Art.	Normativer Inhalt
Vollgeschosse	A134	1 Als Vollgeschosse (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.
		2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.
Untergeschosse	A135	Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.
Dachgeschosse	A136	Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Kommentar / Hinweise

Vgl. Anhang A135 – A137.

Minimalmasse für die Staffelung vgl. Art. 212 Abs. 2.

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122) Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.



Zulässiges Mass vgl. Art. 212 Abs. 2.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

A14 Bauabstände

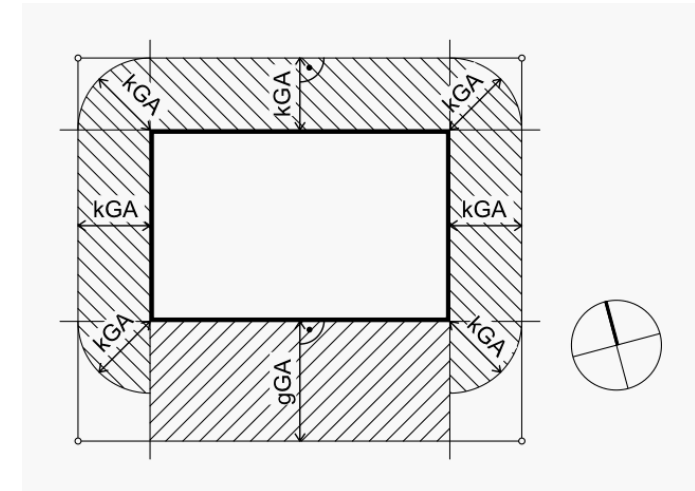
Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

- A141** 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. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

Kleiner Grenzabstand

- A142** 1 Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A123.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

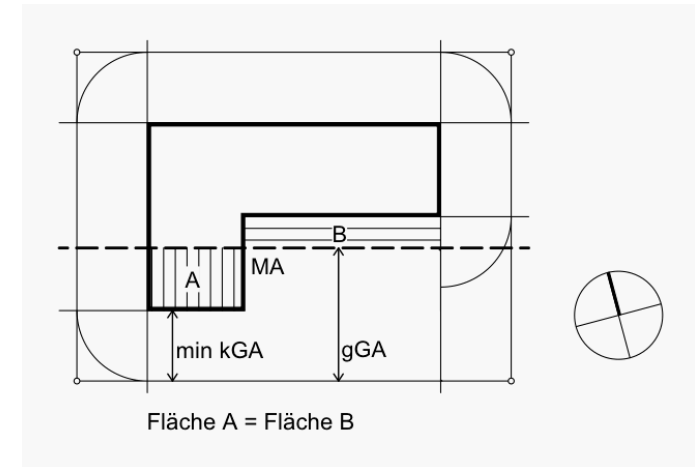
Kommentar / Hinweise

Grosser Grenzabstand

A143 1

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes 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.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Vgl. Anhang A123.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

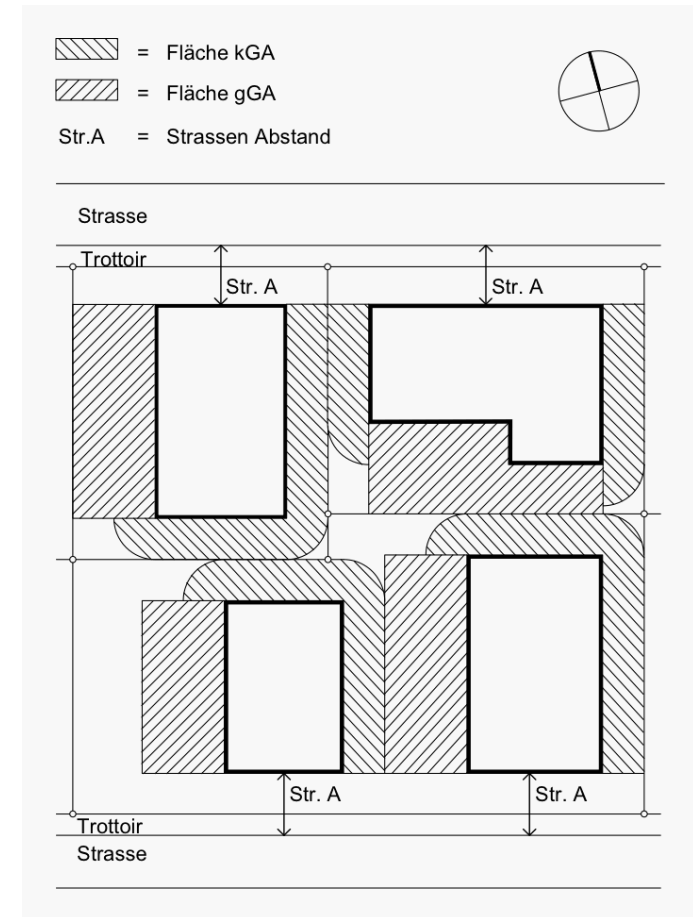
Kommentar / Hinweise

Gebäudeabstand

A144 1

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

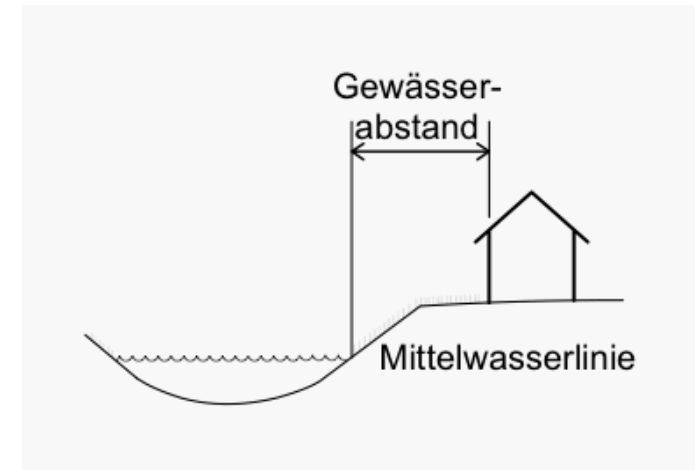
Kommentar / Hinweise

- 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Gegenüber
Fließgewässern**

A145

Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



**Gegenüber
Zonengrenzen**

A146

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.

A15

Nutzungsziffern

Ausnutzungsziffer

A151

Die Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 BauV.

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

Die Ausnutzungsziffer wird nur in den Zonen mit Planungspflicht ZPP angewendet.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Bruttogeschossfläche	A152	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	<i>Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.</i>
Anrechenbare Landfläche	A153	1 Die anrechenbare Landfläche (aLF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.	<i>Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.</i>
		2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen, sind anzurechnen.	<i>Vgl. Art. 232.</i>

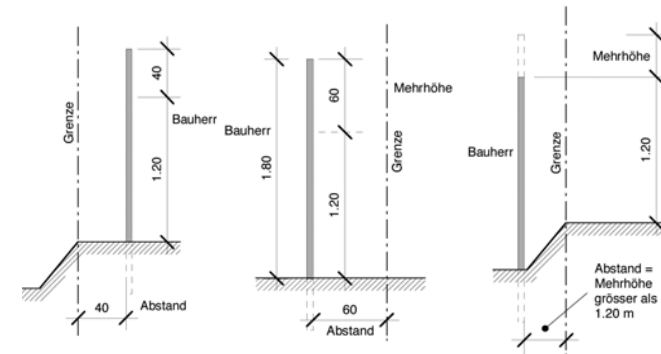
Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
ANHANG A2		BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM ZIVILGESETZBUCH, ART. 79	
C Nachbarrecht /		I. Bauten und Pflanzungen	
1. Grenzabstände	79	<p>Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1,2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3,0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten. Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.</p>	
2. An- und Nebenbauten	79 a	<p>Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2,0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4,0 m und ihre Grundfläche 60,0 m² nicht übersteigen.</p>	
3. Vorspringende Bauteile	79 b	<p>Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
4. Abort- und Düngergruben	79 c	Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3,0 m von der Grenze zu erstellen. Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,2 m überragen.	
5. Hofstattrecht	79 d	<p>Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.</p> <p>Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.</p>	
6. Brandmauern	79 e	Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.	
a) Pflicht			
b) Mitbenützung	79 f	<p>Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.</p> <p>Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
c) Erhöhung	79 g	Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art 79 f Abs. 2 einzukaufen.	
7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	79 h	<p>Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 Prozent) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.</p> <p>Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,2 m überragen.</p>	
b) Eigentum	79 i	Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt
8. Einfriedungen	79 k	<p>Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens 3,0 m.</p> <p>Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>

Kommentar / Hinweise



9. Bäume und Sträucher	79 l	<p>Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:</p>
------------------------	------	---

- 5,0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3,0 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1,0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3,0 m zurückgeschnitten werden;
- 0,5 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
10. Entzug von Licht und Sonne	79 m	Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen. Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.	
11. Benützung von Mauern an der Grenze	79 n	An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.	
12. Betreten des nachbarlichen Grundes	79 o	Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstücks zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.	

ANHANG A3

ABKÜRZUNGEN

a) Allgemeine Abkürzungen:

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AUE	Amt für Umweltkoordination und Energie
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AZ	Ausnützungsziffer
B	Bestandeszone
BGF	Bruttogeschossfläche
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz- verordnung (LSV)
GB	Gebäudebreite
GF	Gebäudefläche
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
gGA	grosser Grenzabstand
GR	Grünzone
GrZ	Grünflächenziffer
kGA	kleiner Grenzabstand
GZ	Geschosszahl
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
OEG	Ortsbilderhaltungsgebiet
USP	Uferschutzplan
VF	Verkehrsfläche
W	Wohnzone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZÜO	Zone mit bestehender Überbauungsordnung

b) Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BR	Baureglement der Gemeinde
BSG	Bernische systematische Gesetzessammlung (abrufbar im Internet unter: www.sta.be.ch/belex/d/home.htm)
BUD	Kant. Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)
ChemRRV	Eidg. Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitung und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)
DPG	Kant. Denkmalpflegegesetz vom 8. September 1999 (BSG 426.41)
EGzZGB	Einführungsgesetz des Kantons Bern vom 28. Mai 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BSG 211.1; siehe Anhang VIII)
EnG	Kant. Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)

EnV	Kant. Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
FrSV	Eidg. Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsvorordnung; SR 814.911)
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz (www.ivs.admin.ch)
JWG	Kant. Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
KARCH	Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (www.karch.ch)
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)
KWaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Kant. Dekret über das Normalbau- reglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NSchG	Kant. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)

PFV	Kant. Planungsfinanzierungsverordnung vom 10. Juni 1998 (BSG 706.111)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SFG	Kant. Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Kant. See- und Flusssuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)
SG	Kant. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes (abrufbar im Internet unter: www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html)
StGB	Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983 (SR 814.01)
VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz (BSG 155.21) vom 23. Mai 1989
VOzUSG	Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz
WaG	Kant. Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

ANHANG A4

SACHREGISTER

Abgrabungen	Art. 212
Amphibienlaichgebiete	Art. 525
Anlagen im Grenzabstand	Art. 212
An- und Nebenbauten	Art. 212
Arbeitszone	Art. 211/212
Archäologische Schutzgebiete	Art. 522
Art der Nutzung	Art. 211
Attika	Art. 414
Aussenantennen	Art. 416
Aussenraumgestaltung	Art. 415
Bauabstände	Art. 512
Baudenkmäler	Art. 521
Bäume	Art. 523
Baupolizeiliche Masse, Abweichungen	Art. 512
Baupolizeiliche Vorschriften	Art. 512
Bauteile im Grenzabstand	Art. 212
Bauweise	Art. 412
Bauzonen	Art. 211/212
Dachaufbauten	Art. 414
Dachausbau	Art. 414
Dachgestaltung	Art. 414
Energie	Art. 432
Ersatzmassnahmen	Art. 541
Fachberatung	Art. 421
Fassadengestaltung	Art. 413
Fliessgewässer	Art. 524
Förderungsmassnahmen	Art. 542

Gebäudeabstand	Art. 212
Gebäudehöhe	Art. 212
Gebäuelänge	Art. 212
Gebäudebreite	Art. 212
Gefahrengebiete	Art. 55
Geltungsbereich	Art. 101/102
Geschosse	Art. 212
Gestaltung	Art. 411 ff.
Gestaltungsfreiheit	Art. 212
Gestaltungsspielraum	Art. 418
Gestaffelte Gebäude	Art. 212
Gewässerabstand	Art. 524
Grenzabstände	Art. 212
Grünzonen	Art. 231
Inkrafttreten	Art. 602
Landschaftsschutzgebiete	Art. 531
Landwirtschaftszone	Art. 241
Lebensräume	Art. 532
Mass der Nutzung	Art. 212
Mischzonen	Art. 211/212
Nutzungszonen	Art. 211
Offene Bauweise	Art. 412
Ökologischer Ausgleich	Art. 431
Ortsbilderhaltungsgebiete	Art. 511
Qualifizierte Verfahren	Art. 422
Reklamen und Plakatierung	Art. 417

Schlussbestimmungen	Art. 601 ff.
Schutzgebiete	Art. 531
Stellung der Bauten	Art. 412
Strafbestimmungen	Art. 601
Übergangsnutzungen	Art. 232
Umgebungsgestaltung	Art. 411 ff.
Unbewohnte An- und Nebenbauten	Art. 212
Unterirdische Bauten	Art. 212
Vorspringende Gebäudeteile	Art. 212
Widerhandlungen	Art. 601
Wohnzonen	Art. 211/212
Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 221
Zonen für Sport- und Freizeitanlage	Art. 222
Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	Art. 321
Zonen mit Planungspflicht	Art. 31
Zonenvorschriften	Art. 211/212

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren	November / Dezember 2007
Vorprüfung	19. Februar 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom im Amtsblatt vom	5. und 12. März 2009 4. März 2009
öffentliche Auflage	6. März bis 6. April 2009
Einspracheverhandlungen	22. April 2009
erledigte Einsprachen	2
unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

BESCHLOSSEN DURCH
DEN GEMEINDERAT AM

7. Mai 2009

BESCHLOSSEN DURCH
DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM

26. Juni 2009

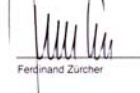
NAMENS DER
EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident

Der Sekretär



Jean-Paul Mange



Ferdinand Zürcher

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN
BESCHEINIGT BIGLEN, 24. AUGUST 2009

Der Gemeindeschreiber



Ferdinand Zürcher

GENEHMIGT DURCH

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

28. Jan. 2010



AMT FÜR WALD DES KANTONS BERN



21. SEP. 2009

Amt für Wald des Kantons Bern
Fachbereich Waldrecht



Karin Allenspach

Die Geringfügige Änderung von Artikel 313. Absatz 4, wurde am 4. August 2010 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt.