



Gemeinde Teuffenthal

georegio
atelier für raumentwicklung

Anpassung des Baureglements an die BMBV, Änderung im Genehmigungsverfahren

im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG
i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

August 2026

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Teuffenthal
Autor: georegio ag, Ueli Reber, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1	31.08.2026	Exemplar zur öffentlichen Auflage

Anpassung des Baureglements an die BMBV, Änderung im Genehmigungsverfahren

im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG
i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

Inhaltsverzeichnis

1	Teil A: Erläuterungen	1
1.1	Art. 4 Abs. 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	1
1.2	Art. 4 Abs. 7 Geschosse	1
2	Teil B: Änderungen (Auflagedossier)	2
3	Verfahren	5
3.1	Öffentliche Auflage	5
3.2	Beschluss und Genehmigung.....	5

1 Teil A: Erläuterungen

Im Schreiben vom 11. August 2026 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Gemeinde Teuffenthal darauf hingewiesen, dass die am 5. Dezember 2025 beschlossene Änderung des Baureglements zur Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Konkret müssen die nachfolgenden zwei Absätze der zur Genehmigung eingereichten Planung angepasst werden.

1.1 Art. 4 Abs. 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen (Art. 5 BMBV). Die zur Genehmigung eingereichte Bestimmung zu den unterirdischen Bauten in Art. 4 Abs. 3 BauR sieht vor, dass das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragt werden darf und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen werden darf. Diese Bestimmung widerspricht Art. 5 BMBV. Entsprechend wird die Bestimmung gestrichen, es gilt die Bestimmung gemäss BMBV.

1.2 Art. 4 Abs. 7 Geschosse

Art. 4 Abs. 7 BauR sieht vor, dass beim Untergeschoss die Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht angerechnet werden. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten müssen jedoch bezüglich der Geschossigkeit immer mitberücksichtigt werden. Abgrabungen sind einzig bei der Höhenmessung relevant (siehe Art. 4 Abs. 10 BauR). Die Bestimmung wird gestrichen. Die dazugehörige Skizze im Anhang A2 des Baureglements wird dahingehend angepasst, dass Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten berücksichtigt werden müssen.

2 Teil B: Änderungen (Auflagedossier)

Bei den nachfolgenden aufgeführten Änderungen entsprechen Kapitelnummerierung und -bezeichnung der am 5. Dezember 2025 durch die Gemeindeversammlung beschlossenen Version des Baureglements.

~~Rot durchgestrichen~~ Aufgehobene Bestimmungen
 Blau Neue Bestimmungen

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Mass der Nutzung, weitere
 baupolizeiliche Masse

Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten¹

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

2 Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile² mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 4.5 m und einer max. aGbF von 25 m² gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³

- 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 Gebäudeteile⁴

- 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 m⁵

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile⁶

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

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁷

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

¹ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A2

² Gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

³ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A2

⁴ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A2

⁵ Art. 79 b EG ZGB bleibt vorbehalten

⁶ Skizze rückspringende Gebäudeteile im Anhang A2

⁷ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

7 Geschosse⁸

- 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 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.

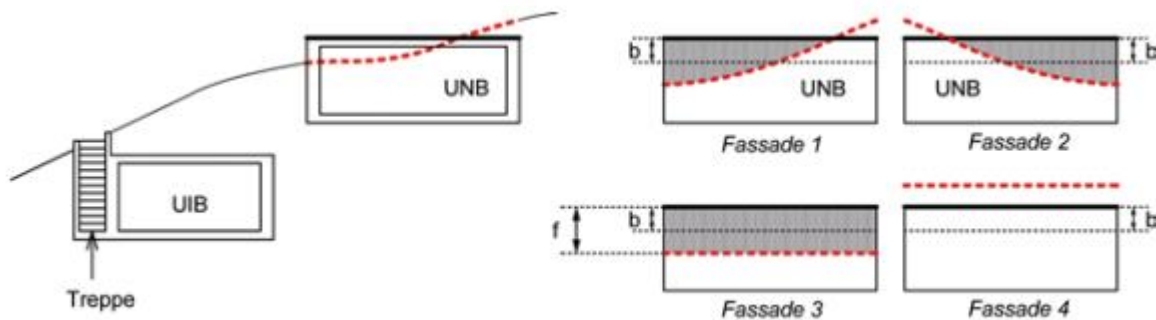
10 Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden auf maximal einer Fassadenseite pro Gebäude nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Breite max. 5.0 m nicht überschreitet.⁹

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

Anhang

A2 Skizzen

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



UIB = Unterirdische Baute

UNB = Unterniveaubaute

b = zulässiges Durchschnittpunkt für das Hinausragen der UNB

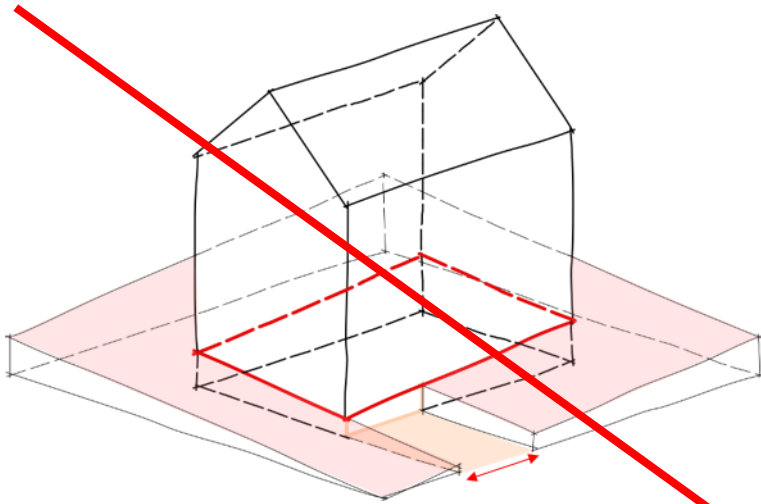
f = Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke

grau = Anteil über der Fassadenlinie

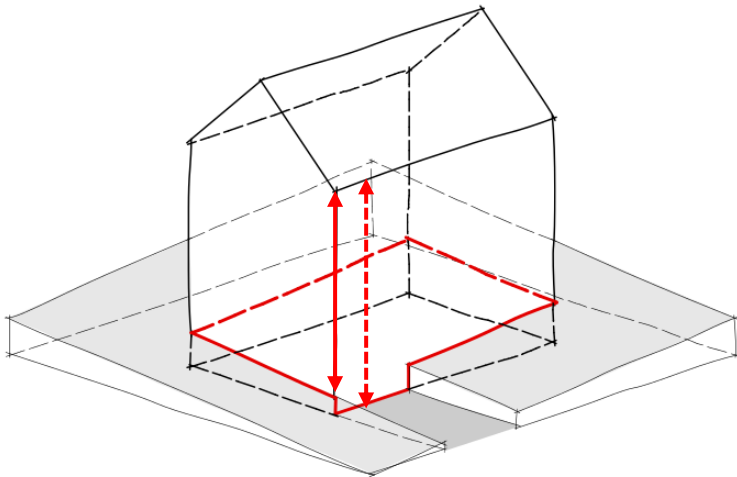
⁸ Skizze Geschosse, Geschosshöhe und Kniestockhöhe im Anhang A2

⁹ Skizze Abgrabungen im Anhang A2

Skizze Abgrabungen



- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung $< 5\text{ m}$
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung $> 5\text{ m}$



- Fassadenhöhe bei Abgrabung $< 5\text{ m}$
- Fassadenhöhe bei Abgrabung $> 5\text{ m}$

3 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG als geringfügige Änderung mit öffentlicher Auflage nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV.

3.1 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden vom ... bis zum ... öffentlich aufgelegt. Der Zeitpunkt der Auflage wurde am ... im amtlichen Anzeiger publiziert.

[folgt]

3.2 Beschluss und Genehmigung

[folgt]