

panoramapanoramapanorama

GEMEINDEBAUREGLEMENT

Gemeinde Fahrni | Kanton Bern

Exemplar für die finale Genehmigung, Stand 23.5.2023

Zonenplan 1 | Zonenplan 2 und Richtplan Langsamverkehr |

Gemeindebaureglement | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A	ZUM EINSTIEG	5
	Lesehilfe	5
	Nicht alles ist regelbar	5
	Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement	5
B	NUTZUNGSZONEN	9
	Art. 1 Geltungsbereich	9
	Art. 2 Art der Nutzung	9
	Art. 3 Mass der Nutzung	11
	Art. 4 Landwirtschaftszone	15
	Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzung	15
	Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeiteinrichtungen	17
	Art. 7 Zone mit Planungspflicht A „Lueghubel“	17
	Art. 8 Zone mit Planungspflicht B „Obere Mürggen“	19
	Art. 9 Zone mit Planungspflicht C „ZöN Dörfli“	21
	Art. 10 Bedingte Einzonungen	21
C	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	23
	Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild	23
	Art. 11 Grundsatz	23
	Art. 12 Dachgestaltung	25
	Art. 13 Aussenraumgestaltung	27
	Art. 14 Antennen	27
	Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden	29
	Art. 15 Baudenkmäler	29
	Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiet	29

Art. 17 Archäologie	31
Art. 18 Landschaftsschongebiete	31
Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen	33
Art. 20 Hecken, Feld- und Uferhölze	33
Art. 21 Gewässerraum	35
Art. 22 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	35
Art. 23 Historische Verkehrswege	37
Art. 24 Wanderwege	37
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten	37
 D SCHLUSSBESTIMMUNGEN	 41
Art. 26 Widerhandlungen	41
Art. 27 Inkrafttreten	41
Art. 28 Aufhebung von Vorschriften	41
 GENEHMIGUNGSVERMERKE	 43
 ANHANG	 47

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

A ZUM EINSTIEG

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar

a) Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b) Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c) Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit den Zonenplänen bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Allfällige abweichende Regelungen sind in den Überbauungsordnungen festgelegt.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

siehe Art. 79 ff. EG ZGB

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein (siehe Art. 5 BewD).

Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 033 437 64 84 E-Mail: info@gemeinde-fahrni.ch

siehe Art. 82 BauG

d) Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

e) Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

f) Detailerschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

g) Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

h) Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung vom 12.02.2001 geregelt.

In der Wohnzone sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büro und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone richten sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG), vorbehältlich Art. 3 GBR.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Lärmschutzverordnung LSV des Bundes geregelt.

B NUTZUNGSZONEN

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- ² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ³ Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 1.9.2020.

Art. 2 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Dorfzone	DZ	Landwirtschaftliche Nutzung sowie Wohnungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche und Dienstleistungsbetriebe	III
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 4	III
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN	siehe Art. 5	
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	ZSF	siehe Art. 6	
Zone mit Planungspflicht	ZPP	siehe Art. 7 ff.	

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
FHtr = Fassadenhöhe traufseitig
VG = Anzahl Vollgeschosse
GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite

Der Bauabstand von Gewässern, öffentlichen Strassen und dem Wald geht den Grenzabständen vor.

Vorbehalten bleiben die Abstandsregelungen gemäss Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung).

In Ortsbilderhaltungsgebieten ist die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ausgeschlossen (siehe Art. 12 GBR).

Art. 3 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA in m	gGA in m	FHtr in m	VG	GL in m	GB in m
Wohnzone	4.00	8.00	7.50	2	25.00*	15.00
Dorfzone	3.00	6.00	7.50	2	25.00*	15.00
Landwirtschaftszone	s. Art. 4					
Zone für öffentliche Nutzung	s. Art. 5					
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen	s. Art. 6					

* ohne Anbauten. Für Gebäude mit bewohnten eingeschossigen Gebäudeteilen gilt (inkl. diesen) eine maximale Gebäudelänge von 30.00 m, wovon zwingend 5.00 m oder 16.66% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes als bewohnter eingeschossiger Gebäudeteil genutzt werden muss.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Anbauten und Kleinbauten:

- Grenzabstand GA: min. 2.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche aGbF: max. 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitig FHtr: max. 4.50 m
- Fassadenhöhe giebelseitig FHgi: max. 6.00 m

b) Kleinere Gebäude:

- Kleinere Gebäude umfassen Hauptnutzflächen und sind freistehende Gebäude (z.B. freistehende Pergolen, freistehende Wintergärten). Es gelten die folgenden Masse:
- Grenzabstand: min. 3.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.00 m²
- Fassadenhöhe traufseitig FHtr: max. 4.50 m
- Fassadenhöhe giebelseitig FHgi: max. 6.00 m

c) Bewohnte eingeschossige Gebäudeteile:

- Grenzabstand: min. 3.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.00 m²

Siehe Art. 79 EGzZGB

Mehrere vorspringende Gebäudeteile im gleichen Fassadenabschnitt dürfen gesamthaft das zulässige Mass für die maximale Breite solcher Bauteile nicht überschreiten.

Art. 79 EGzZGB: Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten.

Art. 79a EGzZGB: Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b EGzZGB: Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Abgrabungen können nur bei der Messweise der Fassadenhöhe vernachlässigt werden, für die Messweise der Geschossigkeit sind sie zu berücksichtigen. Kellertreppen gelten nicht als Abgrabungen.

- Fassadenhöhe traufseitig FHtr: max. 4.50 m
- Fassadenhöhe giebelseitig FHgi: max. 6.00 m

d) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA: min. 1.00 m

e) Unterniveaubauten:

- Über massgebendem Terrain im Mittel: max. 1.20 m
- Grenzabstand GA: min. 1.00 m
- Enthält die Unterniveaubaute Wohnnutzung, gilt ein Grenzabstand GA von mind. 3.00 m (Art. 79 EGzZGB)

f) Vorspringende Gebäudeteile:

- Tiefe: max. 2.50 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 45%
- Vorbehalten bleiben die Abstandsregelungen gemäss Art. 79 EGzZGB

g) Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

- in der Höhe: min. 2.50 m
- in der Situation: min. 3.00 m

h) Geschosse:

- Untergeschoss: Oberkant darüberliegender fertiger Boden des 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.30 m
- Attikageschosse sind nicht zugelassen

³ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

⁴ Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt der kleine Grenzabstand der jeweiligen Zone.

⁵ Die zulässige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-

Neubauten, Betriebserweiterungen oder deren Umstellungen auf Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft verursachen (z.B. Schweinemästerei, Geflügelfarm) benötigen eine Intensivlandwirtschaftszone.

Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP Intensivlandwirtschaftszone des AGR).

Die Siedlungsgebiete von Fahrni wurden im Kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_02) grösstenteils dem Streusiedlungsgebiet zugeordnet. Gemäss Art. 39 RPV soll in diesen Gebieten eine Dauerbesiedlung gestärkt werden, weshalb der Kanton diverse Bauvorhaben als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen kann. Diese sind im Art. 39 RPV aufgelistet.

einfahrten bis zu einer Breite von 5.00 m auf einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.

⁶ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb der anrechenbaren Gebäudefläche wenigstens 10% beträgt. Ab einer Neigung von 20% gilt eine Mehrhöhe von 2.00 m.

⁷ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück gilt das vom Brandschutz vorgegebene Mass als minimaler Gebäudeabstand.

Art. 4 Landwirtschaftszone

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

² Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 ff RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone DZ gemäss Art. 3 GBR.

Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzung

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann unter Vorbehalt von Art. 10 GBR (Einpassung Ortsbild) abgewichen werden.

1) Rachholtern: Kirche

- bestehend, die Kirche soll auch anderen als kirchlichen Zwecken dienen (Konzert, Theater, Unterricht, etc.), Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2
- Empfindlichkeitsstufe III

20

2) Rachholtern: Friedhof

- bestehend; Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2
- Empfindlichkeitsstufe III

3) Rachholtern: Schulanlage

- bestehend; Erweiterungs- und Ersatzbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone
- Empfindlichkeitsstufe III

4) Lood: Recyclingstelle

- bestehend; einzelne dem Zweck dienende Bauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2
- Empfindlichkeitsstufe III

5) Lueg: Containerstandort

- öffentlicher Containerstandort; Gebäude sind nicht zugelassen, ein Sichtschutz/Palisade ist gestattet
- Empfindlichkeitsstufe III

Art. 6 Zonen für Sport- und Freizeiteinrichtungen

1) Pferde-Ausbildungsplatz Rachholtern

- Zweck: Aussenreitplatz zu bestehendem Pferdestall
- Der Aussenreitplatz kann mit einem Zaun umspannt werden. Hochbauten sind untersagt. Terrainveränderungen sind gestattet, jedoch auf das nötige Mass zu beschränken.

Art. 7 Zone mit Planungspflicht A „Lueghubel“

¹ Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten Einfamilien- resp. Doppel Einfamilienhäusern. Dem Übergang zwischen Baugebiet und Landschaftsschutzgebiet muss Beachtung geschenkt werden. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung festgelegt.

² Art der Nutzung: Die Zone dient dem Wohnen und stillen Gewerbe gemäss Art. 2 GBR.

Der Winterdienst zur Sicherung der Strasse (Schneeräumung, Einsatz von Salz und Splitter) wird durch die Gemeinde mit erhöhtem Einsatz vorgenommen, sofern es die Witterungsverhältnisse erfordern.

oberirdische Geschossflächenziffer GFZo: Siehe Art. 28 BMBV sowie Anhang 10 zum Baureglement

- ³ Mass der Nutzung: Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohnzone gemäss Art. 3 GBR. Einliegerwohnungen bis 60.00 m² Geschossfläche sind zugelassen.
- ⁴ Gestaltung: Die bestehenden Bäume sind geschützt. Es sind Satteldächer gemäss Art. 11 GBR erlaubt. Die Firstrichtung ist im Rahmen der Überbauungsordnung einheitlich festzulegen.
- ⁵ Es ist eine zentrale, möglichst platzsparende Strassenerschliessung mit Ost-West-Verlauf zu erstellen. Gebäudezufahrten erfolgen ausschliesslich ab dieser Erschliessungsstrasse, Hauszufahrten ab der Lueghubelstrasse sind nicht gestattet.
- ⁶ Im Bereich der Parzelle Nr. 556 ist eine Ausweichmöglichkeit resp. Kreuzungsstelle für den Begegnungsfall LKW / PW vorzusehen.
- ⁷ In der Kurve bei der Parzelle Nr. 496 ist eine Absturzsicherung, Leit-
schranke o.ä. vorzusehen.

Art. 8 Zone mit Planungspflicht B „Obere Müruggen“

- ¹ Zweck: Die ZPP bezweckt die Erstellung von gut in die Landschaft eingepassten und leicht verdichteten Wohnbauten. Zudem wird eine zweckmässige Erschliessung und eine gemeinsame Parkierung festgelegt.
- ² Art und Mass der Nutzung: Gemäss Wohnzone W2 (Art. 2 und 3 GBR). Zudem gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 0.5.
- ³ Es sind gleichmässig geneigte Satteldächer mit Firstrichtung Nord-Süd erlaubt.
- ⁴ Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Bewohner/innen hat in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Für die Besucherparkplätze ist ausreichend Platz vorzusehen.
- ⁵ Es ist eine zentral gelegene Kehrachtsammelstelle (Containerstandort) festzusetzen.
- ⁶ Für die gesamte Bebauung ist ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen.
- ⁷ Es ist eine sichere und komfortable Fussgänger Verbindung Ost-West vorzusehen.

Oberirdische Geschossflächenziffer GFZo: Siehe Art. 28 BMBV sowie
Anhang 10 zum Baurelgement
Zudem gelten die Vorgaben zum Ortsbilderhaltungsgebiet.

Art. 9 Zone mit Planungspflicht C „ZöN Dörfli“

- ¹ Zweck: Alters- und Pflegeheim sowie betreutes Wohnen (Teilbereich a «Hochbauten» gemäss Zonenplan), Infrastrukturanlagen mit direktem Zusammenhang mit dem Heim und dem betreuten Wohnen (z.B. Demenzgarten, Parkfläche, Gartensitzplätze, Streichelzoo, Anbauten) (Teilbereich b «Umgebung» gemäss Zonenplan).
- ² Art der Nutzung: Es ist Wohnen mit Dienstleitung («betreutes Wohnen»), Pflege sowie Infrastrukturanlagen im direkten Zusammenhang mit der Heimnutzung (z.B. Parkierung, Demenzgarten) zugelassen.
- ³ Mass der Nutzung: Gemäss Dorfzone DZ. Für den Teilbereich a «Hochbau» gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo von 0.5.
- ⁴ Für Besucherparkplätze ist ausreichend Platz vorzusehen.
- ⁵ Es ist eine zentral gelegene Kehrachtsammelstelle (Containerstandort) festzusetzen.

Art. 10 Bedingte Einzonungen

- ¹ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision überbaut wird.
- ² Die Massnahme wird auf die Parzellen gemäss Zonenplan Siedlung Fahrni angewendet.
- ³ Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 11 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Die Vorschriften über das Ortsbilderhaltungsgebiet bleiben vorbehalten.

⁴ Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen kann zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine vom Gemeinderat bestimmte neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, BauberaterIn, OrtsplanerIn, ArchitektIn) in folgenden Fällen beratend beigezogen werden. Bei Bauvorhaben

- im Ortsbilderhaltungsgebiet
- im Landschaftsschutzgebiet
- bei gestalterisch stark umstrittenen Bauvorhaben
- bei Überbauungen gemäss Art. 75 BauG.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Betreffend Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen gilt Art. 6 Buchstabe f BewD:

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

Betreffend Dachflächenfenster gilt Art. 6 Buchstabe g BewD:

Bis zu zwei höchstens 0,8 Quadratmeter grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche bedürfen keiner Baubewilligung.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- ² Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigung zwischen 22° und 40° betragen.
- ³ Für Anbauten und Kleinbauten sowie für kleinere Gebäude und bewohnte eingeschossige Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet, sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ⁴ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- ⁵ Dachaufbauten und Einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel des darunterliegenden Fassadenabschnitts aufweisen. Dachflächenfenster zählen nicht zu den Dachaufbauten und können ausserhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete und bei nicht schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden zusätzlich frei angeordnet werden. Übereinanderliegende Dachflächenfenster sind zugelassen.
- ⁶ In Ortsbilderhaltungsgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- ⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe bleiben bei der Messung der Fassadenhöhe unberücksichtigt. Die Höhe von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.

Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Art. 13 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

² Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

³ Es sind überwiegend heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Art. 14 Antennen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.ä. dienen.

² Unter diesen Artikel fallen baubewilligungspflichtige Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie an bestehenden Standorten zu erstellen. In den Landschaftsschongebieten, in Ortsbilderhaltungsgebieten und an schützenswerten Gebäuden sind Antennen ausgeschlossen. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch, in Absprache mit der Fachstelle (Kantonale Denkmalpflege / Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Fahrni 1996; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.

Siehe Art. 10a bis 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG,
Art. 83 Abs. 2 BauG

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Fahrni und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 15 Baudenkmäler

- ¹ Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.
- ² Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren bei schützens- und erhaltenswerten Objekten nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.
- ³ Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 16 Ortsbilderhaltungsgebiet

- ¹ Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die herkömmlichen, bäuerlichen Weiler und Hofgruppen, welche das Ortsbild und die Kulturlandschaft von Fahrni prägen.
- ² Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG, sie umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzu-fügen.
- ³ Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, Vorplätzen, Einfriedungen, Bäumen und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.
- ⁴ Soweit die Umgebungsgestaltung durch ein Baugesuch betroffen ist, muss diesem ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden.
- ⁵ Bei Bauvorhaben gemäss Abs. 2, die eine ordentliche Baubewilligung benötigen, muss zur Beurteilung und Beratung eine neutrale Fachinstanz beigezogen werden.
- ⁶ Die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ist ausgeschlossen.

siehe Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NschG,
Art. 15-18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG, Schutzzweck ist die
Landschaftsökologie.

Art. 17 Archäologie

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

Art. 18 Landschaftsschongebiete

¹ Die Landschaftsschongebiete umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländerippen, -kuppen, Senken und Sättel, reich strukturierte Natur- und Kulturlandschaften, wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt. Sie sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden.

² Als Landschaftsschongebiete bezeichnet sind:

- a) der Hubel westlich des Weilers Lueg
- b) die Kuppe Wachthubel-Port-Allmend,
- c) der Rotachegraben mit angrenzenden Waldpartien
- d) der Zulgraben.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Bauten und Anlagen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

⁴ Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen, z.B. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen), Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Entfernen der Gehölze mitsamt der Wurzeln sowie Aufforstungen sind nicht gestattet.

⁵ Nicht zugelassen sind insbesondere Zucht- und Mastbetriebe sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Materialablagerungs- und -entnahmestellen, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen.

⁶ Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten; ausgenommen sind Zufahrten zu bewohnten Gebäuden.

Art. 19 Einzelbäume, Baumgruppen

- ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und/oder ökologischen Gründen geschützt.
- ² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen der aus ästhetischen Gründen geschützten Bäume bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Bei Fällungen von aus ökologischen Gründen geschützten Bäumen ist das Regierungsstatthalteramt zuständig (Art. 41 des Naturschutzgesetzes).
- ³ Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 20 Hecken, Feld- und Uferhölze

- ¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Art. 18 JSG sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt. Ufergehölze sind nach Art. 18 und 21 NHG geschützt.
- ² Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden. Ausnahmen regeln die in Abs. 1 aufgeführten Gesetzesartikel.
- ³ Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, abschnittsweise „auf den Stock setzen“ etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt.
- ⁴ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3m einzuhalten.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserpulzeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

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

Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Art. 21 Gewässerraum

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 für Fliessgewässer ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Art. 22 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere

iGebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Art. 23 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Art. 24 Wanderwege

Die im kantonalen Sachplan Wanderroustennetz aufgeführten Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Art. 25 Bauen in Gefahrengelieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengelieten gilt Art. 6 BauG

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage ein-zureichen.

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

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.
Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 50 BauG

D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 26 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art. 27 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement inkl. Anhang und den Zonenplänen, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft .

Art. 28 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 3.9.2009 mit allen Änderungen

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	10.2.2020 bis 16.3.2020
Vorprüfung vom	21.1.2022

Öffentliche Auflage am	24.3.2022 bis 25.4.2022
Publikation im Amtsblatt am	23.3.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger am	24.3.2022
Einspracheverhandlung am	30.5.2022, 1.6.2022, 27.6.2022, 15.8.2022, 24.8.2022

Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30.5.2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 19.9.2022

Kleinkorrektur, beschlossen an der Gemeindeversammlung:

Öffentliche Auflage am	29.9.2022 bis 30.10.2022
Publikation im Amtsblatt am	28.8.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger am	29.9.2022 und 6.10.2022
Einspracheverhandlung am	-
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0

Nachträgliche Auflage der Anpassung von Art. 14 Abs. 3 GBR aufgrund Einsprache:

Öffentliche Auflage am	15.03.2023 - 17.04.2023
Publikation im Amtsblatt am	15.03.2023
Publikation im amtlichen Anzeiger am	16. und 23.03.2023
Einspracheverhandlung am	-
Rechtsverwahrungen	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Fahrni, - 1. JUNI 2023

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Nov. 2025

Beatrice Aebi



1990 3/11/90

1990 3/11/90



1990 3/11/90

ANHANG

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- 2-11 Graphische Darstellungen und Auszüge aus der BMBV vom 25. Mai 2011
- 12 Schematische Darstellung Gewässerraum

1 SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

Objekt Nr. im ZP	Grundstück-nr.	Ortsbezeichnung	Geschütztes Objekt neu	Schutzgründe
Einzelbaum Nr. 1	221	Dörfli Fahrni	Linde	ästhetisch
Einzelbaum Nr. 2	447	Allmend	Linde	ästhetisch
Einzelbaum Nr. 3	179	Allmend	Kirsche	ästhetisch
Einzelbaum Nr. 4	555	Wachthubel	Eiche	ästhetisch

2 Graphische Darstellungen und Auszüge aus der BMBV vom 25. Mai 2011

1) Massgebendes Terrain

Art. 1 BMBV:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

2) Anbauten und Kleinbauten

Art. 3 BMBV:

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4 BMBV:

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

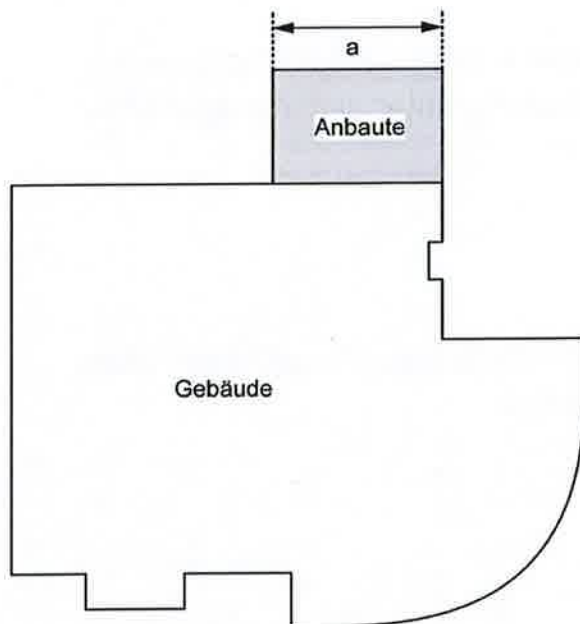
Hinweis:

Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und private Gewächshäuser und dergleichen. Solche Bauten dürfen die von den Gemeinden festgelegte Masse (wie Fläche, Länge, Breite, Höhe) nicht überschreiten.

Auch die Anbauteile sind in ihren Massen begrenzt und können nur Nebennutzflächen enthalten, ansonsten gilt sie als Teil des Gebäudes und profitiert nicht vom kleineren Grenzabstand. Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie die festgelegte Masse der Tiefe und einen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes überschreiten und nicht bewohnt sind.

Bei «kleineren Gebäuden» handelt es sich um Gebäude, welche bewohnt sind und beheizt werden können, aber in ihren Dimensionen beschränkt sind.

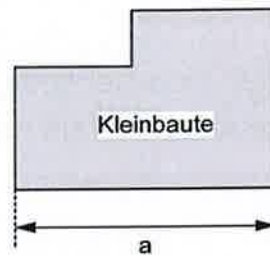
Beim «bewohnten eingeschossigen Gebäudeteil» handelt es sich um einen eingeschossigen Gebäudeteil im Sinne eines «bewohnten Anbaus». Dieser ist immer innerhalb der maximal zulässigen Gebäudelänge und -breite zu erstellen.



nur Nebennutzflächen und
in den Dimensionen beschränkt

a

Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute



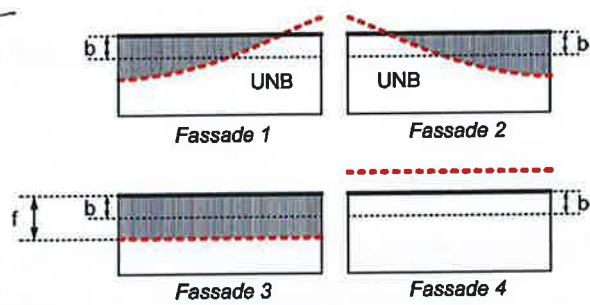
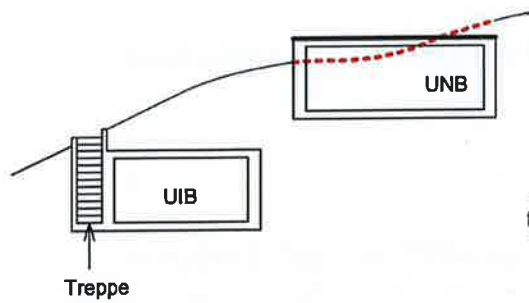
3) Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Art. 5 BMBV:

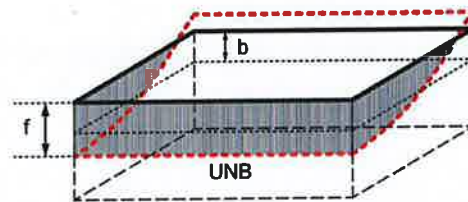
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 BMBV:

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterirdische Neubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen der UNB
- Anteil über der Fassadenlinie



4) Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

Art. 7 BMBV:

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 BMBV:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9 BMBV:

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

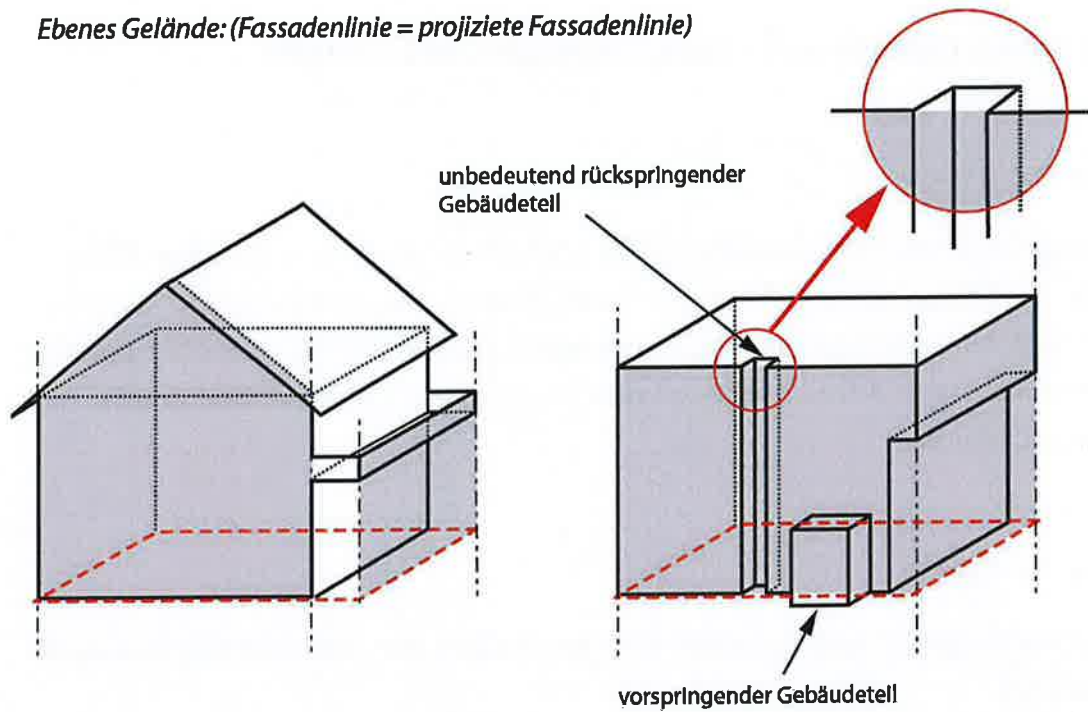
Hinweis:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

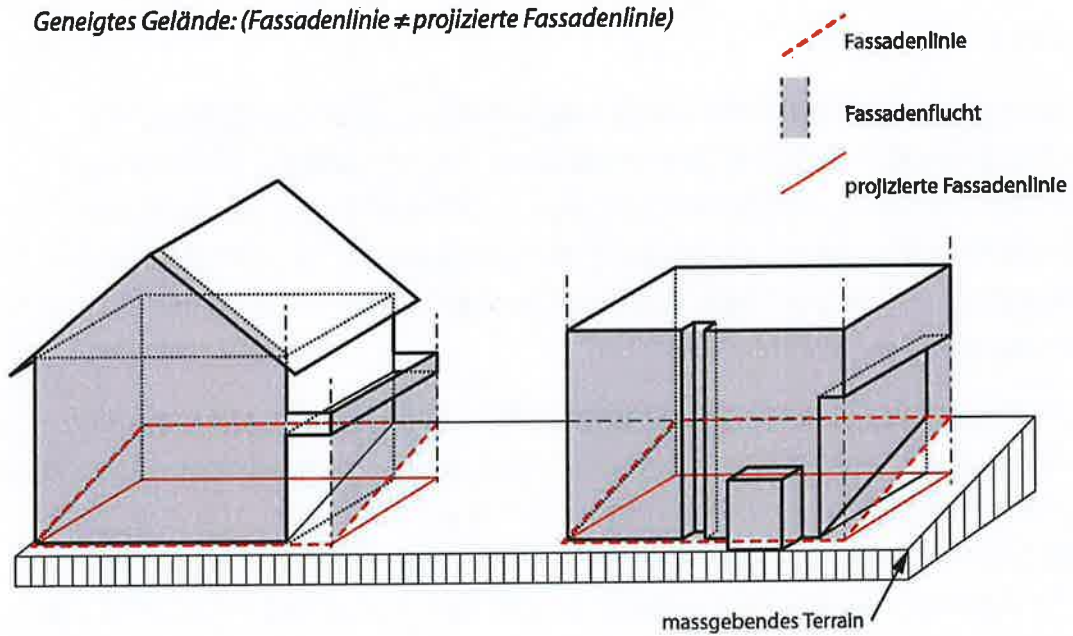
Ebenes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Gebäudelänge.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



5) Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

Art. 10 BMBV:

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

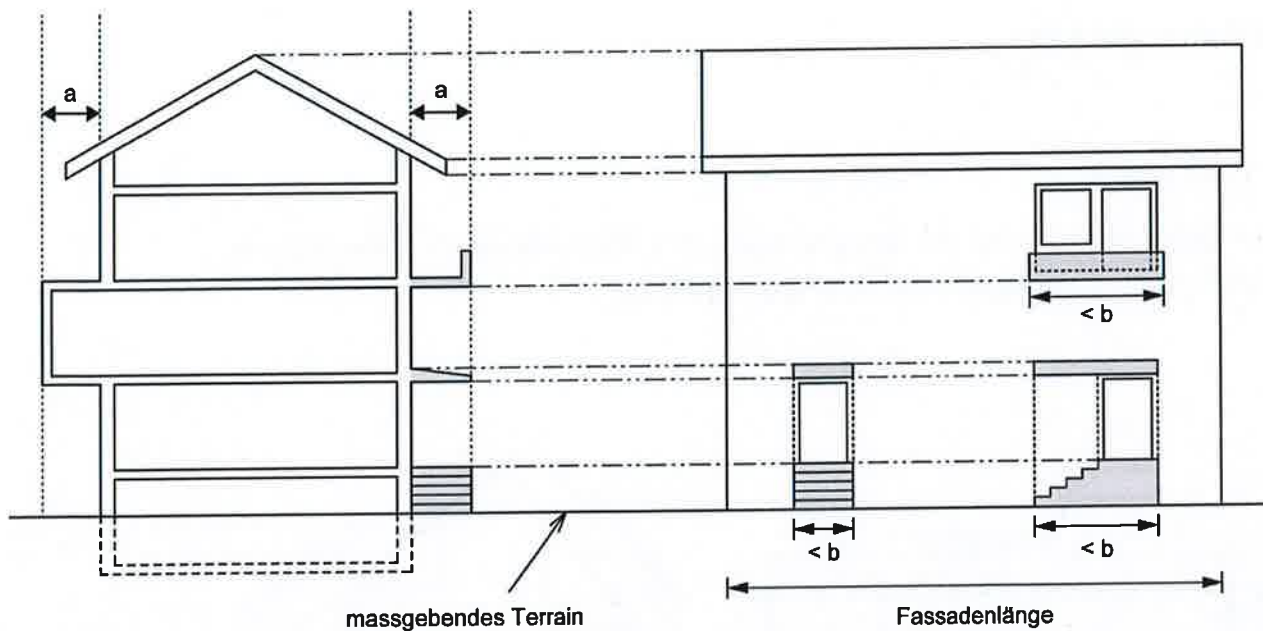
Art. 11 BMBV:

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

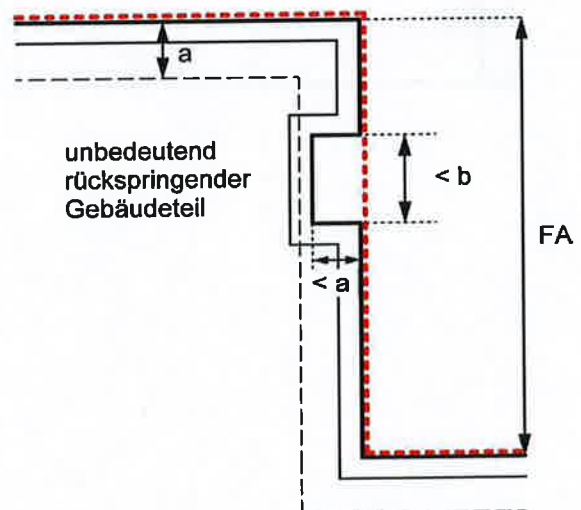
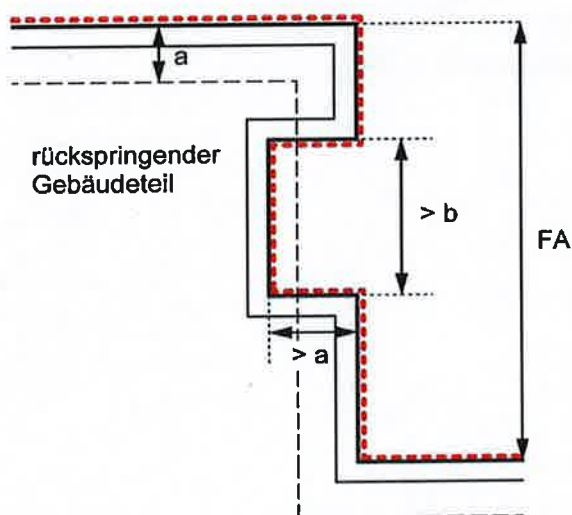
Hinweis:

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Ragen sie über das festgelegte Mass hinaus oder überschreiten sie den festgelegten Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts, gelten sie als Teile des Gebäudes (z. B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z. B. Geräteschopf).

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie bis zu einem festgelegten Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und insgesamt den festgelegten Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

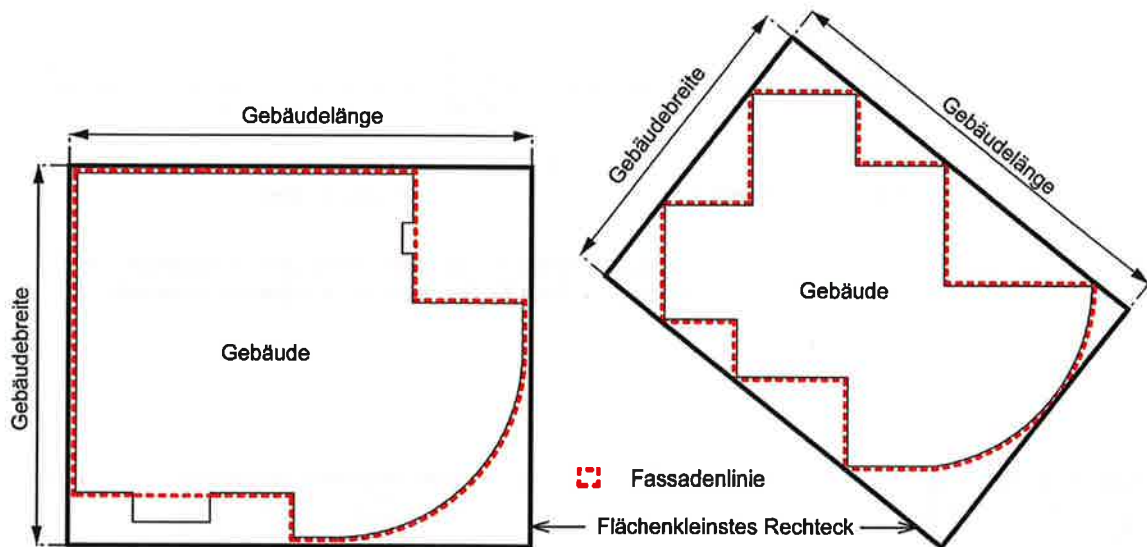


- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
 b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
 FA zugehöriger Fassadenabschnitt
 Fassadenlinie

6) Gebäudelänge

Art. 12 BMBV:

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



7) Fassadenhöhe

Art. 15 BMBV:

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassenlinie.

Giebelseitig:

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage sichtbar
(Wärmedämmung
oberhalb Sparrenlage)

Dachaufbau:
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung / Verkleidung
Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe

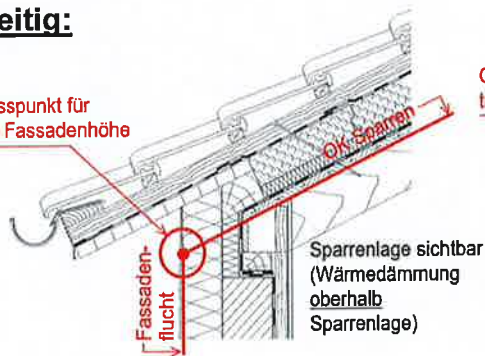


Sparrenlage nicht sichtbar
(Wärmedämmung
zwischen Sparrenlage)

Dachaufbau:
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Sparren / Wärmedämmung
Dampfbremse
Lattung
Schalung / Verkleidung

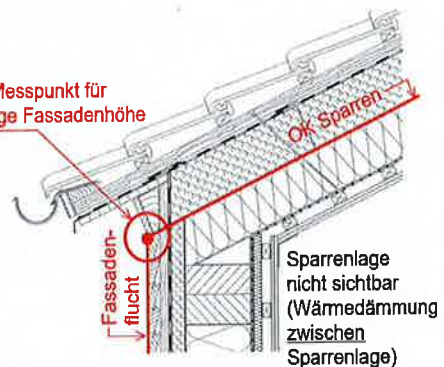
Taufseitig:

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage sichtbar
(Wärmedämmung
oberhalb Sparrenlage)

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage nicht sichtbar
(Wärmedämmung
zwischen Sparrenlage)

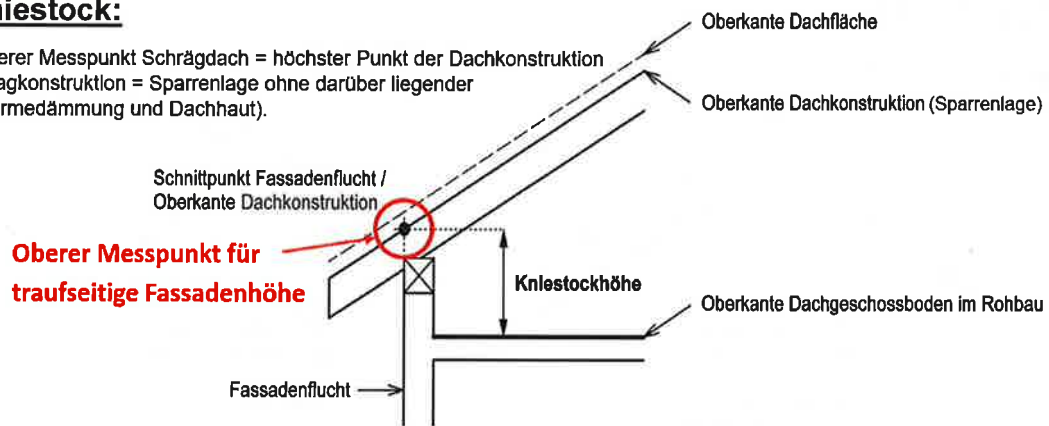
8) Kniestockhöhe

Art. 16 BMBV:

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Kniestock:

Oberer Messpunkt Schrägdach = höchster Punkt der Dachkonstruktion
(Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender
Wärmedämmung und Dachhaut).



9) Voll-, Unter-, Dachgeschosse

Art. 18 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 19 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 20 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

10) Grenz- und Gebäudeabstand

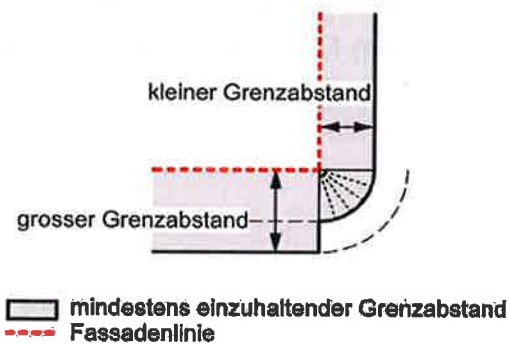
Art. 22 BMBV:

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 23 BMBV:

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Kleiner und grosser Grenzabstand



11) Anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer

Art. 27 BMBV:

1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschließung.

Art. 28 BMBV:

1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a Hauptnutzflächen (HNF),
- b Nebennutzflächen (NNF),
- c Verkehrsflächen (VF),
- d Konstruktionsflächen (KF),
- e Funktionsflächen (FF).

3 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Hinweis:

Als oberirdisch gelten alle Geschossflächen ohne die Flächen von Untergeschossen, unterirdischen Geschossen und Unterniveaubauten.

Die aufgeführten Komponenten der Geschossflächen beziehen sich auf die Definition in der SIA-Norm 416. Demnach gelten als Geschossflächen die allseitig umschlossenen und überdeckten Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse inkl. Konstruktionsflächen (also auch geschlossene Balkone). Flächen von Kleinbauten und Anbauten (Nebennutzflächen) müssen berücksichtigt werden.

12) Schematische Darstellung Gewässerraum

