GEMEINDE AEGERTEN

Baureglement

Teilrevision Baureglement (Änderungen rot dargestellt)

17. Dezember 2020

Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis 3
I. Geltungsbereich 4
II. Nutzungsvorschriften 5
III. Bauvorschriften 10
IV. Gestaltung von Gebäude, Anlagen und Aussenräumen 14
A. Allgemeine Vorschriften 14
B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes 16
V. Schutzgebiete und -objekte 17
A. Landschaftsästhetische Schutzgebiete 17
B.Landschaftsökologische Schutzgebiete und -objekte 18
C.Kulturgeschichtliche Schutzgebiete 19
VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen 21

Anhänge:

I: Definitionen und Messweisen
II: Liste geltender Überbauungsordnungen
III: Inventar der historischen Verkehrswege IVS

Abkürzungsverzeichnis

BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung abrufbar unter www.sta.be/belex/d/
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts abrufbar unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.hmtl
BauG	Kant. Baugesetz vom 9. Juni 1985 BSG 721.0
BauV	Kant. Bauverordnung BSG 721.1
BewD	Kant. Baubewilligungsdekret BSG 725.1
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BSG 721.3
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
EGZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch BSG 211.1
KWaG	Kant. Waldgesetz BSG 921.11
KWaV	Kant. Waldverordnung BSG 921.111
LSV	Lärmschutzverordnung SR 814.41
NschG	Kant. Naturschutzgesetz BSG 426.11
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung SR 700.1
WBG	Kant. Wasserbaugesetz BSG 751.11
ZGB	Zivilgesetzbuch SR 210

I. Geltungsbereich

Art. 1

a) sachlich

[1] Das Baureglement (BR) der Gemeinde Aegerten umfasst kommunales Bau- und Umweltrecht[1].

[2] Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Gebäude und Anlagen[2].

Art. 2

b) räumlich

Das BR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3

c) Spezialordnungen

Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BR vor[3].

Art. 4

d) Übergeordnetes Recht

[1] Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.

[2] Übergeordnetes relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BR davon nicht abweicht.

Art. 5

e) Verhältnis zwischen öffentlichem und Privatrecht

Die Vorschriften des BR können nur wegvereinbart werden, wo sie ausdrücklich dazu ermächtigen[4].

---

1 Weiteres Bau- und Umweltrecht findet sich u.a. in Überbauungsordnungen

2 Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; s. Art. 4 ff BewD; baubewilligungsfreie Bauten s. Art. 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1

3 s. Liste im Anhang II

4 s. Art. 26 BR

II. Nutzungsvorschriften

Art. 6

Wohnzonen (W)

[1] Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.

[2] Zugelassen sind zudem nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr[5].

[3] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II[6].

Art. 7

Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA)

[1] Gemischte Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten.

[2] Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie mässigen Publikumsverkehr verursachen sowie Kleinbetriebe[7].

[3] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III[8].

Art. 8

Arbeitszone (A)
a) Grundsatz

[1] Die Arbeitszonen A1 und A2 sind Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einflüsse in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.

[2] Die Arbeitszone A3 ist mässig störenden Betrieben vorbehalten.

[3] In den Arbeitszonen A1 und A2 gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV; in der Arbeitszone A3 jene der Empfindlichkeitsstufe III[10].

---

5 Als gering gilt ein Verkehrsaufkommen DTV ca. 100. Der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt. In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw.

6 Art. 43 LSV

7 Als mässig gilt ein DTV ca. 500; der durchschnittliche Tagesverkehr, DTV, entspricht einem Jahresdurchschnitt

8 Art. 43 LSV

10 Art. 43 LSV

Art. 9

b) Dienstleistungen, Wohnnutzungen

[1] Untersagt sind Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf und solche die übermässigen Verkehr verursachen[11].

[2] Wohnungen sind für an den Betriebsstandort gebundenes Personal gestattet.

Art. 10

Gewerbezone G

[1] Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

[2] Wohnungen sind nicht gestattet.

[3] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III[13].

Art. 11

Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

[1] Die den Zonen für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Gebiete sind wie folgt zu nutzen[14]:

A	Kirche/Pfarrhaus/Pfrundscheune	ES II[15]
B	Schul- und Sportanlagen, Parkplätze	ES II
C	Mehrzweckhalle, Parkplätze	ES III
D	Kindergarten	ES II
E	Friedhof	ES II
F	Quartierplatz	

Art. 12

Zone mit Planungspflicht
ZPP Brunnmatte
a) Zweck

[1] Die ZPP Brunnmatte bezweckt die Eingliederung einer Überbauung gemischter Nutzung in den Übergangsbereich Aegerten - Studen und deren zweckmässige Erschliessung.

[2] Sie bezweckt zudem die Festlegung der zum Lärmschutz gegenüber Bahn und "Alter Bernstrasse" erforderlichen Massnahmen.

---

11 Als übermässig gilt ein Verkehrsaufkommen von mehr als 2'000 DTV

13 Art. 43 LV

14 Art. 77 BauG; Bauvorschriften s. Art. 25 BR

15 ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV I

Art. 13

b) Art der Nutzung

[1] In der ZPP Brunnmatte sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zugelassen.

[2] Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III[16].

[3] Der von Arbeitsnutzungen erzeugte durchschnittliche Tagesverkehr darf insgesamt 2'000 Fahrten nicht übersteigen.

Art. 14

c) Mass der Nutzung / Gestaltung der Gebäude

[1] Die Überbauungsziffer beträgt 50 %[17], die maximale Fassadenhöhe Fh a 12 m.

[2] Die Verkaufsfläche für Ladengeschäfte mit Gütern für den täglichen Bedarf darf insgesamt 1'500 m^2 nicht übersteigen[18].

[3] Wohnungen sind über dem 1. Vollgeschoss anzuordnen.

Art. 15

d) Gestaltung der Aussenräume Gestaltungsgrundsätze / Erschliessung

[1] Die Grünflächenziffer beträgt 15 %.

[2] Die Erschliessung ist als etappierbares System auszugestalten.

---

16 Art. 43 LSV

17 Bei der Überbauungsziffer handelt es sich um einen Planungswert (Art. 92 Abs. 1 BauG)

18 Verkaufsfläche s. Art. 25 ff BauV

Art. 16

Zone mit Planungspflicht ZPP Kreuzmatte
a) Zweck

Die ZPP Kreuzmatte bezweckt die Eingliederung einer verdichteten Wohnüberbauung im Übergangsbereich zwischen dem Dorfkern und dem geschützten Kirchenbereich.

Art. 17

b) Art und Mass der Nutzung

[1] In der ZPP Kreuzmatte gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone[19].

[2] Die Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt höchstens 0.9 [20], die Anzahl Vollgeschosse beträgt höchstens 3.

Art. 18

c) Grundzüge der Überbauung

Gestaltungsgrundsätze

[1] Einpassen der Überbauung in die dörfliche Struktur.

[2] Offene Bauweise

[3] Schaffen von gemeinschaftlichen Grünflächen und Parkierungsanlagen.

Art. 19

Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZSF1, Sportanlagen

[1] Die ZSF1 ist für Sportanlagen bestimmt.

[2] Zugelassen sind zudem Vereinsbauten.

Art. 20

Zone für Sport- und Freizeitanlagen
ZSF2

[1] Die ZSF 2 ist für die Anlage von Familiengärten bestimmt.

[2] Zugelassen sind zudem Gartenhäuser und Kleinbauten wie Kleintierställe und Geräteschuppen.

---

[19] Art. 6 BR

[20] Bei der Geschossflächenziffer oberirdisch handelt es sich um einen Planungswert (Art. 92 Abs. 1 BauG)

Art. 21

Grünzonen

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Grünflächen dienen der Freihaltung

a) der Umgebung der schützenswerten Baudenkmäler, Kirche, Pfarrhaus und Pfrundscheune;
b) der Umgebung eines erhaltenswerten Baudenkmals;
c) der Kuppe und der Umgebung des alten Schiessstandes;
d) eines Grünstreifens zwischen Bahnlinie und Bauzone;
e) des Übergangsbereiches zwischen Bauzone und Wald;
f) eines Übergangbereichs zwischen Bauzone und Gemeindegrenze;
g) eines Übergangsbereichs zwischen Wohn- und Arbeitszone;
h) eines Grünstreifens zwischen Bauzone und Nidau-Büren-Kanal.

[2] Es sind keine Bauten zugelassen.

Art. 22

Landwirtschaftszone

[1] In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts[21].

[2] Die Bau- und Nutzungsbeschränkungen der ästhetischen und ökologischen Landschaftsschutzgebiete[22] sind vorbehalten.

[3] Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III[23].

Art. 23

Bauernhofzone

[1] In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone[24].

[2] Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III[25].

---

21 Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

22 Art. 47 ff BR

23 Art. 43 LSV

24 Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und 34 ff RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht. und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen Art. 24 ff RPG, 40 ff RPV und 81 ff BauG entsprechen.

25 Art. 43 LSV

III. Bauvorschriften

Art. 24

Baupolizeiliche Masse

In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn-/Arbeits-, Arbeits-, Landwirtschafts- und Bauernhofzonen, sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse.

Zone		VG	GL	Fh a[1]	Fh b[1]	kA	gA	GFZo[4]
W2A	Wohnen	2	15.00	7.30	11.80	4.00	7.00	
W2B	Wohnen	2	25.00	7.30	11.80	4.00	7.00	
W2C	Wohnen	2	frei	8.00	12.50	4.00	8.00	0.55
W3	Wohnen	3	frei	10.50	15.00	5.00	10.00	0.8
W4	Wohnen	4	frei	12.00	16.50	6.00	12.00	0.9
WA2	Wohnen/Arbeiten	2	frei	8.00	12.50	4.00	8.00	0.7
WA3	Wohnen/Arbeiten	3	frei	10.50 2)	15.00	4.00	10.00[3]	0.9
A1	Arbeiten		frei		15.00	½ GH, mind. 4 m		
A2 / A3	Arbeiten		frei		12.00	5.00		
G	Arbeiten		frei	8.00	12.00	4.00	4.00	0.45
LWZ	Die Dimensionen zonenkonformer oder standortgebundener Bauvorhaben werden nach den ausgewiesenen Bedürfnissen festgelegt[28].							
BHZ	Wohnen / Ökonomie	Nach den baupolizeilichen Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA3.						
ZSF1	Sport und Freizeit	1			5.00	4.00		
ZSF2	Sport und Freizeit		4.00		3.00	2.00		

1 Talseits erfolgt auf den Fassadenhöhen Fh a und Fh b ein Zuschlag von 1 m resp. 1.50 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb der projizierten Fassadenlinie wenigstens 10 % resp. 15 % beträgt.[2)] Wird das 1. Vollgeschoss gewerblich genutzt und übersteigt die lichte Höhe 3 m, erhöht sich die Fassadenhöhe Fh a entsprechend der Mehrhöhe, höchstens um 1.50 m.

3) Gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse haben allseitig nur den kleinen Grenzabstand, kA, zu wahren.

4) Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

VG	=	Vollgeschosse	kA	=	kleiner Grenzabstand
GL	=	Gebäudelänge	gA	=	grosser Grenzabstand
Fh a / Fh b	=	Fassadenhöhen Fh a / Fh b	GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch

28 Für landwirtschaftliche Nutzbauten wird in der Praxis auf die Richtlinien der Forschungsanstalt Tänikon, FAT-Richtlinien abgestellt.

Art. 25

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

ZöN	Gestaltung Gebäude	Gestaltung Aussenraum
A	- Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand von Zonengrenze mind. 4.00 m	Erhaltung der bestehenden Umgebungsgestaltung
B	- Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand von Zonengrenze mind. 4.00 m	Parkplätze Restflächen begrünt
C	- Fassadenhöhe Fh b max. 15.00 m - Abstand von Zonengrenze mind. 4.00 m	Parkplätze wasserdurchlässig Restflächen begrünt
D	- Fassadenhöhe Fh b max. 11.00 m - Abstand von Zonengrenze mind. 4.00 m	Angepasst an Bedürfnisse von Kleinkindern
E	- Fassadenhöhe Fh b max. 4.50 m - Abstand von Zonengrenze mind. 4.00 m	Erweiterung eingepasst in bestehende Friedhofsanlage
F	- Fassadenhöhe Fh b max. 4.50 m - Abstand von Zonengrenze mind. 4.00 m	Urbane Begrünung mit Möblierung

Art. 26

Grenzabstand
a) allgemein

[1] Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäude gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei zwischen Gebäuden (ausgenommen bei Klein- und Anbauten) ein Gebäudeabstand zu wahren ist, welcher,

– dort wo ein solcher einzuhalten ist, wenigstens dem grossen Grenzabstand,

in den übrigen Fällen, wenigstens dem kleinen Grenzabstand entspricht[30].

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

[3] Treffen die Nachbarn untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.

Art. 27

b) Mindestabstände
aa) Gebäude ausgenommen Klein- und Anbauten

Für Gebäude gelten gegenüber nachbarlichem Grund die nach Zonen festgelegten Mindestabstände[31].

---

30 Definition; Gebäude, Klein- und Anbauten s. Anhang I; Weitere Abstandvorschriften: Art. Waldabstand Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34 KWaV,
Art. 79 ff EGZGB, insbesondere Pflanzabstände. Soll die Vereinbarung über die Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der zivilrechtliche Mindestabstand unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein verurkundeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

31 Definition s. Anhang I, Ziff. 6; Art. 24 BR

Art. 28

bb) Klein- und Anbauten

[1] Klein- und Anbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 60 m2 und einer Fassadenhöhe Fh b von höchstens 4.50 m haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von 2 m zu wahren[32].

Art. 29

cc) Unterniveaubauten, Tiefbauten und dgl.

[1] Unterniveaubauten haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Mindestabstand von 1 m zu wahren[33].

[2] Autoabstellplätze haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 1 m zu wahren.

[3] Schwimmbecken und –teiche haben gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen einen Abstand von mindestens 3 m zu wahren.

[4] Fusswege, Hauszufahren und dergleichen können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

[5] Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens um 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen

[6] Unterniveaubauten werden nicht an die zulässige Gebäudelänge angerechnet.

dd) Unterirdische Bauten

[7] Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.[34]

Art. 30

Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

[2] Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes[35].

[3] Vorbehalten bleibt Art. 26 BR.

---

32 Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSIG 7/721.0/10.1: Definition Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 1.2 und 1.3

33 Definition s. Anhang I, Ziff. 1.5

34 Messweise s. Anhang I Ziff. 1.4

35 Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 7

Art. 31

Strassenabstand Hauptgebäude und Klein- und Anbauten

[1] Entlang von Strassen gelten folgende Bauabstände:
- von Kantonsstrassen 5 m ab Fahrbahnrand
- von Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch 3.60 m ab Fahrbahnrand
- von Fuss- und Radwegen 2 m ab Fahrbahnrand

[2] Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes[37].

[3] Abstellplätze und Containerstandorte entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch sind von diesen Vorschriften ausgenommen, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

37 Art. 80 SG

IV. Gestaltung von Gebäude, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 32

Grundsatz

Zusammen mit ihren Aussenräumen dürfen Gebäude und Anlagen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen[39].

Art. 33

Stellung der Gebäude

[1] Längs der Strassen sind Gebäude vorbehältlich Abs. 2 parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

[2] In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind sie parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

Art. 34

Dachformen
a) allgemein

[1] Dachneigungen mit mehr als 40° sind untersagt[40].

[2] Die Vorschriften über den Ortsbildschutz sind vorbehalten[41]

Art. 35

b) Wohnzonen W2A, W2B

[1] In den Wohnzonen, W2A und W2B sind Hauptgebäude[42] mit Satteldächern einzudecken.

[2] Die Dachneigung beträgt wenigstes 22° und höchstens 40°.

Art. 36

Dachausbau/Attika

[1] Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

Dachaufbauten dürfen zusammengerechnet nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses und bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten innerhalb einer inventarisierten Baugruppe (K-Objekte) nicht mehr als 40 % betragen.[44]

[3] Auf Flachdächern ist ein Attikageschoss gestattet[45].

---

39 Art. 9 Abs. 3 ; 14 Abs. 1 BauG; Bauten und ihre Aussenräume bilden ein Ganzes, dessen Auswirkungen auf die Umgebung zu beurteilen ist. Die Umgebungsgestaltung kann dazu beitragen, die Auswirkungen auf die Umgebung zu mildern.

40 Auf Hauptgebäude, Klein- und Anbauten sind somit Flach- oder geneigte Dächer (Sattel-, Pultdächer, etc.) zulässig.

41 Art. 43 ff BR

42 s. Definition Anhang I, Ziff. 1

44 Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte Objekte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe (K-Objekte) bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege.

45 Definition Attika s. Anhang I, Ziff. 4.4; hält die Attika die vorgegebenen Masse nicht ein, zählt sie als Vollgeschoss.

Art. 37

Umgebung in Wohnzonen

[1] In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen.

[2] Davon ausgenommen sind die für Zufahrt, Haus- und Garageeingänge, bewilligte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ungedeckte Terrassen benötigten Flächen.

[2] Der Gebäudeumschwung kann nicht als offene, gewerbliche Lagerfläche genutzt werden.

Art. 38

Terrainveränderungen

[1] Die Modellierung des Terrains und die Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Parkplätze) sind auf die Umgebung abzustimmen. Terrainveränderungen dürfen das massgebende Terrain um höchstens 1.20 m übersteigen.

[2] Davon ausgenommen sind Erdwälle, die dem Lärmschutz dienen.

Art. 39

Stützmauern

[1] Stützmauern von mehr als 1.20 m Höhe müssen in der Höhe gestaffelt werden.

Art. 40

Bauen in Gefahrengebieten

[1] Bei Bauvorhaben im Gefahrengebiet gilt Art. 6 BauG.[47]

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde 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.[48]

---

47 Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen.

48 Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:
- Gebäude und Anlagen in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen.)

B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

1. Baudenkmäler

Art. 41

Schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler

[1] Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar[49] bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

[2] Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung bestimmt das kantonale Recht[50].

2. Ortsbildschutzperimeter

Art. 42

Schutzzwecke

[1] Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung der historischen, wertvollen Baugruppen, insbesondere deren Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie seiner Baudenkmäler.

[2] Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Proportionen und Bedachung gut in das Ortsbild einzugliedern.

[3] Für Umbauten und Erweiterungen nicht inventarisierter Gebäude gelten die gleichen Grundsätze.

Art. 43

Baupolizeiliche Masse als Richtwerte
a) Grundsatz

[1] Die baupolizeilichen Masse der jeweiligen Nutzungszone gelten als Richtwerte.

[2] Sie sind dem Schutzzweck[51] entsprechend an die in der der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen.

[3] Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt[52].

Art. 44

b) Dachform

[1] Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern von mind. 30° bis max. 40° Neigung einzudecken.

[2] Auf Klein- und Anbauten sind Dachneigungen mit mehr als 40° untersagt.

---

49 Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege vom 16. Juni 2006

50 Art. 10 b und 10 c BauG

51 S. Art. 42 BR

52 Schützenswerte Objekte und erhaltenswerte innerhalb einer inventarisierten Baugruppe (K-Objekte) bedürfen zwingend der Beurteilung durch die kant. Denkmalpflege (Art. 10 c Abs. 1 BauG).

Art. 45

c) Reklamen

[1] Reklamen sind untersagt.

[2] Davon ausgenommen sind Eigenreklamen.

[3] Die Baukommission kann Ausnahmen gewähren, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

V. Schutzgebiete und -objekte

A. Landschaftsästhetische Schutzgebiete

Art. 46

Schutzzweck

Die landschaftsästhetischen Schutzgebiete bezwecken die weitgehende Freihaltung von landschaftlich empfindlichen und teils sehr exponierten Lagen.

Art. 47

Nutzungsbe-schränkungen

[1] Die landschaftsästhetischen Schutzgebiete sind der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

[2] Aufforstungen sind untersagt.

Art. 48

Baubeschränkungen

[1] In landschaftsästhetischen Schutzgebieten sind Gebäude, Anlagen und Massnahmen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Abbau von Rohstoffen, Deponien, etc.) untersagt.

[2] Zugelassen sind der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienende, standortgebundene Zweckbauten.

[3] Zulässige Gebäude sind gut in die offene Landschaft einzugliedern.

B. Landschaftsökologische Schutzgebiete und -objekte[53]

Art. 49

Schutzzweck

[1] Die landschaftsökologischen Schutzgebiete und -objekte sind als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen ungeschmälert zu erhalten.

[2] Zusätzlich zu den für landschaftsästhetische Schutzgebiete geltenden Beschränkungen gelten die nachfolgenden Vorschriften (Art. 47 bis 49).

Art. 50

Gewässerraum

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung;

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerräume mit Gewässerraumkorridoren für die Fliessgewässer als flächige Überlagerung der Grundnutzungszone festgelegt.

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Gebäude und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

[5] Zugelassen sind nur Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Gebäude und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Gebäude und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[6] 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.

---

53 Im Zonenplan nicht näher bezeichnet sind jene Objekte, die im Rahmen der Gesamtmelioration Ipsach, Port, Aegerten als Grundstücke mit ökologischen Ausgleichsmassnahmen mit Auflagen neu zugeteilt wurden oder die im regionalen Waldplan Unteres Seeland oder Kraft Gesetzes (Hecken und Feldgehölze, Art. 27 NschG) geschützt sind.

Art. 51

Hecken, Gehölze

[1] Hecken und Feldgehölze dürfen - periodisches, abschnittsweises Auslichten oder Auf-den-Stock-Schneiden vorbehalten - nicht gerodet werden.

[2]Ausnahmen können mit Ersatzmassnahmen verbunden werden[54].

[3] In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Rand Hecke oder Gehölz, ist das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger aller Art untersagt.

Art. 52

Naturwiesen / Böschungen

[1] Gestattet ist das höchstens zweimalige Mähen ab dem zweiten Drittel Juni, wobei das Mähgut abzuführen ist.

[2] Untersagt sind
- das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel, Herbiziden und Dünger aller Art;
- das Umbrechen;
- das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

C. Kulturgeschichtliche Schutzgebiete

1. Archäologisches Schutzgebiet "Goldhubel"

Art. 53

Schutzzweck

[1] Das kulturgeschichtliche Schutzgebiet bezweckt die umfassende Erhaltung der verbleibenden topographisch-geomorphologischen und kultur-historischen Werte der Burganlage (mittelalterlicher Dynastensitz der Herren von Pfeid sowie der archäologischen Hinterlassenschaften).

[2] Es bezweckt zudem die Erhaltung der bestehenden, wertvollen Lebensräume (Halbtrockenrasen, Formentalwiese, Marchgraben).

---

54 Zuständig ist der Regierungsstatthalter; Art. 27 Abs. 2 NschG

Art. 54

Bereich landwirtschaftliche Nutzung

[1] In den Schutzbereichen ASG/1 und ASG/2 sind die Magerwiesen ohne Düngereinsatz, extensiv zu bewirtschaften.

[2] Im Schutzbereich B kann die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bei einer Pflugtiefe von max. 35 cm beibehalten werden.

[3] Das Bestocken mit Büschen, Sträuchern und Bäumen ist untersagt.

Art. 55

Unterhalt

[1] Bestehende Feldwege können unterhalten aber nicht befestigt werden.

[2] Bestehende Hecken und Kleingehölze sind nach den Weisungen des archäologischen Dienstes zu unterhalten und zu ergänzen.

2. Historische Verkehrswege

Art. 56

[1] Historische Verkehrswege mit Substanz sind mit ihren Bestandteilen ungeschmälert zu erhalten[55].

[2] Bauliche Veränderungen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle[56].

3. Archäologische Fundgebiete

Art. 57

Archäologische Fundgebiete

[1] Die archäologischen Fundgebiete bezwecken die Erhaltung und auf jeden Fall die wissenschaftliche Untersuchung und Sicherstellung der Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen (römische Wegverbindungen, römische Hafen- und Befestigungsanlage, etc.

[2] Bei Planungen und Baubewilligungsverfahren im archäologischen Schutzgebiet ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

[3] Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten sind die Arbeiten einzustellen und der archäologische Dienst unverzüglich zu benachrichtigen.

---

55 Übersicht über die historischen Verkehrswege s. Inventarkarte IVS, Anhang III

56 Bundesamt für Strassen ASTRA

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 58

Inkrafttreten

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus der Änderung des Baureglements mit seinem Anhang I und dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 59

Aufhebung von Vorschriften

[1] Mit Inkrafttreten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung wird aufgehoben:

– ~~Detailerschliessungsplan „Brunnmatte/Schüracher“ vom 28. Juni 1982~~

siehe Genehmigung AGR

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 13. September 2018 bis 15. Oktober 2018
Kantonale Vorprüfung	vom 30. Januar 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 30. Januar 2020
Öffentliche Auflage	vom 30. Januar bis 2. März 2020
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 27. Januar 2020
Beschlossen an der Urnenabstimmung	am 13. Dezember 2020

siehe Genehmigung ARP

* Publikation im Amtsblatt vom 18. März bis 17. April 2020

Namens der Einwohnergemeinde Aegerten

Gemeindepräsident: Jörg Supersaxo

Supersaxo

Gemeindeverwalterin: Stefanie Gherbezza

St. Gherbezza

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeverwalterin: Stefanie Gherbezza

St. Gherbezza

Aegerten, den 18.12.2020

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

27. Jan. 2021

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Anhang I

Definitionen und Messweisen

Inhaltsverzeichnis

1. **Gebäude, Klein- und Anbauten etc.** 24
2. **Gebäudelänge (Art. 24 BR)** 25
3. **Fassadenhöhen** 25
4. **Geschosse** 26
   - 4.1 Vollgeschosse 26
   - 4.2 Untergeschosse 26
   - 4.3 Dachgeschosse 26
   - 4.4 Attikageschosse 27
5. **Dachaufbauten (Art. 36 Abs. 2 BR)** 27
6. **Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund – Messweisen (Art. 24 BR)** 28
   - 6.1 Kleiner Grenzabstand 28
   - 6.2 Grosser Grenzabstand 28
7. **Gebäudeabstand (Art. 30 BR)** 29
8. **Geschossflächenziffer oberirdisch (Art. 24 BR)** 29
9. **Staffelung von Stützmauern (Art. 39 BR)** 29

1. Gebäude, Klein – und Anbauten, etc.

1.1 Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren, oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

1.2 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen [57] enthalten und die in ihren Dimensionen die in Art. 28 BR festgelegten Masse nicht übersteigen[58].

1.3 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, enthalten nur Nebennutzflächen[59] und überschreiten in ihren Dimensionen die in Art. 28 BR festgelegten Masse nicht[60].

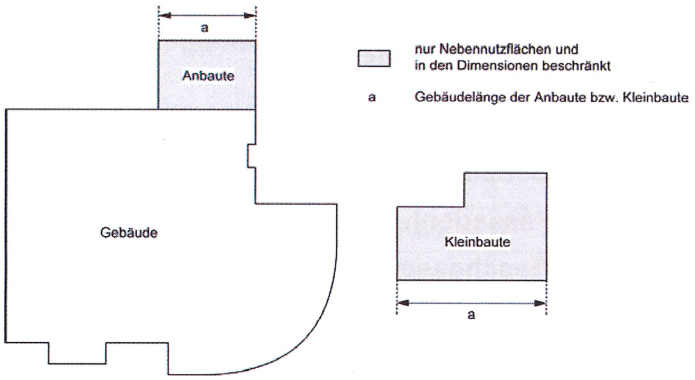
1.4 Unterirdische Bauten sind Gebäude die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

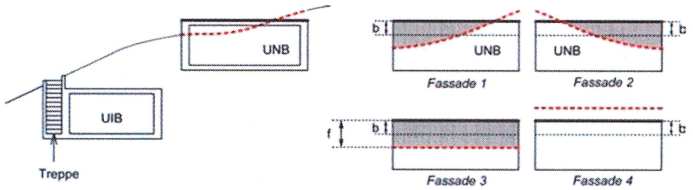
1.5 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum in Art. 29 BR festgelegte Mass über das Terrain hinausragen.

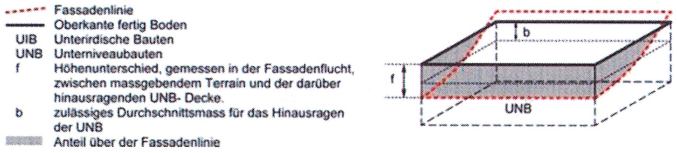
1.6 Vorspringende offene Gebäudeteile[61] - Dachvorsprünge ausgenommen, bis zu 5 m Breite ragen um höchstens 2.50 m über die Fassadenflucht hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 50 % des Fassadenabschnittes. [62].

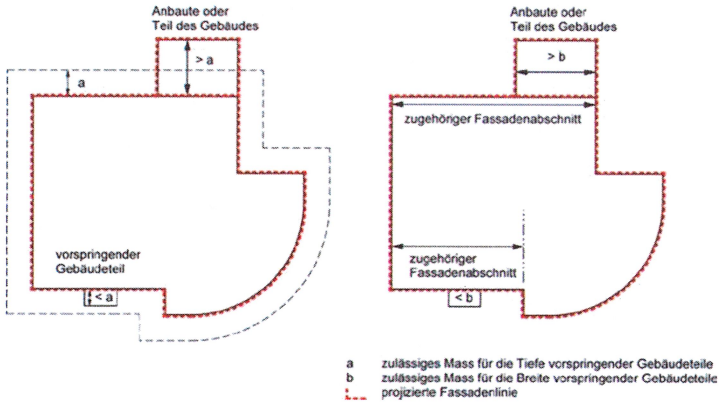
1.7 Dachvorsprünge ragen um höchstens 2.50 m über die Fassadenflucht hinaus.

1.8 Rückspringende Bauteile[63] gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassadeflucht um höchstens 2.50 m zurückversetzt sind und zusammengerechnet höchstens 50 % des Fassadenabschnittes messen.









---

57 z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

58 Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Gebäude.

59 z.B. Garagen, Geräte- und Holzschuppen, Garten- und Gewächshäuser, unbeheizte Wintergärten

60 Übersteigen Klein- und Anbauten die zulässigen Masse, gelten die Vorschriften für Gebäude.

61 Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone, Lauben

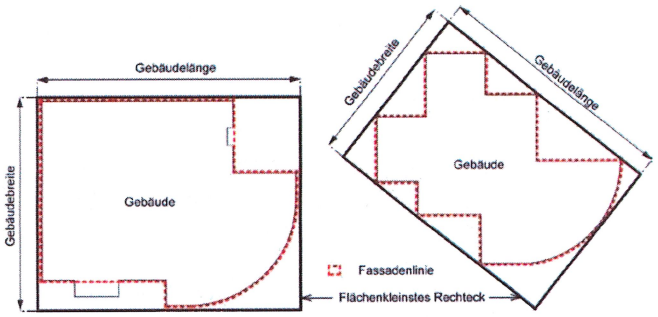
62 Übersteigen vorspringende Bauteile die zulässigen Masse, gelten sie je nach Nutzung als Teil des Gebäudes oder als Anbau.

63 z.B. Balkone, Lauben, Arkaden, Hauseingänge

2. Gebäudelänge (Art. 24 BR)

2.1 Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschliesst.

2.2 Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.



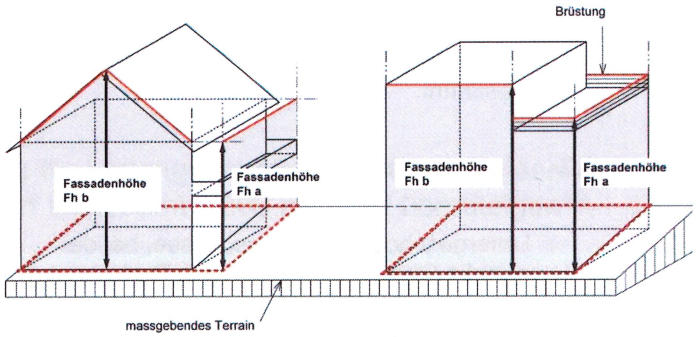
3. Fassadenhöhen (Art. 24 BR)

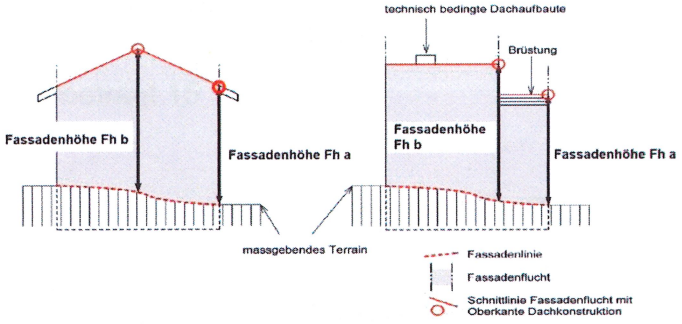
3.1 Die Fassadenhöhe (Fh a und Fh b) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Fassadenlinie und der dazugehörigen Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern mit der dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung

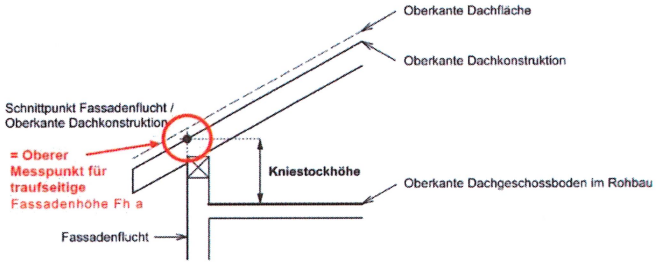
3.2 Abgrabungen des massegebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis 5.00 m Breite auf einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt.

3.3 Bei Gebäuden, die in der Höhe mindestens 2.5 m oder in der Situation mindestens 5.0 m gestaffelt sind, werden die Fassadenhöhe Fh a und Fh b für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

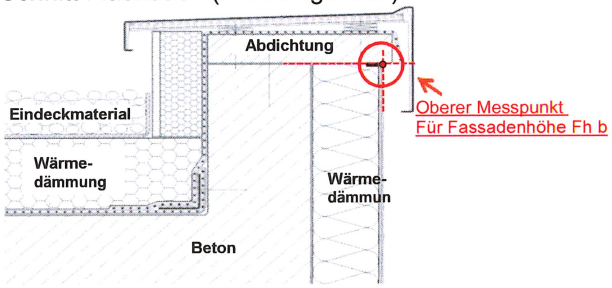
3.4 Talseits erfolgt auf die Fassadenhöhe Fh a ein Zuschlag von 1.00 m resp. 1.50 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb der projizierte Fassadenlinie wenigstens 10 % resp. 15 % beträgt.







Detail Schnitt Flachdach (nicht begehbar)

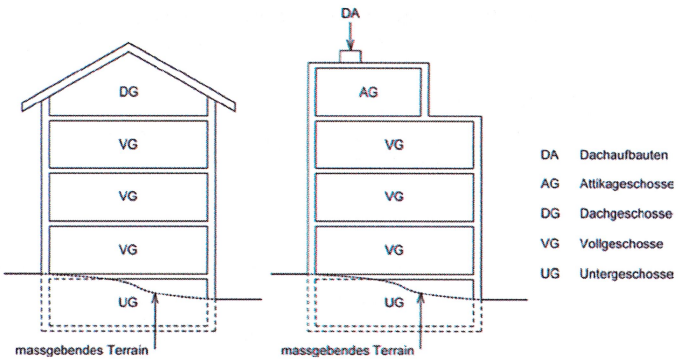


4. Geschosse (Art. 24 BR)

4.1 Vollgeschosse

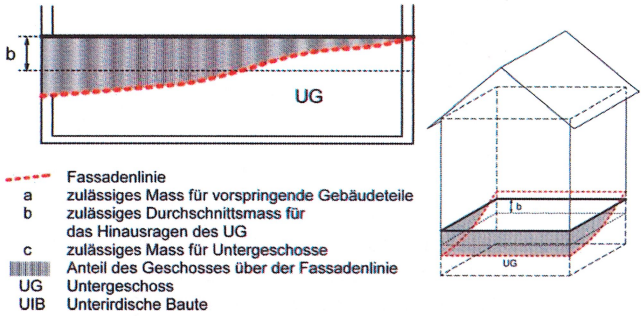
4.1.1 Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

4.1.2 Bei zusammengebauten Gebäuden oder Gebäuden, die in der Höhe mindestens 2.5 m oder in der Situation mindestens 5.0 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.



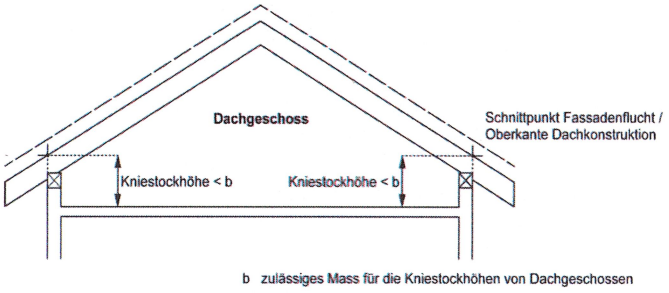
4.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel nicht mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.



4.3 Dachgeschosse

4.3.1 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.50 m nicht übersteigt.

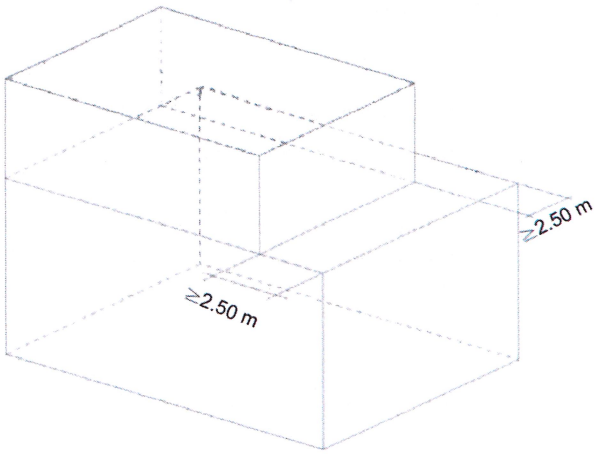


4.4 Attikageschosse

4.4.1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte zusätzliche Geschosse. Die Geschosshöhe beträgt maximal 3.50 m.

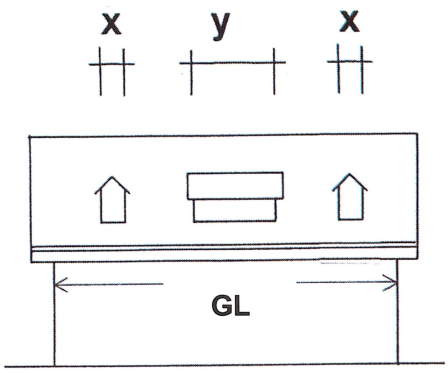
4.4.2 Technisch bedingte Aufbauten wie Rauch-, Cheminee- und Lüftungskamine, Lüftungsanlagen und Oblichter bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

4.4.3 Das Attikageschoss muss mindesten auf zwei ganzen Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 2.50 m zurückversetzt werden.



5. Dachaufbauten (Art. 37 Abs. 2 BR)

- $\frac{(x + y + x)\ 100}{\text{Gebäudelänge GL}}$ = **max. 50 %**



6. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund Messweise (Art. 24 BR)

6.1 Kleiner Grenzabstand

6.1.1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die kürzeste zulässige Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Parzellengrenze.

6.1.2 Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

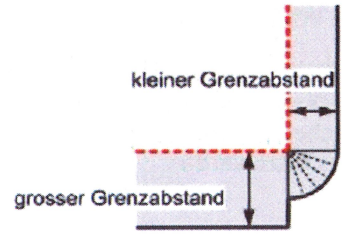
6.2 Grosser Grenzabstand

6.2.1 Der grosse Grenzabstand gilt für die Längsseite des Gebäudes. Kann die Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

6.2.2 Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

6.2.3 Auf den anderen Fassaden ist der kleine Grenzabstand (kA) einzuhalten.

Kleiner und grosser Grenzabstand



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

7. Gebäudeabstand, GA (Art. 31 BR)

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

8. Geschossflächenziffer oberirdisch (Art. 24 BR)

8.1 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstückfläche.

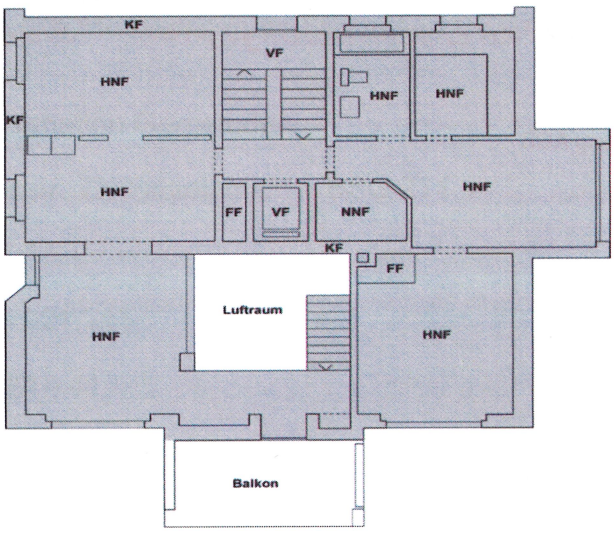
8.2 Die Summe aller Geschossflächen oberirdisch besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF)
- b Nebennutzflächen (NNF)
- c Verkehrsflächen (VF)
- d Konstruktionsflächen (KF)
- e Funktionsflächen (FF)

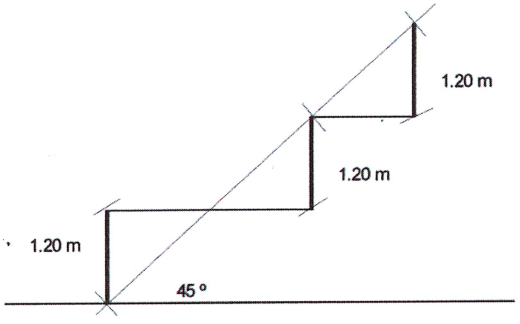
8.3 An die GFZo angerechnet werden Untergeschosse und Unterniveaubauten, welche im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 Meter über das massgebende Terrain / die Fassadenlinie hinausragen.

8.3 Nicht an die GFZo angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

Grundriss 1. Obergeschoss:



9. Staffelung von Stützmauern (Art. 40 BR)



Anhang II

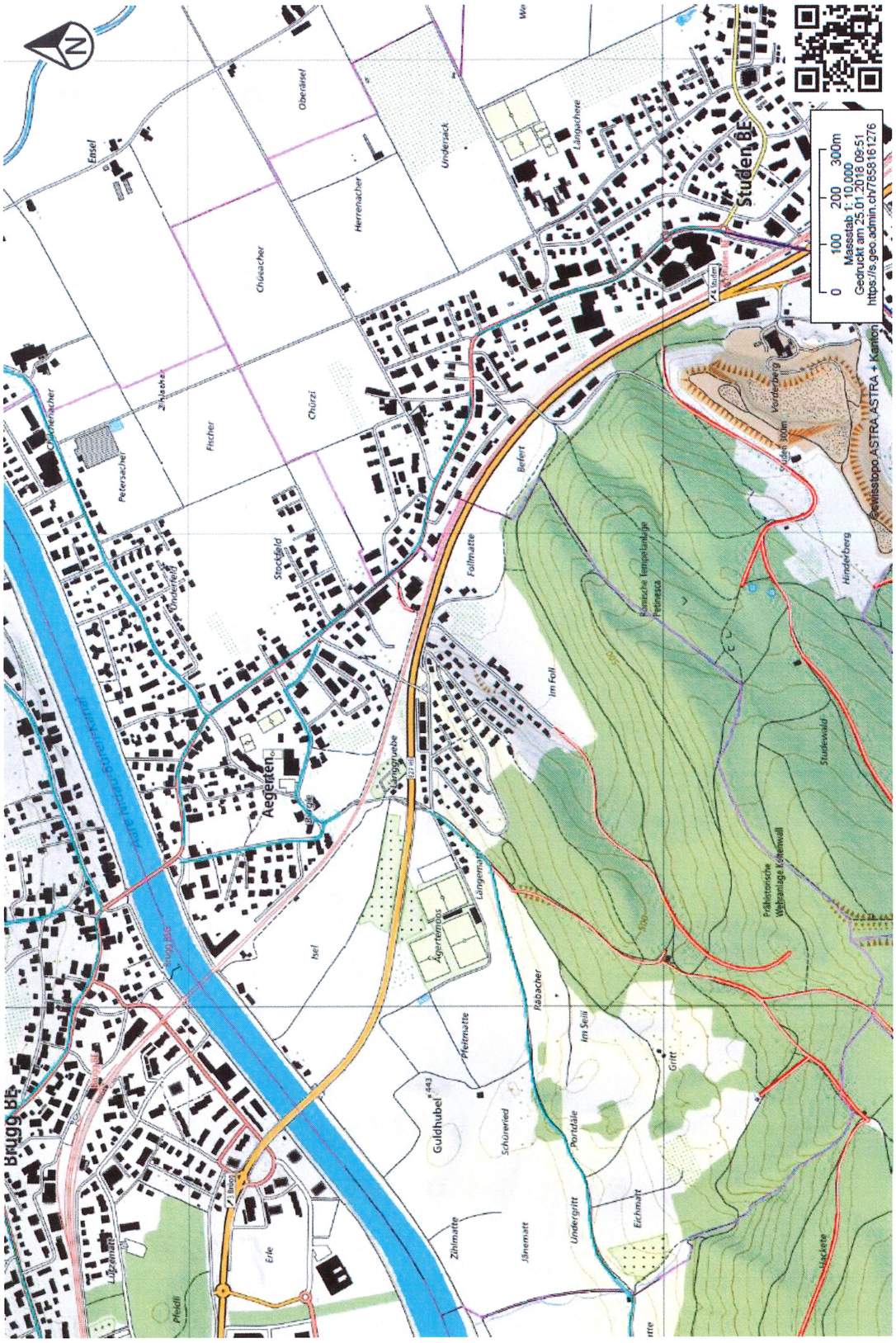
Liste der geltenden Überbauungsordnungen

- Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften „Bärgli-Nordhang“ vom 17. März 1983
- Uferschutzplan mit Überbauungsvorschriften nach See- und Flussufergesetz, SFG, vom 14. Dezember 1993
- Überbauungsplan mit -vorschriften ZPP „Brunnmatte“ vom 18. Dezember 2003
- Überbauungsplan mit –vorschriften „Kreuzmatte“ vom 7. November 2006
- Überbauungsplan mit –vorschriften „Chürzi“ vom 15. April 2011
- Überbauungsplan mit –vorschriften „Stockfeld“ vom 10. April 2014
- Strassenprojekt „Stockfeld“ vom 10. April 2014
- Überbauungsplan mit –vorschriften „Kochermatte“ vom 21. Januar 2016

7 Detailerschliessungsplan "Brunnmatte/Schüracher vom 28. Juni 1982

siehe Genehmigung AGR

Inventar der historischen Verkehrswege IVS



Legende

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung	Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung	Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung
Historischer Verlauf mit viel Substanz	Historischer Verlauf mit viel Substanz	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historischer Verlauf mit Substanz	Historischer Verlauf mit Substanz	Historischer Verlauf mit Substanz
	Historischer Verlauf	Historischer Verlauf