

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV, ungeordnete Anpassungen
und Anpassung Verweise – März 2026

Baureglement

EINWOHNERGEMEINDE KIESEN

Beschluss Gemeindeversammlung: 22. März 1991
Beschluss Gemeinderat, mit geringfügiger Änderung: 16. September 1992
Anpassungen BMBV [Datum]

Änderungen aufgrund der Anpassungen BMBV sind **rot** oder **rot-durchgestrichen** dargestellt. **Grün hinterlegt**, sind Anpassungen, die in einem separaten Verfahren ergehen (Stand: Genehmigungsverfahren)

Inhalt

A	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	5
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht	5
Art. 4	Besitzstandsgarantie	5
B	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	6
Art. 5	Baubewilligungspflicht, Baubeginn	6
Art. 6	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	6
Art. 7	Allgemeine Umgebungsgestaltung	6
Art. 8	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	7
Art. 9	Parkierung	7
C	Baupolizeiliche Vorschriften	8
Art. 10	Offene Bauweise	8
Art. 11	Gestaltungsfreiheit	8
Art. 12	~~Ausnutzungsziffer~~ Geschossflächenziffer oberirdisch	8
Art. 13	Überbauungsziffer	9
Art. 14	Bauabstände, allgemeines	9
Art. 15	Bauabstand von öffentlichen Strassen	9
Art. 16	Gewässerraum	9
Art. 17	Bauabstand zu Zonengrenze	10
Art. 18	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) allgemeines	10
Art. 19	b) Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag	11
Art. 20	c) Bauabstände für An- und Nebenkleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile	11
Art. 21	d) Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	12
Art. 22	e) Unterschreitungen von Bauabständen	12
Art. 23	f) Anlagen und BauGebäudeteile im Grenzabstand, Vorspringende Gebäudeteile, Unterirdische Gebäudeteile, Unterniveaubauten	12
Art. 24	Gebäudeabstand	13
Art. 25	Baugestaltung, allgemeines	13
Art. 26	Gebäudelänge	14
Art. 27	~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe (giebel- und traufseitig), Mehrhöhe am Hang, Abgrabungen allgemeines	14
Art. 28	Firsthöhe	14
Art. 29	Vollgeschosse, Unter- und Dachgeschosse	15

Art. 30	Dachausbau	15
Art. 31	Dachgestaltung	15
Art. 32	Flachdachbauten und andere Dachformen	16
Art. 33	Besonnung, Belichtung	16
Art. 34	Energie	16
D	Zonenvorschriften	17
Art. 35	Bedeutung	17
Art. 36	Wohnzonen	17
Art. 37	Wohn- und Gewerbezone	17
Art. 38	Gewerbezone	18
Art. 39	Dorfkernzone	18
Art. 40	Zone für öffentliche Nutzungen	19
Art. 41	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	20
Art. 42	Grünzone	20
Art. 43	Uferschutzzone	20
Art. 44	Abbau- und Ablagerungszone	20
Art. 45	Sonderzonen, allgemeines	21
Art. 46	Landwirtschaftszone	21
Art. 47	Baupolizeiliche Masse	22
Art. 48	Zone mit Planungspflicht (ZPP), allgemeines	23
Art. 49	ZPP A "Eystrasse/ Allmendstrasse"	23
Art. 50	ZPP B "Pintli"	24
Art. 51	ZPP C "Bachmätteli"	24
Art. 52	ZPP D "Gewerbeland"	25
Art. 53	ZPP E "Dorfkern"	25
Art. 54	ZPP F "Schloss"	26
E	Schutzgebiete und -objekte	27
Art. 55	Schutzgebiete und -objekte, allgemeines	27
Art. 56	Geschützte Bauten	27
Art. 57	Zu erhaltende Bauvolumen	27
Art. 58	Ortsbildschutz- ~~Erhaltungs~~ gebiete	28
Art. 59	IVS-Schutzobjekt	28
Art. 60	Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und –reihen sowie Hecken	29
Art. 61	Trockenwiesen	29
Art. 62	Bachläufe	29
Art. 63	Umgebungsschutzgebiet	30
Art. 64	Landschaftsschutzgebiet	30

Art. 65	Archäologisches Schutzgebiet	31
Art. 65a	Naturgefahren	31
F	Verfahrensvorschriften	32
Art. 66	Besondere Anforderungen	32
Art. 67	Zuständigkeiten, Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren	32
Art. 68	Zuständigkeiten, Planerlassverfahren	33
Art. 69	Zuständigkeiten, Baupolizei	34
G	Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen	35
Art. 70	Widerhandlungen	35
Art. 71	Inkrafttreten	35
Art. 72	Richtplan Landschaft und Verkehr	35
Art. 73	Aufhebung von Vorschriften	36
ANHANG	– Skizzen zu den Begriffen und Messweisen	37
BEILAGEN		46
Beilage I:	Verzeichnis nach Art. 22 BewD der Fachinstanzen	46
Beilage II:	Zusammenstellung der Link zu den eidg. und kant. Erlasse (mit Abkürzungen)	46

A Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1

¹ Das Baureglement (*inkl. Anhang*) bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren **sowie dem Zonenplan Gewässerräume** die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Wo besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen) bestehen, ist es als ergänzendes Recht anwendbar.

Vorbehalt anderer
Vorschriften

Art. 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechtes, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes und des Baugesetzes, sowie der entsprechenden Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (vgl. *Beilage I Anhang III*).

Verhältnis zum Pri-
vatrecht

Art. 3

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 nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Besitzstandsgaran-
tie

Art. 4

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, ~~Art. 63 Abs. 4 SBG, Art. 90 BauV~~).

² Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden (~~Art. 79 lit. d Art. 79d~~ Abs. 1 EGzZGB).

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Baubewilligungspflicht, Baubeginn

Art. 5

¹ Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, ~~namentlich des kantonalen Baugesetzes vom 9.6.1985, der kantonalen Bauverordnung vom 6.3.1985, des kantonalen Bewilligungsdekretes vom 10.2.1970~~ sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiungen vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD).

Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

Art. 6

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- (~~KEnG~~, ~~KEnV~~) und Umweltschutzgesetzgebung (USG ~~und USV~~) 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) verfügen;
- e. allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend. (~~Art. 26 ff BauG, Art. 81 ff BauG [Art. 24 RPG], Art. 66 SBC, Art. 6 SFC etc.~~)

Allgemeine Umgebungsgestaltung

Art. 7

¹ Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht.

² Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. **Die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung**

des Bundes bleibt vorbehalten. ~~Hecken sind durch Art. 18 Abs. 1 lit. g Eidg. Jagdgesetz geschützt.~~

³ Die Baupolizeibehörde kann zu jedem Baugesuch die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplanes verlangen (Art. 14 Abs. 1 lit. d BewD).

⁴ Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 8

¹ Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

² Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen und sind in natürlichen Materialien auszuführen.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Parkierung

Art. 9

¹ Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Vorschriften gemäss Art. 49~~ff~~-56 BauV.

² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 15'000.–. Die Abgabe kann um max. 20 % herauf- oder herabgesetzt werden, je nach dem Vor- oder Nachteil, der für den Grundeigentümer mit dem Fehlen der Parkplätze verbunden ist. Der Gemeinderat kann die Abgabe der Teuerung anpassen.

C Baupolizeiliche Vorschriften

Offene Bauweise

Art. 10

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen ~~GesamtGebäude~~länge gestattet.

Gestaltungsfreiheit

Art. 11

¹ Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG).

² Mit dem Baugesuch, welches die Gestaltungsfreiheit beansprucht, sind zusätzlich die folgenden Unterlagen einzureichen:

- a. Nachweis der Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone; für Überbauungen in Zonen ohne ~~Geschossflächenziffer oberirdisch Ausnützungsziffer~~ ist als Nachweis des Nutzungsmasses ein Vergleichsprojekt - das den Anforderungen eines Vorprojektes entspricht - in Regelbauweise zu erstellen;
- b. Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag der gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätzen für Fahrzeuge;
- c. unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen über die Sicherstellung der Durchführung der Überbauung soweit nötig.

³ Baugesuche, welche die Gestaltungsfreiheit beanspruchen, können einer unabhängigen und in Gestaltungsfragen fachlich ausgewiesenen Instanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

~~Ausnützungsziffer~~ Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Art. 12

¹ Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 47.

² Die ~~Geschossflächenziffer~~ oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ An die Geschossflächen oberirdisch (GFo) werden die Untergeschosse und die Unterniveaubauten angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. die Fassadenlinie hinausragen. ~~Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV.~~

Überbauungsziffer

Art. 13

¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

~~¹ Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Kleinbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie ist in den Zonenvorschriften, Art. 47, festgelegt.~~

~~² Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:~~

- ~~— Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung~~
- ~~— Aussenliegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.~~
- ~~— offene Balkone, sofern diese sich nicht über mehr als 50% der Fassadenlänge erstrecken.~~

Bauabstände, allgemeines

Art. 14

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.

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 15

¹ Für die Strassenabstände gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2, die Vorschriften des kantonalen Strassengesetz (Art. 80 SG). ~~Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63 SBG).~~

~~² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 3.6 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 0.5 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.~~

Gewässerraum

Art. 16

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;

c. Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts gemäss Art. 6 f. und Art. 15 WBG.

⁴ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen bei eingedolten Gewässern.

Bauabstand zu Zonengrenze

Art. 17

Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken. Gegenüber Bauzonengrenze (Grenzen zur Nichtbauzone) gilt für Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, ein Abstand von 1.0 m. Für Bauten und Anlagen, welche mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, gilt ein Abstand von 3.0 m. **Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten, für welche ein Zonenabstand von 2.0 m gilt. Einfriedungen bis max. 1.2 m Höhe können an die Zonengrenze gestellt werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 1.2 m in den Zonenabstand ragen.** Die Bauzonengrenze sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.

Bauabstand gegen-
über nachbarlichem
Grund
a) allgemeines

Art. 18

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche **den gewachsenen Boden das massgebende Terrain** überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. ~~gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes.~~ Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andern 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 wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. ~~Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen (auch mit Seitenwänden und abgestützte) und dgl. ist zu messen, falls sich diese Vorbauten über mehr als 50 % der Fassadenlänge erstrecken.~~

b) Mehrlängen- und
Mehrbreitenzuschlag

Art. 19

¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

² Für den Zuschlag werden Bauten, welche abstandsmässig privilegiert sind, wie Wintergärten, ~~und unbewohnte~~ An- und ~~Neben-~~ Kleinbauten, ~~sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile~~ nicht mitgerechnet.

c) Bauabstände für
An- und ~~Neben-~~ Klein-
bauten sowie Ge-
bäude mit kleiner an-
rechenbarer Gebäu-
defläche und einge-
schossige Gebäude-
teile

Art. 20

¹ ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben-~~ Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile ~~sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen~~ dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre Fassadenhöhe traufseitig ~~mittlere Gebäudehöhe~~ 4 m und ihre anrechenbare Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.

²~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliches, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude~~ An-, Kleinbaute, ein Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche oder einen eingeschossigen Gebäudeteil angebaut werden kann.

³~~Energiegewinnungs-Wintergärten (i.S. von Art. 93 Abs. 2 lit. g BauV; Art. 12 Abs. 3) dürfen bis 3 m an die nachbarliche Grenze reichen.~~

d) Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

Art. 21

¹~~Den Boden~~ Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dgl. haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

³~~Diese Vorschriften gelten auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen.~~

e) Unterschreitungen von Bauabständen

Art. 22

¹ Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGZGB) nicht unterschritten werden.

² Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

f) Anlagen und ~~Bau-~~ Gebäudeteile im Grenzabstand

Art. 23

Vorspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende offene ~~Bau~~Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 2 m zur Grenze einhalten. Sie

dürfen max. 3 m über die Fassadenflucht hinausragen und max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts bedecken. Vorspringende Gebäudeteile in den Ortsbildschutzgebieten dürfen max. 2.5 m über die Fassadenflucht hinausragen.

Unterirdische Gebäudeteile

² Unterirdische Gebäudeteile, welche mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, dürfen bis 2 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Unterniveaubauten

³ Unterniveaubauten ragen im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1,2 m über das massgebende Terrain hinaus. Sie dürfen bis 2 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

~~² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 2 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.~~

Gebäudeabstand

Art. 24

¹ ~~Der Abstand zweier Gebäude~~ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er 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.

² Für An- und ~~Neben~~Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile im Sinne von Art. 20 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10 und 20.

Baugestaltung, allgemeines

Art. 25

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung

eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

Gebäudelänge

Art. 26

¹Die ~~Gesamt~~Gebäudelänge der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 47 genannten Masse beschränkt.

²Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. graphische Darstellung im Anhang II).

Gebäudehöhe Fassadenhöhe (giebel- und traufseitig), allgemeines

Art. 27

¹ ~~Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens.~~ Die Fassadenhöhe (giebelseitig und traufseitig) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdächern ~~bis oberkant~~ gilt als OK Dachkonstruktion, die Vorderkante Fassadenflucht (offene oder geschlossene Brüstung). Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m ~~pro Fassade~~ beträgt, sind auf max. einer Fassadenseite zulässig und ~~Giebefelder~~ werden nicht an die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe (giebelseitig und traufseitig) angerechnet.

Mehrhöhe am Hang

²Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe (giebelseitig und traufseitig) (Art. 47) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Abgrabungen

³Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe (giebelseitig und traufseitig) darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Firsthöhe

Art. 28

~~Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren.~~
aufgehoben

Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschosse

Art. 29

¹ ~~Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.~~
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dachgeschosse.

² Das ~~Keller~~Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant ~~erstes Vollgeschoss Erdgeschossboden~~ gemessen die Fassadenlinie fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.~~

³ ~~Der Dachausbau~~ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die ~~Kniestockhöhe~~ Kniestockhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, höher ist als 0.81.5 m überschreitet.

Dachausbau

Art. 30

~~Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig.~~

aufgehoben

Dachgestaltung

Art. 31

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und Dachgestaltungen und die Verwendung dauernd glänzender, durchroterender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Die Dachneigung beträgt minimal 25°, maximal 45°, unsymmetrische Dachneigungen sind nicht gestattet.

³ Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Lukarnen, Dachflächenfenster sowie der Einbau von Quergiebeln oder Kreuzfirsten gestattet. Sie dürfen pro Dachseite gesamthaft nicht mehr als die Hälfte ~~der Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts~~ des obersten Vollgeschosses aufweisen. Nicht gestattet sind Dacheinschnitte und Dachschlepper.

⁴ Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind nicht gestattet.

⁵ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht

überschreiten und es ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Bei K-Objekten sind Firstoberlichter nicht zulässig.

Flachdachbauten und andere Dachformen

Art. 32

Flachdachbauten und andere von Art. 31 Abs. 2 abweichende Dachformen sind nur in den Gewerbezonon (Art. 38) sowie in den übrigen Zonen nur für An- und ~~Neben~~Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile gestattet.

Besonnung, Belichtung

Art. 33

¹ Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung, soweit nicht der nachstehende Absatz zur Anwendung kommt.

² Wohn- und Arbeitsräume (gemäss Art. 63 und 64 BauV) dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet werden. Mindestens 50 % der vorgeschriebenen Fensterfläche muss in Form von senkrechten Fenstern ausgestaltet sein.

Energie

Art. 34

¹ Es gelten die Bestimmungen des Kantonalen Energiegesetzes (KE nG) und der Energieverordnung (KE nV). ~~Das Energiekonzept der Planungsregion Aaretal ist wegleitend.~~

² Dabei ist insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben. Elektrische Widerstandsheizungen sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt; davon ausgenommen sind mobile oder demontierbare Heizgeräte für einzelne Räume.

³ Für Bauvorhaben in den Zonen mit Planungspflicht (Art. 48 ff) ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen, welches vom Gemeinderat zu genehmigen ist.

D Zonenvorschriften

Bedeutung

Art. 35

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

² Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

Wohnzonen

Art. 36

¹ Die Wohnzonen E1, E2 und W2 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

² In den Einfamilienhauszonen E1 und E2 sind 1- bzw. 2-vollgeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser; in der Wohnzone W2 sind auch Mehrfamilienhäuser, jedoch keine freistehenden Einfamilienhäuser gestattet.

³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV); Aufstufungen in die ES III aufgrund von Lärmvorbelastung (Art. 43 Abs. 2 f LSV) sind im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

⁴ Zugelassen sind ~~stille Gewerbe kleine gewerbliche Nutzungen~~ im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

⁵ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Wohn- und Gewerbezone

Art. 37

¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind 2-vollgeschossige Bauten für das Wohnen sowie für mässig störende Betriebe zugelassen.

² Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

³ Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze ~~sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.~~

⁴ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Gewerbezone

Art. 38

¹ Die Gewerbezone (G) ist Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Reine Bürobauten sind in der Regel jedoch nur als Bestandteil eines Industrie- oder Gewerbebetriebes gestattet.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Ausgeschlossen sind flächige, wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe (d.h. Betriebe mit mehr als ~~150 m² BGF~~ 165 m² GF pro Arbeitsplatz wie z.B. Verteilzentren, Einkaufszentren oder reine Lagerbetriebe) sowie Betriebe, welche das gesunde Wohnen in den benachbarten Wohnzonen beeinträchtigen.

⁴ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV); in einem Übergangsbereich von 20 m gegenüber den Wohnzonen E1 und W2 gilt ES III.

⁵ In einem Übergangsbereich von 20 m zur Wohnzone sind Betriebe oder Betriebsteile, welche zu stärkeren Einwirkungen führen als sie in der Wohnzone geduldet werden müssen, nicht zugelassen (Art. 91 BauV).

⁶ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

⁷ ~~15%~~ 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche Landfläche sind als natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen begrünte Fläche zu gestalten (Grünflächenziffer GZ GFZ) und mit hochstämmigen Bäumen angemessen zu bepflanzen. Die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. ~~Begrünte Autoabstellplätze (Rasengittersteine; Kiesbelag usw.) werden zu 50 % angerechnet.~~

Dorfkernzone

Art. 39

¹ In der Dorfkernzone (DK) sind Wohnbauten sowie Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

³ Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

~~⁴Bezüglich der baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone (Art. 47).~~

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Zone für öffentliche
Nutzungen

Art. 40

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Teilen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Bahnhofstrasse 10, Parzelle 383	Gemeindehaus/ Turnhalle	bestehend, z.T. zu erhaltendes Bauvolumen (Art. 57)
Bahnhofstrasse 14, Parzelle 17	Schulhaus	bestehend, geschützter Bau (Art. 56), keine Erweiterung
Bahnhofstrasse 14a, Parzelle 17	Magazin, Gemeindeküche	bestehend, kann ersetzt werden durch Verbindungstrakt zu Mehrzweckhalle
Allmendstrasse 2, Parzelle 380	Gemeindewohnungen	bestehend, ~~Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 58)~~
Allmendstrasse 4, Parzelle 623	Kindergarten	bestehend, keine Erweiterung
Rest Parzelle 623	Mehrzweckhalle oder Saal, oder Turnhalle mit Nebenräumen, Garderoben und Erweiterung Schule	Vollgeschosszahl max. 2, ~~Gebäudehöhe~~ ~~Fassadenhöhe~~ ~~traufseitig~~ max. 7 m, Bau gegenüber Zonengrenze mind. 4 m, Verbindungstrakte zu Schule oder Gemeindehaus gestattet - max. 1 Vollgeschoss, Dachausbau und -gestaltung frei, Gestaltung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches mit Verbindung zur Bahnhofstrasse oder Allmendstrasse
Wasenstrasse 3/5, Parzelle 767	Zeughaus	bestehend, baupolizeiliche Masse für Erneuerungen und Erweiterungen gemäss Gewerbezone (Art. 38 und 47)

ARA-Weg 2, Parzelle 621	ARA unteres Kiesental	bestehend, betriebsnotwendige Erweiterungen möglich
Südlich Jabergbrücke, Parzelle ~~644~~ 535, 390	Parkierung, Einwässerung	bestehend
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 41 ¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gilt bezüglich der Nutzung Art. 78 Abs. 1 BauG. ² Hochbauten aller Art sind nicht gestattet.	
Grünzone	Art. 42 ¹ Die Grünzone dient der Freihaltung der Ufer der Chise innerhalb des Baugebietes. ² Es gelten die Vorschriften gemäss Art. 79 BauG ~~sowie gemäss Art. 62 (Bachläufe)~~ und Art. 60 (Umgebungsschutzgebiet) sinngemäss.	
Uferschutzzone	Art. 43 ¹ Die Uferschutzzone umfasst den geschützten Uferbereich der Aare gemäss ~~Art. 11 Abs. 1 und 4 BauG, bzw.~~ Art. 3 Abs. 1 lit. a SFG, soweit dieser nicht durch Wald gemäss Forstgesetzgebung gebildet wird. ² Sämtliche Bauten und Anlagen sind untersagt. Die Einwässerung von Wasserfahrzeugen und das Baden sind an den entsprechend bezeichneten Stellen gewährleistet. ³ Die naturnahen Ufer und die Uferbestockung sind zu erhalten. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen.	
Abbau- und Ablagerungszone	Art. 44 ¹ Ausserhalb der Abbau und Auffüllzone dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden. ² Der Abbau, die Abbauetappen, die Wiederauffüllung und die Rekultivierung werden in einer Überbauungsordnung geregelt (gemäss Art. 88ff. BauG). ³ Nach Abschluss der Endgestaltung wird die Abbau- und Auffüllzone aufgehoben. Vorbehalten bleiben allfällige Folgeplanungen.	

Sonderzonen, allgemeines

Art. 45

¹ Die Sonderzonen 1-4 dienen der Anpassung bestehender Siedlungsteile und der darin enthaltenen Bausubstanz an veränderte Nutzungsbedürfnisse.

² Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Sonderzone	Zweckbestimmung	Überbauung und Gestaltung
1) südlicher Siedlungsrand	Landwirtschaft, Wohnen (gemäss Art. 36)	Neubauten, An- und ~~Neben-~~ Kleinbauten, ~~Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile~~ nur auf der dem Siedlungsrand abgewendeten Seite der bestehenden ~~Hauptbauten~~ Gebäuden gestattet, es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss E2; im übrigen Umgebungsschutzgebiet (Art. 63); Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV)
2) "Türmli"	Landwirtschaft, milchwirtschaftliches Museum	bestehend, Umgebungsschutzgebiet (Art. 63); Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)
3) Murachere	Landwirtschaft, sowie gemäss Wohn- und Gewerbezone (Art. 37)	gemäss Wohn- und Gewerbezone (Art. 37)
4) Bahnhof	gemäss Wohn- und Gewerbezone (Art. 37)	bestehend; Gestaltung des Bahnhof-vorplatzes als öffentlicher Platz mit P+R und Veloabstellplätzen; Parz. 634: Veloabstellplätze

Landwirtschaftszone

Art. 46

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder 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 ~~übergeordneten den~~ Vorschriften ~~des (u.a. RPG) und des BauG.~~

³ Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Baupolizeiliche Masse **Art. 47**

¹ Für die Bauzonen gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 folgende baupolizeiliche Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL ¹⁾	AZ	UeZ	GFZ	E
Zone	kA	gA	Fh tr ³⁾	Fh gi ³⁾	VG	GL ¹⁾	GFZ(o)	ÜZ	GZ	ES
E1	4m	8m	4.5m	9m	1	20m	-	-	-	II
E2	4m	8m	7m	12m	2	20m	-	-	-	II
W2	4m	10m	7m	12m	2	30m	0.45 0.5	-	-	II
WG2	4m	10m	7m	12m	2	30m	0.5 0.55	-	-	III
G ²⁾	6m	6m	10m ³⁾	12m ³⁾	3	-	-	60% 0.65	45% 0.05	IV
DK	4m	10m	7m	12m	2	30m	-	-	-	III
ZöN	Gemäss Grundzüge der Überbauung (Art. 40 Abs. 2)									II

1) vgl. Art. 19, Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

2) Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen muss mindestens so gross sein wie die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig

3) ~~für technisch bedingte Dachaufbauten: +3 m; ZPP D: 11 m~~

3) Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe und in der Gewerbezone G bis zu 3.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Kamine.

E1 Einfamilienhauszone 1-vollgeschossig

E2 Einfamilienhauszone 2-vollgeschossig

W2 Wohnzone 2-vollgeschossig

WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-vollgeschossig

G Gewerbezone

DK Dorfkernzone

ZöN Zone für öffentliche Nutzungen

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

GH Gebäudehöhe

Fh tr Fassadenhöhe traufseitig

FH Firsthöhe

Fh gi Fassadenhöhe giebelseitig

~~GZ~~	~~Geschosszahl~~
VG	Anzahl Vollgeschosse
GL	Gebäudelänge
~~AZ~~	~~Ausnützungsziffer~~
GFZ(o)	Geschossflächenziffer oberirdisch
~~UeÜZ~~	~~Überbauungsziffer~~
~~GFZ~~	~~Grünflächenziffer~~
ES	Empfindlichkeitsstufe

² Vorbehalten bleiben Art. 11 Gestaltungsfreiheit (gemäss Art. 75 BauG, sowie Art. 58 Ortsbild~~schut~~~~zerhaltungs~~gebiete).

³ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände richtet sich nach ~~den vorge-~~
~~nannten Bestimmungen und~~ den graphischen Darstellungen im Anhang ~~H~~.

Zone mit Planungs-
pflicht (ZPP), allgemei-
nes

Art. 48

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 BauG. ~~en Bauvorhaben, die den Planungs-~~
~~zweck nicht beeinträchtigen sowie Art. 95 Abs. 4 BauG.~~

² ~~Die ZPP B, C und D sind Zonen nach Art. 93/94 BauG (Erlass durch Gemeinderat), die ZPP A, E und F sind Zonen nach Art. 95 BauG (Erlass durch Gemeindeversammlung).~~

ZPP A "Eystrasse/ All-
mendstrasse"

Art. 49

¹ In der Zone mit Planungspflicht (ZPP) A "Eystrasse/Allmendstrasse" soll eine Wohnüberbauung nach den Grundsätzen des verdichteten Wohnens realisiert werden.

² Die ~~Ausnützungsziffer~~ Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt mindestens ~~0.40~~ 0.45, maximal ~~0.50~~ 0.55.

³ Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Überbauungen nach einem einheitlichen Gesamtkonzept; Keine Beeinträchtigung der schützenswerten und zu erhaltenden Bauten entlang der Bahnhofstrasse; sowie der zu schützenden Bäume entlang der Eystrasse;
- Vollgeschosszahl, ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und Grenzabstände gemäss den Bestimmungen der Wohnzone W2 (Art. 36 und 47);
- Differenziertes Wohnungsangebot (Reiheneinfamilienhäuser, Maisonette- und Geschosswohnungen) mit angemessenen Anteilen an Familien-, Alters- und Behindertenwohnungen;
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen und -anlagen;

- Gestaltung von allgemein zugänglichen Aufenthaltsbereichen;
- Gemeinsame Parkierung;
- Stark durchgrünte Aussenräume.

⁴ Die Überbauung hat in mindestens drei Etappen zu erfolgen. Die zweite und dritte werden vom Gemeinderat in Erwägung der erwünschten Bevölkerungsentwicklung und in Übereinstimmung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen, spätestens jedoch 3 Jahre nach Fertigstellung der vorhergehenden Etappe, freigegeben.

~~⁵ Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 (Art. 36), wobei die Grundsätze gemäss Abs. 3 zu beachten sind.~~

ZPP B "Pintli"

Art. 50

¹ Die Zone mit Planungspflicht B "Pintli" dient der Neugestaltung des nordwestlichen Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der Bahnimmissionen.

² Es gelten Art und Mass der Nutzung der Zonen WG2 (Art. 37, entlang der Bahnlinie) und W2 (Art. 36, im übrigen Gebiet), wobei in der ersteren kein Wohnanteil eingehalten werden muss.

³ Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Keine Beeinträchtigung der schützenswerten und zu erhaltenen Bauten entlang der Bahnhofstrasse;
- Gestaltung des Siedlungsrandes;
- Abschirmung der Wohnbauten gegenüber der Bahnlinie mit baulichen Mitteln;
- Vollgeschosszahl, ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig** gemäss den Bestimmungen der Zonen WG2 bzw. W2.

ZPP C "Bachmätteli"

Art. 51

¹ Die Zone mit Planungspflicht C "Bachmätteli" dient der gewerblichen Nutzung des ehemaligen Gefahrengebietes entlang der Chise unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Wirkung des benachbarten Schlosshügels.

² Es gilt die Nutzungsart der Zone WG2 (Art. 37 und 47), wobei weder ein Wohn- noch ein Gewerbeanteil eingehalten werden muss.

³ Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Beschränkung der ~~Gebäudehöhe~~ **Fassadenhöhe traufseitig** auf 7 m und der ~~Firsthöhe~~ **Fassadenhöhe giebelseitig** auf 9 m;

- Keine Beeinträchtigung des Schlosshügels sowie des geschützten Hauses Bernstrasse 2 (Töpferei);
- Gestaltung des Uferbereichs der Chise, Ergänzung der Uferbestockung;
- Sicherstellung des Ausbaus der Chise.

ZPP D "Gewerbeland"

Art. 52

¹ Die Zone mit Planungspflicht D "Gewerbeland" bezweckt die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe beidseits der Autobahn unter Beachtung erhöhter gestalterischer Anforderungen und der Immissionen von Autobahn und Bahnlinie.

² Es gelten Art und Mass der Nutzung der Gewerbezone (Art. 38 und 47) mit Annahme der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadehöhe traufseitig: 11 m. Wegen der Hochwassergefährdung hat das 1. VollErdgeschoss (~~OK EG Oberkante fertiger Boden~~) auf minimal 537.40 m. ü. M. zu liegen; die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadehöhe traufseitig wird ab dieser Kote gemessen.

³ Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Keine Beeinträchtigung der Uferlandschaft, sowohl bezüglich der Nahsicht (Teil westlich der Autobahn) als auch bezüglich der Fernsicht;
- Keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den nördlich anschliessenden Zonen E1 und W2 (insbesondere Freihaltung des nordöstlichen Teils der Parz. 635);
- Gliederung der Baumassen im Einklang mit dem Ortsund Landschaftsbild; d.h. Strukturierung der Überbauung mittels einem - Etappierung und Nutzungsflexibilität begünstigenden - Erschliessungssystem einerseits und mittels - die Überbauung durchdringenden - Grünelementen andererseits;
- Durchgrünung der Aussenräume mittels Pflanzung hochstämmiger, standortheimischer Bäume.

⁴ Die Überbauung des Areals zwischen Autobahn und Bahnlinie hat in mindestens zwei Etappen nach einem gemeinsamen Überbauungs- und Erschliessungskonzept zu erfolgen, wobei der Gemeinderat die zweite Etappe in Erwägung der erwünschten Arbeitsplatzentwicklung und in Übereinstimmung mit der geplanten Wohnungsproduktion, spätestens jedoch 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten Etappe, freigibt.

ZPP E "Dorfkern"

Art. 53

¹ Die Zone mit Planungspflicht E "Dorfkern" bezweckt die verdichtete, kernzonengerechte, gemischte Nutzung unter Beachtung erhöhter ortsbildpflegerischer Anforderungen.

² Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes;
- Gestaltung des Eckbereiches Bahnhofstrasse/Bernstrasse unter Beachtung der gegenüberliegenden Situation (Gasthof Löwen);
- Entsprechende räumliche/bauliche Verstärkung der Torsituation;
- Gestaltung eines Fussgängerbereiches entlang von Bahnhofstrasse und Bernstrasse;
- Gestaltung des Uferbereiches entlang der Chise und Ergänzung der Uferbestockung;
- Erhaltung der starken Durchgrünung der Aussenräume.

~~³ Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gelten die Vorschriften der Dorfkernzone (Art. 39), wobei die Grundsätze gemäss Abs. 2 zu beachten sind.~~

ZPP F "Schloss"

Art. 54

¹ Die Zone mit Planungspflicht F "Schloss" bezweckt die Erhaltung des Schlossareals als Ganzes, die Erneuerung und Ergänzung der Bausubstanz und deren Anpassung an veränderte Nutzungsbedürfnisse.

² Die folgenden Grundsätze sind zu beachten:

- Öffentliche Zugänglichkeit des Schlossparkes zumindest nördlich des Hauptbaus;
- Keine Beeinträchtigung des Schlossparkes durch Parkieranlagen;
- Bauliche Erweiterung wie An-, ~~Neben-~~ und ~~Ergänzungs~~ Kleinbauten, ~~Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile~~ in die Struktur der ~~Neben~~Bauten und Anlagen eingefügt.

~~³ Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gelten die Vorschriften der Grünzone gemäss Art. 79 Abs. 2 BauG sowie des Umgebungsschutzgebietes gemäss Art. 63.~~

E Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete und
-objekte, allgemeines

Art. 55

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes. Das Baureglement legt für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Geschützte Bauten

Art. 56

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

¹ ~~Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bauten bzw. Bauteile sind wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden.~~

² ~~Renovationen und geringfügige Änderungen an der Aussenhaut sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Bauliche Veränderungen im Innern sind mit der nötigen Sorgfalt sowie unter Wahrung bestehender, wertvoller Bauteile zu realisieren.~~

³ ~~Bei baulichen Veränderungen, Renovationen und dergleichen kann die kant. Denkmalpflege bzw. die Stelle für Bauern- und Dorfkultur beigezogen werden.~~

Zu erhaltende Bauvolumen

Art. 57

¹ ~~Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bauten bzw. Bauteile sind aufgrund ihres Volumens und ihrer Stellung im Strassenraum prägend für das Ortsbild, jedoch bezüglich ihres Eigenwertes von untergeordneter Bedeutung.~~

² ~~Bei baulichen Erneuerungen (Um- und Ersatzbauten) sind Grundform und Volumetrie (Gebäude- und Firsthöhe, Dachform und -neigung, etc.) sowie die Stellung im Strassenraum am bestehenden Standort zu wahren.~~

³ ~~Bei Bauvorhaben gemäss Abs. 2, die eine ordentliche Baubewilligung benötigen, ist zur Beurteilung und Beratung eine in ortsbildpflegerischen Belangen anerkannte Institution oder Fachperson beizuziehen.~~

Aufgehoben

Ortsbildschutz-~~Erhaltungsgebiete~~

Art. 58

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Bauge-
setz.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht
wertvollen Ortsteile.

⁴ ~~Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen
die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen
mitsamt ihrer Umgebung, soweit sie im Baugebiet liegen.~~

³ Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Ge-
staltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) beson-
ders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

² ~~Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufü-
gen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der
gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.~~

³ ~~Der Charakter des Aussenraumes mitsamt seinen prägenden
Elementen wie Vorgärten, plätze, Einfriedungen, Bäumen ist zu
erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.~~

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder er-
haltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar
aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale
Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

⁴ ~~Soweit die Umgebungsgestaltung durch ein Baugesuch betroffen
ist, muss diesem ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt wer-
den.~~

⁵ ~~Bezüglich Beurteilung und Beratung von Um- und Neubauvorha-
ben gilt Art. 57 Abs. 3.~~

IVS-Schutzobjekt

Art. 59

Die Steinbogenbrücke über die Chise ist ein Schutzobjekt. Sanie-
rungen oder Veränderungen müssen mit dem IVS (Inventar histo-
rischer Verkehrswege der Schweiz, vgl. **Beilage II Anhang IV**) ab-
gesprochen werden.

Geschützte Einzel-
bäume, Baumgruppen
und –reihen sowie He-
cken

Art. 60

¹ Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Objekte sind aufgrund ihrer landschaftsästhetischer und ökologischer Bedeutung geschützt. ~~Die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung des Bundes bleibt vorbehalten. Hecken sind durch Art. 18 Abs. 1 lit. G Eidg. Jagdgesetz geschützt.~~

² Die geschützten Objekte sind bei Abgang an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen; pflegerische Eingriffe sind gestattet.

³ Das Fällen und Auslichten von markanten Einzelbäumen ist bewilligungspflichtig. Die Baukommission entscheidet über die Ersatzpflanzung.

Trockenwiesen

Art. 61

Die im Zonenplan bezeichneten Trockenwiesen sind mittels extensiver Bewirtschaftung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sie dürfen nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Es gilt ein absolutes Dünger-, Pestizid- und Herbizidverbot.

Bachläufe

Art. 62

~~¹ Im gesamten Gemeindegebiet sind die Fluss- und Bachläufe mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung zu erhalten; insbesondere ist es auch nicht zulässig, Bäche aus landwirtschaftlichen oder anderen Gründen zu begradigen oder einzudolten. Hochwasserschutzmassnahmen richten sich nach dem kantonalen Wasserbaugesetz (WBG) und dem Bundesgesetz über die Fischerei (Art. 24 und 25).~~

~~² Eingedolte oder überdeckte Gewässer sind nach Möglichkeit wieder offen zu führen.~~

~~³ Es dürfen keine baulichen Veränderungen oder Umzäunungen angebracht werden, welche die Begehung des Ufers verunmöglichen oder beeinträchtigen.~~

~~⁴ Sämtliche Eingriffe in Gewässer bedürfen einer Bewilligung durch das kant. Fischereiinspektorat. Für die Rodung von Ufervegetation ist das Naturschutzinspektorat Bewilligungsbehörde.~~

Aufgehoben

Umgebungsschutzge-
biet

Art. 63

¹ Das Umgebungsschutzgebiet bezweckt den Schutz der Beschaffenheit sowie die völlige Freihaltung der Umgebung von Ortsbildteilen oder geschützten Bauten und Landschaftselementen.

² Namentlich geschützt sind:

- Bauerngärten, Garten- und Parkanlagen samt ihren Einfriedungen und Wegen;
- sämtliche Einzelbäume, Baumgruppen und Baumgärten (es gilt Art. 60 sinngemäss);
- die Bachläufe samt ihrer Uferbestockung (es gilt Art. 62 sinngemäss).

³ Die Erstellung von neuen Hochbauten aller Art ist nicht gestattet. Vorbehalten bleiben An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossige Gebäudeteile in der Sonderzone 1 (südlicher Siedlungsrand, gemäss Art. 45 Abs. 2.1) sowie An- und ~~Neben~~Kleinbauten, welche der Pflege von Garten- und Parkanlagen dienen.

Landschaftsschutzge-
biet

Art. 64

¹ Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete sind landschaftsästhetisch prägende Räume, welche in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten sind.

² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss Art. 80 Abs. 1 BauG ist gewährleistet.

³ Die Erstellung von Bauten und Anlagen aller Art ist nicht gestattet. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

⁴ Bestehende Bäume, Baumgruppen, -reihen, Hecken und Bauerngärten sind gemäss Art. 60 geschützt.

⁵ In der Abbau- und Ablagerungszone gelten zudem die Bestimmungen von Art. 44.

⁶ Die Erstellung einer Kieswerkzufahrt im Landschaftsschutzgebiet Strassematt bedarf einer Überbauungsordnung gemäss Art. 88 ff BauG, wobei insbesondere die folgenden Grundsätze zu beachten sind:

- Ungehinderte landwirtschaftliche Erschliessung der Strassematt;
- möglichst geringe Beeinträchtigung des Eichhaldehangs durch Tunnelportale oder Strasseneinschnitte.

Archäologisches
Schutzgebiet

Art. 65

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der Dokumentation).

Naturgefahren

Art. 65a

Bauen in Gefahrenge-
bieten

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Gefahrengebiet mit er-
heblicher Gefährdung

⁴ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet mit
mittlerer Gefährdung

⁵ Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet mit ge-
ringer Gefährdung

⁶ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 65a Abs. 5 sinngemäss.

Gefahrengebiet mit
nicht bestimmter Ge-
fahrenstufe

⁷ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

F Verfahrensvorschriften

Besondere Anforderungen

Art. 66

~~¹ Den Baugesuchsunterlagen ist das nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllte amtliche Formular "Energie technischer Massnahmenachweis" beizulegen.~~

² Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Gutachten verlangen.

Zuständigkeiten, Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren

Art. 67

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, soweit sie nicht der Baukommission übertragen sind. Er beschliesst insbesondere:

- a über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist (~~Art. 102 BauV~~);
- b über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen (Art. 35, 62 und 63 BauG);
- c über die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. ~~34 27~~-BewD);
- d über die Erteilung der ~~kleinen~~-Baubewilligungen (~~nach~~ Art. 9 BewD).

² Der Baukommission obliegen:

- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile 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. ~~49 ff. 25 ff.~~ BewD);
- c die Einholung der Ausnahmeentscheide im kleinen Baubewilligungsverfahren (~~Art. 8 Abs. 2 BewD; Art. 27 und 84 BauG; Art. 102 und 103 BauV~~);
- d die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. ~~35 28~~ BewD);
- e die Einholung der notwendigen Stellungnahmen von Fachinstanzen in den in diesem Reglement dafür vorgesehenen Fällen:
 - Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG (Art. 11)
 - Abbau- und Ablagerungszone (Art. 44)
 - geschützte Bauten (Art. 56)
 - zu erhaltende Bauvolumen (Art. 57)
 - Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 58);

- f die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im **kleinen** Baubewilligungsverfahren (Art. 27 29 BewD);
- g die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid selbst zuständig ist.

Zuständigkeiten, Plan- erlassverfahren

Art. 68

¹ Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement den Stimmberechtigten oder einer Spezialkommission obliegen. Er entscheidet insbesondere über:

- a den Erlass von Planungszonen;
- b die Erhebung von Planungseinsprachen;
- c den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 92 ff. 93 BauG betreffen (Art. 48 ff);
- d den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- e geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV;
- f die Genehmigung von Energieversorgungskonzepten in Zonen mit Planungspflicht (Art. 48 ff);
- g den Erlass von kommunalen Richtplänen (Art. 68 BauG, Art. 111 f. BauV);
- h die Einsetzung einer Spezialkommission (Planungskommission).

² Einer allenfalls eingesetzten Planungskommission obliegt:

- a die Beratung des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten;
- b die Ausführung resp. die Begleitung der beschlossenen Planung, die erarbeitet wird;
- c die Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung;
- d die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens;
- e die Durchführung des Auflageverfahrens sowie der Einspracheverhandlungen;
- f die Antragstellung an den Gemeinderat bezüglich der unerledigten Einsprachen.

³ Den Stimmberechtigten obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist (Art. 48).

Zuständigkeiten, Baupolizei

Art. 69

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind. 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 Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

² Der Baukommission obliegt:

- 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);
- c die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbotes;
- d die Überprüfung, zweimal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

G Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Widerhandlungen

Art. 70

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 f. BauG, Art. 108f. BauV, Art. 50 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. 58 ff.

~~Art. 6~~ Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 2'000.— für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften
- Busse von max. Fr. 1'000.— für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften

Inkrafttreten

Art. 71

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

³ Die Teilrevision Anpassung BMBV tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Richtplan Landschaft und Verkehr

Art. 72

¹ Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan gemäss Art. 57 und 68 BauG sowie Art. 111 BauV mit den dazugehörigen Richtlinien, welche u.a. regeln:

- pflegerische und gestalterische Massnahmen in der Landschaft
- Ergänzung und Gestaltung des Verkehrsnetzes und der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes

² Der Richtplan Landschaft und Verkehr sowie die dazugehörigen Richtlinien sind für die Behörden verbindlich und gelten in der Anwendung von Zonenplan und Baureglement wegleitend.

³ Der Gemeinderat führt ein Hinweisinventar (mit den entsprechenden Bestimmungen) je für die Bereiche der geschützten Bauten und des Naturschutzes. Das Inventar wird in Zusammenarbeit mit

den zuständigen kantonalen Fachstellen erarbeitet; es ist für die Tätigkeit der Behörden, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, begleitend.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 73

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: das Baureglement und der Zonenplan vom 31. Mai 1974 sowie folgende Überbauungs- und Baulinienpläne:

- Überbauungsplan Nr. 1 vom 5.4.1977
- Überbauungsplan Nr. 2 vom 29.8.1980
- Baulinienpläne betreffend "Bahnhofstrasse vom Gasthof Löwen bis Station Kiesen"

ANHANG – Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Anhang I: ~~Verzeichnis der geschützten Bauten~~

(vgl. Art. 56 GBR)

Bezeichnung	Adresse	Parzelle-Nr.	Bemerkung
Schloss	Staldenstrasse 2, 2A, 2B, 4	104	inkl. Nebengebäude
Gärtnerhaus	Staldenstrasse 6	104	
Zeerleder-Hof	Bernstrasse 6	759	
Türmli	Bernstrasse 15	343	
Museum	Museumweg 4	343	
Bauernhaus	Bernstrasse 12 (Murachere)	682	nur Wohnteil
Bauernhaus	Allmendstrasse 20	676	nur Wohnteil
Indermühle-Stock	Bernstrasse 13	158	
Töpferei	Bernstrasse 2	727	
Gasthof Löwen	Bahnhofstrasse 2	137	nur Wohnteil
Bauernhaus Waber/Rebers	Bahnhofstrasse 6/8	194/317	ganzes Gebäude
Sagistock	Sagiweg 2	507	
Schulhaus	Bahnhofstrasse 14	17	
Zehntspeicher	Bahnhofstrasse 18A	736	Verschiebung innerhalb Ortsbilderhaltungsgebiet möglich
Waber-Stock	Bahnhofstrasse 18	736	ohne Schopfanbau
Bauernhaus	Bahnhofstrasse 22	747	nur Wohnteil
Stöckli	Bahnhofstrasse 24	747	

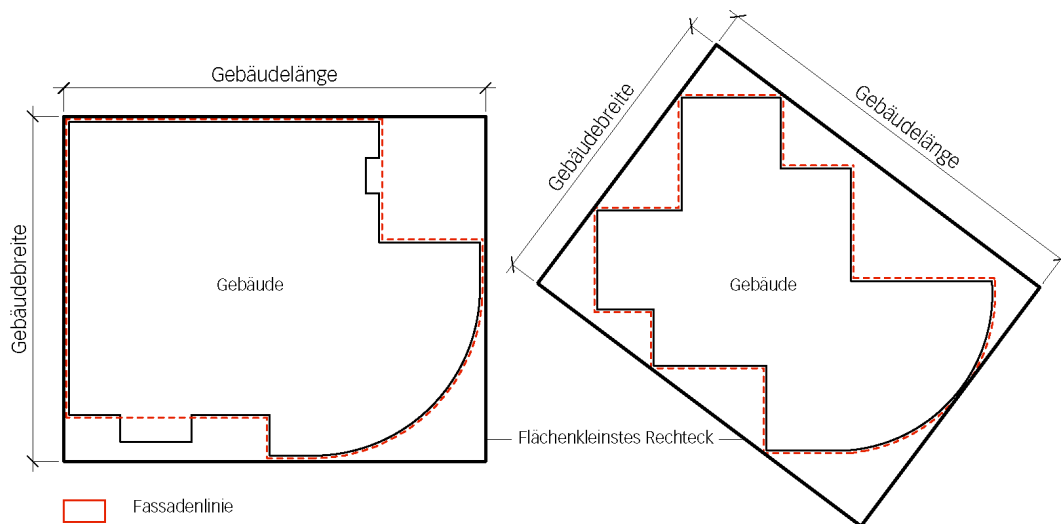
Wohnhaus	Ringstrasse 2	782	
Speicher	Ringstrasse 9A	732	
Bauernhaus	Ringstrasse 13	692	ganzes Gebäude
Nebengebäude	Ringstrasse 13A	692	nur Teil Ost
Speicher	Ringstrasse 13B	692	Verschiebung innerhalb SZ 1 auf Parzelle 692 möglich
Bauernhaus	Ringstrasse 15	692	ganzes Gebäude
Riem-Stock	Professoreistrasse 10	717	
Gartenhaus	Professoreistrasse 10C	717	
Bauernhaus	Professoreistrasse 6	717	nur Wohnteil
Wohnhaus	Bahnhofstrasse 32	169	
Rest. Bahnhof	Bahnhofstrasse 38	157	nur südlicher Teil
Schiffhütte	Wasenstrasse 10	648A	

Anhang II: ~~Graphische Darstellungen~~

1. Gebäudelänge

~~Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.~~

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. 12 BMBV).



2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

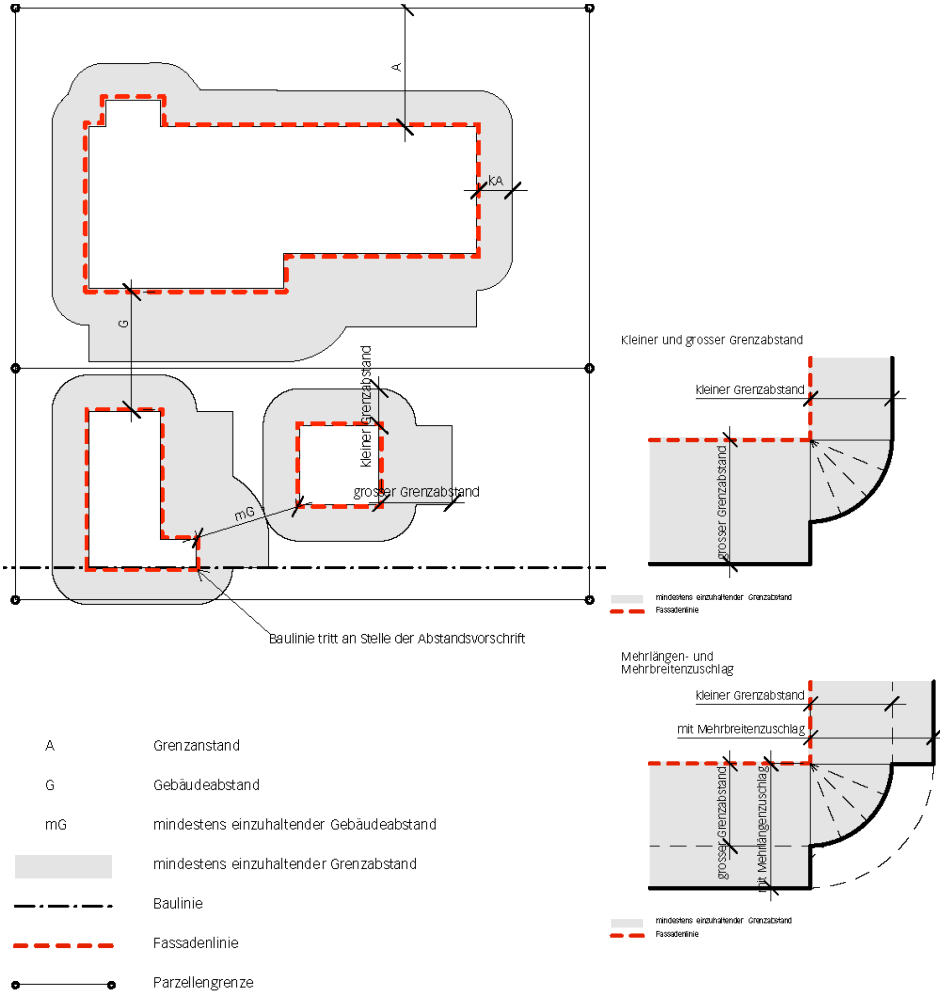
~~Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.~~

~~Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.~~

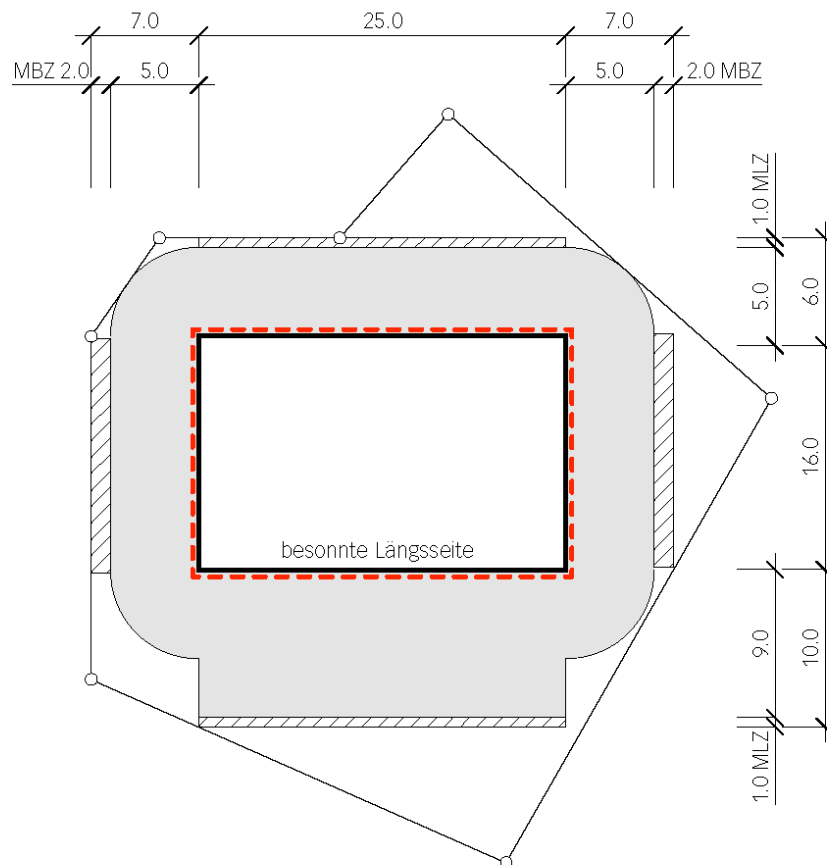
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art. 22 BMBV). Der Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.

Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

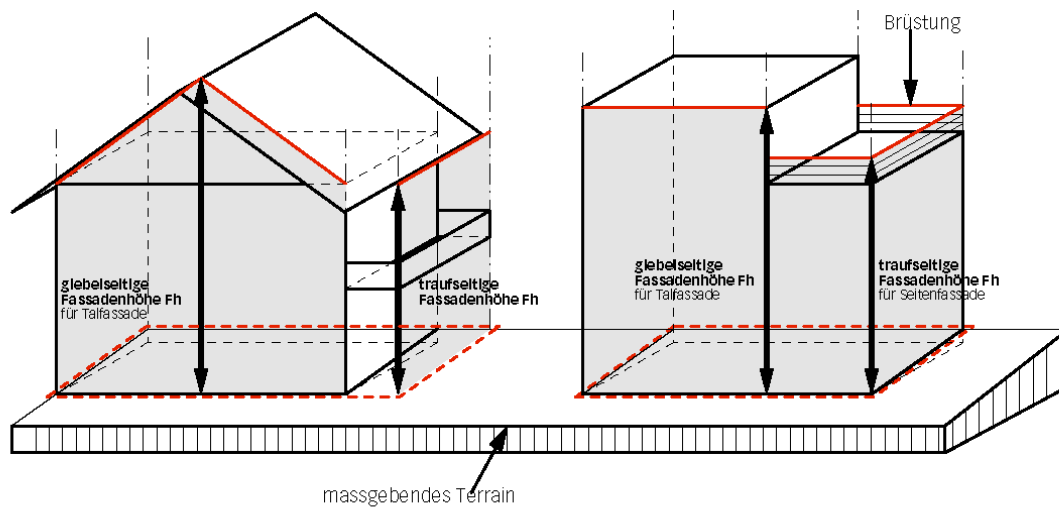


3. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag

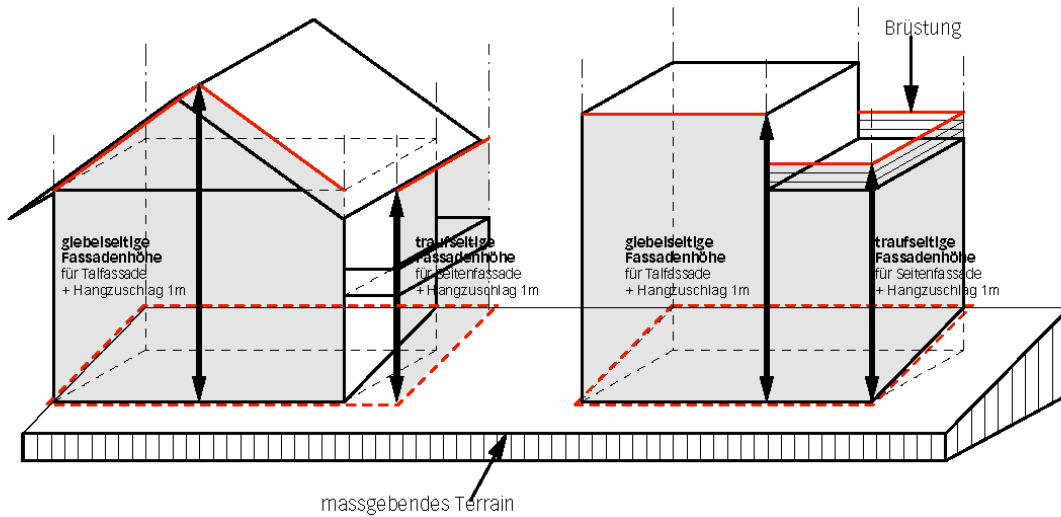


Anbauten, welche einen ~~kleineren als den reglementarischen privilegierten~~ Grenzabstand einzuhalten haben, sind bei der Bestimmung der Mehrlängen- bzw. Mehrbreitenzuschläge nicht anzurechnen.

4. Gebäudehöhe Fassadenhöhe (traufseitig/giebelseitig)



5. Gebäudehöhe Fassadenhöhe (traufseitig/giebelseitig) bei Bauten am Hang



Anhang III: Verzeichnis der Fachinstanzen

Neu in Beilage I

Anhang IV: Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse (mit Abkürzungen)

Neu in Beilage II

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	vom 10.06.1990
Publikation im Amtsblatt	vom 24.11.1990 vom 01.06.1991
Publikation im Amtsanzeiger	vom 23.11.1990 Vom 31.05.1991
Öffentliche Auflage	vom 26.11.1990 bis 27.12.1990 und vom 03.06.1991 bis 02.07.1991
Einspracheverhandlungen am	15.02.1991 25.02.1991 28.02.1991 18.03.1991
Rechtsverwahrung	-
Erledigte Einsprachen	13
Unerledigte Einsprachen	9
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 14.11.1990 und am 06.03.1991
Beschlossen durch die Gemeinde- versammlung	am 22.03.1991

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kiesen, 31. Juli 1991

Der Gemeindeschreiber:

sig. Aebersold

Genehmigt gemäss Beschluss vom 5. März 1993

Baudirektion des Kantons Bern
Die Direktorin: sig. Schaer

GENEHMIGUNGSVERMERKE (Uferschutzplanung und Art. 40 Abs. 2)

Einwohnergemeinde Kiesen

Zonenplan und Baureglement; geringfügige Änderung

a) Zonenplan

- Ergänzung mit Perimeter für den Uferschutzplan
- Festlegung Uferweg entlang der Aare
- Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle 644 in eine Zone für öffentliche Nutzung

b) Baureglement

- Ergänzung Artikel 40 Absatz 2; Zone für öffentliche Nutzungen

Publikation im Amtsblatt	vom 01.08.1992
Publikations im Amtsanzeiger	vom 31.07.1992 und 07.08.1992

Öffentliche Auflage	vom 03.08.1992 bis 02.09.1992
---------------------	----------------------------------

Rechtsverwahrungen	keine
Einsprachen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat gestützt auf Art. 122 der Bauverordnung	16.09.1992
--	------------

Namens des Gemeinderates Kiesen

Der Präsident: sig. Durand

Der Sekretär: sig. Aebersold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kiesen, 30. September 1992

Der Gemeindeschreiber:

sig. Aebersold

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung
Kantonale Vorprüfung

27. Mai bis 28. April 2025
17. Februar 2026

Publikation im Amtsblatt
Publikation im amtlichen Anzeiger
Öffentliche Auflage

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat
Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kiesen,
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Ernst Waber

Fabian Bürki

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

BEILAGEN

Beilage I: Verzeichnis nach Art. 22 BewD ~~der Fachin-~~ ~~stanzen~~

Das Verzeichnis nach Art. 22 BewD (Stand: 1. Mai 2017) ist auf der Gemeinde einsehbar oder unter: www.jgk.be.ch > Baubewilligungen > Baubewilligungsverfahren > Verzeichnis der Fachstellen und erforderlichen Nebenbewilligungen

Beilage II: Zusammenstellung der Link zu den eidg. und kant. Erlasse (mit Abkürzungen)

Gesetzessammlung des Kantons Bern

www.belex.ch

Gesetzessammlung des Bundes

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>