



Baureglement (BauR)

Stand: 05.05.2025, öffentliche Auflage

Blau	Neue Inhalte aufgrund Anpassung an die BMBV
Grün	Redaktionelle Änderungen (u.a. auch neue Artikel-Nummerierung und Verschiebungen von Absätzen) sowie Änderungen aufgrund geänderter Gesetzesgrundlagen
~~Grün durchgestrichen~~	
Rot	Neue materielle Inhalte
~~Rot durchgestrichen~~	Aufgehobene Artikel oder Absätze
Schwarz	Keine Änderungen

Die Änderungen sind detailliert im Erläuterungsbericht beschrieben

Impressum

Gemeinde: Teuffenthal

Ortsplanungsbüro: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	08.11.2022	Mitwirkung
2.0	10.02.2023	Vorprüfung
3.0	22.01.2024	Abschliessende Vorprüfung
4.0	05.05.2025	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
~~Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechte~~	~~3~~
~~Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht~~	~~3~~
~~Art. 4 Besitzstandsgarantie~~	~~3~~
~~Art. 5 Baubewilligungspflicht / Baubeginn~~	~~3~~
~~Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung~~	~~3~~
2 Nutzungszonen	4
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	4
~~Art. 43 Bedeutung~~	~~4~~
~~Art. 44 Übersicht~~	~~4~~
Art. 2 Art der Nutzung	4
Art. 3 Mass der Nutzung	6
Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse	6
Art. 5 ~~Art. 23~~ Grenzabstände	8
Art. 6 ~~Art. 29~~ Gebäudeabstand	8
Art. 7 ~~Art. 27~~ Näherbau	9
Art. 8 ~~Art. 19~~ Abstand von öffentlichen Strassen	9
~~Art. 9 Erstellung durch Grundeigentümer~~	~~10~~
~~Art. 13 Flächen für die Parkierung~~	~~10~~
~~Art. 14 Neben- und Abstellräume~~	~~10~~
Art. 9 ~~Art. 20~~ Abstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	10
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	11
Art. 10 ~~Art. 49~~ Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	11
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände	11
Art. 11 ~~Art. 52~~ Landwirtschaftszone (LZ)	11
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	12
Art. 12 ~~Art. 50~~ Zonen mit Planungspflicht ZPP	12
Art. 13 ~~Art. 51~~ Zone mit Planungspflicht Nr. 1 «Nälle»	12
4 Qualität des Bauens und Nutzens	13
~~Art. 30 Grundsatz~~	~~13~~
~~Art. 31 Gebäudelänge~~	~~13~~
Art. 14 Gestaltungsgrundsatz	13
Art. 15 Beurteilungskriterien	13
Art. 16 ~~Art. 15~~ Offene Bauweise	13
~~Art. 16 Gestaltungsfreiheit~~	~~13~~
~~Art. 17 Allgemeines~~	~~13~~
~~Art. 18 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinie~~	~~14~~
Art. 17 ~~Art. 36~~ Dachgestaltung	14
~~Art. 35 Ausbau des Dachraumes~~	~~15~~

Art. 18	~~Art. 38~~ Fassadengestaltung	15
~~Art. 39~~	~~Gestaltung von An- und Nebenbauten~~	15
~~Art. 40~~	~~Antennenanlagen~~	15
Art. 19	~~Art. 41~~ Besonnung und Belichtung	15
~~Art. 42~~	~~Lärmschutz~~	15
Art. 20	~~Art. 12~~ Terrainveränderungen	16
Art. 21	~~Art. 10~~ Strassenraumgestaltung	16
Art. 22	~~Art. 64~~ Baueingabe; besondere Anforderungen	16
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	17
~~Art. 22~~	~~Bauabstand vom Wald~~	17
Art. 23	~~Art. 53~~ Baudenkmäler	17
Art. 24	~~Art. 58~~ Historische Verkehrswege	18
Art. 25	~~Art. 21~~ Bauabstand von Oberflächengewässern	19
~~Art. 59~~	~~Gewässerschutzzone~~	19
~~Art. 54~~	~~Inhalt, Verbindlichkeit~~	19
Art. 26	~~Art. 55~~ Landschaftsschutzgebiete	19
Art. 27	~~Art. 56~~ Bäume, Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen	20
Art. 28	~~Art. 60~~ Aufgaben des Gemeinderates	20
Art. 29	~~Art. 61~~ Fachbetreuung Natur- und Landschaftsschutz	20
Art. 30	~~Art. 62~~ Finanzierung Natur- und Landschaftsschutz	20
6	Straf- und Schlussbestimmungen	21
~~Art. 63~~	~~Baueingabe, allgemeine Anforderungen~~	21
Art. 31	~~Art. 73~~ Widerhandlungen	21
~~Art. 65~~	~~Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde~~	21
Art. 32	~~Art. 66~~ Zuständigkeiten Gemeinderat	21
Art. 33	~~Art. 67~~ Zuständigkeiten Baukontrolle	22
~~Art. 68~~	~~Information und Mitwirkung~~	22
~~Art. 69~~	~~Zuständigkeiten Gemeinderat~~	22
~~Art. 70~~	~~Zuständigkeiten Gemeindeversammlung~~	22
Art. 34	~~Art. 71~~ Baupolizei	22
Art. 35	~~Art. 74~~ Inkrafttreten	23
	Genehmigungsvermerke	24
	Genehmigungsvermerke	25
	Anhang	26
A1	Richttexte zum Landschaftsrichtplan	26
A2	Skizzen	29
A3	Gesetze	35
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen	36

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 Teuffenthal bildet zusammen mit den Bauzonenplan und dem Plan der Schutzgebiete und –objekte die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Bauzonenplan	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.
Plan der Schutzgebiete und –objekte	Analog zum Bauzonenplan sind im Plan der Schutzgebiete und –objekte alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Landschaftsrichtplan	Der Landschaftsrichtplan hält fest, wie der Gemeinderat den Zustand von Landschaft und Natur erhalten und verbessern will. Die Inhalte sind behördenverbindlich.
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.¹ 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 Beiseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.²
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.³ Das amtliche Baugesuchformular und weitere Gesuchformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden. In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.⁴

¹ Siehe z.B. Art. 63 SBG betreffend Strassenabstände, Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand. Siehe Art. 16 a Abs. 1 und 2, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

² Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

³ Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und Art. 1a BauG; Art. 4 ff. BewD

⁴ Siehe Art. 7 BewD

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁵

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.⁶

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.⁷

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 Siedlungsqualität⁸ und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

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

⁵ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁶ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

⁷ Siehe Art. 3 und 11 BauG

⁸ 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.

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich	Art. 1 Geltungsbereich 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. ~~Das Baureglement bildet zusammen mit dem Bauzonenplan, dem kommunalen Plan der Schutzgebiete und -objekte die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.~~ 2 Das Baureglement ~~Es~~ gilt für das ganze Gemeindegebiet. 3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, z.B. bei Überbauungsordnungen.
Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	~~Art. 2 — Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts~~ ~~Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.~~
Verhältnis zum Privatrecht	~~Art. 3 — Verhältnis zum Privatrecht~~ ~~1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), zu beachten.~~ ~~2 Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.~~
Besitzstandsgarantie	~~Art. 4 — Besitzstandsgarantie~~ ~~Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. (Art. 3 BauG, Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV).~~
Baubewilligungspflicht / Baubeginn	~~Art. 5 — Baubewilligungspflicht / Baubeginn~~ ~~1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im Baubewilligungsdekret (Art. 2 Abs. 1 BewD) aufgeführt.~~ ~~2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5 BewD).~~ ~~3 Die Befreiung von der Bewilligungserfordernis richtet sich nach Art. 5 BewD, dabei sind die Grenzabstände gemäss EGzZGB auch bei bewilligungsfreien Bauten einzuhalten.~~
Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	~~Art. 6 — Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung~~ ~~1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.~~ ~~2 Insbesondere müssen sie~~ ~~a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;~~ ~~b den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;~~ ~~c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV);~~ ~~d über eine hinreichende Erschliessung; die erforderlichen Abstellplätze für~~

~~Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und – wo vor=~~
~~geschrieben – über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere~~
~~Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 BauV) verfügen;~~
~~e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.~~

~~3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht~~
~~massgebend (Art. 26–29 BauG).~~

2 Nutzungszonen

Bedeutung

~~Art. 43 – Bedeutung~~

~~1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der~~
~~Nutzungsbeschränkungen.~~

~~2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzun=~~
~~gen fest.~~

~~3 Der Bauzonenplan unterteilt das Baugebiet in die verschiedenen Arten von~~
~~Bauzonen.~~

~~4 Der Plan der Schutzgebiete und –objekte hält die Gefahrenggebiete, Schutz=~~
~~gebiete und Schutzobjekte fest.~~

Übersicht

~~Art. 44 – Übersicht~~

~~1 Das Gemeindegebiet ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:~~

~~a – Bauzonen~~

- ~~— W2 ——— Wohnzone für zweigeschossige Wohnbauten~~
- ~~— WG «Burghalte» Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten~~
- ~~— WG «Dorf» ——— Wohn-/Gewerbezone für zweigeschossige Bauten~~
- ~~— GZ «Burghalte» Gewerbezone~~
- ~~— ZÖN ——— Zone für öffentliche Nutzung~~
- ~~— ZPP ——— Zone mit Planungspflicht~~

~~b – Landwirtschaftszone~~

- ~~— LZ ——— Landwirtschaftszone~~

~~2 Zonenüberlagernd können folgende Arten von Gebieten ausgeschieden wer=~~
~~den:~~

- ~~— Landschaftsschutzgebiete~~
- ~~— Gefahrenggebiete~~
- ~~— Gewässerschutzzonen~~

2.1 Wohn– Misch– und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlich=

keitsstufen

~~Art. 2 Art der Nutzung~~

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärm=

empfindlichkeitsstufen (ES):⁹

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	– Wohnen	II

⁹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

		–	stille Gewerbe ¹⁰	
		–	Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbe- triebe	
		–	Bauten sind parallel zur Falllinie des Ge- ländes zu stellen	
Wohn-/Ge- werbezone «Burghalte»	WG «Burg- halte»	–	Wohnen	III
		–	Stille bis mässig störende Gewerbe ¹¹	
		–	Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze. Bei Inkrafttreten dieses Baureglements bereits bestehende La- gerplätze, dürfen weiterhin im bisherigen Rahmen genutzt werden.	
		–	Bauten sind parallel zur Strasse zu stel- len	
Wohn-/Ge- werbezone «Dorf»	WG «Dorf»	–	Wohnen	III
		–	Stille bis mässig störende Gewerbe	
		–	Ausgeschlossen sind reine Werkhöfe und Lagerplätze. Bei Inkrafttreten dieses Baureglements bereits bestehende La- gerplätze, dürfen weiterhin im bisherigen Rahmen genutzt werden.	
		–	Bauten sind parallel zur Strasse zu stel- len	
Gewerbezone «Burghalte»	GZ «Burg- halte»	–	Gewerbliche Bauten und Nutzungen	IV
		–	Für die Umgebungs- und Gebäudege- staltung gelten Art. 14, Art. 15 und Art. 22. Bauten und Anlagen mit abweichen- der Gestaltung können nur bewilligt wer- den, sofern sie sich befriedigend ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Aussenbereiche sind im Rahmen der Zweckbestimmung ordentlich zu gestal- ten. An Zonengrenzen kann die Baupoli- zeibehörde geeignete Abgrenzungs- massnahmen verlangen wie z.B. Be- pflanzung gegenüber anderen Nutzun- gen.	

2 Anbauten an Hauptgebäuden dürfen in der Wohn- /Gewerbezone «Burg-
halte» und Wohn-/Gewerbezone «Dorf» im Maximum eine Länge von 50% der
betreffenden Gebäudeseite aufweisen.

3 Zur Wahrung des Ortsbildes gelten für Neubauten in der Wohn-/Gewerbe-
zone «Dorf» folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Die strassenseitige Fassade von Hauptgebäuden darf nicht weiter als
8.0 m vom Strassenrand entfernt erstellt werden.
- Das Terrain zwischen Strasse und anliegender Gebäudefassade, ist bis
auf Niveau Strasse aufzuschütten und an die Fassade heranzuziehen.

¹⁰ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ih-
ren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

¹¹ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Pro-
duktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Baupolizeiliche
Masse**Art. 3 Mass der Nutzung**1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹²

Zone	Abk.		kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	VG [max.]
Wohnzone	W2		4.0	6.0	16.0	7.0	2
Wohn-/Gewerbezone «Burg- halte»	WG «Burg- halte»	reine Wohn- bauten	4.0	6.0	20.0	7.5	2
		gewerbliche Bauten	4.0	6.0	25.0	7.5*	2
Wohn-/Gewerbezone «Dorf»	WG «Dorf»	reine Wohn- bauten	4.0	6.0	20.0	7.5**	2
		gewerbliche Bauten	4.0	6.0	25.0	7.5**	2
Gewerbezone «Burghalle»	GZ «Burg- halte»		4.0	–	30.0	10.5	–

* Für Gebäude mit Gewerbenutzung im ersten Vollgeschoss gilt eine max. Fh t von 9.0 m.

** Für Gebäude östlich der Strasse gilt eine max. Fh t von 8.5 m, strassen-
seitig jedoch eine max. Fh t von 7.5 m ab Niveau Strasse.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A2):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach. ~~Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis OK Fusspfette.~~

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

~~2 Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Bauten auf ebenem Terrain auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Seitenfassade gemessen und~~ Bei Bauten am Hang darf talseitig die max. Fh t bis zu max. 1.5 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.

3 In der Wohn-/Gewerbezone «Burghalte» darf die max. Fh t von 9.0 m nur in dem für die Gewerbenutzung erforderlichen Ausmass beansprucht werden. Der Hangzuschlag kommt in dieser Zone nicht zur Anwendung.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse****1 An- und Kleinbauten¹³**

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.5 m

¹² Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.¹³ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A2

2 Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile¹⁴ mit einer max. Fassadenhöhe F_h t von 4.5 m und einer max. aGbF von 25 m² gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten¹⁵

- Unterniveaubauten: im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über massgebendem Terrain zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.
- Unterirdische Bauten sind solche, welche das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

4 vorspringende Gebäudeteile¹⁶

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.7 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.3 m¹⁷
- ~~– Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79 ff EGzZGB).~~

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile¹⁸

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung¹⁹

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m
- ~~– Bei Gebäuden, deren Schnittlinien zwischen Fassadenflucht und OK des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.~~

7 Geschosse²⁰

- ~~– Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse~~
- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m
- Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Vollgeschoss freigelegt werden.

8 Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dgl. haben einen

¹⁴ Gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

¹⁵ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A2

¹⁶ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A2

¹⁷ Art. 79 b EG ZGB bleibt vorbehalten

¹⁸ Skizze rückspringende Gebäudeteile im Anhang A2

¹⁹ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

²⁰ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A2

Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

9 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 8 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

10 ~~Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden, oder der Abgrabung (Art. 97 BauV) bis OK Fusspfette.~~ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten ~~sowie Giebfelder~~ werden auf maximal einer Fassadenseite pro Gebäude nicht an die ~~Fh t~~ angeordnet, sofern deren Breite max. 5.0 m nicht überschreitet.²¹

11 Die zulässige ~~Fh t~~ darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Grosser und kleiner
Grenzabstand
Allgemeines zu
Bauabständen
gegenüber
nachbarlichem
Grund

Art. 5 ~~Art. 23~~ Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 3 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Für unterirdische Bauten gilt Art. 4 Abs. 3.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

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

~~4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen (siehe Anhang II).~~

4 An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 16.

Gebäudeabstand

Art. 6 ~~Art. 29~~ Gebäudeabstand²²

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (~~vgl. Skizze im Anhang II~~).

2 ~~4~~ 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 den Gebäudeabstand angemessen

²¹ Skizze Abgrabungen im Anhang A2

²² Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A2

vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung (Art. 22 BauV) überschritten würden.

Näherbau
Überschreitung der
Bauabstände
gegenüber
nachbarlichem
Grund durch Bauteile

Art. 7 ~~Art. 27~~ Näherbau

1 Die Überschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Überschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

3 Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über **An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, das Untergeschoss, das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen** sowie Art. 16 Abs. 2 bleiben vorbehalten.

4 Für **An- und Kleinbauten** im Sinne von Art. 4 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Hinreichende
Erschliessung,
Abgrenzung Basis-
und
Detailerschliessungs-
strassen **Bau** Abstand
von Basis- und
Detailerschliessungs-
strassen

Art. 8 ~~Art. 19~~ Abstand von öffentlichen Strassen

~~1 Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein (Art. 7, 106, 107 BauG; Art. 3-11 BauV).~~

~~2 Bei Überbauung mit mehreren Häusern kann der Gemeinderat eine Etappierung der Erschliessung festlegen (Art. 108 BauG).~~

1 Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, sind **vom Fahrbahnrand** die folgenden minimalen Strassenabstände²³ einzuhalten:

- gegenüber von Basiserschliessungsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den Detailerschliessungsstrassen mindestens 3.6 m.

~~Der Strassenabstand wird von der äussersten Begrenzung des Verkehrsraumes senkrecht zur Verkehrsachse gemessen (Art. 63 SBG; vgl. Skizze im Anhang II).~~

2 Als Basiserschliessungsstrasse gilt die Kantonsstrasse ab Gemeindegrenze Buchen bis Burghalten (Thunstrasse) sowie der Strassenabschnitt zwischen Burghalten und der Bushaltestation Teuffenthal Dorf.

~~Die Gemeindestrassen~~

- ~~– Burghalte bis Reservoir (Talstrasse);~~
- ~~– Burghalte bis Gemeindegrenze Horrenbach (Horrenbachstrasse);~~
- ~~– Halten/Lochgut bis Gemeindegrenze Sigriswil (Schattweidstrasse).~~

3 ~~2~~ Der Vorplatz vor Einstellgaragen muss bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen

²³ Skizze Strassenabstand im Anhang A2

- a) für Personenwagen mindestens 5.0m betragen (~~Art. 63, 69 SBG~~);
- b) für grössere Fahrzeuge mindestens Garagentiefe betragen, resp. gemäss den Weisungen der Baupolizeibehörde ausgeführt werden (~~Art. 69 SBG~~);
- c) für gedeckte Abstellplätze ohne Tor gelten die Strassenabstände gem. Abs. 1.

4 ~~3~~ Für Stützmauern und bewilligungsfreie Bauten bis 0.8 m Höhe gilt ein Strassenabstand von 1.0 m, ansonsten der normale Abstand gemäss Abs. 1 (~~Art. 63 SBG~~).

~~4 Bauliche Massnahmen im Bauverbotsstreifen entlang der Kantonsstrassen bedürfen der Zustimmung der kant. Strassenaufsichtsbehörde (Art. 63 SBG).~~

~~5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG).~~

Erstellung durch
Grundeigentümer

Art. 9 — Erstellung durch Grundeigentümer

~~1 Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 ff BauG:~~

- ~~a) Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.~~
- ~~b) Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.~~
- ~~c) Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.~~

~~2 Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest und eröffnet diese den bisherigen Eigentümern.~~

Flächen für die
Parkierung

Art. 13 — Flächen für die Parkierung

~~Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung (Art. 50 BauV), wobei pro Wohnung mindestens ein gedeckter oder ungedeckter Abstellplatz vorhanden sein muss.~~

Neben- und
Abstellräume

Art. 14 — Neben- und Abstellräume

~~In Gebäude mit Wohnungen sind den Bewohnern im Hauptgebäude genügend Abstellräume (Reduits / abschliessbare Estrich- oder Kellerabteile) zur Verfügung zu stellen (Art. 47 BauV).~~

BauAbstand von
öffentlichen Fuss-
und Radwegen

Art. 9 ~~Art. 20~~ Abstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

1 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2.0 m einzuhalten (~~Art. 63 Abs. 1 Bst. c SBG~~).

2 Für An- und Kleinbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 1.0 m (~~Art. 63 SBG~~).

3 In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 1.0 m vom Wegrand frei bleibt. Vorspringende Gebäudeteile und offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 3.0 m

über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 1.0 m an diese heranreichen (~~Art. 63 SBG~~).

4 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen jederzeit durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Art. 10 ~~Art. 49~~ Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In der Zone für öffentliche Nutzung ZöN gemäss Art. 77 BauG sind nur Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zulässig.²⁴

2 Es gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A Schulanlage Dorf	- Schulanlage mit Aussensportanlage, Turnhalle und Parkierung - Zivilschutzanlage - Wohnungen, die dem Charakter der ZöN untergeordnet sind.	Grenzabstand: min. 4.0m Gebäudelänge: max. 30.0m Fh t: max. 8.5m	III
B ARA Burghalten	~~Wurzelraumklär-~~anlage-ARA Pumpwerk	Betriebsnotwendige Bauten und Anlagen	III

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaubereich

Landwirtschaftszone LZ

Art. 11 ~~Art. 52~~ Landwirtschaftszone (LZ)

1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG Art. 16 und des BauG Art. 80ff. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (~~Art. 43 LSV~~).

3 Die baupolizeilichen Masse für landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude richten sich nach den jeweiligen betrieblichen Bedürfnissen.

4 Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

5 Bezüglich der Umgebungs- und Gebäudegestaltung gelten Art. 14, Art. 15 und Art. 22.

²⁴ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

6 Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Zone mit
Planungspflicht ZPP
allgemein

Art. 12 ~~Art. 50~~ Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) im Sinne von Art. 93 des Baugesetzes voraus.

2 Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, welche dem Planungszweck entsprechen, bzw. solche die einem Richtplan für die betreffende ZPP entsprechen.

ZPP Nr. 1 «Nälle»
Planungszweck

Art. 13 ~~Art. 51~~ Zone mit Planungspflicht Nr. 1 «Nälle»

1 Mit der ZPP Nr. 1 "Nälle" wird die Realisierung eines Heimes für die Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen unter möglichst optimalen Voraussetzungen bezweckt. Dabei ist der besonderen Lage und dem Landschaftsbild die nötige Beachtung zu schenken. Das Haus Nr. 6 darf nur durch einen Neubau ersetzt werden, der die qualitativen Vorgaben des bestehenden Gebäudes bezüglich seiner Stellung, seiner Volumetrie und seiner Gestaltung aufnimmt oder in anderer befriedigender Weise erfüllt.

Art und Mass der
Nutzung

2 Art der Nutzung:

- Privates Heim für die Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.
- Die für den Betrieb erforderlichen Wohn-, Ausbildungs- und **Kleinbauten** und Anlagen.
- Die für das Personal erforderlichen Wohnbauten.
- Das Gebäude Nr. 6 oder eine allfällige Ersatzbaute dürfen auch vor dem Betrieb des Heimes zu Wohnzwecken genutzt werden.

3 Mass der Nutzung:

- Im Sinne eines Richtwertes ist von einer maximalen **Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)²⁵ von 0.33** auszugehen.

4 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone WG "Burg-halte". Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Gestaltungs-
grundsätze und
Erschliessung

5 Gestaltung: Es gelten die einschlägigen Artikel des Baureglementes.

6 Erschliessung: Der Gemeinde dürfen durch die Erschliessung keine Kosten entstehen. Vor der Beschlussfassung einer UeO oder eines UeRP ist zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern ein entsprechender Erschliessungs- und Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

7 Realisierung: in der ZPP Nr. 1 "Nälle" kann auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet werden, sofern

- ein konkretes und verbindliches Nutzungskonzept vorliegt,
- ein vom Gemeinderat genehmigter Überbauungsrichtplan vorliegt,
- das geplante Bauvorhaben den beiden vorgenannten Grundlagen entspricht.

²⁵ Skizze und Berechnungsweise GFZo im Anhang A2

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz	Art. 30 — Grundsatz ~~Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.~~
Gebäudelänge	Art. 31 — Gebäudelänge ~~1 Die Gesamtlänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in den Zonenvorschriften genannten Masse beschränkt.~~ ~~2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (siehe Anhang II).~~
Bau- und Umgebungsgestaltung & Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	Art. 14 Gestaltungsgrundsatz Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.²⁶
Bau- und Umgebungsgestaltung & Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	Art. 15 Beurteilungskriterien Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist je nach Art und Grösse des Objektes auf die folgenden Elemente einzugehen:²⁷ – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach; – Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung; – Abstellplätze für Motorfahrzeuge; – Terrainveränderungen.
Offene Bauweise	Art. 16 ~~Art. 15~~ Offene Bauweise 1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 5 ff), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen die Strassenabstände (Art. 8) einzuhalten. 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.
Gestaltungsfreiheit	Art. 16 — Gestaltungsfreiheit ~~Die Gestaltungsfreiheit richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG), sofern in den Zonenvorschriften nichts abweichendes vermerkt ist.~~
Allgemeines	Art. 17 — Allgemeines ~~Die Art der Nutzung richtet sich nach den Zonenvorschriften. Das Mass der Nutzung wird durch die baupolizeilichen Masse begrenzt.~~

²⁶ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 15 bis Art. 22 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

²⁷ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

Allgemeines /
Verhältnis zu Baulinie

~~Art. 18 – Allgemeines / Verhältnis zu Baulinie~~

~~1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.~~

~~2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.~~

Berücksichtigung der
ortsüblichen
Dachgestaltung
Dachgestaltung
Dachaufbauten

Art. 17 ~~Art. 36~~ Dachgestaltung

1 Für Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer gestattet. Die Neigung der Hauptdächer darf nicht weniger als 20 Grad (36,4 %) und nicht mehr als 40 Grad (83,9 %) betragen. In der Landwirtschaftszone sind bei Hauptgebäuden traditionelle Walmdächer bis 45 Grad (100 %) gestattet.

2 Dachform und Eindeckungsmaterialien müssen von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen. Glänzende oder sonstwie auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metallflächen, ausgenommen Kupfer, müssen an Bauten gestrichen oder auf andere Weise dunkel behandelt werden.

3 Für An- und Kleinbauten bis 60 m² anrechenbare Gebäudefläche können auch andere Dachformen gestattet werden. Flachdächer über 30 m² müssen begrünt oder als begehbare Terrassen ausgebildet werden.

4 In speziellen Fällen, insbesondere bei Bauten der Land- und Alpwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Bestimmungen gestatten oder verlangen. In Gebieten mit Überbauungsordnung können in den Bauvorschriften davon abweichende Dachformen oder -materialien gestattet oder verlangt werden.

5 Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie eine gute Gesamtwirkung erzielen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.

6 Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern oder Firstoberlichtern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. In Gehrschildern dürfen keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster angebracht werden.

7 Für Aufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Aufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Länge des betreffenden Fassadenabschnittes des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
Ausnahmen werden nicht ausgeschlossen, sofern sie gestalterisch vertretbar sind und bezüglich Nutzung als notwendig erachtet werden.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachschleppen muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen.
- Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss min. 30 cm tiefer als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches liegen.
- Dacheinschnitte sind nur in Kombination mit Giebeleinbauten, welche die Dacheinschnitte vollständig überdecken, zulässig.
- Dachaufbauten und Dachfenster dürfen nirgends näher als 0.5 m an eine First- oder Gratlinie reichen und weder trauf- noch giebelseitig die Fassadenflucht des Gebäudes überragen.

	~~8 Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gilt Art. 6 des kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).~~
Ausbau des Dachraumes	Art. 35 – Ausbau des Dachraumes ~~1 Als Dachraum gilt der Raum über dem obersten zulässigen Vollgeschoss.~~ ~~2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.~~
Fassadengestaltung	Art. 18 Art. 38 Fassadengestaltung 1 Für die Fassaden von Haupt- und Nebengebäude dürfen nur Materialien und Farben verwendet werden, die sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. 2 Bei Zweckbauten der Landwirtschaft und bei Gewerbebauten sind, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestattet. 3 Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflage der Baubewilligung aufnehmen lassen. 4 Das Anbringen von Reklamen gemäss Reklameverordnung, von Warenautomaten, Schaukästen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Bewilligung.
Gestaltung von An- und Nebenbauten	Art. 39 – Gestaltung von An- und Nebenbauten ~~1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.~~ ~~2 Bezüglich der Dachgestaltung gelten Art. 36 und 37 sinngemäss.~~
Antennen-Anlagen	Art. 40 – Antennenanlagen ~~Aussenantennen (Sende- und Empfangsanlagen) sind bewilligungspflichtig (Art. 5 Abs. 1 Bst. c Pt. 2 BewD). Ausgenommen sind Parabolantennen mit einem Durchmesser bis 60 cm, sofern sie die gleiche Farbe wie ihr Hintergrund aufweisen, und sie nicht an ästhetisch exponierter Stelle montiert werden.~~
Besonnung / Belichtung	Art. 19 Art. 41 Besonnung und Belichtung ~~1 Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können (Art. 64 BauV).~~ Es ist unzulässig, ganze Familienwohnungen nur mit Dachflächenfenstern zu versehen. In mindestens einem hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsraum (Wohnzimmer und Kinderspielraum) sind mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche, mindestens aber 2 m², als senkrechtstehende Fenster auszugestalten.²⁸ ~~3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 60, 64 BauV).~~
Lärmschutz	Art. 42 – Lärmschutz ~~1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) mass-~~

²⁸ Zusätzlich Art. 70ff BauV

~~gebend.~~

~~2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.~~

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 20 ~~Art. 12~~ Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

3 Stützmauern dürfen, sofern sie landschaftsbildwirksam sind, im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen und sind nach Möglichkeit zu bepflanzen.

4 Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung gestattet. Der horizontale Abstand muss mindestens 1.0 m betragen, die Fläche ist zu begrünen.

5 Seitliche Stützmauern in der Verlängerung des Sockelgeschosses dürfen insgesamt im Maximum die halbe Länge der entsprechenden Fassade aufweisen.

6 Hangseitig von Gebäude gelten die unter Abs. 3 und 4 umschriebenen Einschränkungen nicht, soweit als die Stützmauer innerhalb der unmittelbar davor stehenden Gebäude-Silhouette liegt.

Strassenraumgestaltung und Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

Art. 21 ~~Art. 10~~ Strassenraumgestaltung

1 Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzung auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer zu achten (~~Art. 18a SBG~~).

2 Beim Neubau oder Änderung von Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkflächen ist grundsätzlich ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Oberflächengestaltung anzustreben (~~vgl. Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 50, Bau durchlässiger und bewachsener Plätze; BUWAL, 1986~~).

3 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung (~~Art. 14 Abs. 1, Art. 88 BauG~~).

4 Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist (~~Art. 14 Abs. 2 und 3 SBG~~).

Baueingabe; besondere Anforderungen

Art. 22 ~~Art. 64~~ Baueingabe; besondere Anforderungen

1 Die Baupolizeibehörde kann mit dem Baugesuch die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplanes verlangen. Dieser kann Fachleuten zur Beurteilung vorgelegt werden. ~~Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, kann mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt werden.~~

2 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1:100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1:200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

3 Mit der Baueingabe können folgende Unterlagen verlangt werden:

- Umgebungsgestaltung mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain;
- In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen heruntersetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

4 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage des **massgebenden Terrains**;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- Lage, Gestaltung und Höhe der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.

5 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

6 ~~5~~ Den Baugesuchunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energietechnischer Massnahmenachweis" beizulegen. Die Berechnung des energietechnischen Nachweises kann auch zu einem späteren Zeitpunkt im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

7 ~~6~~ Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Bauabstand vom Wald

~~Art. 22~~ Bauabstand vom Wald

~~1 Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mind. 30.0 m. Ausnahmen können durch die kant. Forstorgane erteilt werden (Art. 15 FoG).~~

~~2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor (Art. 15 FoG).~~

Schützens- und erhaltenswerte Gebäude

~~Art. 23~~ ~~Art. 53~~ Baudenkmäler

1 Die im Bauzonenplan und im Plan der Schutzgebiete und -objekte als «schützenswert» bezeichneten Gebäude stehen planungsrechtlich unter dem Schutz der Gemeinde (kommunale Schutzobjekte) ~~gemäss BauV Art. 13 Abs. 4. Für sie gilt BauG Art. 10, Abs. 1, lit. b, sowie Art. 9 Abs. 2 entsprechend.~~ Sie sind dem Schutzzweck gemäss zu erhalten. Veränderungen sind möglich,

sofern ihr kulturhistorischer und architektonischer Wert nicht geschmälert werden. Bei Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen an diesen Gebäuden, sowie geplanten baulichen Veränderungen im Umfeld wird eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen empfohlen.²⁹

2 Die im Bauzonenplan und im Plan der Schutzgebiete und –objekte als "erhaltenswert" eingestuftten Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und –substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz müsste bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität hohen Anforderungen genügen und sorgfältig geprüft werden.

3 Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche schützenswerte Gebäude betreffen, zieht die Baupolizeibehörde die zuständige kantonale Fachinstanz bei.³⁰ Baugesuche, welche erhaltenswerte Gebäude betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

4 Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Vorgärten, –plätze, Einfriedungen und Bäume ist ebenfalls zu erhalten, bzw. ortsbildgerecht zu erneuern. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

5 Für Bauvorhaben, die schützens- und erhaltenswerte Gebäude betreffen, wird eine Bauvoranfrage bei der Gemeindebaupolizeibehörde empfohlen.

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 24 ~~Art. 58~~ Historische Verkehrswege

1 Die folgenden, im Plan der Schutzgebiete und –objekte bezeichneten historischen Verkehrswege stehen unter dem Schutz der Gemeinde.³¹

- a. Strassenbrücke "böse Tritt" (oberhalb Nälle, frühe Eisenbetonbrücke von Peter Pulver, 1908);
- b. Weg Burghalte – Cheistlisteg – Losenegg – Aussereriz (Abschnitt von unterhalb Burghalte bis an die Gemeindegrenze am Wüeribach);
- c. Weg Burghalte – Wüerwald – Zulg – Schwarzenegg (Abschnitt von unterhalb Burghalte bis an die Gemeindegrenze);
- d. Weg Burghalte – Styg – Buchen (Abschnitt von Burghalte bis an die Gemeindegrenze);
- e. Weg Burghalte – Teuffenthal – Bode (Abschnitt im Talgrund abseits der heutigen Hauptstrasse);
- f. alter Kirchweg (Abschnitt vom Talgrund in der Weichelweid bis an die Gemeindegrenze bei Stalden).

2 Nutzung und Unterhalt dieser Wege sind im herkömmlichen Rahmen zulässig. Die vorhandene historische Bausubstanz darf nicht entfernt, überschüttet oder sonst wie beschädigt werden. Im Konfliktfall sind die Fachleute des "Inventars Historischer Verkehrswege" beizuziehen.³²

²⁹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Teuffenthal; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

³⁰ Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³¹ Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

³² Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK I.

Bauabstand von
Oberflächen-
gewässern

Art. 25 ~~Art. 24~~ Bauabstand von Oberflächengewässern

1 Von den stehenden oder fliessenden Gewässern ist ein Gewässerabstand von 5 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschung aus gemessen.

~~2 Im übrigen gelten für Bauten und Anlagen die Bestimmungen des Wasser- und Abwasser-Gesetzes (WAG) und Art. 11 des Baureglementes.~~

2 Zur Erhaltung der Gewässerqualität dürfen an einem Streifen von je 3m Breite ab Böschungserkante weder Ackerbau betrieben noch Düngestoffe (Hof- und Handelsdünger), Pflanzenbehandlungsmittel und/oder Pestizide ausgebracht werden. Es gelten die Vorschriften der Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdete Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5).

Es gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Gewässerschutzzone

~~Art. 59~~ Gewässerschutzzone

~~Es wird auf das Schutzzonenreglement und den Schutzzonenplan der Wasserversorgung Teuffenthal verwiesen.~~

Inhalt, Verbindlichkeit

~~Art. 54~~ Inhalt, Verbindlichkeit

~~1 Der Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichnet
— die schützens- und erhaltenswerten Gebäude;
— Flächen, für welche entweder besondere bauliche Vorschriften oder besondere Vorschriften für die Bewirtschaftung gelten. Die Flächen überlagern die Bauzonen, die Landwirtschaftszone oder den Wald.~~

~~2 Der Plan der Schutzgebiete ist für jedermann verbindlich.~~

Landschaftsschutz-
gebiete

Art. 26 ~~Art. 55~~ Landschaftsschutzgebiete

1 Landschaftsschutzgebiete sind grössere, zusammenhängende Flächen, die weitgehend frei von Bauten und Anlagen oder landschaftlich besonders exponiert sind.

2 An Waldrändern bildet die tatsächliche Waldfläche die Gebietsgrenze, soweit der Plan unzulänglich (nicht nachgeführt) ist.

3 Es dürfen keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Bewirtschaftungswege, Bodenverbesserungen sowie Infrastrukturanlagen für die bestehenden Gebäude (z.B. Energieversorgung) und der Wasserbau. Vorbehalten bleibt eine neue Strassenverbindung Weichelweid – Stalde – Heiligenschwendi sowie die Sanierung der Schattweidstrasse Richtung Meiersmaad (allenfalls auf einem neuen Trasse).

4 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Abbruch und Wiederaufbau an einem neuen Standort sind unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds nicht ausgeschlossen.

5 Aufforstungen sind nur gestattet, wenn dabei die Waldrandlänge nicht verkürzt wird.

6 Ausgenommen von all diesen Schutzbestimmungen sind, die im Plan der Schutzgebiete bezeichneten Gebäude mit ihrer unmittelbaren Umgebung (Bauernhof mit Umschwung für betriebsnotwendige und/oder den Betrieb ergänzende Gebäude), wo die allgemeinen Bestimmungen dieses Baureglementes für die Landwirtschaftszone gelten.

Bäume, Hecken,
Feld- und
Ufergehölze

Art. 27 ~~Art. 56~~ Bäume, Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen

1 In der Landwirtschaftszone sind Bäume, Feldgehölze, Hecken und Uferbestockungen als bereichernde Elemente in der Landschaft und als wertvolle Kleinlebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrem Bestand geschützt. Ausgenommen davon sind die Hochstamm-Obstgärten. Eine Fotodokumentation hält den heutigen Zustand fest. Die Dokumentation ist öffentlich. Im Plan der Schutzgebiete und -objekte sind diejenigen Hecken und Ufergehölze eingetragen, die auch in der Lage geschützt sind.³³

2 Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungsrat. Abgänge sind nach Absprache mit dem zuständigen Mitglied des Gemeinderats innerhalb von einem Jahr an Ort und Stelle zu ersetzen, ausnahmsweise in nächster Umgebung.

3 Die Pflege der Bestände ist im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen erlaubt und erwünscht, insbesondere um das Auswachsen ins Kulturland zu verhindern.

~~4 Es sind folgende Vorschriften zu beachten:~~

- ~~— Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18);~~
- ~~— Bundesgesetz vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 18);~~
- ~~— Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5);~~
- ~~— Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (Art. 27 und 28);~~
- ~~— Kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (Art. 16, Anhang 3).~~

Aufgaben des
Gemeinderates;
Natur- und
Landschaftsschutz

Art. 28 ~~Art. 60~~ Aufgaben des Gemeinderates

1 Der Gemeinderat beschliesst den Landschaftsrichtplan, führt diesen periodisch nach und schafft die nötigen Voraussetzungen für den Vollzug.

2 Bei Gesuchen für Ausnahmen von Natur- und Landschaftsschutzbestimmungen stellt er Antrag an die zuständige Baubewilligungsbehörde. Die Schutzziele dürfen dabei nicht in Frage gestellt werden.

3 Er beantragt bei Ausnahmen angemessene Ersatzmassnahmen.

Fachbetreuung
Natur- und
Landschaftsschutz

Art. 29 ~~Art. 61~~ Fachbetreuung Natur- und Landschaftsschutz

1 Ein Mitglied des Gemeinderats betreut den Fachbereich Natur und Landschaft. Er/Sie kann sich von einer Fachgruppe beraten lassen.

2 Das Mitglied des Gemeinderats erstellt ein Arbeitsprogramm, beantragt die erforderlichen Mittel, ergreift die nötigen Massnahmen und legt periodisch einen Rechenschaftsbericht ab, mindestens einmal in vier Jahren.

Finanzierung
Natur- und
Landschaftsschutz

Art. 30 ~~Art. 62~~ Finanzierung Natur- und Landschaftsschutz

1 Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutze der Landschaft und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere finanziell unterstützen, soweit sie den Zielen

³³ Vergleiche Art. 27 und 28 NSchG und Art. 13, 16 und 17 NSchV.

der Ortsplanung entsprechen.

2 Es sind einmalige und wiederkehrende Beiträge möglich. Die Ausrichtung von wiederkehrenden Beiträgen setzt einen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Beitragsempfänger voraus (Bewirtschafter, Grundeigentümer). Die Vertragsdauer beträgt in der Regel 6 Jahre. Der Vertrag ist verlängerbar.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Baueingabe,
allgemeine
Anforderungen

~~Art. 63 – Baueingabe, allgemeine Anforderungen~~

~~1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.~~

~~2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.~~

Widerhandlungen

~~Art. 31~~ ~~Art. 73~~ **Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.³⁴ ~~(Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD, Art. 85 SBG).~~

~~2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:~~

- ~~– Busse von max. Fr. 1'000.== für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften~~
- ~~– Busse von max. Fr. 300.== für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.~~

Zustimmung der
Strassenaufsichts-
behörde

~~Art. 65 – Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde~~

~~Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).~~

Zuständigkeiten
Gemeinderat

~~Art. 32~~ ~~Art. 66~~ **Zuständigkeiten Gemeinderat**

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinden im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

2 Er beschliesst insbesondere:

- a. über die Erteilung der in seiner Kompetenz liegenden Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes; (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewD);
- b. über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2c BauG).

3 Ihm obliegen insbesondere:

- c. die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);

³⁴ Siehe Art. 50 BauG

- d. die Einholung der Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren (Art. 8 Abs. 2 BewD, Art. 27 und 84 BauG, Art. 102 und 103 BauV).

Zuständigkeiten
Baukontrolle

Art. 33 ~~Art. 67~~ Zuständigkeiten Baukontrolle

1 Der Gemeindeverwaltung obliegen:

- a. die vorläufige Prüfung der Baugesuche auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- b. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19 ff BewD);
- c. die Prüfung von Amtes wegen ob das Baugesuch der öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);
- d. die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren;
- e. die Antragstellung an den Gemeinderat.

2 Dem Baukontrolleur obliegt die Prüfung der Profile.

Information und
Mitwirkung

~~Art. 68 – Information und Mitwirkung~~

~~1 Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 und 59 BauG).~~

~~2 Die Unterlagen werden wenigstens während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.~~

~~3 Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen beizuziehen.~~

~~4 Die Grundeigentümer erhalten Gelegenheit sich zu äussern:~~

- ~~a. zu Beginn der Planung, über die Planungsziele;~~
- ~~b. vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung, über die Ergebnisse der Planung.~~

Zuständigkeiten
Gemeinderat

~~Art. 69 – Zuständigkeiten Gemeinderat~~

~~1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.~~

~~2 Er entscheidet insbesondere über:~~

- ~~a. den Erlass von Planungszonen;~~
- ~~b. den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen;~~
- ~~c. den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;~~
- ~~d. geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.~~

Zuständigkeiten
Gemeinde=
versammlung

~~Art. 70 – Zuständigkeiten Gemeindeversammlung~~

~~Den Stimmbürgern an der GV obliegt die Beschlussfassung:~~

- ~~a. über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;~~
- ~~b. über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.~~

Zuständigkeiten
Gemeinderat und

Art. 34 ~~Art. 71~~ Baupolizei

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei

Zuständigkeiten
Baukontrolleur

zuständig.

2 Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b. die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
- c. die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

4 Dem Baukontrolleur obliegen:

- a. die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b. die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD).

Inkrafttreten

Art. 35 ~~Art. 74~~ Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement inkl. Anhang, dem Bauzonenplan sowie dem Plan der Schutzgebiete und -objekte, tritt ~~mit ihrer~~ am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2 Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

~~2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger von Thun und im Amtsblatt des Kantons Bern zu publizieren.~~

~~3 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt.~~

Genehmigungsvermerke

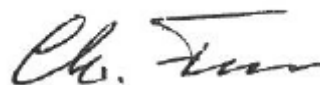
Kantonale Vorprüfung	vom 16. Juni und 09. Dezember 1997
Publikation im Amtsblatt	vom keine
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 05. März und 12. März 1998
Öffentliche Auflage	vom 06. März bis 07. April 1998

Erledigte Einsprachen	1 (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	1 (Anzahl)
Rechtsverwahrungen	– (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 16. Februar 1998
-----------------------------------	---------------------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Namens der Einwohnergemeinde	am 15. Juni 1998
---	------------------

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

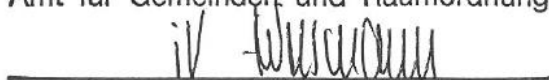
Teuffenthal, den 20. Juli 1998

Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung

GENEHMIGT unter Vorbehalt
gem. Verfügung vom 10. Juli 1999..
Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 21.12.2022 bis	21.01.2023
Kantonale Vorprüfung	vom 18.09.2023 und	19.12.2024
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom bis	

Einspracheverhandlungen	am
Erledigte Einsprachen	 (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	 (Anzahl)
Rechtsverwahrungen	 (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat	am
-----------------------------------	----------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am
Namens der Einwohnergemeinde	
Die Präsidentin:	

Der Gemeindeschreiber:	
------------------------	-------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Teuffenthal, den
---	------------------------

Der Gemeindeschreiber:	
------------------------	-------

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am
--	----------

Anhang

A1 Richttexte zum Landschaftsrichtplan

Zweck Verbindlichkeit	Landschaftsrichtplan 1 Der Landschaftsrichtplan hält fest, wie der Gemeinderat den Zustand von Landschaft und Natur erhalten und verbessern will. 2 Er ist für die Gemeindebehörden verbindlich, nicht aber für Grundeigentümer und Bewirtschafter.
Bauzonen	Massnahmen Die Bauzonen sollen durchgrünt werden, indem unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Anliegen standortgerechte, einheimische Sträucher und Laubbäume gepflanzt werden.
Fliessgewässer, Uferbestockungen	1 Eingedolte Abschnitte von Fliessgewässern sollen geöffnet und wiederhergestellt werden. 2 Entlang von Gewässern sollen Uferbestockungen angelegt werden, soweit solche fehlen.
Waldränder	1 Der Verlauf der Waldränder soll erhalten bleiben; insbesondere ist das Vordringen des Walds ins Kulturland durch regelmässige Pflege der Waldränder und durch Bewirtschaftung des angrenzenden Lands zu verhindern. Die Waldfläche soll nicht zu- und die Waldrandlänge soll nicht abnehmen. 2 In den Wäldern sollen die Ränder als breite, stufige Säume gestaltet und unterhalten werden. 3 Soweit der Plan unzulänglich (nicht nachgeführt) ist, sind die Ränder der tatsächlichen Waldflächen gemeint.
erwünschte Wald-Schutzgebiete	1 Die seltenen, weitgehend natürlich verbliebenen Landschaftsteile am Zulufer und bei der Rabenfluh sollen im Rahmen der forstlichen Planung als Wald-Schutzgebiete bezeichnet werden (besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere). 2 Sie sollen so weit als möglich sich selbst überlassen werden, so dass sich die Natur entfalten und selbst regulieren kann. 3 Es sollen keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen. Die forstwirtschaftliche Nutzung sowie Wasserbau und Gewässerunterhalt sollen entsprechend den Schutzzielen möglichst unterlassen bzw. auf ein Minimum beschränkt werden. 4 Die Reservate sollen zur Fortpflanzungszeit der Pflanzen und Tiere im Frühling und Sommer nicht betreten werden dürfen.
Ökologischer Ausgleich	Entlang von Waldrändern, Feldgehölzrändern, Hecken und Gewässern sollen beitragsberechtigte ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der Bundesverordnung vom 26. April 1993 über Beiträge für besondere ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (Artikel 31b des Bundesgesetzes vom über die Landwirtschaft) angelegt werden (Krautsäume, extensiv genutzte Wiesen).
Hochstamm- Obstgärten	Hochstamm-Obstgärten sollen durch Massnahmen im Sinne der Bundesverordnung vom 26. April 1993 über Beiträge für besondere ökologische Leistungen in der Landwirtschaft (Artikel 31b des Bundesgesetzes vom über die

	Landwirtschaft) erhalten und gepflegt werden.
Flachmoore	Die regional bedeutenden Flachmoore sollen durch einen Vertrag zwischen den Bewirtschaftern und dem Kanton (Naturschutzinspektorat) erhalten werden.
Amphibien- laichplätze	In der Landwirtschaftszone sollen an geeigneten Stellen im Talgrund einige Amphibienlaichplätze geschaffen werden.
Landwirtschaft	Die Landwirte sollen ihre Betriebe vermehrt nach ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaften.
Vollzug	Vollzug 1 Um die Ziele des Landschaftsrichtplans zu erreichen, erstellt das für den Bereich Landschaft und Natur verantwortliche Mitglied des Gemeinderats ein Arbeitsprogramm, verhandelt mit Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern der entsprechenden Parzellen und bietet seine Beratung an. 2 Es sollen einvernehmliche, auf Freiwilligkeit beruhende Lösungen gesucht und entsprechende Massnahmen getroffen werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE RICHTTEXTE ZUM LANDSCHAFTSRICHTPLAN

MITWIRKUNG VOM 04. Nov. BIS 29. Nov. 1996

VORPRÜFUNG VOM 16. Juni und 09. Dezember 1997

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16. Febr. 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

DER PRÄSIDENT:

Chr. Furrer

DER SEKRETÄR:

[Signature]

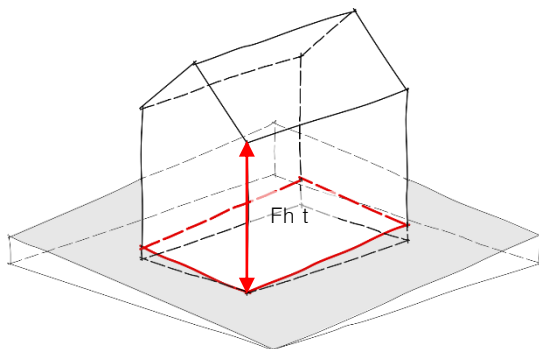
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:
TEUFFENTHAL, DEN 20. 7. 98 DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
STEMPEL/UNTERSCHRIFT

A2 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV):

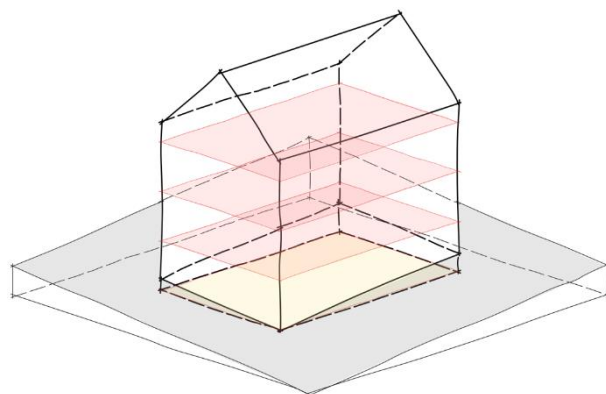


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

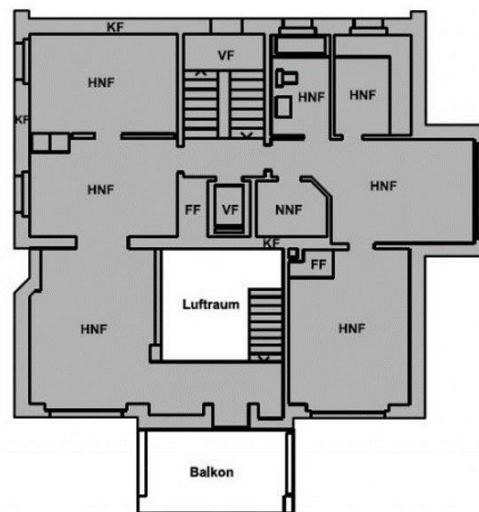
Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



Geschossfläche oberirdisch



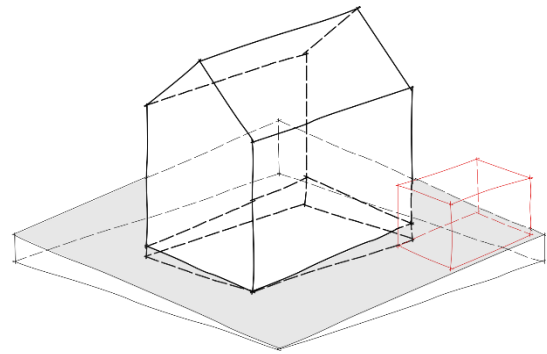
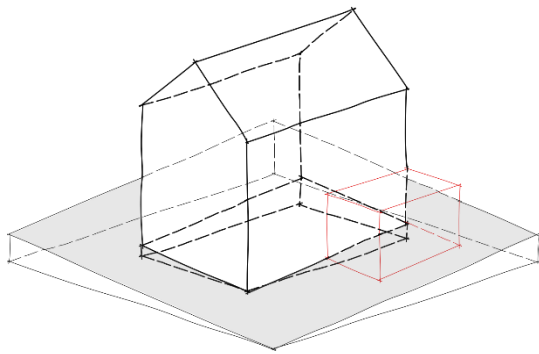
Geschossfläche unterirdisch



Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

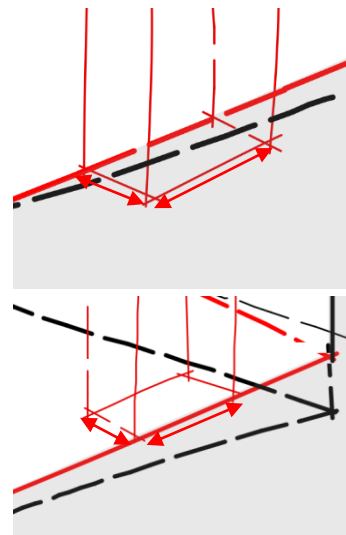
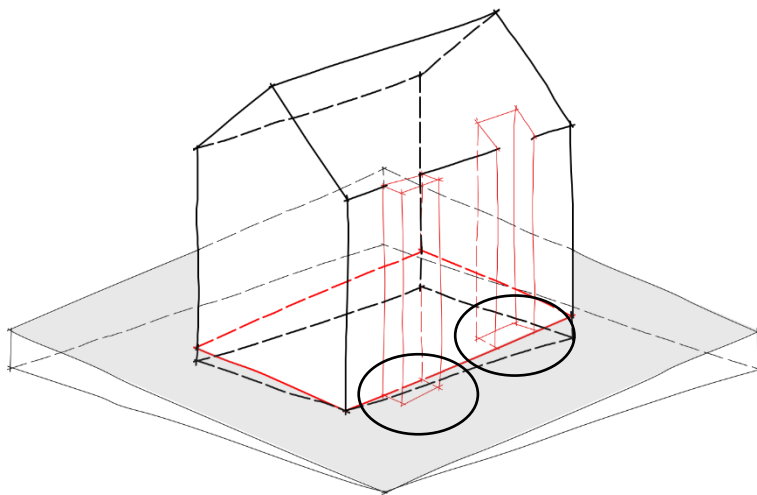
Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

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



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



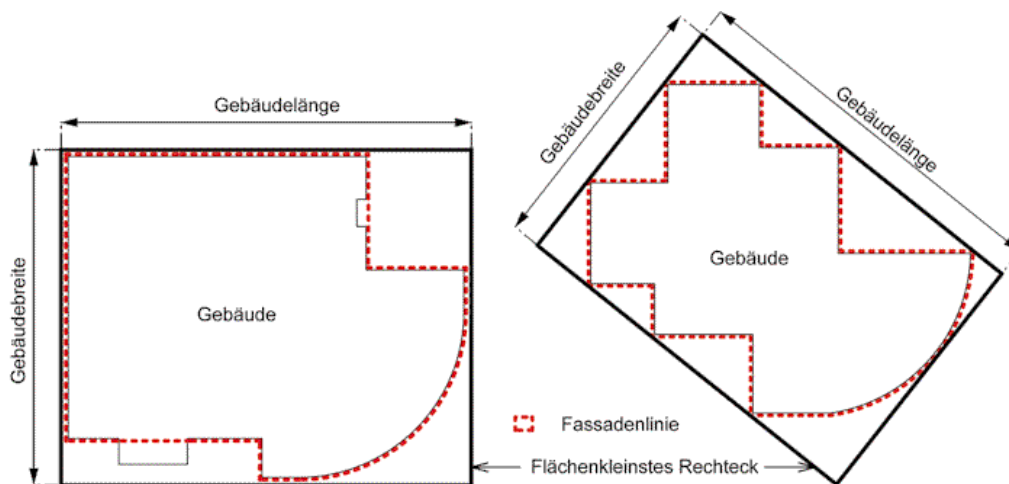
Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung



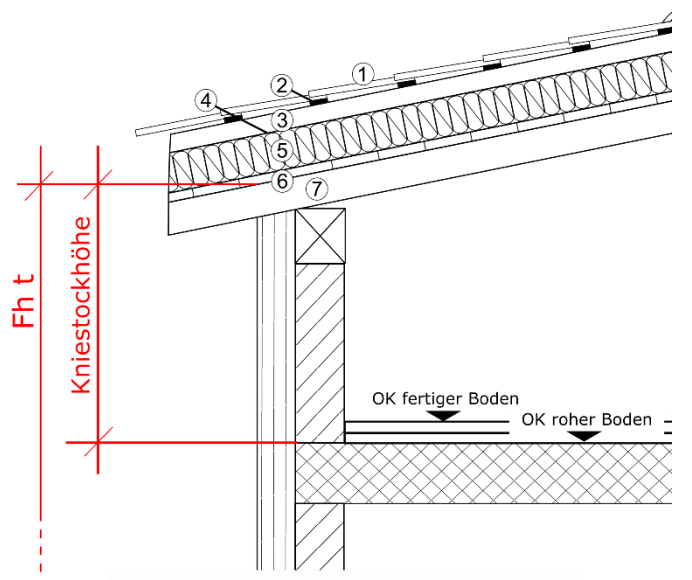
Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



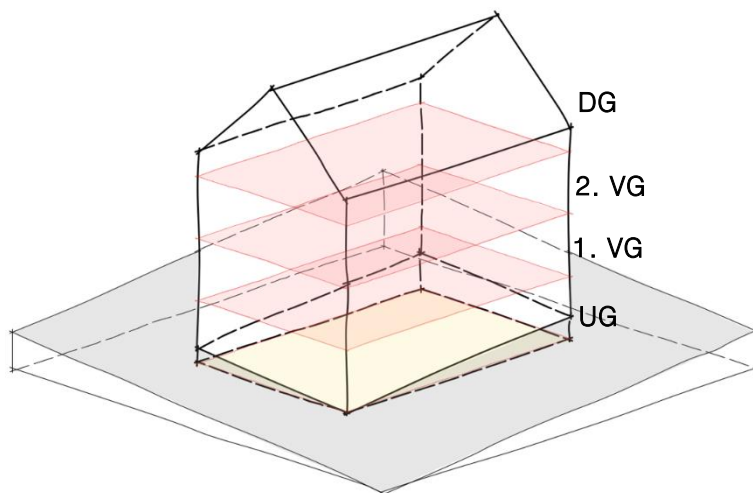
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | |

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

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

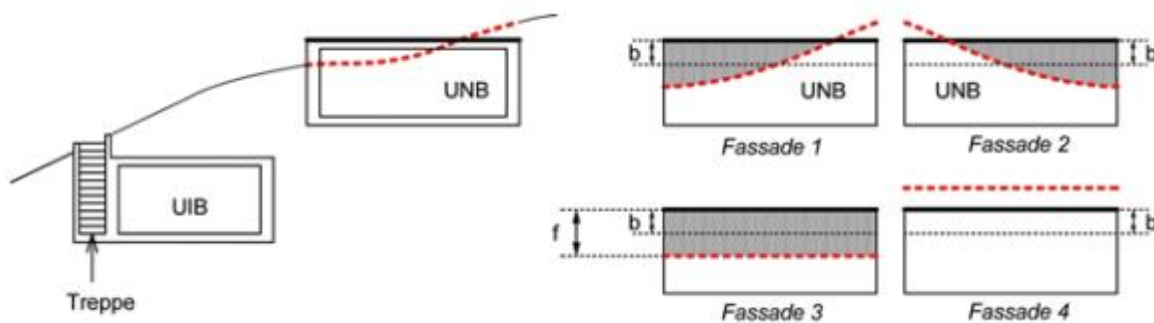


UG: Untergeschoss

VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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



UIB = Unterirdische Baute

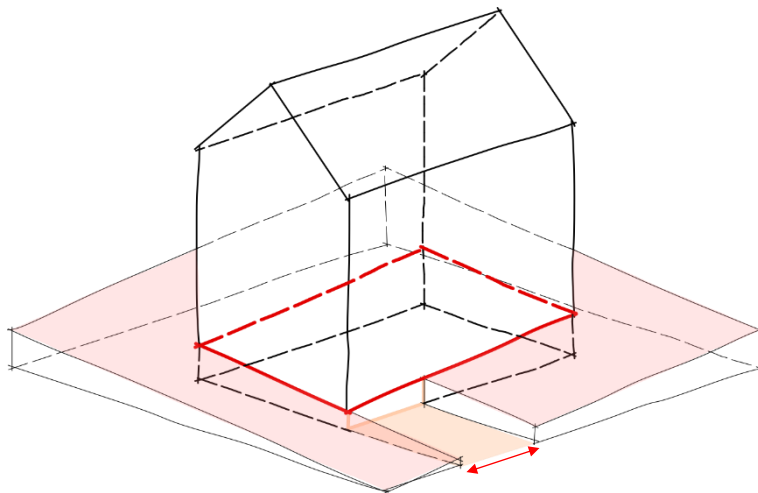
UNB = Unterniveaubaute

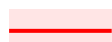
b = zulässiges Durchschnitssmass für das Hinausragen der UNB

f = Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke

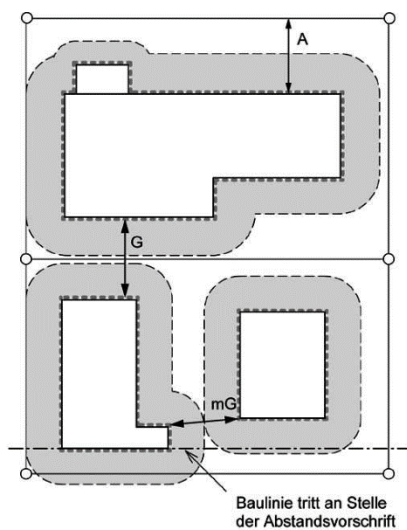
grau = Anteil über der Fassadenlinie

Skizze Abgrabungen



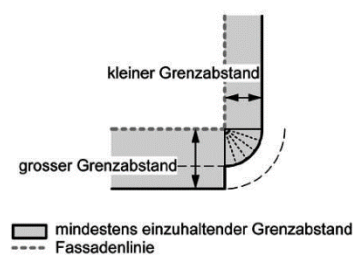
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5 m

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

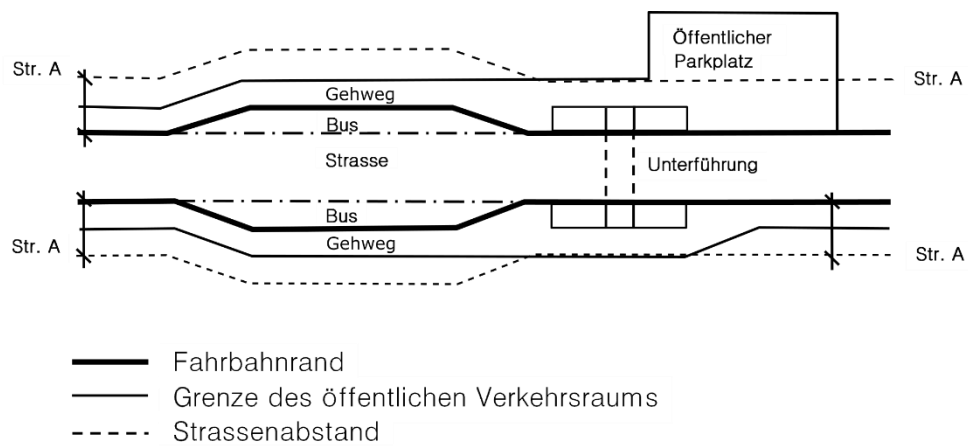


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
-  mindestens einzuhaltender Grenzabstand
-  Baulinie
-  Fassadenlinie
-  Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



Skizze Strassenabstand



A3 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
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28.05.1911
GSCHG	Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991
GSCHV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
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
NSCHG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
NSCHV	Naturschutzverordnung vom 10. November 1993
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

A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. 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