Kanton Bern
Gemeinde Graben

Baureglement (BauR)

Stand: 23.09.2020 – Genehmigung

Impressum
Gemeinde: Graben
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	10.08.2018	Mitwirkungsexemplar
2.0	18.12.2018	Vorprüfungsexemplar
3.0	12.09.2019	Exemplar öffentliche Auflage
4.0	18.08.2020	Exemplar Gemeindeversammlung
5.0	23.09.2020	Genehmigungsexemplar
5.1	22.11.2023	Teilrevision: Art.4 Abs. 3 neu; Art. 16 aufgehoben (siehe Seiten 17 + 18)

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe 1

1 Geltungsbereich 3

Art. 1 Geltungsbereich 3

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen 3

2 Nutzungszonen 3

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen 3

Art. 3 Art der Nutzung 3

Art. 4 Mass der Nutzung 3

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse 4

Art. 6 Grenzabstände 5

Art. 7 Gebäudeabstand 5

Art. 8 Näherbau 5

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen 6

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen 6

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 6

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 7

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 7

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ) 7

Art. 13 Intensivlandwirtschafszone (ILZ) Hubel 7

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 8

Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP 8

Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Baumgarten» 8

Art. 16 Zone mit Planungspflicht «Baumgarten Ost» 9

Art. 17 Zone mit Planungspflicht «Restaurant Schwendi» 9

4 Qualität des Bauens und Nutzens 10

Art. 18 Gestaltungsgrundsatz 10

Art. 19 Offene Bauweise und Gebäudestellung 10

Art. 20 Gestaltungsfreiheit 10

Art. 21 Dachgestaltung 10

Art. 22 Terrainveränderungen 11

Art. 23 Allgemeines Bepflanzung 11

Art. 24 Gestaltung von Verkehrswegen 11

Art. 25 Gestaltungsspielraum 11

Art. 26 Fachberatung 12

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 12

Art. 27 Baudenkmäler / Archäologie 12

Art. 28 Heimatschutz 12

Art. 29 Archäologische Fundstellen 12

Art. 30 Gewässerraum 13

Art. 31 Uferschutzzone 13

Art. 32 Schutzzonenplan allgemein 13

Art. 33 Empfindliche Landschaftsteile ... 14
Art. 34 Kommunale Landschaftsschutzgebiete ... 14
Art. 35 Kommunales Naturschutzgebiet ... 14
Art. 36 Schützenswerte Landschaftsteile ... 14
Art. 37 Schutzobjekte ... 14
Art. 38 Hecken, Feld- und Ufergehölze ... 15
Art. 39 Bauen in Gefahrengebieten ... 15

6 Straf- und Schlussbestimmungen ... 15
Art. 40 Widerhandlungen ... 15
Art. 41 Inkrafttreten ... 15
Art. 42 Aufhebung bestehender Vorschriften ... 15

Genehmigungsvermerke ... 16

Genehmigungsvermerke; Teilrevision 22.11.2023 ... 17

Anhang ... 19
A1 Skizzen ... 19
A2 Gesetze ... 25
A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen ... 26
A4 Nützliche Web-Adressen ... 27

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise

Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Graben bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan 1:2500

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

Schutzzonenplan 1:5000

Analog zum Zonenplan sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

Zonenplan Gewässerräume 1:2500

Im Zonenplan Gewässerräume wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.

Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.[1]

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.[2]

In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.[3]

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.[4]

---

[1] Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB
[2] Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD
[3] Siehe Art. 7 BewD
[4] Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

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.[1]

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.[2] Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

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 Siedlungsqualität[3] und die architektonischen Werte[4] gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Graben geregelt.[5]

---

[1] Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

[2] Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

[3] Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

[4] Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.
Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 18ff dieses Baureglements.

[5] Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.[1]

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.[2]

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):[3]

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	▪ Wohnen ▪ stille Gewerbe[4]	II
Dorfzone[5]	D	▪ Wohnen ▪ Stille bis mässig störende Gewerbe[6]	III

Baupolizeiliche Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:[7]

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG
Wohnzone	W2	3	6	30	8.0	12.0	2
Dorfzone	D	3	6	35	8.0	12.0	2
Zone für Sport & Freizeit	ZSF	5	5	20	5.0	–	1
Intensivlandwirtschaftszone	ILZ	5	5	70	8.0	–	2

---

[1] Das in Art. 142 Abs. 4 BauG verlangte Reglement wird nach den Bestimmungen des Organisationreglements der Gemeinde Graben erlassen.

[2] Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

[4] Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

[5] Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Graben. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung. Allfällige Ersatz-, Neu- und Umbauten müssen sich bezüglich Massstab und Proportionen harmonisch in die Umgebung einfügen.

[6] Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

[7] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 25 BauR.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)
Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)
VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

Weitere baupolizeiliche Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten:[1]
- Grenzabstand min. 2.0 m
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2
- Fh tr max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:[2]
- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

3 Vorspringende Gebäudeteile:[3]
- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m

4 Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

5 Gestaffelte Gebäude, Staffelung:[4]
- in der Höhe: min. 1.5 m
- in der Situation: min. 3.0 m

6 Geschosse:[5]
- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m
- Attikageschoss: Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein.

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m pro Fassadenseite nicht überschreitet.[6]

---

[1] Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1
[2] Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1
[3] Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1
[4] Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.
[5] Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1
[6] Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

3 In der Dorfzone ist für die Bemessung der Grenzabstände von der vorhandenen Bebauung auszugehen. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Reduktion der reglementarischen Grenzabstände zulassen oder vorschreiben, wenn dies für das Ortsbild wichtig und die Wohnhygiene gewährleistet ist.

4 Gegenüber der Grenze zur Landwirtschaftszone haben sämtliche Bauten und Anlagen in Bauzonen einen Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten[1].

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand[2]

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er so berechnet, als ob eine Grenze zwischen ihnen läge. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Für unbewohnte An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 5 BauR kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

4 Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 19 Abs. 2 sowie die Bestimmungen über die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG).

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kant. Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei ist in der Regel mindestens der privatrechtliche Minimalabstand einzuhalten (Art. 79 ff EG zu ZGB).

2 Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben schriftlich zustimmen (Näherbaubewilligung), ist die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich.

3 Sie können dabei den Gebäudeabstand für Hauptbauten auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren. Die Bestim-

---

[1] Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand gemäss Art. 5.

[2] Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

mungen über An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bleiben vorbehalten.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen[1]. Bei öffentlichen Strassen ist durchwegs ein Bankett von 0.50 m ab Fahrbahnrand freizuhalten.

2 In der Dorfzone sowie in weiteren typischen Quartiersituationen müssen die Bauabstände der vorhandenen Bauweise übernommen werden. Die Baupolizeibehörde kann begründete Abweichungen zulassen oder vorschreiben, z.B. um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:[2]

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Mehrzweckgebäude	ZöN 1	Werkhof, Zivilschutzanlagen, Mehrzweckraum	▪ Bestehend ▪ Zulässig sind Umbauten/Erweiterungen, die den Zweck der Anlage dienen. Für Neu- und Umbauten gelten die baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften der Dorfzone (Art. 4).	III
2 Schule Hauptgebäude	ZöN 2	Schulgebäude	▪ Bestehend ▪ Zulässig sind Umbauten/Erweiterungen, die den Zweck der Anlage dienen. Für Neu- und Umbauten gelten die baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften der Dorfzone (Art. 4).	III
3 Sportplatz Schule	ZöN 3	Sportanlagen und dem Zweck der Sportanlagen dienende Gebäude	▪ Bestehend ▪ Zulässig sind Umbauten/Erweiterungen, die den Zweck der Anlage dienen. Für Neu- und	III

[1] Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

[2] Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

				Umbauten gelten die baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften der Dorfzone (Art. 4).

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Hornusserplatz Schwendi	ZSF 1	Hornussen und den Bau der dadurch benötigten Infrastrukturgebäude	▪ Bestehend ▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Zone für Sport und Freizeit (Art. 4) – grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten. ▪ Bauten und Anlagen setzen Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild voraus.	III

2 Die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder der Betreiber dieser Zone.

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III[2].

Zweck und Art der Nutzung in der Intensivlandwirtschaftszone und Einschränkungen

Art. 13 Intensivlandwirtschafszone (ILZ) Hubel[3]

1 Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

2 Sie dient der überwiegenden bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.

3 Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und an Siedlungsteile oder Hofgruppen anzugliedern. Insbesondere ist der Hofraum mit einer Hecken- oder Baumbepflanzung zur offenen Landschaft zu begrenzen (westliche Grenze der Zone).

---

[1] Siehe 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 (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] gemäss Art. 43 LSV

[3] Siehe Art. 16a Abs. 3 RPG

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.[1]

5 Es gelten die minimalen Grenzabstände gemäss Art. 4 dieses Reglements. Grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten.

6 Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

7 Es gilt die Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung für Betriebserweiterungen, welche die Grenzwerte gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, Anhang 8) überschreiten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen gemäss Art. 93. Abs. 1 lit. a–c BauG.

2 Die Rahmenbedingungen für die einzelnen ZPPs sind in den fortlaufenden Artikeln aufgeführt.

ZPP 1

Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Baumgarten»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht "Baumgarten" bezweckt die einheitliche Gestaltung des Dorfeinganges.

Art und Mass der Nutzung

2 Es soll eine Wohn- oder gemischte Nutzung in verdichteter Bauweise realisiert werden. Die Überbauung muss in kleinen Etappen (Baubereiche à 3–4 Einheiten) möglich sein.

Erschliessung/techn. Infrastruktur

3 Die einzelnen Gebiete müssen über eine verkehrsberuhigte Zufahrt erschlossen werden. Die notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind zu Gruppen zusammenzufassen und als gemeinsame Anlagen zu erstellen. Versiegelte Flächen (Belag, Verbundsteine) sind minimal zu halten. Für jede Baugruppe von 3 oder mehr Wohneinheiten ist eine gemeinsame Heizanlage anzustreben.

Gestaltung

4 Mit der Stellung der Hauptbauten und Kleinbauten (Unterstände für Autos und Zweiräder, Schöpfe, gedeckte Spielbereiche usw.) sind klar definierte Aussenräume zu schaffen. Diese Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Privatgärten, Nutzgärten, gemeinsame Aufenthalts- und Spielflächen, Erschliessungsbereich) abzugrenzen und zu gestalten. Die gemeinsamen Aussenräume sind mit hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zu gliedern. Die Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, die Ausgestaltung der Details ist freigestellt. Es sind in erster Linie traditionelle Bauformen und Materialien zu verwenden.

5 Im Übrigen gelten die Baupolizeivorschriften der Dorfzone.

Lärmschutz

6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III LSV.

---

[1] gemäss Art. 43 LSV

ZPP 2

Art. 16 Zone mit Planungspflicht «Baumgarten Ost»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht «Baumgarten Ost» bezweckt die einheitliche Gestaltung des Dorfeinganges und die gemeinsame und geordnete Erschliessung des Areals.

Art und Mass der Nutzung

2 Wohn- oder gemischte Nutzung. Mass nach Dorfzone (Art. 4).

Gestaltungsgrundsätze

3 Neubauten müssen sich bezüglich Massstab und Proportionen harmonisch in die Umgebung einfügen.

Erschliessung

4 Die Erschliessung erfolgt direkt über eine einzige Ein-/Ausfahrt von der Dorfstrasse.

Erschliessungskosten

5 Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Lärmschutz

6 Empfindlichkeitsstufe II LSV.

ZPP 3

Art. 17 Zone mit Planungspflicht «Restaurant Schwendi»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht «Restaurant Schwendi» bezweckt eine auf die Umgebung abgestimmte Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Areals. Die Bauten und Anlagen sollen dazu beitragen, den traditionsreichen einzigen Restaurantbetrieb in Graben zu erhalten.

Nutzung

2 Zulässig sind Nutzungen, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gastrobetrieb stehen, zur Sicherung des Restaurationsbetriebes beitragen und keine störenden Emissionen verursachen (Spiel- und Minigolfanlage, Tagungs- und Sitzungsräumlichkeiten etc.) Ausgeschlossen sind lärm-, geruchs- du verkehrsintensive Nutzungen wie z. B. Gokart oder Prostitution.

3 Auf dem gesamten Areal dürfen maximal vier Wohneinheiten oder max. 500 m^2 GFo[1] erstellt werden; Wohnungen für Betriebswirt und Angestellte inbegriffen, jedoch exkl. Hotelzimmer.

Grünflächenziffer

4 Die Grünflächenziffer beträgt mind. 40% der Arealfläche.

Art und Mass

5 Wo diese Bestimmung keine Regelung enthält, gilt das Mass der Dorfzone (Art. 4).

Gestaltung

6a Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine bauliche Einheit bilden und sich in den Ort einfügen. Der Wohnteil des bestehenden Gebäudes soll in seinem äusseren Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden und als Kopfbau der Gesamtanlage erkennbar sein.

Übergang Landschaft

6b Entlang der östlichen und südlichen Grenze zum Landwirtschaftsgebiet ist durch eine Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen ein Übergang zu schaffen.

Parkierung

6c Die Bandbreite an Parkplätzen richtet sich nach BauV Art. 49 ff. Die Parkierungsanlage ist südlich des Restaurants unmittelbar an der Schörlishäusernstrasse zu erstellen (Erweiterung des bestehenden Parkplatzes). Auf vier Parkplätze ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Autoabstellflächen, exkl. Zufahrten, haben eine sickerfähige Oberfläche auszuweisen.

Lärmschutz

7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III LSV.

---

[1] GFo: An die Geschossfläche oberirdisch werden alle Geschossflächen (siehe Art. 28 BMBV) angerechnet, die nicht in Untergeschossen, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 18 Gestaltungsgrundsatz

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden künftigen Umgebung eine gute Gesamtwirkung bezüglich Orts- und Landschaftsbild entsteht.

2 Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung ist bei Neubauten auf Stellung, Dachform, Firstrichtung, Ausmass, Proportionen und Farbgebung einzugehen. Dies gilt insbesondere in Gebieten mit schützens- und erhaltenswerten Bauten.

3 In der Regel sind die traditionellen Baumaterialien wie Mauerwerk, Holz, Stahl, Glas, Tonziegel zu verwenden.

4 Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligung eine Bemusterung bezüglich Materialwahl, Struktur und Farbgebung der Fassaden und Dächer verlangen.

offene Bauweise, Gebäudestellung, Firstrichtung

Art. 19 Offene Bauweise und Gebäudestellung

1 Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten und Anlagen haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 4 bis Art. 8 BauR). Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum gelten die Strassenabstände gemäss Art. 9 BauR.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden innerhalb der zulässigen Ge-samtlänge ist gestattet.

3 Soweit nicht durch Überbauungsordnungen anders festgelegt, sind Neubauten in der Regel längs Strassen parallel oder rechtwinklig zu stellen.

4 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in Stellung und Firstrichtung der vorhandenen Bauweise anzupassen.

Gestaltungsfreiheit

Art. 20 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG). In den Zonen mit Planungspflicht ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen (Art. 75 Abs. 4 lit. a BauG).

Dachgestaltung

Art. 21 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Für Hauptgebäude sind Schrägdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

3 Die Dachneigung darf die folgenden Werte nicht unter- bzw. überschreiten:

- Schrägdach: zwischen 26° und 45°
- Pultdach: zwischen 10° und 35°

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

5 Dacheinschnitte sind bei K–Objekten[1] nicht zulässig.

6 Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.5 m sind oberhalb der zulässigen Fassadenhöhe gestattet.

Terrainveränderungen

Art. 22 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Terrainveränderungen von mehr als 1.20 m Höhe unterliegen der Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde.

2 Die Terraingestaltung ist in der Regel mit Hilfe von natürlichen Böschungen vorzunehmen. Stützmauern zur Umgebungsgestaltung sind zugelassen, wenn sie in die Architektur des Gebäudes oder ins Gelände integriert sind.

Allgemeines Bepflanzung

Art. 23 Allgemeines Bepflanzung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Mit dem ordentlichen Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Ein Umgebungsgestaltungsplan kann auch bei kleinen Baugesuchen verlangt werden.

2 Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann gezielte (Baum–) Bepflanzungen verlangen, wenn diese für das Ortsbild erforderlich sind.

3 Es sind zur Hauptsache einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten (z.B. Wirtspflanzen des Feuerbrandes).

Gestaltung von Verkehrswegen

Art. 24 Gestaltung von Verkehrswegen

1 Bei einem Neu– oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem jeweiligen Charakter des Strassenraumes Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

2 Bei der Planung von Verkehrswegen ist der gesamte Verkehrsraum inkl. die angrenzenden Bauten und die Bepflanzung, insbesondere die Hausvorplätze zu behandeln. Weisse Randmarkierungen im Dorfbereich sind zu unterlassen.

3 Das Strassenbild ergänzende Bepflanzungen sind Bestandteil eines Strassenprojektes. Hochstämmige Bäume können bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden. Die für das Orts– und Strassenbild wichtigen Bäume sind an ihrem ursprünglichen Standort zu ersetzen (Art. 73 SBG).

Gestaltungs–spielraum der Baubewilligungs–behörde

Art. 25 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung von den Vorschriften über die Bau– und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19 bis Art. 24 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

[1] K–Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

Art. 26 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:[1]

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes

Art. 27 Baudenkmäler / Archäologie

1 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1lit.e BauG,
- schützenswerte Baudenkmäler oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

2 Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

3 Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Beizug des Berner Heimatschutzes

Art. 28 Heimatschutz

Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Bau-denkmäler, die nicht unter Art. 57 Abs. 1 fallen, ist der frühzeitige Beizug des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Archäologie

Art. 29 Archäologische Fundstellen

1 Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenbefunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kanton Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).

---

[1] Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 18 BauR entsprechen.

Gewässerraum

Art. 30 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als schraffierte Überlagerung im Zonenplan festgelegt.[1] [2]

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.[3]

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

5 Der Abstand von Bauten und Anlagen von der Aare wird durch die Baulinie "Aare" festgelegt (Freihaltegebiet[4]). Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:
- Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden.
- Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen: Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen nach SFG, unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenentwässerung und Bewässerung.

Uferschutzzone

Art. 31 Uferschutzzone

1 Im Rahmen der SFG sorgt die Gemeinde für den Unterhalt des bestehenden Uferweges entlang der Aare.

2 In der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

Schutzzonenplan allgemein

Art. 32 Schutzzonenplan allgemein

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 10, 54 und 86 BauG und Art. 16, 19, 27, 29 und 41 des Naturschutzgesetzes. Sie bezwecken den Schutz von wertvollen Landschaftselementen sowie Lebensräumen von seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren.

---

[1] Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

[2] Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

[3] Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

[4] Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

2 Zur Beurteilung wesentlicher Eingriffe im Bereich der Schutzgebiete / Schutzobjekte kann der Gemeinderat eine Fachinstanz beiziehen. Die Beratung geschieht auf Kosten des Verursachers.

Empfindliche Landschaftsteile

Art. 33 Empfindliche Landschaftsteile

1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen empfindlichen Landschaftsteile sollen wegen ihrer Schönheit und ihrer exponierten Lage weitgehend von Bauten freigelassen werden.

2 Kleinere Bauten, die direkt der Bewirtschaftung dienen, sind gestattet, wenn sie sorgfältig in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Kommunale Landschaftsschutzgebiete

Art. 34 Kommunale Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen kommunalen Landschaftsschutzgebiete bezwecken landschaftlich empfindliche (gut einsehbare) oder ökologisch wertvolle Landschaftsteile zu erhalten (Oenztäli).

2 In den Landschaftsschutzgebieten sind die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet.

3 Betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche Klein- und Fahrnisbauten sind gestattet, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden stattfindet.

Kommunales Naturschutzgebiet

Art. 35 Kommunales Naturschutzgebiet

1 Das im Schutzzonenplan ausgeschiedene kommunale Naturschutzgebiet ist als bedeutender Lebensraum für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt. Bauliche Massnahmen und Nutzungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.

2 Notwendige pflegerische Eingriffe sind erlaubt.

Schützenswerte Landschaftsteile

Art. 36 Schützenswerte Landschaftsteile

1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen schützenswerten Landschaftsteile sollen wegen ihrer besonderen Eigenart, Schönheit und ihrer exponierten Lage nicht weiter überbaut werden.

2 Sie sind land- und forstwirtschaftlich zu nutzen. Kleinere Bauten, die direkt der Landwirtschaft dienen, sind gestattet, wenn sie sorgfältig ins Landschaftsbild und die bestehenden Gebäudegruppen eingepasst werden. Infrastrukturanlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind untersagt.

Schutzobjekte

Art. 37 Schutzobjekte

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken stehen unter dem Schutz der Gemeinde. Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in einem Umkreis von 10.0 m bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, die nur erteilt werden kann, wenn der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

2 Abgehende Bäume müssen ersetzt werden.

3 Auf die im Schutzzonenplan bezeichneten Aussichtspunkte ist Rücksicht zu

nehmen. Bauten sowie feste Freizeit- und technische Infrastrukturanlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 38 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 39 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.[1]

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.[2]

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 wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 40 Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 85 SBG).

Inkrafttreten

Art. 41 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit Ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus den Änderungen des Baureglements und dem neuen Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 42 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement, der Zonenplan, der Schutzzonenplan sowie der Siedlungsrichtplan vom 04.09.1989 aufgehoben.

---

[1] Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

[2] Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
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).

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.10.2018	bis	13.11.2018
Kantonale Vorprüfung	vom	29.05.2019		
Publikation im Amtsblatt	vom	16.10.2019		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	17.10.2019		
Öffentliche Auflage	vom	21.10.2019	bis	21.11.2019

Erledigte Einsprachen		keine
Unerledigte Einsprachen		keine
Rechtsverwahrungen		keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.12.2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 18.08.2020

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin: .....

Theres Gränicher

EINWOHNERGEMEINDE GRABEN

Der Gemeindeschreiber: .....

Markus Friedli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Graben, den 01. OKT. 2020

Der Gemeindeschreiber: .....

Markus Friedli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 16. Nov. 2020

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Genehmigungsvermerke; Teilrevision 22.11.2023

Zonenplanänderung
ZPP 2 Baumgarten Ost

Anpassung Baureglement

Stand: Genehmigung

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	20.10.2022	bis	21.11.2022
Kantonale Vorprüfung	vom	01.05.2023		
Publikation im Amtsblatt	vom	17.05.2023		
Publikation im Anzeiger	vom	17.05.2023		
Öffentliche Auflage	vom	17.05.2023	bis	16.06.2023
Erledigte Einsprachen	0			
Unerledigte Einsprachen	0			
Rechtsverwahrungen	3			

Beschlossen durch den Gemeinderat am 09.08.2023

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 22.11.2023

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

EINWOHNERGEMEINDE GRABEN

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Graben, den 3. Januar 2024

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. Feb. 2024

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Zonenplanänderung
ZPP 2 Baumgarten Ost – Anpassung Baureglement

Anpassung Baureglement

Inhalte aus der letzten Gesamtrevision von 2015

Neue Inhalte

~~Ausser Kraft gesetzte Inhalte~~

Baupolizeiliche Masse

Art. 4 Mass der Nutzung»

3 Auf der im Zonenplan entsprechend schraffierten Parzelle ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo[1] als Mindestdichte einzuhalten[2] :

Parzelle Nr.	GFZo
351	0.45

~~ZPP 2~~

~~**Art. 16 Zone mit Planungspflicht «Baumgarten Ost»**~~

~~Planungszweck~~

~~1 Die Zone mit Planungspflicht «Baumgarten Ost» bezweckt die einheitliche Gestaltung des Dorfeinganges und die gemeinsame und geordnete Erschliessung des Areals.~~

~~Art und Mass der Nutzung~~

~~2 Wohn- oder gemischte Nutzung. Mass nach Dorfzone (Art. 4).~~

~~Gestaltungsgrundsätze~~

~~3 Neubauten müssen sich bezüglich Massstab und Proportionen harmonisch in die Umgebung einfügen.~~

~~Erschliessung~~

~~4 Die Erschliessung erfolgt direkt über eine einzige Ein-/Ausfahrt von der Dorfstrasse.~~

~~Erschliessungskosten~~

~~5 Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.~~

~~Lärmschutz~~

~~6 Empfindlichkeitsstufe II LSV.~~

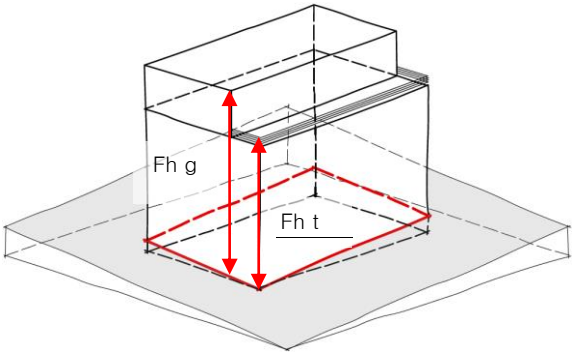
[1] Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Skizzen und Messweise im Anhang A1

[2] Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Anhang

A1 Skizzen

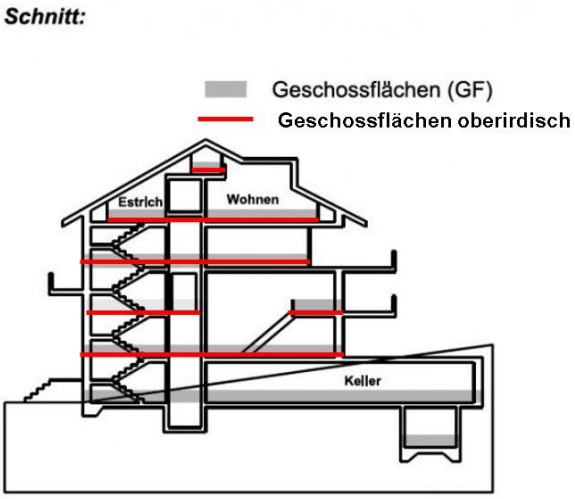
Skizze Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

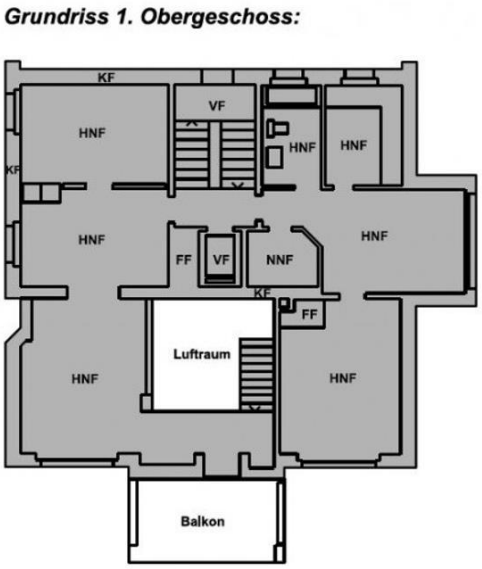


Fassadenlinie

Massgebendes Terrain

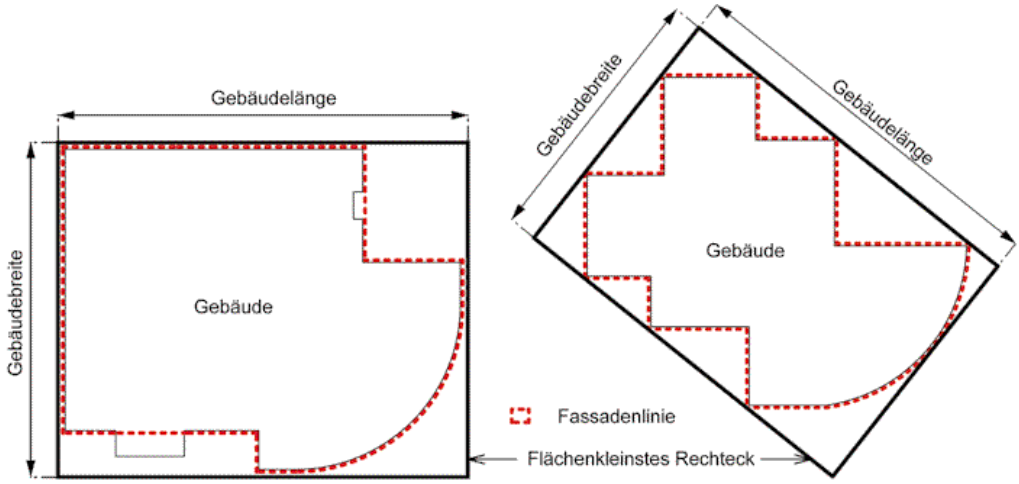
Skizze Geschossfläche oberirdisch:



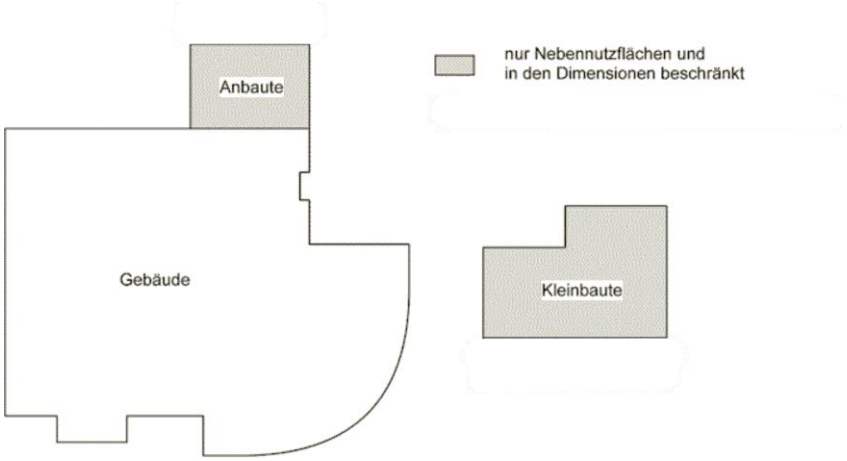


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

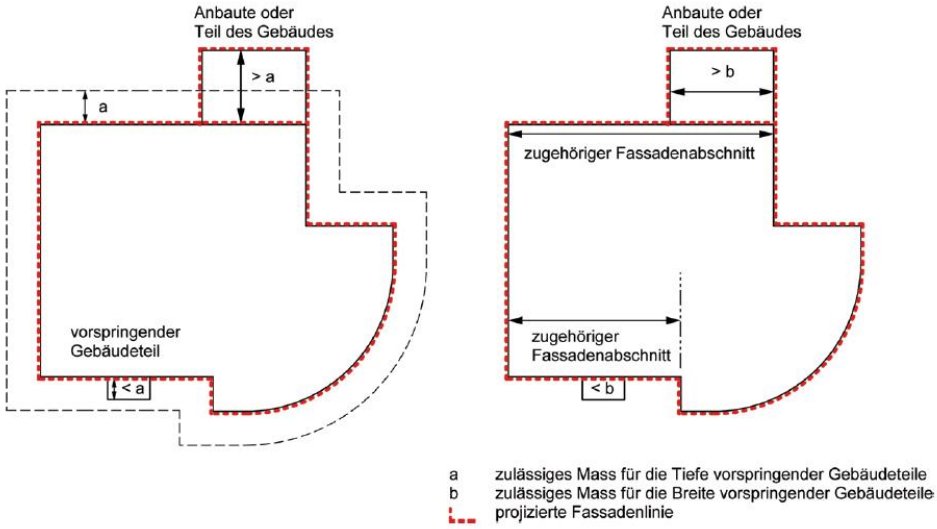
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



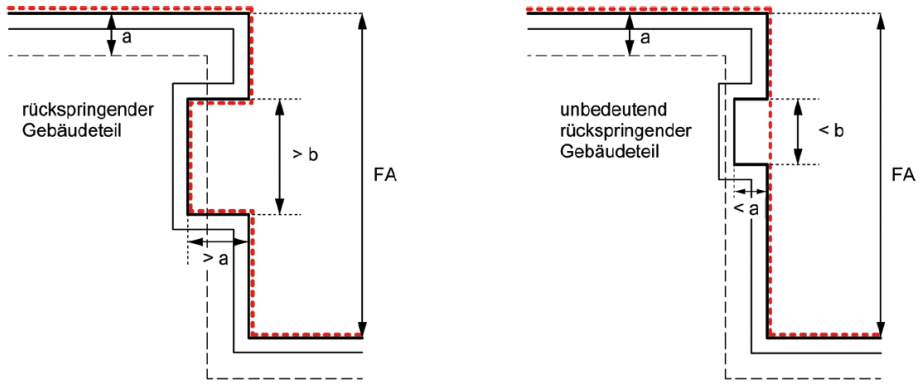
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)

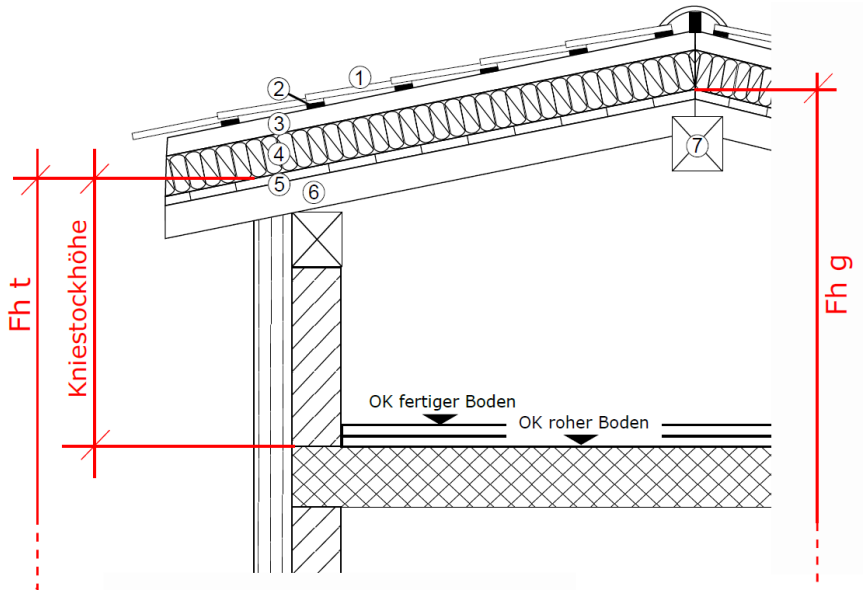


Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA zugehöriger Fassadenabschnitt
Fassade
Fassadenlinie

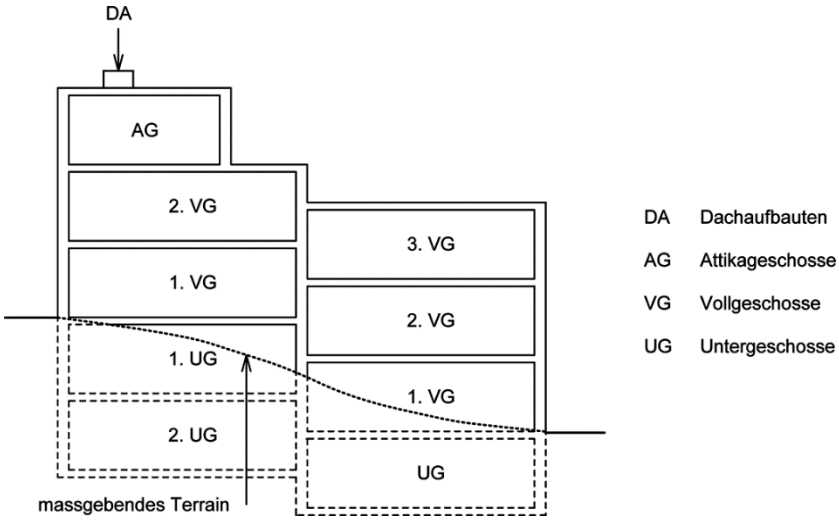
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



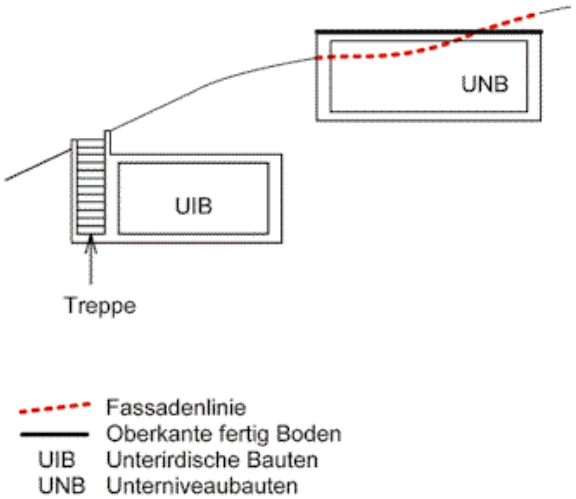
1 Eindeckungsmaterial
2 Ziegellattung
3 Konterlattung
4 Isolation
5 Unterdach
6 Dachsparren
7 Firstpfette

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

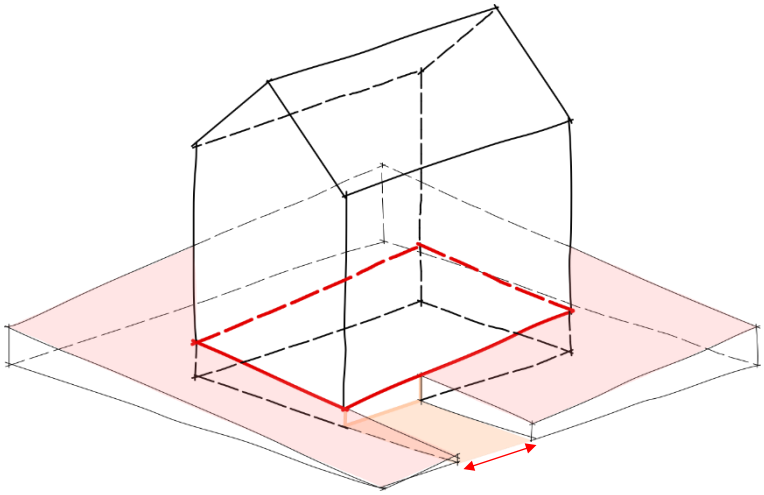
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



Skizze unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV)



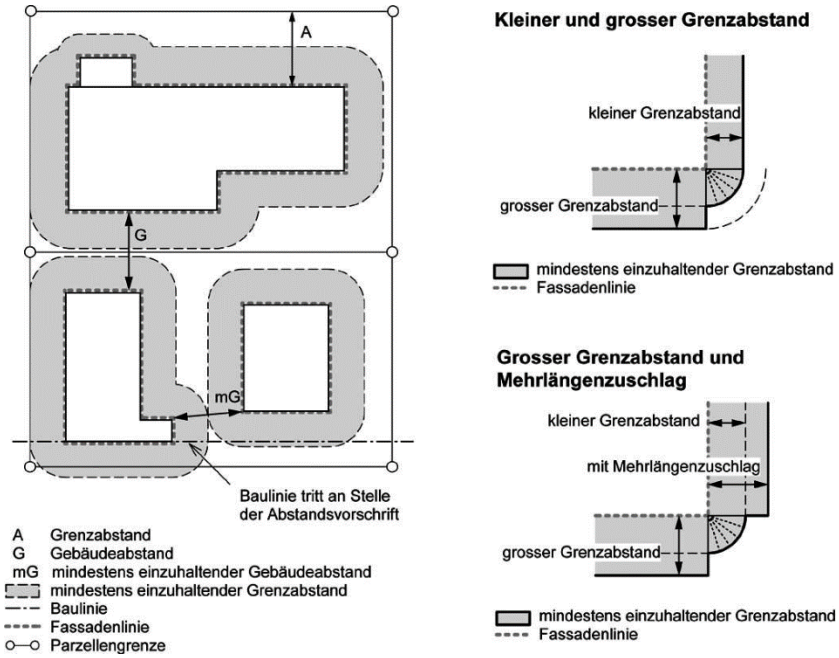
Skizze Abgrabungen



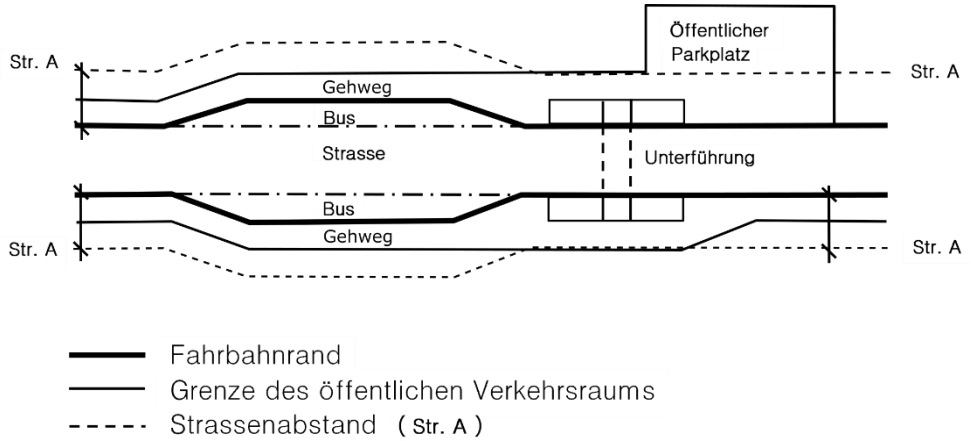
Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m

Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

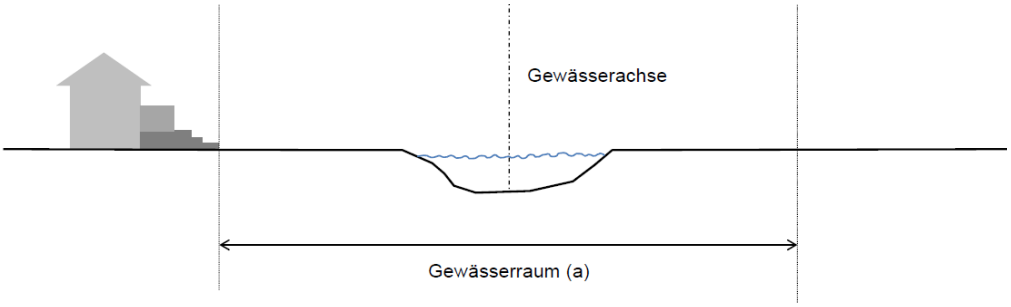
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



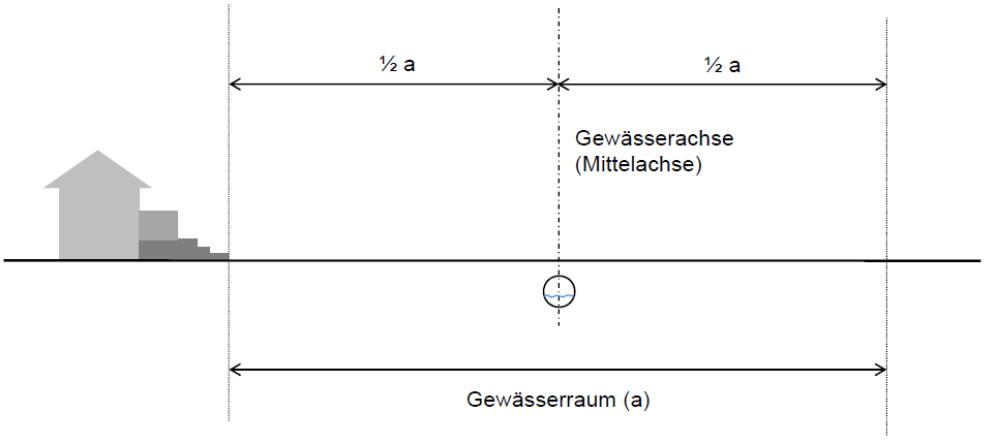
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html
- Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

A4 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR ..... www.jgk.be.ch/agr
- Amt für Wasser und Abfall ..... www.bve.be.ch/awa
- Amt für Wald KAWA ..... www.vol.be.ch/kawa
- beco Berner Wirtschaft ..... www.vol.be.ch/beco
- Kantonale Denkmalpflege ..... www.erz.be.ch/kultur
- Amt für Umweltkoordination und Energie ..... www.bve.be.ch/aue
- Tiefbauamt ..... www.bve.be.ch/tba
- Bernische Systematische Gesetzessammlung ..... www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ..... www.are.admin.ch
- Bundesamt für Umwelt BAFU ..... www.bafu.admin.ch
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO ..... www.seco.admin.ch
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen ..... www.f-s-u.ch
- Kantonale Planungsgruppe Bern ..... www.planning.ch
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein ..... www.sia.ch
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung ..... www.vlp-aspan.ch
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute ..... www.svu-asep.ch
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen ..... www.bsla.ch
- Systematische Sammlung des Bundesrechts
  Landes-, Regional- und Ortsplanung ..... www.admin.ch/ch/d/sr