



GEMEINDEBAUREGLEMENT (GBR)

Auflageexemplar vom 12. Februar 2026

Ortsplanungsrevision 2021+

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L)
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume (ZP N+G) [genehmigt 01.01.2021]
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Die behördenverbindlichen Instrumente bestehen aus:

- Räumliches Entwicklungskonzept (Plan)
- Entwicklungsgrundsätze REK (Bericht)
- Richtplan Fuss- und Veloverkehr (RP F+V)

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Biglen
Hohle 19
3507 Biglen

Verfasserin Gemeindebaureglement:

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung	Das Gemeindebaureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Biglen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) sowie dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume (ZP N+G) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	GBR = Gemeindebaureglement ZP S+L = Zonenplan Siedlung & Landschaft ZP N+G = Zonenplan Naturgefahren & Gewässerräume
BMBV	Das GBR entspricht den Anforderungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).	
Landschaftsinventar	Im Landschaftsinventar (Inventarplan mit Beschrieb der Gebiete/Objekte) werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.	Das Landschaftsinventar dient als Grundlage für die grundeigentümergehörige Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im ZP S+L zusätzlich als Grundlage für die Baubewilligungsbehörde. Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Biglen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.
Zonenplan S+L	Im ZP S+L sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.	Vgl. Kapitel E GBR.
Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Strassengesetz betreffend Strassenabstände; Kantonales Waldgesetz (<u>KWaG</u>) und kantonale Waldverordnung (<u>KWaV</u>) betreffend Waldabstand; Raumplanungsgesetz (<u>RPG</u>), Raumplanungsverordnung (<u>RPV</u>), Baugesetz (<u>BauG</u>). Vgl. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (<u>ZGB</u>) und Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (<u>EGZGB</u>).

Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. <u>RPG</u> ; <u>BauG</u> ; Dekret über das Baubewilligungsverfahren (<u>BewD</u>).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.	Vgl. <u>BewD</u> .
	Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.	Vgl. <u>BauG</u> i.V. mit Bauverordnung (<u>BauV</u>).
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. <u>BauG</u> ; <u>BauV</u> .
Besitzstandsgarantie	Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. <u>BauG</u> .
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 28 GBR.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Organisationsverordnung der Gemeinde Biglen geregelt.	Vgl. <u>BauG</u> sowie die Gemeindeordnung und die Organisationsverordnung sowie die Verordnung zur Übertragung von Aufgaben im Bereich Baubewilligungsverfahren / Baupolizei der Einwohnergemeinde Biglen.

Inhaltsverzeichnis

A.	GELTUNGSBEREICH	8
Art. 1	Geltungsbereich sachlich	8
Art. 2	Geltungsbereich räumlich	8
Art. 3	Ausgleich von Planungsvorteilen	8
B.	NUTZUNGSZONEN	9
1.	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
Art. 4	Art der Nutzung	9
Art. 5	Mass der Nutzung	10
Art. 6	Weitere baupolizeiliche Masse und Bestimmungen	11
2.	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	14
Art. 7	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	14
Art. 8	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15
3.	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	16
Art. 9	Grünzonen (GR)	16
Art. 10	Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen (ZBB)	16
Art. 11	Übergangsnutzungen	16
4.	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
Art. 12	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
C.	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	18
1.	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	18
Art. 13	Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 14	ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg»	18
Art. 15	ZPP Nr. 3 «Kreuz» [von Beschluss und Genehmigung ausgenommen]	19
Art. 16	ZPP Nr. 4 «Rohrstrasse»	19
Art. 17	ZPP Nr. 7 «Halden»	20
Art. 18	ZPP Nr. 8 «Bärenstutz»	23
Art. 19	ZPP Nr. 9 «Arnistrasse»	24
Art. 20	ZPP Nr. 11 «Syrengasse»	25
2.	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	25
Art. 21	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	25
D.	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	26
1.	Bau- und Aussenraumgestaltung	26
Art. 22	Gestaltung	26
Art. 23	Bauweise, Stellung der Bauten	27
Art. 24	Fassadengestaltung	27
Art. 25	Dachgestaltung	28
Art. 26	Aussenraumgestaltung	29
Art. 27	Aussenantennen	29
Art. 28	Gestaltungsspielraum	29
2.	Qualitätssicherung	30
Art. 29	Fachberatung Gestaltung	30
Art. 30	Qualifizierte Verfahren	30
3.	Energie und Ökologie	31
Art. 31	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	31
Art. 32	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	31

E.	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	32
1.	Ortsbildpflege	32
Art. 33	Ortsbilschutzgebiet	32
2.	Pflege der Kulturlandschaft	33
Art. 34	Baudenkmäler	33
Art. 35	Schutz der historischen Verkehrswege	33
Art. 36	Schutz der Wanderwege	33
Art. 37	Archäologische Schutzgebiete	33
Art. 38	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	34
Art. 39	Aussichtspunkte	34
Art. 40	Fliessgewässer	35
3.	Schutz der naturnahen Landschaft	36
Art. 41	Landschaftsschongebiete (LSchG)	36
Art. 42	Schutzgebiet Änggist	36
Art. 43	Lebensräume	37
Art. 44	Invasive Neophyten	38
4.	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	38
Art. 45	Ersatzmassnahmen	38
Art. 46	Förderungsmassnahmen	38
5.	Gefahrengebiete	39
Art. 47	Bauen in Gefahrengebieten	39
F.	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
Art. 48	Widerhandlungen	40
Art. 49	Inkrafttreten	40
Art. 50	Aufhebung von Vorschriften	40
GENEHMIGUNGSVERMERKE & ANHANG		

A. GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres kommunales Bau- und Planungsrecht ist in den Überbauungsordnungen zu finden (Übersicht Art. 21 GBR).

Art. 2 Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Biglen.

B. NUTZUNGSZONEN

1. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 4 Art der Nutzung

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

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 11 GBR.

Zone	Nutzungsart	ES	
Wohnzonen	- Wohnen ¹⁾ - stille Gewerbe	II ²⁾	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe; vgl. Lärmschutzverordnung (<u>LSV</u>). Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (<u>BauV</u>).
Mischzonen	- Wohnen ¹⁾ - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Mischzone BIGLA	- Nutzungsart gemäss Mischzonen - Umnutzungen und Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle sind gestattet.	III	
Arbeitszonen	- Arbeitsnutzungen - Verkaufsnutzung bis 500 m² Geschossfläche - Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	III	Arbeitsnutzungen umfassen Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastro- und Freizeitbetriebe sowie Industriebetriebe. Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (vgl. <u>BauG</u> und <u>BauV</u>).

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

²⁾ Entlang der Rohrstrasse (Kantonsstrasse) gilt ab Strassenabstand in einer Tiefe von 20.0 m die ES III.

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für Neubauten und Umbauten ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte überall (d.h. an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen) eingehalten werden. Dies ist mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen oder der Anordnung lärmempfindlicher Räume auf die lärmabgewandte Gebäudeseite sicherzustellen.

² Prostitutionsgewerbe ist nur in den Arbeitszonen zugelassen.

Art. 5 Mass der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 28 GBR und der Schutz des Kulturlandes nach BauG.

Zone (Abk.)	kA (m)	gA (m)	GL ¹⁾ (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG ²⁾	GFZo min ³⁾
Wohnzone 2 (W2)	3.0	6.0	25.0	8.0	10.5	2	0.45
Wohnzone 3 (W3)	4.0	10.0	35.0	11.0	13.5	3	0.45
Mischzone 2 (M2)	4.0	8.0	30.0	9.0	11.5	2	0.45
Mischzone 3 (M3)	4.0	8.0	40.0	12.0	14.5	3	0.45
Mischzone BIGLA (MB)	4.0	4.0	–	12.5	15.5	–	–
Arbeitszone 1 (A1)	4.0	4.0	–	12.5	15.5	–	–

kA: kleiner Grenzabstand
(s. Anhang A 122)

gA: grosser Grenzabstand
(s. Anhang A 123)

GL: Gebäudelänge (vgl. BMBV)

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi: Fassadenhöhe giebelseitig
(vgl. BMBV)

VG: Vollgeschosse (vgl. BMBV und Anhang A 111)

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch
(vgl. BMBV, BauV)

¹⁾ Exklusive Anbauten und eingeschossigen Gebäudeteilen nach Art. 6 Abs. 5 – Abs. 6 GBR.

²⁾ Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen. Bei der Erstellung von überhöhten Geschossen (z.B. Erstellung von für den Betrieb notwendigen Verkaufs- oder Lageräumen) kann in begründbaren Fällen davon abgewichen werden.

³⁾ Die GFZo min kommt bei den im Zonenplan als «Bauland mit Mindestdichte» bezeichneten Flächen zur Anwendung.

Zu ³⁾ Grundsätzlich ist die GFZo min bei der Teilüberbauung eines Areals anteilmässig – massgebend ist die vom Bauprojekt betroffene Landfläche – zu erreichen. Falls bei der Teilüberbauung eines Areals die anteilmässige GFZo min nicht erreicht wird, ist dies gut zu begründen und es ist plausibel aufzuzeigen, wie die GFZo min nach der vollständigen Überbauung des Areals erreicht wird.

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse und Bestimmungen

Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse und Bestimmungen für:

1 Fassadenhöhen trauf- und giebelseitig:

- Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die Fh tr traufseitig, die Fh gi giebelseitig einzuhalten.
- Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten.
- Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive).
- Bei anderen Dachformen, deren Trauf- und Giebelseiten nicht eindeutig bestimmbar sind, gilt die sinngemässe Anwendung.

Die Fassadenhöhe (Fh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der zugehörigen Fassadenlinie. Sie darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Vgl. BMBV inkl. Anhang mit Skizzen

2 Gesamthöhe:

- Die Gesamthöhe gilt für Schräg- und Flachdächer von Klein- und Anbauten, Kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen.

Die Gesamthöhe (Gh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Vgl. BMBV inkl. Anhang mit Skizzen

3 Kleinbauten:

- Vollgeschoss (VG) max. 1
- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
- Gesamthöhe max. 4.0 m

Vgl. BMBV

Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Kleinbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzfläche).

4 Kleinere Gebäude:

- Vollgeschosse (VG) max. 1
- Allseitiger Grenzabstand (A) min. 3.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
- Gesamthöhe max. 4.0 m
- Gebäudelänge max. 8.0 m

Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen HNF zugelassen, z.B. Kleinstwohnformen „tiny houses“, Pergolen, freistehende Wintergärten, gedeckte Sitzplätze und dergleichen).

5 Anbauten:

- Vollgeschosse (VG) max. 1
- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
- Gesamthöhe 4.0 m

Vgl. BMBV.

Anbauten sind immer unbewohnt (nur Nebennutzflächen).

6 Eingeschossiger Gebäudeteil:

- Vollgeschosse (VG) max. 1
- Allseitiger Grenzabstand (A) min. 3.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
- Gesamthöhe 4.0 m

Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten und gedeckte Sitzplätze).

- 7 Unterniveaubauten: Vgl. BM BV.
- über dem massgebenden Terrain zulässig im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m
 - Grenzabstand (A) min. 0.0 m
- 8 Unterirdische Bauten: Vgl. BM BV.
- Grenzabstand (A): mind. 0.0 m
- 9 Abgrabungen:
- Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge auf nur einer Fassadenseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.5 m betragen, werden nicht an die Fh tr und Fh gi angerechnet
- 10 Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 3.0 m.
 - offene vorspringende Gebäudeteile in den Ortsbildschutzperimetern zulässige Tiefe max. 2.5 m.
 - kleiner Grenzabstand (kA): Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 1.2 m in den kA hineinragen, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%.
 - grosser Grenzabstand (gA): Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis max. 3.0 m in den gA hineinragen, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- Vorspringende Gebäudeteile (vgl. BM BV) können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt und mehrstöckig sein (Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen und dergleichen). Dachvorsprünge gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile. Gedeckte Sitzplätze zählen nicht als Vordach. Sofern vorspringende Gebäudeteile die zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile überschreiten, gilt die damit entstandene projizierte Fassadenlinie insbesondere für die Beurteilung der zulässigen Grenzabstände sowie der Gebäudemasse (Gebäudelänge). Vgl. EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
- 11 Rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 2.0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 10%
- Rückspringende Gebäudeteile sind innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie die zulässigen Masse einhalten und werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Halten die rückspringenden Gebäudeteile die zulässigen Masse nicht ein, gelten sie als bedeutend und werden bei der Fassadenlinie berücksichtigt. Vgl. BM BV.
- 12 Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe: min. 2.0 m
 - in der Situation: min. 3.5 m und min. 3.0 m in Ortsbildschutzgebieten.
- Höhe und Situation werden bei einer Staffelung pro Gebäudeteil separat gemessen. Bei Gebäuden, die in ihrer Situation (Gebäudefläche) oder in der Höhe gestaffelt sind, werden die Fh tr und Fh gi für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

	13 Geschosse: a. Untergeschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn OK darüberliegender fertiger Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt. b. Dachgeschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn die zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m beträgt. c. Attikageschoss: Zählt nicht als Vollgeschoss, wenn - die Geschosshöhe max. 3.5 m beträgt. das Attikageschoss entweder allseitig um mind. 2.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist (mit Ausnahme Erschliessungsanlagen). - oder an einer Gebäude-Längsseite und/oder einer Gebäude-Schmalseite auf die Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses gestellt wird, wenn die Reduktion des Versatzes um 2.0 m auf den gegenüberliegenden Seiten flächenmässig vollständig kompensiert wird.	Vgl. <u>BMBV</u>. 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. Vgl. <u>BMBV</u>. Vgl. Anhang A1 A111.
Gestaltungsfreiheit	14 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. <u>BauG</u> ; und Art. 33 ff. GBR.
Zonenabstand	15 Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes (kA). An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile und Kleinere Bauten haben den für diese Bauten und Anlagen geltenden Grenzabstand (A) einzuhalten.	Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden. Grenzabstand (A): Art. 6 Abs. 3 - 6 GBR
Mehrrhöhe	16 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.	Anwendbar für Gebäude, Anbauten, Kleinbauten, Kleinere Bauten und eingeschossige Gebäudeteile.
Geschossflächenziffer und Geschossflächenziffer oberirdisch	17 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.	
Stützmauern und Böschungen	18 Für Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.	Vgl. <u>EGZGB</u> .

2. Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)

- ¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- ² Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.
- ³ Die besonders hohe Nutzungsdichte ist durch eine kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen qualitativ sicherzustellen.
- ⁴ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZOEN sind Zonen gemäss BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss GBR Art. 22 ff.

Bezeichnung ZÖN	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss <u>LSV</u> .
A Schulanlage „Feltschenweg“	Kindergarten, Schule mit Aula, Turnhalle, Aussen-sportanlage und oberirdische Park-plätze sowie öf-fentlichen Diens-ten.	Zweckgebundene Er-weiterungen oder Er-neuerungen der Schul- und Sportanlagen. Er-stellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste.	Fh tr _{max} : 14.5 m Fh gi _{max} : 14.5 m ZA: 4.0 m	III	FH tr = Fassadenhöhe traufseitig FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig ZA = Zonenabstand
B Kirche und Zehntenspei-cher	Kirche und Zehn-tenspeicher	Erhalt der Gebäude in-klusive Aussenanlage in der bestehenden Form.	Bestehende Gebäude. Sanierung unter Beizug der kantonalen Denk-malpflege. Fh tr _{max} : 14.5 m Fh gi _{max} : 14.5 m ZA: 3.0 m	III	
C Gemein-de-haus	Öffentliche Verwal-tung und Mehr-zwecknutzung, Aussenraumge-staltung mit öffent-licher Grünfläche, oberirdische Park-plätze	Erhalt des Gebäudes in der bestehenden Form.	Bestehendes Gebäude. Sanierung unter Beizug der kantonalen Denk-malpflege. Fh tr _{max} : 9.0 m Fh gi _{max} : 14.5 m ZA: 3.0 m	III	
D Friedhof	Friedhof, Aufbah-rungshalle	Zweckgebundene Er-weiterungen oder Er-neuerungen der Fried-hofanlage.	Fh tr _{max} : 9.0 m Fh gi _{max} : 12.5 m ZA: 3.0 m	III	
E Feuerwehr-magazin	Feuerwehrmaga-zin	Zweckgebundene Er-weiterungen oder Er-neuerungen des Feuer-wehrmagazins.	Fh tr _{max} : 9.0 m Fh gi _{max} : 11.5 m ZA: 0.0 m	III	
F Schule „Enet-bachstrasse“	Schule, Aussenan-lage, oberirdische Parkplätze	Zweckgebundene Er-weiterung oder Erneue-rung der Schulanlage.	Fh tr _{max} : 14.5 m Fh gi _{max} : 14.5 m ZA: 4.0 m	III	
G Regenüber-laufbecken	Regenüberlaufbe-cken und zugehö-rige Bauten und Anlagen	Zweckgebundene Er-weiterungen oder Er-neuerungen der Anlage.	Fh tr _{max} : 6.0 m Fh gi _{max} : 8.5 m ZA: 4.0 m	III	

Art. 8 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen nach BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 22 ff GBR.

Bezeichnung ZSF	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Baupolizeiliche Masse	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. LSV.
1 Freibad	Freibad mit Nebenanlagen, Restaurantsbetrieb, oberirdische Parkplätze	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen der Anlage.	Fh tr _{max} : 8.0 m Fh gi _{max} : 11.5 m ZA: 3.0 m	III	Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig ZA = Zonenabstand
2 Pistolen-schützen-stand	Schiessanlage der Pistolenschützen. Scheibenstand mit Kugelfang. Oberirdische Parkplätze.	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen der Anlage.	Fh tr _{max} : 8.0 m Fh gi _{max} : 11.5 m ZA: 3.0 m	IV	
3 Schiessanlage 300 m	300 m Schiessanlage. Scheibenstand mit Kugelfang. Oberirdische Parkplätze.	Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen der Anlage.	Fh tr _{max} : 8.0 m Fh gi _{max} : 11.5 m ZA: 3.0 m	IV	
4 Sportanlage „Mutti“	Sektor I: Mehrweckhalle, Garderoben- und Sanitäranlage, oberirdische Parkplätze Sektor II: Tennisanlage, Clubhaus und oberirdische Parkplätze Sektor III: Fussballplätze	Sektor I und II: Zweckgebundene Erweiterungen oder Erneuerungen der Anlage. Erstellung oberirdischer Parkplätze auf versickerungsfähigem Belag. Sektor III: Fussballplätze mit zugehörigen Bauten und Anlagen (Lichtanlage, Einfriedung/ Ballfangnetz, Spielerbank und dergleichen).	Sektor I: Fh tr _{max} : 12.0 m Fh gi _{max} : 14.5 m ZA: 4.0 m Sektor II: Fh tr _{max} : 8.0 m Fh gi _{max} : 10.5 m Grenzabstand: 4.0 m Sektor III: Mit Ausnahme der für den Betrieb notwendigen Bauten und Anlagen (Lichtanlage, Einfriedungen/Ballfangnetz, Spielerbank und dergleichen) sind keine Hochbauten zulässig.	III	

3. Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 9 Grünzonen (GR)

- 1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- 2 Für die Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:
 - Erhaltung der Siedlungstrennung und des Siedlungsrandes.
- 3 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 (BauG).

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere die Umgebung von Ortsbild und Baudenkmalern; Feldgehölze und Hecken sind gem. NSchG geschützt. Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsstatthalter (NSchG).

Art. 10 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnarealen (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 Arbeitszone 1 (A1).

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

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Art. 11 Übergangsnutzungen

- 1 Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung bis zu fünf Jahre bewilligen.
- 2 Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf bis zu 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.
- 3 Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Übergangsnutzungen entsprechen in ihrer Auswirkung einer erweiterten Besitzstandsgarantie (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 (BauG) ermöglicht werden.

Eine längere Nutzungsdauer oder die definitive Umnutzung bedingen eine Zonenplanänderung.

4. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

Nutzung

- ¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- ² Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
 - Gesamthöhe Silo 15.0 m inkl. Kranbahn
- ³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

RPG; RPV; BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. LSV.

C. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 13 Allgemeine Bestimmungen

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

Art. 14 ZPP Nr. 2 «Riedhaldeweg»

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

² Die Zone mit Planungspflicht Nr. 2 bezweckt die Sicherstellung einer optimalen Nutzung, eine gute Einpassung ins Quartier, eine qualitativ gut gestaltete Überbauung sowie die Regelung der Erschliessung.

Art der Nutzung

³ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M entlang der Rohrstrasse und der Wohnzone W im südlich angrenzenden Gebiet.

Mass der Nutzung

⁴ Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Zone M2 entlang der Rohrstrasse und der Zone W2 im südlich angrenzenden Gebiet.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

⁵ Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:

- Es sind einfache Baukörper mit Satteldach zu wählen. Die Fassaden haben eine strenge Ordnung aufzuweisen und sind nicht mit zu vielen Formen zu überladen.
- Die Aussenbereiche sind ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern (private und öffentliche Bereiche). Zugänge sind ablesbar zu gestalten: mit hochstämmigen Bäumen, Belagsänderung etc. Erdgeschosswohnungen müssen zum Garten liegen.
- Die Erschliessung erfolgt ab dem Riedhaldeweg im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 275 und ab der Rohrstrasse im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 785. Besucherparkplätze sind oberirdisch vorzusehen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁶ ES II

Gemäss 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 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.

Vgl. LSV.

Art. 15 ZPP Nr. 3 «Kreuz» [von Beschluss und Genehmigung ausgenommen]

OPR 2021+: Entwicklung Bahnhofareal in OPR von Beschluss und Genehmigung ausgenommen. Es handelt sich um eine separate Planung.

	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	GFZo = 0.7, zwei Vollgeschosse	Maximale GFZo
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	5	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze: - Berücksichtigung Naturschutz (Zonenplan) - Möglichst optimale Einordnung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild (Baugruppe) bzw. in die gebaute Umgebung (Objekte Bauinventar) - Parkplatzbepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen - Verkehrszufahrt ab „Rohrstrasse“ - Fusswegerschliessung ab „Bahnhofstrasse“	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES III	Vgl. <u>LSV</u> .

Art. 16 ZPP Nr. 4 «Rohrstrasse»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 4 bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ guten Überbauung und die Regelung der Erschliessung dieses Gebietes.	
Art der Nutzung	3	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M. Bei neuen Gebäuden entlang der Rohrstrasse ist mindestens 20 % der Geschossfläche oberirdisch gewerblich zu nutzen.	
Mass der Nutzung	4	Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone M3	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	5	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze: - Das Gebäude Nr. 49 ist zu erhalten. Die Gebäude entlang der Rohrstrasse sind giebelständig zu dieser zu stellen. - Es sind einfache Baukörper mit Satteldach zu wählen. Die Fassaden haben eine strenge Ordnung aufzuweisen und sind nicht mit zu vielen Formen zu überladen.	

- Die Aussenbereiche sind ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern (private und öffentliche Bereiche). Zugänge sind ablesbar zu gestalten: mit hochstämmigen Laubbäumen, Belagsänderung etc.
- Die Haupteinschliessung erfolgt ab der Rohrstrasse zwischen den Gebäuden Nr. 49 und 53. Die Parkierung ist hauptsächlich gebäudeintegriert oder unterirdisch anzuordnen, Besucherparkplätze sind oberirdisch vorzusehen. Das interne Fusswegnetz ist an dem öffentlichen Fussweg Bahnhof-/Mühlestrasse anzuschliessen.
- Eine Etappierung entsprechend den beiden Parzellen Nr. 388 und 284 ist möglich. Es muss aber immer die Gesamtüberbauung berücksichtigt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe 6 ES III

Vgl. LSV.

Art. 17 ZPP Nr. 7 «Halden»

- | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|----------|-------|----------------|-------|----------------|--|------|-----|-------|----------------|
| Planungszweck | <p>¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>² Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7 „Halden“ schafft die Grundlage für eine Überbauung mit einem Alterszentrum sowie Wohn- und Dienstleistungsnutzung, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen und der sorgfältigen Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen.</p> <p>Für das Bauprojekt ist das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs vom November 2014 mit Weiterbearbeitung vom Mai 2017 als Richtprojekt bezüglich Situierung, Proportionierung und Gestaltung der Bauten, der Materialisierung der Fassaden sowie der architektonischen Gestaltung der Aussenräume massgebend. Bezüglich Innenorganisation und Grundrissanordnung der Gebäude ist das Richtprojekt nicht verbindlich.</p> | | | | | | | | | | |
| Art der Nutzung | <p>³ Zugelassen sind Wohn- und stille bis mässig störende Dienstleistungsnutzungen sowie Gastgewerbe.</p> | | | | | | | | | | |
| Mass der Nutzung | <p>⁴ Mass der Nutzung:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. In den einzelnen Sektoren sind für bestehende Bauten und Neubauten die folgenden minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen (GFo) zugelassen:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Sektor A</td> <td style="padding-right: 20px;">min.</td> <td style="padding-right: 20px;">GFo</td> <td style="padding-right: 20px;">1'920</td> <td style="padding-right: 20px;">m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-right: 20px;">max.</td> <td style="padding-right: 20px;">GFo</td> <td style="padding-right: 20px;">3'640</td> <td style="padding-right: 20px;">m²</td> </tr> </table> | Sektor A | min. | GFo | 1'920 | m ² | | max. | GFo | 3'640 | m ² |
| Sektor A | min. | GFo | 1'920 | m ² | | | | | | | |
| | max. | GFo | 3'640 | m ² | | | | | | | |

Sektor B	min.	GFo	2'535	m ²
	max.	GFo	3'580	m ²
Sektor C	min.	GFo	1'100	m ²
	max.	GFo	2'570	m ²
Sektor D	min.	GFo	2'675	m ²
	max.	GFo	3'310	m ²

- b. Für die bestehenden Gebäude ist, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, das bestehende Gebäudevolumen für das Mass der Nutzung massgebend.

Gesamthöhe der Gebäude / Dachgestaltung

- 5 Für Neubauten wird die Gesamthöhe durch Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt. Diese werden bei begehbaren Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung, bei nicht begehbaren Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion und bei Satteldächern bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt in allen Sektoren 38° bis 40°.

Pro Sektor gelten folgende Dachformen und Gebäudehöhenkoten:

- Sektor A: Es ist ein zusätzlicher Flachdachbau gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 750.00 m.ü.M. (inkl. offene oder geschlossene Brüstung)
- Sektor B: Es sind zwei Gebäude mit Satteldach und einem Nord-Süd ausgerichteten First gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 757.00 m.ü.M.
- Sektor C: Es ist ein zusätzlicher Neubau mit Satteldach und einem Nord-Süd ausgerichteten First gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 753.50 m.ü.M.
- Sektor D: Es ist ein zusätzlicher Neubau mit Satteldach und einem Ost-West ausgerichteten First gestattet. Die Gesamthöhe beträgt 753.90 m.ü.M.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

⁶ Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze:

- a. Neubauten müssen sich, unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, bezüglich Volumetrie und architektonischer Gestaltung sorgfältig ins Ortsbild einfügen. Die Fassaden der Satteldachbauten sind in Holzbauweise mit Holzschalung zu erstellen. Die Dacheindeckung hat mit einer Faserzement-Schindelung zu erfolgen.
- b. Der Aussenraum ist unter Berücksichtigung einer guten Einpassung in die Topografie sorgfältig zu gestalten. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan zu erarbeiten. Die Umgebung ist mit naturnahen Lebensräumen, standortheimischen Bäumen, Sträuchern zu gestalten.
- c. Ersatzneubauten oder bauliche Veränderungen an den schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Aussenräumen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Fachstelle und unterliegen der Baubewilligungspflicht.
- d. Der Bärenweg (Parzelle Nr. 29) ist Bestandteil des historischen Wegnetzes und als öffentliche Fusswegverbindung zu gestalten.
- e. Im südlichen Bereich der ZPP ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Hohle und Bärenstutz zu erstellen. Diese dient auch als Notzufahrt.
- f. Neue Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen in einer gemeinsamen Autoeinstellhalle unterzubringen, mit Erschliessung über den Bärenstutz (ab Einmündung Mühlestützli). Bestehende Abstellplätze werden in ihrer Anzahl übernommen, ihre Lage wird in der Überbauungsordnung geregelt.
- g. Das gesamte Gebiet der ZPP Nr. 7 gilt als erschlossen.

Gewässerraum Biglenbach

⁷ a. Der Raumbedarf des Biglebachs (Gewässerraum) gewährleistet folgende Funktionen:

- a. die natürliche Funktion des Bachs
- b. Schutz vor Hochwasser
- c. Gewässernutzung

b. Der Gewässerraum wird im Bereich der ZPP Nr. 7 „Halden“ als Korridor von 11.0 m Breite festgelegt, gemessen je hälftig ab Gewässerachse.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁸ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III

Vgl. LSV.

Art. 18 ZPP Nr. 8 «Bärenstutz»

	¹	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	²	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 8 bezweckt das harmonische Einbinden eines Neubaus in die schützenswerte Gebäudegruppe mit wertvollen Altbauten (vgl. Zonenplan Siedlung und Landschaft). Der Blick vom Bärenstutz auf das Gebäude Arnistrasse Nr. 4 ist möglichst freizuhalten.	
Art der Nutzung	³	Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.	
Mass der Nutzung	⁴	Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2.	
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	⁵	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze: - Es ist ein einfaches Gebäudevolumen mit ähnlichen Abmessungen wie beim erhaltenswerten Gebäude Bärenstutz Nr. 4 zu wählen. Der Dachfirst muss hangparallel verlaufen. Die Fassaden sind gut zu gliedern und dürfen nicht mit Elementen unterschiedlichster Art überladen werden. - Die Parkierung ist östlich vom Gebäude Nr. 4 im Hang (unterirdisch, evtl. als Terrasse nutzbar) oder gebäudeintegriert anzuordnen. - Der Gartenabschluss gegen den Bärenstutz ist eher mural zu lösen. Die Zugangsbereiche sind mit hochstämmiger Laubbaumbepflanzung oder Pergolen sichtbar zu machen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶	ES II	Vgl. <u>LSV</u> .

Art. 19 ZPP Nr. 9 «Arnistrasse»

	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 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W.
Mass der Nutzung/Geschosse/Fassadenhöhe	⁴ Mass der Nutzung: - GFZo = 0.55 - 2 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 massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	⁵ Gestaltungs- & Erschliessungsgrundsätze: - Das ländliche Raumordnungsprinzip ist aufzunehmen. - Der Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone ist natürlich zu gestalten. - Der besonderen Lage der Siedlung als neuer Ortseingang ist mit einer guten Einordnung der Neubauten ins Ortsbild Rechnung zu tragen. - 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.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶ 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.

Art. 20 ZPP Nr. 11 «Syrengasse»

	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 11 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 11 bezweckt die Sicherstellung einer guten Nutzung, die Regelung der Erschliessung sowie die Festlegung von möglichen Etappen. Es ist darauf zu achten, dass das noch unverbaute Land als landwirtschaftlich gut nutzbare Fläche zur Verfügung steht.
Art der Nutzung	3	Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A.
Mass der Nutzung	4	Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A1.
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	5	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze: - Es sind einfache, funktionsgerechte Bauformen mit klaren Fassadenstrukturen zu wählen. - Die Erschliessung muss ab Syrengasse über die Parzelle Nr. 236 erfolgen. - Verlangt wird ein natürlicher mit Feldgehölz und hochstämmigen Laubbäumen gestalteter Siedlungsrand gegen die Landwirtschaftszone hin. - Die Aussenräume sind ihrer Nutzung entsprechend zu gliedern, Zugangsbereiche mit Laubbäumen ablesbar zu machen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES II

Vgl. LSV.

2. Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 21 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

ZÜO = Überbauungsordnung basierend auf einer rechtskräftigen ZPP
ÜO = Überbauungsordnung

- 1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Name / Genehmigung	Datum Revision/Änderungen (Hinweis)
ZÜO	„Riedhaldeweg“ ZPP Nr. 2/ 08.07.1997	11.11.1999, 11.03.1998
ZÜO	„Rohrstrasse“ ZPP Nr.4 / 12.04.1995	
ÜO	„Scheuermatt“ UeO Nr. 5 / 20.09.1990	14.06.2000
ZÜO	„Halden“ ZPP Nr. 7/ 14.05.2020	
ZÜO	„Bärenstutz“ ZPP Nr. 8 / 05.04.1995	11.10.2011
ZÜO	„Arnistrasse“ ZPP Nr. 9/ 01.07.2011	19.02.2018
ZÜO	„Syrengasse“ ZPP Nr. 11/ 10.08.1993	18.09.2013, 24.07.2006, 14.02.1994
ÜO	„Vögelimatte“/ 28.12.1982	

D. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

1. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 22 Gestaltung

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. 22 – Art. 26 GBR) 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 Kap. D, Ziff. 2, Art. 29 ff. GBR.

Beurteilungskriterien

- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Beurteilungskriterien zu berücksichtigen
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - 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,
 - Terrainveränderungen.

Vgl. auch Art. 23 GBR.

Vgl. auch Art. 24 und Art. 25 GBR.

Vgl. auch Art. 26 GBR.

Vorbehalt

- ³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Kap. E, Ziff. E.1, Art. 33 ff GBR.

Art. 23 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.

Bestimmungen zu den Gebäudeabständen
vgl. Anhang A1 A124

Vgl. Art. 5 ff. GBR und Anhang A1 A121.

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

Dazu gehören u.a.:

- *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. 28 GBR.

Art. 24 Fassadengestaltung

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

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

Dazu gehören u.a.:

- *die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie z.B. Holz, verputztes Mauerwerk.*
- *ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.*

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 28 GBR.

Art. 25 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen bezüglich den Ortsbilschutzgebieten.
- 2 Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung von mehr als 5°.
- 3 Bei Gebäuden mit Schrägdächern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf allen Nutzungsebenen über dem Dachboden zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beträgt max. 50% des darunterliegenden Fassadenabschnitts. Die Gesamtbreite von Dachflächenfenstern ist frei.
- 4 Innerhalb der Ortsbilschutzgebiete ist die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern auf 30 % des darunterliegenden Fassadenabschnitts beschränkt.
- 5 Innerhalb der Ortsbilschutzgebiete sowie bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern (K-Objekte) sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl-, Trauf- oder Gratlinie heranreichen.
- 7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 30% der jeweiligen Dachfläche
- 8 Als Flachdächer gelten Dächer mit einer max. Neigung von 5°.
- 9 Auf Gebäuden mit Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- 10 Auf dem Attikageschoss sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
 - Rauch- und Lüftungskamine
 - Oberlichter
- 11 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben für die Bemessung der Fassaden- oder Gesamthöhe unberücksichtigt. Überschreiten die Dachaufbauten das zulässige Mass, ist die Fassaden- oder Gesamthöhe an deren höchsten Punkt einzuhalten.

Bestimmungen zu den Ortsbilschutzgebieten vgl. Art. 33 GBR. Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.:

- *Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,*
- *allseitig Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.*

In der Landwirtschaftszone (ausserhalb der Bauzone) gelten die Gestaltungsgrundsätze des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen.

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

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 28 GBR.

PV-Anlagen gemäss den geltenden Richtlinien sind zugelassen.

Für Kaminbauten sind die Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlungen) vom Bundesamt für Umwelt BAFU massgebend.

Technisch bedingte Dachaufbauten auf Attikageschossen und Flachdächern sind gestalterisch so auszuführen, dass sich diese optimal in die Dachlandschaft einfügen.

Für Kaminbauten sind die Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlungen) vom Bundesamt für Umwelt BAFU massgebend.

Art. 26 Aussenraumgestaltung

- 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.

Dazu gehören u.a.:

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauerngärten und Obstbaumgärten in Ortsbildschutzgebieten

S. auch Art. 32 GBR ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.

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. 28 GBR.

Art. 27 Aussenantennen

- 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.
- 2 Antennen sind nach Möglichkeit in der Arbeitszone, in den ZOEN B, D, E und G, der ÜO im Gebiet Scheuermatt, der ZÜO Syrengasse und in der ZSF Mutti sowie als Gemeinschaftsantennen zu erstellen.
- 3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den in Art. 27 Abs. 2 GBR 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.

Parabolantennen vgl. BewD.

Art. 28 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 22 - Art. 26 GBR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 29 ff GBR.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 22 – Art. 26 GBR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 22 GBR entsprechen.

2. Qualitätssicherung

Art. 29 Fachberatung Gestaltung

- ¹ Der Gemeinderat setzt eine mit ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetzte Fachberatung Gestaltung ein, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle Fragen zur Bau- und Aussenraumgestaltung aufwerfen.
- ² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
 - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet, sofern äussere Veränderungen vorgenommen werden;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's 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.
- ³ Ausgenommen sind Bauvorhaben für die ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142, ein Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 oder ein qualitätssicherndes Verfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 und die Wegleitung SIA 143 "Testplanungen" durchgeführt worden ist.
- ⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.
- ⁵ Baugesuchstellende haben die Möglichkeit, vor der Baueingabe eine Beurteilung durch die Fachberatung vornehmen zu lassen.

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. Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach dem BauG.

Vgl. Art. 22 ff. GBR. Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 5 GBR.

Vgl. BauG.

Vgl. BauG.

Im Falle von schützenswerten oder erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 34 GBR sind (so genannte K-Objekte), ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (BauG).

Vgl. BauV.

Art. 30 Qualifizierte Verfahren

- ¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.
- ² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie 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.

3. Energie und Ökologie

Art. 31 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

- 1 Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Neubauten oder mehr als 4 Wohnungen, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser aus erneuerbarer Energie zu erstellen.
- 2 Die Verpflichtung nach Absatz 1 gilt nicht,
 - wenn an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird,
 - wenn an einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie angeschlossen wird oder
 - wenn das Gebäude hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehört oder ein Zertifikat MINERGIE-A eingeholt wird.

Gebäude, die bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz zur höchsten Klasse gehören (Klasse A des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK)), sind laut Art. 16 Abs. 1 KEnG nicht zum Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk verpflichtet.

Gemäss Art. 16 Abs. 2 KEnG bleibt die Nutzung eigener erneuerbarer Energie (z.B. Sonnenenergie / Holz aus eigenem Wald) erlaubt, auch wenn an ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk angeschlossen werden muss. Eine Wärmepumpe, betrieben mit einer eigenen Photovoltaikanlage, ist in der Regel nicht von der Anschlusspflicht befreit, da im Winter normalerweise elektrische Energie aus dem Netz bezogen wird.

Art. 32 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- 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
 - nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Dachfläche 40 m² übersteigt, ökologisch wirksam zu begrünen;
 - Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
 - gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Vgl. Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG); NSchG.

Vgl. KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

Hecken sind gemäss NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach NSchG.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.

E. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

1. Ortsbildpflege

Art. 33 Ortsbildschutzgebiet

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- 2 Sie bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale und den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- 3 Für das Ortsbild der Gemeinde Biglen prägend sind insbesondere:
 - 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.
- 4 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 5 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.
- 6 In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.
- 7 Die baupolizeilichen Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Biglen, bzw. das ISOS.

Vgl. BauG.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

2. Pflege der Kulturlandschaft

Art. 34 Baudenkmäler

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

Denkmalpflege Kanton Bern: Bauinventar der Gemeinde Biglen vom April 2023; das Bauinventar ist behördenverbindlich und als Hinweis im ZP S+L dargestellt.

Art. 35 Schutz der historischen Verkehrswege

Auf die Substanz der historischen Verkehrswege ist Rücksicht zu nehmen. Wegoberflächen und Breiten, Böschungen und wegbegleitende Vegetation (Bäume, Hecken usw.) sollen so weit als möglich erhalten bleiben.

Art. 36 Schutz der Wanderwege

- ¹ Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung Art. 33, SV.
- ² Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechtes (Art. 31, SV).

Art. 37 Archäologische Schutzgebiete

- ¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- ² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens 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 (BauG).

Art. 38 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

- ¹ Die im ZP S+L eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, sowie Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- ² Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungsstatthalteramt deren Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- ³ Sind die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so obliegt der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat.
- ⁴ Sind die Bäume sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt, so braucht es für die Fällung die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts.
- ⁵ Gefällte Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.
- ⁶ Die Hochstammobstgärten sind in ihrem Bestand geschützt. Sie sind zu pflegen und zu erhalten.

Die entsprechend bezeichneten Objekte im Zonenplan Siedlung und Landschaft prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

(Vgl. BauG) Die Zuständigkeit des Gemeinderats beschränkt sich auf diejenigen Bäume, welche aufgrund des Standorts (Standortschutz STS) geschützt sind. Für Fällungen der aus ökologischen Gründen geschützten Bäume (Baumschutz BS) ist das Regierungsstatthalteramt zuständig. Das Inventar der botanischen Objekte der Gemeinde Biglen mit Angaben zum Schutz (Baumschutz/Standortschutz), der Art und des Standorts ist im Anhang des GBR zu finden.

Der Schutz der Hochstammobstgärten betrifft den Bestand, nicht aber einzelne Bäume. Wichtig ist der Erhalt des Charakters der Hochstammobstgärten.

Art. 39 Aussichtspunkte

- ¹ Die im ZP S+L eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.
- ² Es dürfen keine Bauten oder mehrjährige Pflanzungen die Aussicht verhindern.

Art. 40 Fliessgewässer

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b. Schutz vor Hochwasser;
 - c. Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan „Naturgefahren und Gewässerräume“ als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Im Übrigen gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV).
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Vgl. GschG, GSchV, BauG, WBG, WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015.

Messweise siehe Anhang 1 GBR.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbbaus gemäss WBG.

Vgl. BauG
Vgl. GSchV und WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

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

Vgl. Art. 43 GBR Lebensraum Fliessgewässer.
Vgl. auch GSchV.

3. Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 41 Landschaftsschongebiete (LSchG)

- ¹ Das im Zonenplan S+L bezeichnete Landschaftsschongebiete bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- ² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- ³ Baugesuche sind der Fachberatung gemäss Art. 29 GBR zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 42 Schutzgebiet Äggist

- ¹ Das im Zonenplan bezeichnete kommunale Schutzgebiet Äggist ist mit seiner Umgebung geschützt. Ziel ist die Erhaltung des Wasser- und Landlebensraumes für die Zielart Geburtshelferkröte und zahlreiche andere 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.

Art. 43 Lebensräume

¹ Für die Lebensräume im Zonenplan gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abs.	lit. a) Schutzziele	lit. b) Besondere Vorschriften
Fließgewässer	2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten und als wichtige Vernetzungsachsen.	In einem Abstand (A) von 6.0 m, gemessen ab OK Böschung oder Rand der Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
Hecken, Feldgehölz und Ufervegetation	3	Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern. Die Ufervegetation (inkl. Auenv egetation) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	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, beeren tragende Gehölze sowie markante Bäume sind zu erhalten und zu fördern. Auf den Stock setzen der Hecken und Ufergehölze ist gestattet. Nicht gestattet sind: - das Abbrennen der Gehölze - Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Anbringen von Dünger aller Art in einem Streifen von 3.0 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und der Ufervegetation.
Feuchtstandorte kommunal	4	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.
Amphibienstandorte kommunal	5	Amphibienstandorte sind als Lebensräume für Amphibien zu schützen und zu erhalten.	Sie dürfen weder trockengelegt noch anderweitig beeinträchtigt werden. Der Ein- und Ausstieg aus den Wasserbecken/Teichen ist sicherzustellen.
Trockenstandorte kommunal	6	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.

Vgl. GSchG, NHG, DZV, NSchG; kantonale Merkblätter:

- Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998;
- Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002;
- Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG.

Alle Hecken, Feldgehölze und die Ufervegetation sind gemäss NHG bzw. NSchG geschützt. Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

Vgl. NHG; NSchG; Kantonale Merkblätter: Feuchtgebiete im Kanton Bern; Lebensraum Feuchtgebiet - ein Kurzportrait.

Vgl. NHG; Kantonale Merkblätter: Feuchtgebiete im Kanton Bern; Lebensraum Feuchtgebiet - ein Kurzportrait.

Vgl. NHG; kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

Art. 44 Invasive Neophyten

Mit invasiven Neophyten ist gemäss den Vorgaben der Freisetzungsverordnung umzugehen, eine Entsorgung hat fachgerecht zu erfolgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.

Bundesgesetz über Umweltschutz (USG) und Freisetzungsverordnung (FrSV).

4. Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Art. 45 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. NHG; NHV sowie NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. NSchG; NHG Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (NSchG).

Art. 46 Förderungsmassnahmen

- ¹ Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.
- ² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Ausrichtung von freiwilligen Gemeindebeiträgen für ökologische Ausgleichsmassnahmen.

Weitere Förderungsmassnahmen: NHG; NHV; NSchG; LKV; ÖKV.

5. Gefahrenggebiete

Art. 47 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.
- ⁴ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.
- ⁵ Bauten und Anlagen sind im Übrigen nach den Anforderungen an die Sicherheit vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.
- ⁶ Bei Bauvorhaben in gefährdeten Gebieten gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wird der Baugesuchssteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.
- ⁷ Auf den Parzellen 276, 780, 781, 782 und 803 sind bei Bauvorhaben Massnahmen zum Schutz gegen Hochwasser vorzunehmen. Dabei sind die Massnahmen bis zur minimalen Schutzkote von 714.82 m.ü.M. vorzunehmen.

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 Naturgefahren verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten das 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).

Die Massnahmen richten sich nach dem Hochwasserschutzgutachten der Holinger AG vom 09. Februar 2026. Folgende Massnahmen können u.a. eine Überflutung verhindern: Terrainaufschüttung im Bereich von zu erstellenden Gebäuden (Fliesstiefe und Freibord: ca. 0.70 m); Abdichtung (druckwasserdicht) und Höherziehen von Gebäudeöffnungen wie Lichtschächte und Kellerabgänge; Umleitung Wasserlauf mittels Mauer; Erstellen Abflussmulde etc.

Für die Detailplanung und Umsetzung der Hochwasserschutz- und Objektschutzmassnahmen haben die Grundeigentümer-schaft im Rahmen zukünftiger Baugesuchverfahren eng mit der Gemeinde zusammenzuarbeiten.

F. STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48 Widerhandlungen

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

Art. 49 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang (GBR), dem Zonenplan Siedlung und Landschaft (ZP S+L) und dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume (ZP N + G), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Vgl. BauV.

Art. 50 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 28.01.2010, mit Ausnahme der Vorschriften, welche auf das im Zonenplan Siedlung + Landschaft als „Gebiet von Beschluss und Genehmigung ausgenommen“ gekennzeichnete Gebiet Bezug nehmen.
- die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Anpassung BMBV), bestehend aus Änderungen des Baureglements mit Anhang, vom 17. Mai 2024.
- Überbauungsordnung „Mutti“ vom 24.06.1993

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	08.12.2022	bis	06.02.2023
1. Vorprüfung	vom	28.04.2023	bis	23.01.2024
2. Vorprüfung	vom	02.12.2024	bis	08.09.2025
Publikation im Amtsblatt	vom			
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom			
Öffentliche Auflage	vom		bis	
Einspracheverhandlungen	am			
Erledigte Einsprachen		(Anzahl)		
Unerledigte Einsprachen		(Anzahl)		
Rechtsverwahrungen		(Anzahl)		

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident:
Urs Schweizer

Die Gemeindeschreiberin:
Marlene Schwarz-Rüegsegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Biglen, den

Die Gemeindeschreiberin:
Marlene Schwarz-Rüegsegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

ANHÄNGE

A1	Definition und Messweisen
A2	Inventar botanische Objekte Gemeinde Biglen
A3	Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen
A4	Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch Art. 79

ANHANG 1: Definitionen und Messweisen

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

A1

A11 Gebäudemasse und Nutzungsziffern

Attikageschoss

- A111**
- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss
 - 2 Attikageschosse werden nicht an die Vollgeschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig.

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

- A112**
- 1 Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.
 - 2 Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie min. 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 6 Abs. 9 GBR unberücksichtigt bleiben.
 - 3 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

A12 Bauabstände

Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- A121**
- 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) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in A124 GBR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

Kleiner Grenzabstand kA

- A122**
- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten

Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

- 2 Er wird mit Ausnahme der vom Baugesuchsteller festgelegten besonnten Seite (grosser Grenzabstand) auf den restlichen Seiten des Gebäudes gemessen.

**Grosser
Grenzabstand
gA**

- A123**
- 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Seite (nicht Norden) des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
 - 2 Ist die besonnte Seite nicht eindeutig bestimmbar), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

**Gebäudeab-
stand**

- A124**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 5 ff GBR vorgeschriebenen Grenzabstände.
 - 2 Bei Gebäuden (Hauptbauten) auf demselben Grundstück wird der Gebäudeabstand berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Von dieser Regelung ausgenommen sind die nachfolgend in A124 Abs. 3 GBR genannten Bauten und Anlagen.
 - 3 Für Kleinbauten, Anbauten, kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile gelangen gegenüber Bauten auf demselben Grundstück keine Gebäudeabstände zur Anwendung, sofern nicht öffentliche Interessen (insbesondere Brandschutz) entgegenstehen.
 - 4 Für An- und Kleinbauten, die auf unterschiedlichen, benachbarten Grundstücken zu liegen kommen, genügt mit Zustimmung des Nachbarn die Einhaltung eines Gebäudeabstandes von mindestens 2 m, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - 5 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
Landwirt-
schaftszone**

- A125**
- Der einzuhaltende kleine Grenzabstand (kA) und Grenzabstand (A) gegenüber der Landwirtschaftszone wird auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner Grenzabstand, vgl. A122 und Art. 6 GBR

**Gegenüber He-
cken und Feld-
und Ufergehöl-
zen**

A126

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Vgl. DZV und Arbeitshilfe des Kantons Bern

Flächenberechnung effektiv bestockte Fläche bei Hecken, Feld- und Ufergehölzen:

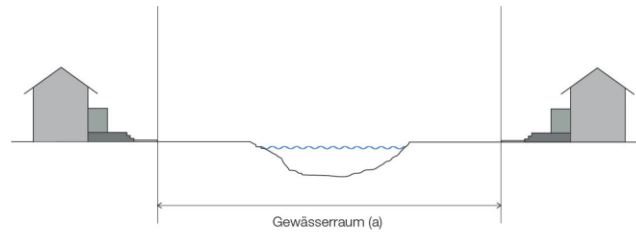
Bestockte Fläche reicht bis zur Aussenseite der Stöcke von Bäumen und Sträuchern. Zusätzlich muss ein Krautsaum mit-einberechnet werden.

Die Waldgrenze verläuft ausserhalb der Linie, welche die Stockmitten der äussersten Bäume oder Sträucher miteinander verbindet oder entlang der Parzellengrenze, wenn diese innerhalb der drei Meter verläuft. Bei Bauvorhaben wird der Bauabstand horizontal vom äusseren Rand des Krautsaumes gemessen.

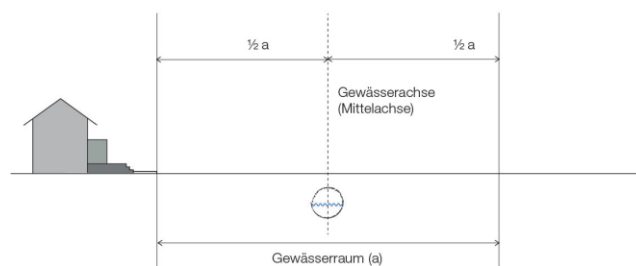
A13 Gewässerraum

Fliessgewässer A131

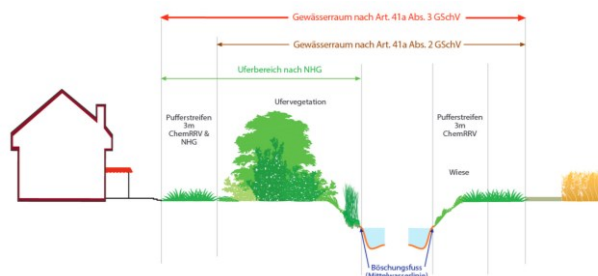
Vgl. GSchV
Flächige Darstellung des Gewässerraums



Messweise Gewässerraum bei Fliessgewässern, flächige Darstellung.



Messweise Gewässerraum bei eingedolten Fliessgewässern.



Uferbereich nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Pufferstreifen nach Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sind Teile des Gewässerraums.

A14 BMBV

A141 Link zu [BSG 721.3 - Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen \(BMBV\)](#)

A142 Link zu Skizzen: [BSG 721.3 - Anhang 1: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen](#)

BMBV: Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Anhang 2: Inventar botanische Objekte Gemeinde Biglen

08.09.2022

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz 2009	LschG	Schutzzweck	Bemerkungen
1	2	E	Linden, geschnitten	Hasli	LWZ	ja		StS	bei Hof
2	1	E	Linde	Hasli	LWZ	ja		StS	prägt Landschaft
3	6	BR	Ahorn	Hasli	LWZ	ja		StS	prägt Landschaft
4	1	E	Nussbaum	Hasli	LWZ	ja		Bs	bei Hof, einer gefällt
5	1	E	Kirsche alt	Hasli	LWZ	ja		Bs	prägt Dorfeingang, Wegkreuz
6	1	E	Linde	Hasli	LWZ	neu		StS	bei Hof
7	1	E	Linde, mit Bank	Syre	LWZ	ja	ja	StS	prägt Aussichtspunkt
8	1	E	Birke	Egg	LWZ	ja	ja	Bs	prägt Landschaft
9	1	E	Apfelbaum	Gwattmoos	LWZ	ja		StS	prägt Landschaft
10	2	E	Linden	Acherweid	LWZ	ja		StS	bei Hof
11	1	E	Linde Jungbaum	Gwattmoos	LWZ	neu		StS	Ersatz Hofbaum, prägt Landschaft
12	1	E	Birne, mit Bank	Acherweid	LWZ	ja		StS	prägt Landschaft, Wegkreuz
13	1	E	Birne	Acherweid	LWZ	ja		BS	prägt Hof
14	2	E	Linde	Mülihulle	LWZ	ja	ja	StS	prägt Landschaft
15	3	E	Bergahorn, 2 Föhren	Badi	GR	neu		BS	prägt Landschaft, Weg
16	1	E	Spitzahorn	Badi	LWZ	neu		StS	prägt Landschaft
17	1	E	Linde, geschnitten	Riedhülle	LWZ	ja	ja	StS	prägt Landschaft
18	1	E	Eiche	Änggist	LWZ	neu	ja	BS	prägt Landschaft

Legende:

Einzelbaum = E BR = Baumreihe

Baumgruppe = BG

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	LschG	Schutz-zweck	Bemerkungen
19	2	E	Eiche, Linde	Änggist	LWZ	neu	ja	BS	prägt Landschaft
20	1	E	Linde	Änggist	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
21	1	E	Linde	Oberfeld	LWZ	ja	ja	StS	prägt Landschaft
22	2	E	Linden	Oberfeld	LWZ	ja		StS	prägt Landschaft, bei Hof
23	1	E	Birke	Oberfeld	LWZ	neu		StS	prägt Landschaft
24	2	E	Linden	Golderswil	LWZ	ja		BS	prägt Hang, bei Hecke
25	4	BR	Birken	Bahnhof	BZ	ja		StS	prägt Ortsbild. Gebiet und somit auch Einzelbäume von Beschluss und Genehmigung ausgenommen.
26	1	E	Linde	Hubel	LWZ	neu	ja	StS	prägt Landschaft
27	4	E	2 Buchen, 2 Eichen, Linde	Mühlestrasse	BZ/OBZ	ja		BS	prägt Ortsbild
28	2	E	Linde, Kastanie	Hohle	BZ/OBZ	ja		BS	prägt Ortsbild
29	3	BR	Platanen	Rohrstrasse	BZ	ja		StS	prägt Strasse
30	1	E	Nussbaum	Sägestutz	GZ/LW	ja		BS	prägt Strasse
31	3	BR	Eschen	Sägestutz	GZ/LW	ja		StS/BS	prägt Strasse
32	1	E	Linde	Schulhaus	BZ	neu		StS	prägt Ortsbild
33	4	BR	Kastanien	Hohle, Gemeindehaus	BZ/OBZ	ja		StS	prägt Ortsbild
34	3	E	2 Birken, Linde	Kirche	BZ/OBZ	ja		StS	prägt Ortsbild, Kirche
35	1	E	Linde, Trauerweide	Pfarrhausweg	LWZ	neu		BS	bei Hof
36	5	BR	3 Kastanien, Ahorn, Buche	Hauptstrasse	LW/OBZ	neu		StS	prägt Strasse und Dorf
37	1	E	Linde, geschnitten	Lenzhaus	BZ/OBZ	ja		StS	prägt Ortsbild

Legende:

Einzelbaum = E BR = Baumreihe

Baumgruppe = BG

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	LschG	Schutz-zweck	Bemerkungen
38	2	E	Pappel, Nussbaum	Weibel	LWZ	ja		StS	prägt Hang
39	18	BR	Nussbäume	Weibel	LWZ	neu		StS	prägt Hofzugang
40	1	E	Linde, Jungbaum	Chrützmatt	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
41	1	E	Linde	Weibel	LWZ	neu		StS/BS	auf Hügel, prägt Landschaft
42	1	E	Kirsche, alt	Grippele	LWZ	ja	ja	StS	an Strasse
43	1	E	Linde	Bachme	LWZ	ja		StS	bei Hof
44	1	E	Linde	Grippele	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
45	2	E	Linde	Hofacher	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
46	1	E	Linde, mit Sitzbank	Louele	LWZ	neu	ja	StS	bei Hof
47	1	E	Nussbaum	Louele	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
48	2	E	Nussbäume	Louele	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
49	1	E	Nussbaum	Änetbach	LWZ/OBZ	ja		StS	prägt Ortsbild
50	3	E	2 Nussbäume, Linde	Änetbach	LWZ/OBZ	ja		StS	prägt Ortsbild
51	1	E	Eiche	Änetbach	LWZ/OBZ	ja		StS	prägt Ortsbild
52	2	E	Kirschbäume, alt	Steinacher	LWZ	ja		StS	prägt Strasse
53	1	E	Linde	Längacher	LWZ	neu		StS	prägt Landschaft
54	1	E	Nussbaum	Grossacher	LWZ	ja	ja	StS	prägt Landschaft
55	1	E	Nussbaum	Änetbach	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
56	1	E	Friedenslinde, mit Bank	Änetbach	LWZ	ja	ja	StS/BS	prägt Aussichtspunkt

Legende:

Einzelbaum = E BR = Baumreihe

Baumgruppe = BG

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Nr	Anzahl	E/BG/BR	Art	Ort	Parzelle	best. Schutz	LschG	Schutz-zweck	Bemerkungen
57	1	E	Birnbaum	Adlisberg	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
58	1	E	Linde, Nussbaum	Adlisberg	LWZ	ja	ja	StS	bei Hof
59	3	BG	2 Lärchen, Berg-ahorn	Schwandi	LWZ	neu	ja	StS	prägt Landschaft
60	1	E	Eiche	Weibel	LWZ	neu	ja	StS	bei Hof
61	1	E	Esche	Chrützmatt	LWZ	neu	ja	StS	prägt Landschaft
62	3	BG	3 Eichen	Schnalle	LWZ	neu	ja	BS	bei Hof

Legende:

Einzelbaum = E BR = Baumreihe

Baumgruppe = BG

Schutz:

BS = Baumschutz: ökol. wertvoll, Baum nach Abgang in Umgebung mit gleichwertiger Art ersetzen

StS = Standortschutz: prägt Ort- oder Landschaftsbild, Standort erhalten, Baum ersetzen

Suzanne Albrecht Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU Seestrasse 24 3600 Thun 079 352 93 07 albrecht-la@tcnet.ch www.albrecht-la.ch

Anhang 3: Verzeichnis der Gesetzesabkürzungen

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
KEnG	Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KEnV	Energieverordnung vom 26. Oktober 2011
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
OGR	Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Biglen
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SBG	Gesetz des Kantons Bern vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A4 **Bernisches Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch Art. 79**
Link zum [Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches \(EG ZGB\)](#).

BEILAGEN

B1

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN IM ZONENPLAN SIEDLUNG UND LANDSCHAFT SOWIE DEN INHALTEN IM LANDSCHAFTSINVENTARPLAN

Im Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie im Landschaftsinventarplan sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördenverbindlich)

B11 Das Bauinventar der Gemeinde Biglen 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 grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

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.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden 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.

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Biglen 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 und 2a BauG.

Archäologische
Gebiete und
Fundstellen

In den in den Hinweisen des Zonenplans Siedlung und Landschaft sowie im Landschaftsinventarplan 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. 9 Abs. 1 lit. e und 9
ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist
der archäologische Dienst
des Kantons Bern.

