



Gemeinde Grosshöchstetten

Baureglement Ortsteil Schlosswil

Genehmigungsexemplar

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		LESEHILFE	
Baurechtliche Grundordnung		<p>Das vorliegende BR bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für den Ortsteil Schlosswil der Gemeinde Grosshöchstetten.</p> <p>Die Anhänge 1 (Definitionen und Messweisen) und 2 (Bauinventar) sind rechtlicher Bestandteil des Baureglements. Die weiteren Anhänge haben nur orientierenden Charakter).</p>	
Zonenplan		<p>Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.</p>	
Kommentar/Hinweise		<p>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.</p>	
Übergeordnetes Recht		<p>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.</p> <p>Im Rahmen der Teilrevision 2019 wurden im kommunalen Baureglement die Begriffe und Messweisen der BMBV¹ übernommen.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.</p> <p>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 Grundeig-</p>	<p>Z.B. Art. 80 ff. SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p>

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV); BSG 721.3

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		gentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	
Baubewilligung		Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 77725.1/1.1) Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
Besitzstandsgarantie		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.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG Vgl. Art. 236 Übergangsnutzungen und Art. 512 Strukturerehaltungsgebiete
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. 417, 513
Zuständigkeiten		Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung Grosshöchstetten geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG und Art. 44 GO

INHALT

Art.		Seite
1	GELTUNGSBEREICH	6
101	Geltungsbereich sachlich	6
102	Geltungsbereich räumlich	6
2	NUTZUNGSZONEN	6
21	Wohn- und Mischzonen, Bestandeszone	6
211	Art der Nutzung	6
212	Mass der Nutzung	7
213	Schlosszone S	9
214	Erhaltungszone Thali	10
215	Bestandeszone Dorf	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	12
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	12
222	Übergangsnutzungen	14
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	15
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	15
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	16
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	16
311	ZPP 1 „Altes Schulhaus“	16
312	ZPP 2 „Nest“	17
313	ZPP 3 „Dorfkern“	17
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	19
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	19
411	Gestaltungsgrundsatz	19
412	Bauweise, Stellung der Bauten	20
413	Fasadengestaltung	20
414	Dachgestaltung	20
415	Aussenraumgestaltung	22
416	Reklamen und Plakatierung	22
417	Gestaltungsspielraum	23
42	Qualitätssicherung	23
421	Fachberatung	23
422	Qualifizierte Verfahren	23

Marginale

Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
Art.		Seite	
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	24	
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	24	
432	Energie	24	
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	25	
51	Ortsbildpflege	25	
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	25	
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	25	
52	Pflege der Kulturlandschaft	25	
521	Baudenkmäler	25	
522	Archäologische Schutzgebiete	26	
523	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Obstgärten	26	
524	Hecken und Feldgehölze	26	
525	Raumbedarf Fließgewässer	27	
526	Historische Verkehrswege	28	
53	Schutz der naturnahen Landschaft	28	
531	Landschaftsschutzgebiete	28	
532	Lebensräume	29	
54	Ersatz- und Förderungsmassnahmen	29	
541	Ersatzmassnahmen	29	
542	Förderungsmassnahmen	30	
55	Gefahrengebiete	30	
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	31	
601	Widerhandlungen	31	
602	Inkrafttreten	31	
603	Aufhebung von Vorschriften	31	
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	32	
	ANHANG	36	
A 1	Definitionen und Messweisen	37	
A 2	Bauinventar	50	
A 3	Bernisches Einführungsgesetz ZGB, Art. 79	52	
A 4	Abkürzungen	56	
A 5	Sachregister	59	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321)
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn- und Mischzonen, Bestandeszone	
Art der Nutzung	211	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 236

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen – stille Gewerbe <p>¹⁾ Entlang den Strassen mit erheblichem Durchgangsverkehr (d h. entlang der Luzernstrasse) gilt in einer ersten Bautiefe ES III.</p>	II ¹⁾	<p>Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p> <p>Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Kommentar / Hinweise
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe - Gastgewerbe - Dienstleistungen - Verkauf bis 300 m² Verkaufsfläche 	III	
Parkplatzzone	P	<ul style="list-style-type: none"> - offene oberirdische Parkplätze, es sind keine Hochbauten zugelassen 		

Mass der Nutzung **212** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben Übergangsnutzungen gemäss Art. 236, die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GB in m	FHtr in m	GH in m	VG
Wohnzone	W2 ¹⁾	4,0	8,0	25,0	12,0	7,0	-	2
Wohnzone Nest	W2N ¹⁾	4,0	9,0	25,0	12,0	2)	7,5	2
Mischzone	M2	4,0	6,0	30,0	13,0	8,0	-	2

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
 gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
 GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV und Anhang A131 BR)
 GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV Anhang A131 BR)
 FHtr = Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 15 BMBV und Anhang A132 BR)
 GH = Gesamthöhe (vgl. Art. 14 BMBV und Anhang A132 BR)
 VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV und Anhang A134 BR)

¹⁾ In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ausgeschlossen.

²⁾ FHtr = talseitig 6,0 m
 FHtr = bergseitig 4,5 m

2 Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. An- und Kleinbauten:

- Grenzabstand (GA) min. 2,0 m
- Fassadenhöhe traufseitig* (FHtr) max. 4,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGBF) max. 60 m²

* Das zulässige Mass der „Fassadenhöhe traufseitig“ (FHtr) gilt auch für die „Fassadenhöhe“ bei An- und Kleinbauten mit Flachdächern

Vgl. Art. 3 und Art. 4 BMBV
Vgl. Anhang A142
Vgl. Anhang A132

Vgl. Art. 414 Abs. 7 (maximale Gebäudefläche für An- und Kleinbauten mit Flachdächern = 40 m²)

b. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m
- Grenzabstand mind. 1,0 m

Vgl. Art. 5 BMBV
Vgl. Anhang A122

c. Abgrabungen ^{auf einer Gebäudeseite} max. 5,0 m

Vgl. Anhang A132

d. Vorspringende Gebäudeteile:

- Erker; Vordächer über Zugängen; Ausstentrepfen; Laderampen; Balkone mit dazugehörigen Überdachungen:

- Breite: zulässig max. 4,0 m, ^{gesamthalt max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts}
- Tiefe: max. 2 m
- Zulässiges Mass im Grenzabstand: max. 2 m

- ^{1.) Dachvorsprünge} ~~Vordächer~~ Hauptbau:
 - Tiefe: max. 2,5 m
 - Zulässiges Mass im Grenzabstand: max. 2,5 m

Vgl. Art. 10 BMBV
Vgl. Anhang A123

e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2,5 m
- in der Situation: min. 5,0 m

Vgl. Anhang A132 und A134

f. Geschosse:

- Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger

Vgl. Art. Art. 19 und Art. 20 BMBV

siehe Genehmigung AGR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<p>Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1,20 m über die Fassadenlinie hinausragend</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,2 m 	Vgl. Art. 16 BMBV
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen zur Übergangsnutzung und über die Ortsbilderhaltungsgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 ff. BR
	4	Waldabstand gemäss Waldabstandslinie im Zonenplan. Unbewohnte Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 10.0 m einzuhalten ^(a)	
Schlosszone S	213	<p>1 Die Schlosszone dient der integralen Erhaltung des Schlosses, des Schlossparks und der Allee. Die Nutzung der bestehenden Gebäude ist zulässig, Neubauten sind nicht gestattet. Es ist Wohnnutzung, Büronutzung, stilles Gewerbe, Gastronomie, Bildungs-, Museums- und kulturelle Nutzung gestattet mit Rücksichtnahme auf die historische Bausubstanz. Ein allfälliger Ersatzbau von Gebäude Nr. 1 Schlossweg ist gestattet.</p> <p>2 Die öffentliche Zugänglichkeit der Allee und des Schlossparks ist tagsüber zu gewährleisten. Diese Zugänglichkeit sowie der beschränkte Zugang zum Schlossturm mit Innenhof zu Besichtigungszwecken ist privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu regeln.</p> <p>3 Bei Bauvorhaben sind die Fachstellen des Kantons frühzeitig beizuziehen.</p> <p>4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.</p>	Als Neubauten werden neue Bauten auf der „grünen Wiese“ verstanden, wo bisher kein Gebäude steht.

^(a) Genehmigungsvermerk AGR vom 10.08.2011

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Erhaltungszone Thali	214	1 Die Erhaltungszone Thali bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur und die zeitgemässe Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart. Es ist ausser Wohngebäuden mässig störendes Kleingewerbe zugelassen.	
		2 Ersatz- und Umbauten sind innerhalb der bestehenden Volumen zugelassen. Vorbehalten bleiben Art. 511 und 512 sowie kleinere Veränderungen und Erweiterungen, die durch eine zeitgemässe Erneuerung notwendig werden und die auf die bestehende schutzwürdige Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Für An- und Kleinbauten gilt Art. 212.	Für bestehende Bauten soll eine gewisse Veränderung und Erweiterung gestattet sein, wenn sie aufgrund einer zweckmässigen und zeitgemässen Erneuerung notwendig sind.
		3 Zur Wahrung des Siedlungscharakters ist bei Ersatz eines Gebäudes der bestehende Strassenabstand des Gebäudes zwingend massgebend. Ausnahme: bestehende Bauten mit einem kleineren Strassenabstand als 2,0 m haben bei Ersatz 2,0 m Strassenabstand einzuhalten. Kleinbauten haben einen Strassenabstand von minimal 3,60 m einzuhalten.	
		4 Als Dachaufbauten sind nur Dachflächenfenster gestattet. Diese sind auf gleicher Höhe anzuordnen.	
		5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Bestandeszone Dorf	215	1	Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur und die zeit-gemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen. Aus- und Umbauten haben mit Rücksicht auf die bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Es ist die bestehende Nutzung, Wohnnutzung und stilles bis mässig störendes Gewerbe zugelassen.
		2	In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen. Sie dürfen im Interesse des zeitgemässeren Wohnhauses oder eines bestehenden Gewerbes bis zu 10 % über das bestehende Gebäudevolumen hinaus-gehen. Zugelassen sind zudem nicht störende An- und Kleinbauten. Die bestehende Gesamthöhe darf nicht überschritten werden. Eingeschossige Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,70 m ab bestehender Fassadenflucht sind zugelassen. Vorbehalten bleibt das Einhalten eines Grenzabstandes von 4,0 m.
		3	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

22

Zonen für öffentliche Nutzungen

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

221

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

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.BR

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
Kirche	A	Kirche	Bauliche und gestalterische Massnahmen sind zugelassen, soweit sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Es ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.	II
Schulanlage	B	Schule mit Sportanlage	Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Mischzone M2.	III
Gemeindehaus	C	Gemeindehaus	Erweiterungen gemäss Nutzungsmasse der Mischzone M2.	III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise	
Friedhof/Pfarrhaus	D	<ul style="list-style-type: none"> - Friedhof - Pfarrhaus 	<p>Friedhof: Betriebsnotwendige eingeschossige Kleinbauten sind zugelassen. Pfarrhaus: Es gelten die Bestimmungen von Art. 521.</p>	II
Gemeindedienste ^(c) / Parkplatz	E	<ul style="list-style-type: none"> - Wehrdienstmagazin - Heizzentrale^(c) - Sammelstelle für Hausrecycling^(c) - Parkplätze 	<p>Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Mischzone M2. Sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 511.</p>	III

^(c) Teilrevision vom 03.12.2014

Übergangsnutzungen**222**

1

Für zonenfremde Nutzungen im Baugebiet kann der Gemeinderat eine Übergangsnutzung für maximal fünf Jahre bewilligen.

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 ff. BauG) ermöglicht werden.

2

Es müssen dazu mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:

- 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.

3

Die Gültigkeit der Übergangsnutzung kann durch den Gemeinderat um längstens zwei Jahre auf sieben Jahre verlängert werden.

Eine längere Nutzungsdauer oder die definitive Umnutzung bedingen eine Zonenplanänderung.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

24

Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Landwirtschaftszone (LWZ)

241

1

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

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. 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.

2

Soweit mit übergeordnetem Recht vereinbar gelten für die baupolizeilichen Masse ergänzend folgende Bestimmungen:

- Wohnbauten wie W2
- Ökonomiegebäude: FHtr 8,0 m
- Gesamthöhe für Silos inkl. Kranbahn: 10,0 m

3

Gewächshäuser für den gewerbmässigen Gemüse- und Gartenbau sind nicht zugelassen.

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

4

Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
		Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: <ul style="list-style-type: none"> - vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, - das Ergebnis eines sia-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.
ZPP 1 „Altes Schulhaus“	311	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die sorgfältige Überbauung und Erschliessung des Areals unter Berücksichtigung des bestehenden erhaltenswerten Gebäudes und der aussenräumlichen Qualitäten. Bei baulichen Veränderungen ist dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen.	
Art der Nutzung	2	gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	3	- GFZo 0.3 - 0.6 - 2 Vollgeschosse - entlang der Dorfstrasse 3 Vollgeschosse	Vgl. Anhang A151 Vgl. Anhang A134
Gestaltungsgrundsätze	4	Das bestehende alte Schulhaus kann erhalten oder abgebrochen werden. Die neuen Gebäude und Aussenräume sind mit den bestehenden, an-grenzenden Bauten in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen.	Vgl. Art. 10 a-b BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP 2 „Nest“	312	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Sie bezweckt die Überbauung und Erschliessung des Areals unter Berücksichtigung der aussenräumlichen Qualitäten der bestehenden Gebäudegruppe.	
Art der Nutzung	2	gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	3	- GFZo 0.4 – 0.6 - 2 Vollgeschosse	Vgl. Anhang A151 Vgl. Anhang A134
Gestaltungsgrundsätze	4	Das schützenswerte „Stöckli“ darf nicht abgebrochen werden. Das bestehend erhaltenswerte Gebäude kann erhalten oder an demselben Ort ersetzt werden. Die Neubauten und Aussenräume sind mit den bestehenden, angrenzenden Bauten in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen.	Vgl. Art. 10 a-b BauG
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	ES II Entlang der Luzernstrasse gilt in einer ersten Bautiefe ES III.	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP 3 „Dorfkern“	313	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	1	Es soll eine sorgfältig gestaltete und durchgrünte Wohnüberbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder ähnlichen Wohnformen realisiert werden.	
Art der Nutzung	2	gemäss Wohnzone W	
Mass der Nutzung	3	- GFZo mind. 0.5 - Grenzabstand min. 4,0 m	Vgl. Anhang A151 Vgl. Anhang A142 Vgl. Anhang A132

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) 4,5 m* - 2 Vollgeschosse <p>* Das zulässige Mass der „Fassadenhöhe traufseitig“ (FHtr) gilt für Bauten mit Pultdächern auf der Firstseite</p>	Vgl. Anhang A134
Gestaltungsgrundsätze	4	<ul style="list-style-type: none"> - Der landschaftlich exponierten Lage und der dörflichen Umgebung ist mit einer sorgfältigen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen Rechnung zu tragen. - Es sind nur Satteldächer oder Pultdächer gestattet. - Die Überbauung ist im Innern stark zu durchgrünen und mit Bäumen zu bepflanzen. - Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist als Siedlungsrand zu gestalten und heckenartig (hangparallel) zu begrünen. 	Zur Sicherung der anvisierten Qualitäten ist es erwünschenswert ein qualifiziertes Verfahren (Art. 422) durchzuführen.
Erschliessungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrserschliessung erfolgt von der westlichen Arealseite ab Dorfstrasse. Eine Teilererschliessung ist über die ZöN E gestattet. - Für die Fussgängererschliessung ist eine durchgehende Verbindung ab Dorfstrasse über die ZöN E sicherzustellen. 	
Energie	6	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES II	Vgl. Art. 43 LSV.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

4

QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

41

Bau- und Aussenraumgestaltung

**Gestaltungs-
grundsatz**

411

1

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.

Beurteilungskriterien

2

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die ortstypischen und 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.

Unter prägend sind die historisch gewachsenen strukturellen und gestalterischen Elemente zu zählen, die Körnigkeit (Volumen) der Bauten und die Aussenraumgestaltung.

Vgl. auch Art. 412.

Vgl. auch Art. 413 und 414.

Vgl. auch Art. 415.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).
Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.

3

Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

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.	Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.
		2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A131.
		3	Die Stellung der Bauten 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 prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Fassadengestaltung	413	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 prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.	
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer vorgeschrieben (Dachneigung mind. 20° und max. 40° alte Teilung.)	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. 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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	2	Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10 a BauG ^(a) , ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.	
	3	Bei Schutzobjekten und im Ortsbildschutzperimeter können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbildes abweichende Regeln gelten.	
	4	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im Dachgeschoss bzw. im obersten Vollgeschoss zulässig, wenn sie auf einer Ebene angeordnet werden. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30 % der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0,6 m an eine First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Die einzelnen Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1,2 m ² sein.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Vgl. auch Art. 513 Dachgestaltung im Ortsbilderhaltungsgebiet.
	5	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten Empfehlungen des AGR und des AUE. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
	6	Bei Bauernhäusern sind Dachflächenverglasungen von 1,5 m Tiefe (ab Traufe) und 3,5 m Breite gestattet. Ihre Gesamtbreite beträgt 30 % der Dachbreite.	
	7	Bei An- und Kleinbauten mit bis zu 40 m ² anrechenbarer Gebäudefläche sind Flachdächer gestattet.	

^(a) Genehmigungsvermerk AGR vom 10.08.2011

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Aussenraumgestaltung	415	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.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. Dazu gehören u.a.: – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet S. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.
		2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	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, Kehrtrichtersammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Reklamen und Plakatierung	416	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.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung.
		2 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.	Die Plakatierungsstandorte auf öffentlichem Grund werden in Zusammenarbeit mit einer Plakatierungsfirma, in einem Plakatierungskonzept und einem Konzessionsvertrag festgelegt.
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	<p>1 Der Gemeinderat 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 Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Strukturerhaltungsgebieten; – 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. 	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 417 und 511 ff BR</p> <p>Vgl. Art. 417 BR</p> <p>Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 BR)</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG</p> <p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbild- oder Strukturerhaltungsgebiet gemäss Art. 511 f. 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).</p>
Qualifizierte Verfahren	422	Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	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"> – Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; – gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. <p>2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.</p>	<p>Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.</p> <p>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Hecken, etc.</p> <p>Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.</p>
Energie	432	<p>1 Bei Neubauten und bei Sanierung von Gebäuden soll der Bedarf an Raumwärme und Klimakälte durch einen optimalen Wärmeschutz der Gebäudehülle minimiert werden.</p> <p>2 Es ist speziell auf die Reduktion des Verbrauches an nicht erneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.</p>	Vgl. Art. 11 EnG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbilderhaltungsgebiete	511	<p>1 Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Ortsbilderhaltungsgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume usw.) gut ins Ortsbild einzufügen.</p>	<p>Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Schlosswil und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen und bezogen werden können.</p> <p>Für das Ortsbild der Gemeinde Schlosswil prägend sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Materialien, Gebäudeproportionen und die Dachneigung des Berner Bauernhauses; - die Dachgestaltung; - die ortsbildprägende Wirkung von Schloss, Kirche und Pfarrhaus.
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>	
	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>Bauinventar der Gemeinde Schlosswil vom 10.09.1999 das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2. K-Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören oder sind in einem Schutzperimeter befinden. Sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.	Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG sowie Erläuterungen zum Hinweisplan Beilage B1; auch Art. 522 BR
Archäologische Schutzgebiete	522	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 (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Obstgärten	523	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen, Alleen und Hochstammobstgärten prägen das Orts- und Landschaftsbild, dienen dem ökologischen Ausgleich und sind zu erhalten und zu pflegen.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Das Beseitigen eines Baumes oder das Entfernen wesentlicher Teile von Obstgärten ist bewilligungspflichtig.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungstatthalter (Art. 41 Abs. 3 NSchG).
		3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Hecken und Feldgehölze	524	1 Hecken und Feldgehölze sind als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und als wichtige Vernetzungselemente in der Landschaft und Siedlung zu erhalten und qualitativ zu verbessern.	Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungstatthalter
		2 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Dornensträucher, beerentragende Gehölze sowie markante Bäu-	Vgl. Art. 16 NSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		me sind zu erhalten und zu fördern.	
Raumbedarf Fließgewässer	525	<p>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die natürliche Funktion der Gewässer; b) Schutz vor Hochwasser; c) Gewässernutzung <p>2 Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Alle anderen Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zonenkonforme Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten - zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen - land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen - standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen <p>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</p>	<p>Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBG sowie die AHOP Gewässerraum 2015</p> <p>Messweise siehe Anhang A145</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.</p> <p>Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut im Baubewilligungsverfahren durch die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.</p> <p>Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV</p> <p>Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	
	5	Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.	
Historische Verkehrswege	526	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälerert zu erhalten.</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	
	53	Schutz der naturnahen Landschaft	
Landschaftsschutzgebiete	531	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälererte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht gestattet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe – Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser – Freileitungen – störende Materialstapelungen und Einfriedungen <p>3 Bauten für landwirtschaftliche Nutzungen und zugehörige Wohnbauten sind nur zulässig, wenn sie sich gut in die Landschaft und in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.</p> <p>4 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck</p>	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.

Marginale Art. Normativer Inhalt Kommentar / Hinweise

gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Lebensräume **532** Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Feuchtstandorte	L2	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6,0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.
Trockenstandorte (trockene Wiesen)	L3	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenv egetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis}, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

Zu den Feuchtstandorten zählen u.a. Amphibienlaichgebiete und stehende Kleingewässer wie Tümpel und Weiher.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

Ersatzmassnahmen **541**

- 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

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

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.
Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG);

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
Förderungsmassnahmen	542	Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
	55	Gefahrengebiete^(b)	
Bauen in Gefahrengebieten	551	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten 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 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. 	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher („rote Gefahrengebiete“), mittlere („blaue Gefahrengebiete“), geringer („gelbe Gefahrengebiete“) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Schlat- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

^(b) Teilrevision vom 27.05.2013

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG
		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.	Vgl. Art. 58 GG
Inkrafttreten	602	1 Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.	
		2 Die Baureglementsänderung Art. 221 (ZöN E) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft ^(c)	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – Baureglement vom 10.09.1999 – Zonenplan Landschaft vom 10.09.1999 – Zonenplan „Dorf, „Thali“, „Nest“ vom 10.09.1999	

^(c) Teilrevision vom 03.12.2014

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Öffentliche Mitwirkung	16. Februar	bis	19. März 2007
2. Öffentliche Mitwirkung	15. Juni	bis	27. Juni 2010
1. Kantonale Vorprüfung	03. Oktober 2007		
2. Kantonale Vorprüfung	15. September 2010		
Publikation im amtlichen Anzeiger	05. Oktober 2007	und	11. November 2010
Publikation im Amtsblatt	10. Oktober 2007	und	10. November 2010
1. öffentliche Auflage	05. Oktober	bis	05. November 2007
2. öffentliche Auflage	15. November	bis	14. Dezember 2010
Einspracheverhandlungen	am 19. und 29. November 2007		
Erledigte Einsprachen 1. öffentliche Auflage	4		
Einsprachen 2. öffentliche Auflage	-		
Unerledigte Einsprachen	-		
Rechtsverwahrungen	1		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 01. November 2010		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 18. Februar 2011		
Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident	sig. H.P. Althaus		
Die Gemeindeschreiberin	sig. T. Dütschler		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	sig. T. Dütschler		
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern	am 10. August 2011		

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

GENEHMIGUNGSVERMERKE Teilrevision vom 27.05.2013

1. Publikation im amtlichen Anzeiger	28. Juni 2012		
2. Publikation im amtlichen Anzeiger	28. März 2013		
1. öffentliche Auflage	29. Juni 2012	bis	28. Juli 2012
2. öffentliche Auflage	02. April 2013	bis	01. Mai 2013
Einspracheverhandlungen	-		
Erledigte Einsprachen	0		
Unerledigte Einsprachen	0		
Rechtsverwahrungen	0		
Beschlossen durch den Gemeinderat	13. Mai 2013		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	0		
Namens der Einwohnergemeinde Die Präsidentin	sig. D. Reber		
Die Gemeindeschreiberin	sig. T. Dütschler		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	Schlosswil, 22. Mai 2013	sig. T. Dütschler	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern	am 27. Mai 2013		

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

GENEHMIGUNGSVERMERKE Teilrevision vom 03.12.2014

Mitwirkung	03. bis 25. April 2014
Vorprüfung	04. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger	21. August 2014
Oeffentliche Auflage	22. August bis 22. September 2014
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	02. Oktober 2014
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	27. Oktober 2014
Namens der Einwohnergemeinde Die Präsidentin	sig. D. Reber
Die Gemeindeschreiberin	sig. T. Dütschler
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Die Gemeindeschreiberin	Schlosswil, 28. November 2014 sig. T. Dütschler
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern	am 03. Dezember 2014

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

GENEHMIGUNGSVERMERKE Teilrevision 2018/2019

Mitwirkung 15. Februar 2018 bis und mit 19. März 2018
Vorprüfung 22. August 2018
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 31. Januar 2019
Publikation im Amtsblatt 30. Januar 2019
Öffentliche Auflage 31. Januar bis 1. März 22019

Einsprachen/Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat 22. Januar 2019

Beschlossen durch die Stimmberechtigten 19. Mai 2019 mit 1'448 ja / 197 nein

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

A. Ober

Der Gemeindeverwalter

B. Graf

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeverwalter

Grosshöchstetten, 17. JULI 2019

B. Graf

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung des Kantons Bern

J. Fin

17. Sep. 2020



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

ANHANG

Seite

A 1	Definitionen und Messweisen
A 2	Bauinventar
A 3	Bernisches Einführungsgesetz ZGB, Art. 79
A 4	Abkürzungen
A 5	Sachregister

39
50
52
57
63

Marginale	Art	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
-----------	-----	-------------------	----------------------

ANHANG

ANHANG A1

DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Terrain

Massgebendes Terrain

A111

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Vgl. Art. 1 BMBV

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

An- und Kleinbauten

A12

Gebäude und Gebäudeteile

A121 1

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

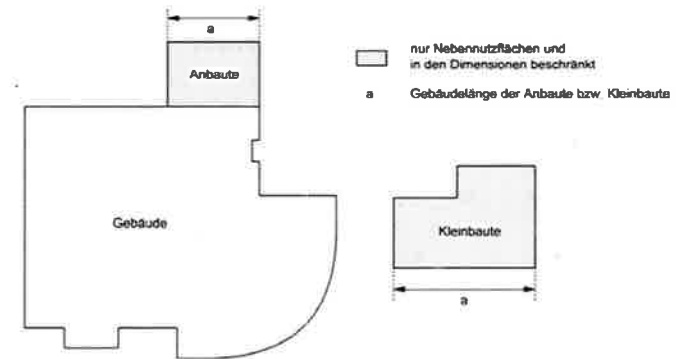
2

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

3

Die zulässigen Masse von An- und Kleinbauten sind in Art. 212 Abs. 2 Bst. a BR festgelegt.

Vgl. Art. 3 und 4 sowie Anhang 1, Figuren 1.1 und 1.2 BMBV



Unterniveaubauten und Unterirdische Bauten

A122 1

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

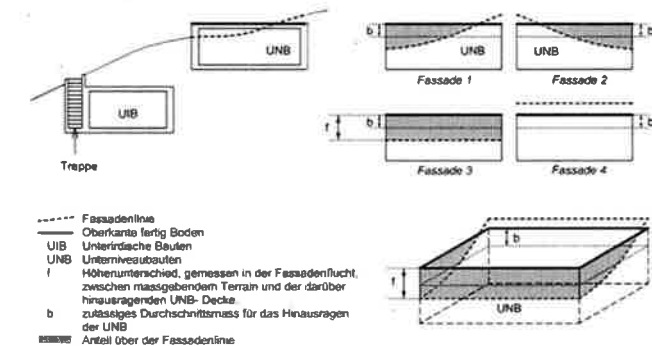
2

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

3

Die zulässigen Masse von unterirdischen Bauten sind in Art. 212 Abs. 2 Bst. b festgelegt.

Vgl. Art.5 und 6 sowie Anhang1, Figuren 1.3 und 1.4 BMBV



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

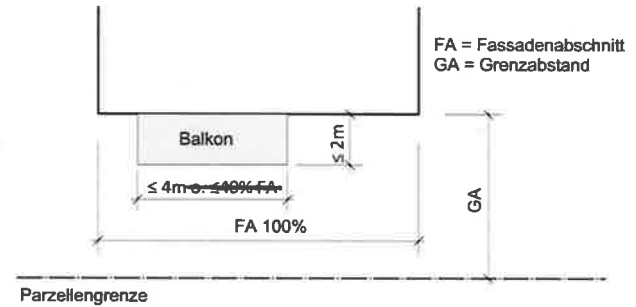
Kommentar / Hinweise

Vorspringende Gebäudeteile

A123 1

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vgl. Art. 10 BMBV



siehe Genehmigung AGR

- 2 Die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen (Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone) sind in Art. 212 Abs. 2 Bst. d BR festgelegt.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

A13

Gebäudemasse

Gebäuelänge

A131 1

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

Vgl. Art. 12 und 13 sowie Anhang 1, Figuren 3.1 und 3.2 BMBV

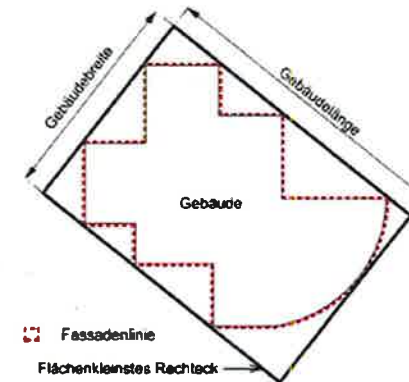
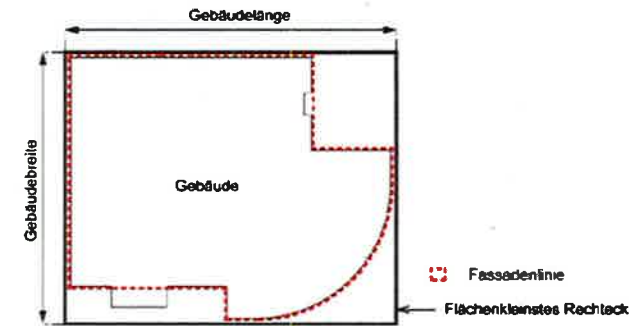
Gebäudebreite

2

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

3

Die zulässigen Masse der Gebäuelänge und -breite sind in Art. 212 ff. BR festgelegt.



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Höhen

A132 1

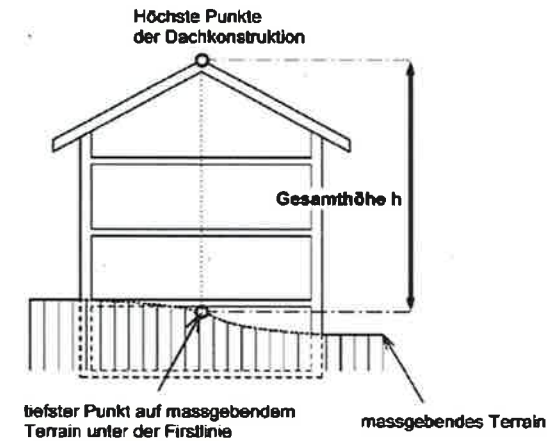
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

zu Höhen vgl. Art. 14 ff. sowie Anhang 1 Figuren 4.1a und 4.2a BMVB

Bei Gebäuden mit einem Schrägdach spricht man von der sog. „traufseitigen Fassadenhöhe FHtr“.



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



Marginale

Art.

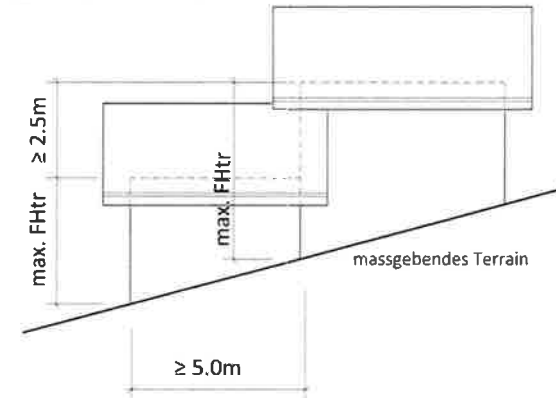
Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

3 Die zulässigen Masse sind in Art. 212 ff. BR festgelegt.

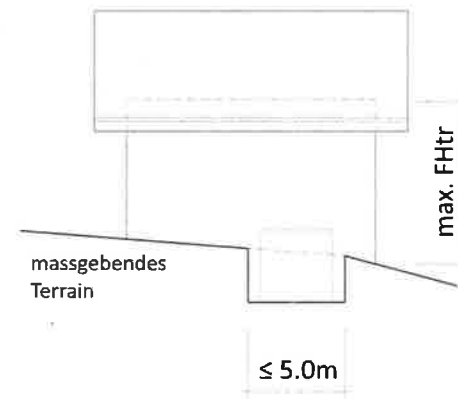
4 Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. e BR (Masse der Staffelung)



5 Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. c BR

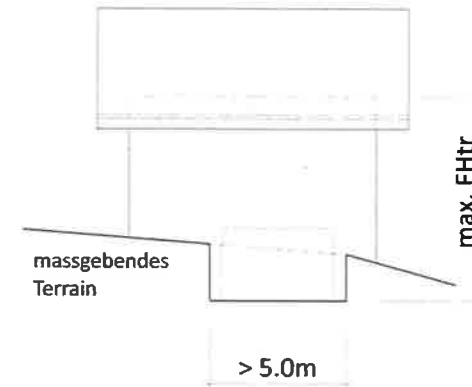


Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise



Kniestockhöhe

A133 1

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

2

Das zulässige Mass der Kniestockhöhe ist in Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR festgelegt.

Vgl. Art. 16 und Anhang 1, Figur 4.3 BMBV

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

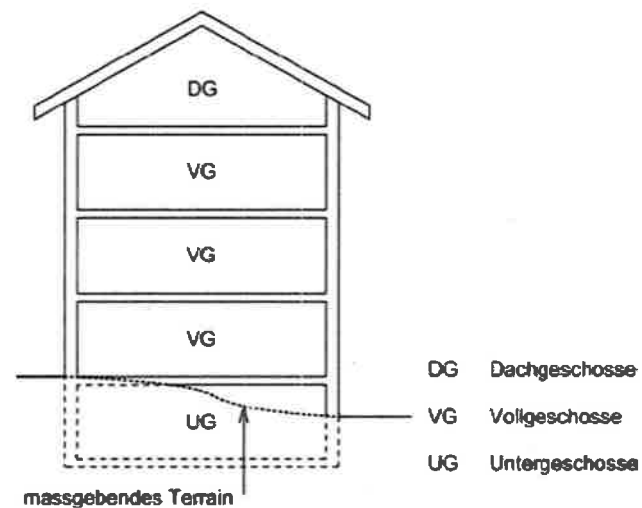
Kommentar / Hinweise

Vollgeschosse

A134 1

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Vgl. Art. 18 BMBV



2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Vgl. Art. 18 BMBV und Art. 212 Abs. 2 Bst. e BR für die Masse der Staffelung

3 Die zulässigen Anzahl Vollgeschosse ist in Art. 212 ff. BR festgelegt.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

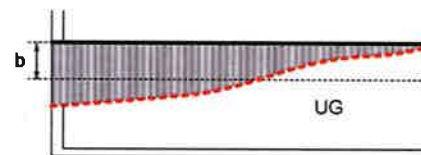
Kommentar / Hinweise

Untergeschosse

A135

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Vgl. Art. 19 BMBV und Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR



- - - Fassadenlinie

b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG

UG Untergeschoss

Dachgeschosse

A136

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten

Vgl. Art. 20 BMBV und Art. 212 Abs. 2 Bst. f BR

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.

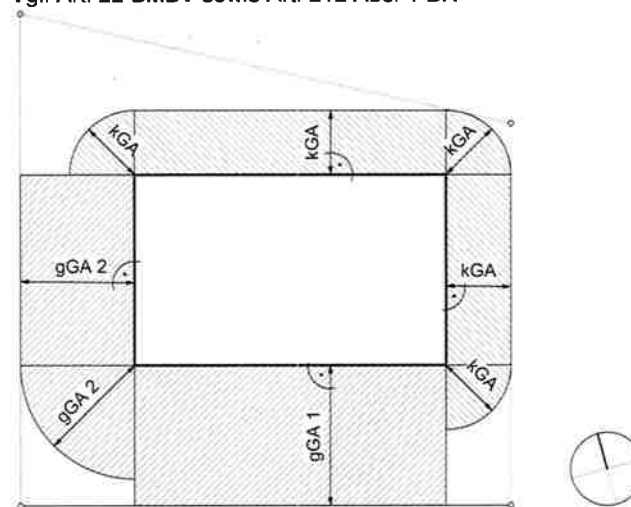
Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand (A144 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze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

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

Kleiner Grenzabstand

A142 1 Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV sowie Art. 212 Abs. 1 BR



2 Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
		3 Er kommt auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes zur Anwendung.	
		4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vorspringende Gebäudeteile vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. d und zu Balkonen auch die Skizze im Anhang A123
Grosser Grenzabstand	A143	1 Der grosse Grenzabstand (gGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze..	Vgl. Art. 22 BMBV sowie Art. 212 Abs. 1 BR
		2 Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		3 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.	
		4 Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.	Vorspringende Gebäudeteile vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. d BR und zu Balkonen auch die Skizze im Anhang A123 BR

Marginale

Art

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Gebäudeabstand

A144 1

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

2


Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

3

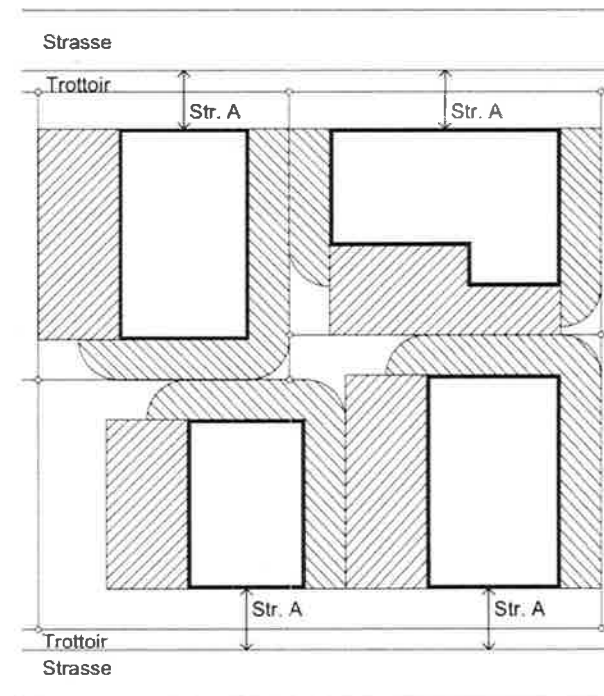
Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Vgl. Art. 23 BMBV
Grenzabstände vgl. Art. 212 BR

 = Fläche kGA

 = Fläche gGA

Str.A = Strassen Abstand



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

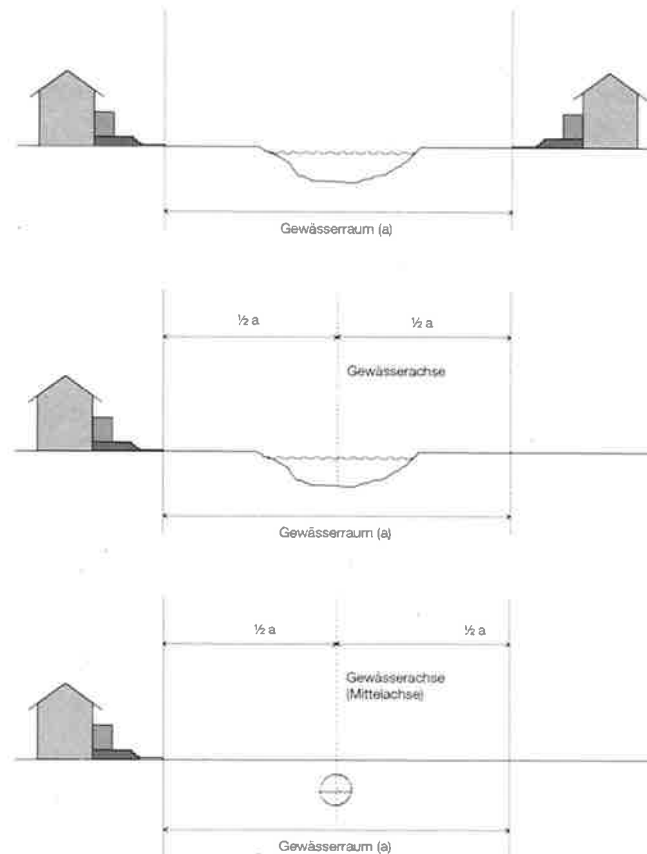
Kommentar / Hinweise

Gegenüber Fliessgewässern

A145

Der Gewässerraum wird bei offenen und bei eingedolten Gewässern ab der Gewässerachse gemessen.

Vgl. Art. 525 BR



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 A143

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar / Hinweise
Geschossflächenziffer oberirdisch und unterirdisch	A15	Nutzungsziffern	
	A151	1 Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung.	Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) wird nur in den Zonen mit Planungspflicht ZPP angewendet. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ergibt sich aus dem Verhältnis der GFo zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss Art. 27 BMBV.
	2	Die GFZo bestimmt sich anhand der oberirdischen Geschossfläche. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse gemäss 212 Abs. 2 Bst. f BR darstellen.	
	3	Ist für ein Grundstück keine GFZo festgelegt, ergibt sich das Höchstmass der baulichen Nutzung aus den baupolizeilichen Masssen gemäss Art. 212 Abs. 1 BR oder aus den besonderen Bestimmungen in Überbauungsordnungen.	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

ANHANG A2

BAUINVENTAR

Strasse	Haus Nr.	Bau- gattung	Bau- gruppe	Bewert- ung	K- Objekt
Alte Bernstrasse	4	WH	D	erh	K
Alte Bernstrasse	7	BH	D	erh	K
Alte Bernstrasse	7 B	Sp	D	sch	K
Alte Bernstrasse	9	WSt	D	sch	K
Alte Bernstrasse	16	BH	D	erh	K
Alte Bernstrasse	20	St	D	sch	K
Alte Bernstrasse	30	BH	-	erh	
Biglenstrasse	1	St	E	erh	K
Biglenstrasse	1 A	Sp	E	erh	K
Biglenstrasse	6	BH	E	erh	K
Dorfstrasse	5	SH	A	erh	K
Dorfstrasse	7	PH	A	sch	K
Dorfstrasse	7 A	Sp	A	sch	K
Dorfstrasse	12	BH	A	sch	K
Dorfstrasse	14	BH	A	sch/Sit	K
Dorfstrasse	17	BH	A	erh	K
Dorfstrasse	17 A	Sp	A	sch	K
Dorfstrasse	23 A	Sp	-	erh	
Gutweg	1	BH	B	erh	K
Gutweg	5	BH	B	sch	K
Gutweg	5 A	Sp	B	erh	K
Gutweg	6 A	OH	B	erh	K
Herolfingenstrasse	1	WH/G	A	erh/Sit	K
Herolfingenstrasse	2	Ki	A	sch/Sit	K
Herolfingenstrasse	3	WH	A	erh	K
Herolfingenstrasse	4	St	A	erh	K
Herolfingenstrasse	6	BH	A	sch	K
Mühlestrasse	14	Mü	-	erh	
Mühlestrasse	26	WH	-	erh	
Riedstrasse	3	BH/G	A	sch	K
Riedstrasse	11	WH/G	A	erh	K
Riedstrasse	13	WH/G	A	erh	K
Rohrmoosweg	6	St	-	erh	
Rohrmoosweg	14	BH	-	erh	

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Kommentar / Hinweise

Strasse	Haus Nr.	Bau-gattung	Bau-gruppe	Bewert-ung	K-Objekt
Schlossweg	2	GG	A	erh/Sit	K
Schlossweg	8	ÖB	A	erh	K
Schlossweg	8 A	ÖB	A	erh	K
Schlossweg	10	WSt	A	sch/Sit	K
Thalibühlweg	1	BH/G	C	erh/Sit	K
Thalibühlweg	3	St	C	erh	K
Thalibühlweg	4	BH/G	C	erh	K
Thalibühlweg	4 B	Sp	C	sch	K
Thalistrasse	1	BH	A	sch	K
Thalistrasse	1 C	Sp	A	sch/Sit	K
Thalistrasse	13	BH	C	erh	K
Thalistrasse	23	WH/G	C	erh	K
Thalistrasse	23 A	Sp	C	erh	K
Thalistrasse	29	BH	C	erh	K
Thalistrasse	48	BH	-	erh	K
Weiergutweg	17	St	F	erh	K
Weiergutweg	22	BH	F	erh	K
Weiergutweg	22 A	Sp	F	erh	K

ANHANG A3**BERNISCHES EINFÜHRUNGSGESETZ ZIVILGESETZBUCH, ART. 79**

C Nachbarrecht /

I. Bauten und Pflanzungen

- | | | |
|----------------------------|------|---|
| 1. Grenzabstände | 79 | 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. |
| 2. An- und Nebenbauten | 79 a | 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 m ² nicht übersteigen. |
| 3. Vorspringende Bauteile | 79 b | Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen. |
| 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 Mitnützungsrecht 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>
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	79 h	Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgra-

Böschungen
 a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

bungen 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.

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.

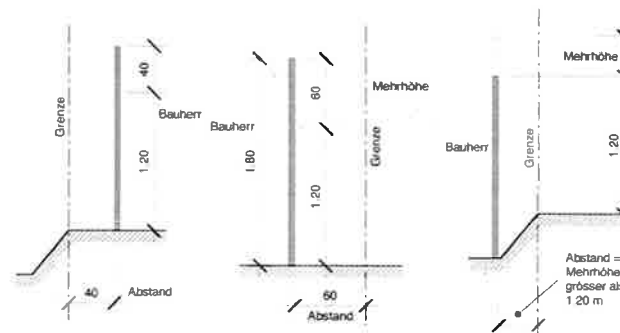
b) Eigentum 79 i

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.

8. Einfriedungen 79 k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes 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.

Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.



9. Bäume und Sträucher 79 l

Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zu Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

5,0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu

		<p>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.</p>
		<p>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. 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.</p>
10. Entzug von Licht und Sonne	79 m	
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 A4

ABKÜRZUNGEN

b)	Gesetzesabkürzungen	bewd
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 Gesetzesammlung (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)	
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1; siehe Anhang VIII)	
EnG	Kant. Energiegesetz vom 26. Juni 1998 (BSG 741.1)	
EnV	Kant. Energieverordnung vom 12. Ja-	

	nuar 2003 (BSG 741.111)
FrSV	Eidg. Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom
GBD	Kant. Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)
GG	Kant. Gemeindegesetz vom 20. Mai 1973 (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	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Kant. Dekret über das Normalbaureglement 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)
SG	Kant. Strassengesetz vom 4. Juni

	2008 (BSG 732.11)
SV	Kant. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1)
SFG	Kant. Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Kant. See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 (BSG 704.1)
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 Umwelt- schutz vom 17. Oktober 1983 (SR 814.01)
VRPG	Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz (BSG 155.21)
VOzUSG	Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz
VVR	Kant. Verordnung über die Offenhal- tung der Versorgungsrouten für Aus- nahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
WaG	Waldgesetz vom 5. Mai 1997
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

ANHANG A5

SACHREGISTER

An- und Kleinbauten	Art. 212
Archäologische Schutzgebiete	Art. 524
Bauabstände	Art. 512
Baudenkmäler	Art. 521
Bäume	Art. 525
Baupolizeiliche Masse	Art. 512
Baupolizeiliche Vorschriften	Art. 512
Bauweise	Art. 412
Bauzonen	Art. 211/212
Bestandeszone Dorf	Art. 215
Dachaufbauten	Art. 414
Dachausbau	Art. 414
Dachgestaltung	Art. 414
Energie	Art. 432
Erhaltungszone Thali	Art. 214
Ersatzmassnahmen	Art. 541
Fachberatung	Art. 421
Fassadengestaltung	Art. 413
Fassadenhöhe traufseitig	Art. 212
Förderungsmassnahmen	Art. 542
Gebäudeabstand	Art. 212
Gebäudelänge	Art. 212
Gefahrengebiete	Art. 55
Geltungsbereich	Art. 101/102
Geschosse (Anzahl Vollgeschosse)	Art. 212
Gestaltung	Art. 411 ff.
Gestaltungsfreiheit	Art. 212
Gestaffelte Gebäude	Art. 212
Grenzabstände	Art. 212

Historische Verkehrswege	Art. 523
Inkrafttreten	Art. 602
Landschaftsschutzgebiet	Art. 531
Landwirtschaftszone	Art. 241
Mass der Nutzung	Art. 212
Mischzone	Art. 211/212
Offene Bauweise	Art. 412
Ortsbilderhaltungsgebiete	Art. 511
Reklamen	Art. 416
Schlosszone	Art. 213
Schlussbestimmungen	Art. 601 ff.
Schutzgebiete	Art. 531
Strafbestimmungen	Art. 601
Umgebungsgestaltung	Art. 411 ff.
Unterirdische Bauten	Art. 512 b
Vorspringende Gebäudeteile	Art. 212
Widerhandlungen	Art. 601
Wohnzonen	Art. 211/212
Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 221
Zone mit Planungspflicht	Art. 31
Zonenvorschriften	Art. 211/212

