



Gemeinde Teuffenthal

georegio
atelier für raumentwicklung

Anpassung Baureglement an die BMBV

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)



Mai 2025

Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Teuffenthal
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Bildaufnahme Teuffenthal (Quelle: Homepage Gemeinde Teuffenthal)

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

Anpassung Baureglement an die BMBV

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung	1
1.3	Vorgehen	1
2	Aufbau Baureglement (BauR)	1
3	Wichtigste Änderungen	2
4	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	2
5	Weitere Änderungen am Baureglement	4
6	Verfahren	4
6.1	Allgemein	4
6.2	Öffentliche Mitwirkung	4
6.3	Vorprüfung	4
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	5
6.5	Genehmigung	5
7	Anhang	6

Beilage

- Baureglement

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die aktuelle baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Teuffenthal wurde im Jahr 1999 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Im Jahr 2011 hat der Kanton die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser Grundlage werden Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Die kommunalen Baureglemente müssen bis im Jahr 2023 der BMBV angepasst werden.

Bestehende Planungsinstrumente

- Baureglement
 - Baureglement (1999)
- Nutzungspläne
 - Bauzonenplan (1999)
 - Plan der Schutzgebiete und –objekte (1999)
- Richtplanungen
 - Landschaftsrichtplan (1999)
- Überbauungsordnungen
 - Gemeindestrasse Lochguet – Boden – Überbauungsordnung (1989)

1.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Teuffenthal führt aufgrund der neuen Anforderungen gemäss der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) eine Anpassung des Baureglements durch.

Übereinstimmung der Zielsetzungen mit übergeordneten Planungen

Mit der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in der baurechtlichen Grundordnung wird der inhaltliche Auftrag aus den übergeordneten Instrumenten erfüllt. Da sich die Gesetzesgrundlagen für die Baubegriffe geändert haben, ist diesbezüglich eine Anpassung nötig.

1.3 Vorgehen

Die Arbeiten an der Anpassung des Baureglements erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff kantonales Baugesetz (BauG). Die Verfahrensschritte sehen eine Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung vor.

2 Aufbau Baureglement (BauR)

Das Baureglement aus dem Jahr 1998 wird mit der Anpassung an die BMBV neu aufgebaut. Die inhaltlichen Änderungen beschränken sich aber mehrheitlich auf die Umsetzung der BMBV. Die inhaltlichen Änderungen am Baureglement sind im Dokument farblich markiert.

Gegenstand des Verfahrens sind die Änderungen am Baureglement.

Als Grundlagen für das neue Baureglement dienen das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Diese sind auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abgestimmt. Das Reglement wird einfach gehalten, auf Doppelregelungen wird bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus einem normativen Bereich mit den eigentlichen Festlegungen sowie Fussnoten mit Erläuterungen und Hinweisen auf das übergeordnete Recht.

3 Wichtigste Änderungen

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

- Die Einleitung mit einer Lesehilfe
- Der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im unverbindlichen Anhang bzw. in der Lesehilfe verwiesen.
- Die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Hinweise im Anhang
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Die Änderungen des Baureglements sind farblich gekennzeichnet.

blau hervorgehoben:	Neue Inhalte aufgrund Anpassung an die BMBV
grün hervorgehoben:	Redaktionelle Änderungen und Änderungen aufgrund geänderter Gesetze
rot hervorgehoben:	Neue materielle Inhalte
~~rot durchgestrichen:~~	Aufgehobene Artikel oder Absätze
schwarz:	Keine Änderungen

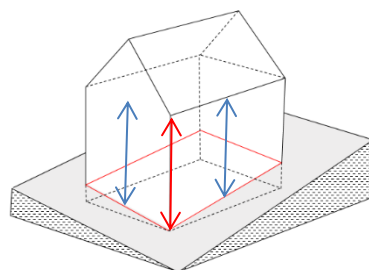
Rot durchgestrichen werden nur jene Artikel, Absätze und Textpassagen dargestellt, welche ersatzlos im Baureglement gestrichen werden. Die gestrichenen Artikel werden dabei mit der ehemaligen Artikelnummer durchgestrichen gekennzeichnet. Durch die Anpassung des Aufbaus des Baureglements an die heutige Praxis und dem kantonalen Musterbaureglement werden die entsprechend gestrichenen Artikel thematisch und nicht numerisch chronologisch dargestellt. Beispielsweise werden die gestrichenen Artikel zur Bedeutung und Übersicht der Nutzungszonen vor dem Art. 2 (Art der Nutzung) durchgestrichen dargestellt, obwohl deren ehemalige Artikel-Nummer 43 bzw. 44 war.

Der Anhang zu diesem Erläuterungsbericht zeigt die detaillierte Gegenüberstellung des Baureglements (bisher – neu) und wie sich die Reihenfolge der Artikel gegenüber dem aktuell gültigen Baureglements geändert hat.

4 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Fassadenhöhe
traufseitig
insb. Art. 3 und 4

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Die traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 0.5 m höher ausgemessen als die bisherige Gebäudehöhe.



Fiktives Beispiel: Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:

blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.39 m

An- und Kleinbauten
Art. 4 Abs. 1 und 2

An- und Kleinbauten enthalten gemäss BMBV nur Nebennutzungsflächen. Bewohnte Anbauten werden deshalb neu als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile bezeichnet.

Für An- und Kleinbauten (unbewohnt) gilt neu als Höhenmass eine traufseitige Fassadenhöhe von 4.5 m anstelle der bisherigen "Gebäudehöhe".

	Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gilt neu als Höhenmass eine traufseitige Fassadenhöhe von 4.5 m.
unterirdische Bauten / Unterniveaubauten Art. 4 Abs. 3	Es wird zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Dabei ragen die Unterniveaubauten maximal 1.2 m über das massgebende Terrain hinaus. Ein Grenzabstand von 1.0 m ist für beide Gebäudeteile einzuhalten.
vorspringende Gebäudeteile Art. 4 Abs. 4	Für vorspringende Gebäudeteile werden ein zulässiges Mass im Grenzabstand von 1.7 m (wie bisher) und eine zulässige Tiefe von 2.0 m festgelegt (entspricht dem kantonalen Musterbaureglement). Gemäss BMBV braucht es zudem noch die Festlegung des zulässigen Anteils des entsprechenden Fassadenabschnittes. Dieser wird gemäss kantonalem Musterbaureglement auf max. 40% gesetzt. Eine Ausladung von max. 2.3 m ist für Dachvorsprünge (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m) weiterhin zulässig.
unbedeutend rückspringende Gebäudeteile Art. 4 Abs. 5	Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile müssen gemäss BMBV neu geregelt werden. Für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden eine zulässige Tiefe von 2.0 m und ein Fassadenabschnitt von max. 40% festgelegt. Rückspringende Gebäudeteile dürfen grösser sein als dieses Mass, dann verläuft die Fassadenlinie jedoch entlang des rückspringenden Gebäudeteils. Somit hat das Mass in der Praxis keinen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten.
Staffelung Art. 4 Abs. 6	Als Staffelung gelten zusammengebaute Gebäude, die in der Höhe oder in der Situation "versetzt" sind. Dabei gilt für die Höhe ein Mindestmass von 2.5 m und in der Situation ein Mindestmass von 5.0 m. Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl für die Gebäudeteile separat ermittelt.
Untergeschosse Art. 4 Abs. 7	Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
Kniestockhöhe Art. 4 Abs. 7	Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur bisherigen Kniewandhöhe wird die Kniestockhöhe also ausser sowie vom Dachgeschossboden im Rohbau gemessen und geht nicht bis zur Unterkante des Dachsparrens / Dachkonstruktion, sondern bis zur Oberkante des Unterdachs. Aus diesem Grund wird die Kniestockhöhe 20 cm höher ausgeschrieben als die bisherige Kniewandhöhe.
Diverse Begriffe und neue Messweisen	Zudem werden in diversen Artikeln Begriffe wie "Anbauten", "Kleinbauten", "Vollgeschosse" etc. und neue Messweisen wie die "Fassadenhöhe traufseitig" angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)» ersetzt. Die 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. Der Umwandlungsfaktor beträgt 1.1 (GFZo = AZ x 1.1).

5 Weitere Änderungen am Baureglement

Abgrabungen Art. 4 Abs. 9	Abgrabungen sind neu auf eine Fassadenseite zu beschränken.
Abstand von Basis- und Detailerschliessungsstrassen Art. 8	Streichung der Gemeindestrassen, welche nach gängiger Praxis nicht als Basiserschliessungsstrassen gelten.
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Art. 10	In der ZöN A befindet sich eine Zivilschutzanlage, welche in der Zweckbestimmung ergänzt wird. Zusätzlich soll eine Wohnnutzung in der ZöN A aufgenommen werden. Die Wohnungen müssen aber dem eigentlichen Zweck der ZöN (Schulanlage) untergeordnet sein. In der ZöN A wird als Zweckbestimmung neu das ARA Pumpwerk anstelle der ehemaligen Wurzelraumkläranlage aufgenommen.
Landwirtschaftszone (LWZ) Art. 11	Mit dem neuen Absatz 6 wird die neue Praxis des Kantons in Bezug auf einen angemessenen Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone umgesetzt.
Bauabstand von Oberflächengewässern Art. 25	Es wird auf die aktuell geltenden Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) verwiesen.
Widerhandlungen Art. 32	Der ursprünglicher Absatz 2, welcher weiterführende Verstösse geregelt hat, wurde gestrichen, da auf das veraltete und nicht mehr gültige Gemeindegesetz verwiesen wurde. Es gilt Art. 50 der kantonalen Baugesetzgebung.
Inkrafttreten Art. 36 Abs. 2	Es wird nur die Teilrevision in Kraft gesetzt. Die übrigen Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung bleiben in Kraft.

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Eine Begleitgruppe hat den Planungsprozess zusammen mit dem Planer geführt. Die Besprechungen konnten dank der jeweils guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 21. Dezember 2022 bis zum 21. Januar 2023 mit einer Auflage der Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung und im Internet statt. Im Rahmen der Mitwirkung sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

6.3 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 18. September 2023 weist auf vereinzelte Punkte hin, die in der Folge vertiefter abgeklärt wurden. Neu wird, basierend auf der kantonalen Praxis, ein Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone eingeführt. Zudem wurden gegenüber der ersten Version die Änderungen detaillierter farblich codiert, um eine bessere Nachvollziehbarkeit sicherzustellen.

Der zweite kantonale Vorprüfungsbericht attestiert den Unterlagen, neben vereinzelten Punkten im Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV, eine noch fehlende Vollständigkeit der farblichen Kennzeichnung der Änderungen. Die geforderte Erhöhung des Detaillierungsgrad der farblichen Kennzeichnung wurde im Anschluss umgesetzt.

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

folgt

6.5 Genehmigung

folgt

7 Anhang

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
–	Anwendungsfälle des Baureglements	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton Fussnoten mit hilfreichen Verweisen auf übergeordnete Gesetzgebungen.
1	Geltungsbereich	Art. 1	gemäss Vorlage georegio/Kanton (grün gestrichener Teil von Abs. 1 neu in der Lesehilfe)
2	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton
3	Verhältnis zum Privatrecht	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton, Abs. 2 wird in den jeweiligen Artikeln geregelt
4	Besitzstandsgarantie	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton
5	Baubewilligungspflicht / Baubeginn	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton und übergeordnet
6	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	–	übergeordnet
7	Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	– Art. 8 Abs. 2	Abs. 1 und 2 übergeordnet Abs. 3 übernommen und z.T. materiell angepasst
8	Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	Art. 21 Abs. 3/4	Übernommen (grün dargestellt aufgrund der Verschiebung)
9	Erstellung durch Grundeigentümer	–	übergeordnet (Art. 109 BauG)
10	Strassenraumgestaltung	Art. 21	übernommen
11	Bau- und Umgebungsgestaltung	Art. 14/15 und Art. 22 Abs. 1/5	Abs. 1 und Abs. 3 übernommen (grün dargestellt aufgrund Verschiebung) Abs. 2 und Abs. 4 übernommen (grün dargestellt aufgrund Verschiebung)
12	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	Art. 20	übernommen
13	Flächen für die Parkierung	–	übergeordnet
14	Neben- und Abstellräume	–	übergeordnet
15	Offene Bauweise	Art. 16	übernommen
16	Gestaltungsfreiheit	–	übergeordnet (Hinweis in Fussnote 12 in Art. 3)
17	Allgemeines	Art. 2	gestrichen und indirekt übernommen in neuen Art. 2 Abs. 1)
18	Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie	–	übergeordnet
19	Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 8	Übernommen in neuen Abs. 1, 3, 4 Abs. 4 und 5 übergeordnet
20	Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	Art. 9	übernommen
21	Bauabstand von Oberflächengewässern	Art. 25 Abs. 1	Übernommen (Hinweis: Es müssen aktuell die übergeordneten Bestimmungen gemäss GSchV eingehalten werden.)
22	Bauabstand vom Wald	–	Übergeordnet (neue Fussnote 1 als unterstützender Verweis in Lesehilfe)

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
23	Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund	Art. 5	Sinngemäss übernommen gemäss Vorlage georegio/Kanton (Erklärung/Skizze Messweise im Anhang)
24	Bauabstände für An- und Nebengebäuden	Art. 4 Art. 5 Abs. 4	gemäss Vorlage georegio/Kanton Abs. 2 übernommen in Art. 5 Abs. 4
25	Bauabstände für unterirdische Bauten	Art. 4 Abs. 3 Art. 7 Abs. 2	gemäss Vorlage georegio/Kanton Abs. 1: übernommen Abs. 2: übernommen
26	Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	Art. 4 Abs. 8/9	Abs. 1: übernommen Abs. 2: übernommen
27	Überschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	Art. 7	übernommen
28	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 4 Abs. 4	Abs. 1 gemäss Vorlage georegio/Kanton (Masse gemäss kantonales Musterbaureglement) Abs. 2 übergeordnet
29	Gebäudeabstand	Art. 6	Übernommen (Absatz 2 und 3 neu unter Art. 7 Näherbau Abs. 3 und 4 geregelt)
30	Grundsatz	–	nicht übernommen Redundant mit Beurteilungskriterien Art. 11 (jetziger Art. 14/15/21)
31	Gebäudelänge	–	übergeordnet
32	Geschosse	Art. 4 Abs. 7	Abs. 1: übergeordnet Abs. 2, 3, 4: übernommen
33	Gebäudehöhe	Art. 4 Abs. 10 /11 Art. 3 Abs. 2	Abs. 1: erster Satz übergeordnet, zweiter Satz übernommen (Art. 4 Abs. 10) Abs. 2: sinngemäss übernommen gemäss Vorlage georegio/Kanton. Abs. 3: übernommen (Art. 4 Abs. 11)
34	Gestaffelte Gebäudehöhe	Art. 4 Abs. 6	übernommen (Masse gemäss kantonales Musterbaureglement)
35	Ausbau des Dachraumes	–	übergeordnet
36	Dachgestaltung	Art. 17	übernommen
37	Dachaufbauten	Art. 17	übernommen Abs. 4 übergeordnet
38	Fassadengestaltung	Art. 18	übernommen
39	Gestaltung von An- und Nebengebäuden	–	Bereits durch Flächen- und Höhenbegrenzung und allgemeiner Bau- und Umgebungsgestaltungs-Artikel gewährleistet.
40	Antennen-Anlagen	–	übergeordnet (Art. 6 Abs. 1 Bst e BewD)
41	Besonnung / Belichtung	Art. 19	übergeordnet Abs. 2 übernommen
42	Lärmschutz	Art. 2	übernommen, gemäss Vorlage georegio/Kanton
43	Bedeutung	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton
44	Übersicht	–	Übersicht ist in tabellarischer Form von Art. 2 und 3 gegeben
45	Wohnzone W2	Art. 2/3	Sinngemäss übernommen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
46	Wohn-/Gewerbezone WG «Burg-halte»	Art. 2/3	Sinngemäss übernommen
47	Wohn-/Gewerbezone WG «Dorf»	Art. 2/3	Sinngemäss übernommen
48	Gewerbezone GZ «Burghalte»	Art. 2/3	Sinngemäss übernommen
49	Zone für öffentliche Nutzung ZöN	Art. 10	Abs. 1 übernommen Abs. 2/3: sinngemäss übernommen (inkl. materieller Änderung Zweckbestimmung)
50	Zone mit Planungspflicht ZPP all-gemein	Art. 12	übernommen
51	ZPP Nr. 1 «Nälle»	Art. 13	übernommen Umrechnung AZ/GFZo gemäss Umrech-nungsfaktor (x 1.1) nach BSIG-Weisung
52	Landwirtschaftszone LZ	Art. 11	Übernommen, LZ-Abstand in Abs. 6
53	Schützens- und erhaltenswerte Gebäude	Art. 23	übernommen
54	Natur- und Landschaftsschutz: In-halt, Verbindlichkeit	Lesehilfe	gemäss Vorlage georegio/Kanton
55	Landschaftsschutzgebiete	Art. 26	übernommen
56	Bäume, Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen	Art. 27	Abs. 1–3 übernommen Abs. 4 übergeordnet
57	Oberflächengewässer	Art. 25 Abs. 2	übernommen
58	Historische Verkehrswege	Art. 24	übernommen
59	Gewässerschutzzone	–	übergeordnet
60	Aufgaben des Gemeinderates	Art. 28	übernommen
61	Fachbetreuung	Art. 29	übernommen
62	Finanzierung	Art. 30	übernommen
63	Baueingabe; allgemeine Anforde-rungen	Lesehilfe	Abs. 1 übergeordnet Abs. 2 übernommen
64	Baueingabe; besondere Anforde-rungen	Art. 22	Übernommen (Hinweis: gewisse Redun-danz mit jetzigem Art. 21)
65	Zustimmung der Strassenauf-sichtsbehörde	–	übergeordnet
66	Zuständigkeiten Gemeinderat	Art. 32	übernommen
67	Zuständigkeiten Baukontrolle	Art. 33	übernommen
68	Information und Mitwirkung	–	übergeordnet
69	Planerlassverfahren: Zuständig-keiten Gemeinderat	–	übergeordnet
70	Zuständigkeiten Gemeindever-sammlung	–	übergeordnet
71	Baupolizei: Zuständigkeiten Ge-meinderat	Art. 34 Abs. 1–3	übernommen
72	Zuständigkeiten Baukontrolleur	Art. 34 Abs. 4	übernommen
73	Widerhandlungen	Art. 31	Übernommen, Gemeindegesetz nicht mehr aktuell
74	Inkrafttreten	Art. 35	Gemäss Vorlage georegio/Kanton (Abs. 2 und 3 sind übergeordnet)
–	Anhang I: Richttexte zum Land-schaftsrichtplan?	Anhang 1	wurde aufgenommen, obwohl nur behör-denverbindlich
–	Anhang II: Messweisen	Anhang 2	Ersetzt durch Messweisen BMBV

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
–	Anhang IV: Fachinstanzen	–	
–	Anhang V: Zusammenstellung wichtigste kantonale und eidgenössische Erlasse im Bauwesen	Anhang 3 und 4	gemäss Vorlage georegio/Kanton