EINWOHNERGEMEINDE
3293 DOTZIGEN

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Dotzigen

Ortsplanungsrevision

Baureglement (BR)

Die Revision besteht aus:

- Zonenplan Siedlung
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- Baureglement
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege
- Änderung UeO Uferschutzplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan
- SEin-Konzept
- Konzept ILZ

Oktober 2019

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Inhalt

0. EINLEITUNG: LESEHILFE 6

1. ALLGEMEINES 9
Art. 101 Geltungsbereich 9

2. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE 9

21. Aussenraumgestaltung 9
Art. 211 Baugestaltung 9
Art. 212 Strassengestaltung 10
Art. 213 Bäume 10
Art. 214 Gartengestaltung 10
Art. 215 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen 10

22. Dachgestaltung 11
Art. 221 Dachformen: Dorfzone 11
Art. 222 Dachformen: Wohnzonen 11
Art. 223 Dachformen: Mischzonen / ÜO 11
Art. 224 Dachaufbauten, Dacheinschnitte 11
Art. 225 Dachflächenfenster / Glaselemente 12

3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN 12

31. Grundsatz 12
Art. 311 Offene Bauweise 12

32. Grenz- und Zonenabstände 12
Art. 321 Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie / übergeordnetes Recht 12
Art. 322 Bauabstand zu Zonengrenzen 12
Art. 323 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund 13
Art. 324 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und Klein- und Anbauten 13
Art. 325 Tiefbauten 13
Art. 326 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 13
Art. 327 Vor- und rückspringende Gebäudeteile 14
Art. 328 Gebäudeabstand 14
Art. 329 Unterschreiten der Grenz- und Zonenabstände 14

33. Weitere Abstandsvorschriften 14
Art. 331 Bauabstand zu öffentlichen Strassen 14
Art. 332 Gewässerraum 15

34. Gebäude und Nutzung 16
Art. 341 Gebäudelänge und -breite 16
Art. 342 Fassadenhöhe 16
Art. 343 Gestaffelte Gebäude 16
Art. 344 Geschosse 17
Art. 345 Geschossflächenziffer oberirdisch 17

4. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN 17

41. Bedeutung 17
Art. 421 Bedeutung 17

42. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 18
Art. 421 Dorfzone D 18
Art. 422 Wohnzone W 18
Art. 423 Mischzone M 18

43. Weitere Zonen im Baugebiet 18
Art. 431 Zonen mit Planungspflicht ZPP 18
Art. 432 ZPP Nr. 7 «Schuelrieder» 19
Art. 433 ZPP Nr. 8 «Lyss-Strasse» 19
Art. 434 Rechtsgültige Überbauungsordnungen ÜO 20
Art. 435 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöN 20
Art. 436 Hofstattzone (HoZ) 21
Art. 437 Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) 21
Art. 438 Grünzone (GrZ) 21

44. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 22
Art. 441 Landwirtschaftszone (LWZ) 22
Art. 442 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ T + G) 22

45. Baupolizeiliche Masse 23
Art. 451 Baupolizeiliche Masse 23

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN / SCHUTZ- UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT 24

51. Gefahrengebiete 24
Art. 511 Gefahrengebiete 24

52. Ortsbildschutz / Kulturobjekte 24
Art. 521 Baugruppen 24
Art. 522 Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte 25
Art. 523 Archäologische Schutzgebiete 25
Art. 524 Geschützte historische Verkehrswege 25

53. Ästhetische Landschaftsschutzgebiete 26
Art. 531 Allgemeine Bestimmungen 26
Art. 532 Nutzungsbeschränkungen 26
Art. 533 Bauverbot 26

54. Ökologische Landschaftsschutzgebiete / Naturobjekte 26
Art. 534 Allgemeine Bestimmungen 26
Art. 541 Hecken und Feldgehölze 27
Art. 525 Geschützte Bäume, Fällbewilligung 27
Art. 526 Gebietsfremde und schädigende Pflanzen 27

6. ZUSTÄNDIGKEITEN / STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN 28

61. Zuständigkeiten 28
Art. 611 Gemeinderat 28
Art. 612 Bau- und Wasserkommission 28
Art. 613 Gemeindeverwaltung 29
Art. 614 Umweltkommission 29

62. Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen 30
Art. 621 Widerhandlungen 30
Art. 622 Inkrafttreten 30
Art. 623 Aufhebung von Vorschriften 30

7. GENEHMIGUNGSVERMERKE 31

8. ANHANG 32

Anhang A1: Fundstellen übergeordnetes Recht 32

Anhang A2: Definitionen und Messweisen 32
A211 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster 32
A212 Fassadenhöhe traufseitig 33
A213 Fassadenhöhe traufseitig 33

A22 Gebäudemasse 34
A221 Attika 34
A222 Vorspringende Gebäudeteile 34

A23 Bauabstände 35
A231 Gewässerraum 35
A232 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken 36
A233 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen 36

A24 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen 36
A241 Böschungen, Stütz- und Futtermauern 36

0. EINLEITUNG: LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Dotzigen bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) sowie dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Schutzzonenplan

Der Schutzzonenplan zeigt auf, welche Gebiete ausserhalb der Bauzone der Einwohnergemeinde Dotzigen für die Intensivlandwirtschaft genutzt oder einen besonders behutsamen Umgang mit den vorhandenen Naturwerten erfordert.

Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren

Der Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren legt den aufgrund des übergeordneten Rechts zu beachtenden Gewässerraum fest und bezeichnet die durch Naturgefahren gefährdeten Gebiete.

Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege

Der Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege bezeichnet die wichtigen Langsamverkehrsverbindungen der Einwohnergemeinde und zeigt auf, welche Ergänzungen vorgesehen sind.

Fussnoten

Soweit für die Verständlichkeit des BauR erforderlich werden einzelne Bestimmungen in Fussnoten erläutert oder wird in Fussnoten auf Bestimmungen des übergeordneten Rechts verwiesen.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird in Fussnoten hingewiesen. Die Fussnoten werden, sofern es Anpassungen an das übergeordnete Recht es erfordert, durch den Gemeinderat, auf Antrag der Bau- und Werkkommission angepasst.

Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons (z.B. Art. 80 SG[1] betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG[2] und Art. 34 KWaV[3] betreffend Waldabstand). Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall unter Beachtung des übergeordneten Rechts (Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG[4], Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV[5]; Art. 80 ff. BauG[6] festgelegt werden.

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 (vgl. Art. 684 ff. ZGB[7] und Art. 79 EGZGB[8]). Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt (Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD[9]; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen (vgl. Art. 7 BewD). Eine baubewilligungsfreie Baute bedarf zusammen mit der Baubewilligung gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung (Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV[10]).

---

1 Strassengesetz vom 4. Juni 2008; BSG 732.11.
2 Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997; BSG 921.11
3 Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997; BSG 921.111.
4 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung; SR 700.
5 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000; SR 700.1.
6 Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.
7 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907; SR 210.
8 Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.1
9 Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BSG 725.1.
10 Bauverordnung vom 6. März 1985; BSG 721.1.

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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene (vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG).

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.

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

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist in Art. 142ff BauG festgelegt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19. September 2017 auf ein Reglement zum Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts (MWAR) zu Gunsten eines höheren Abgabesatzes bei Einzonungen sowie bei Auf- und Umzonungen generell verzichtet.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind, soweit sie nicht im übergeordneten Recht festgehalten sind (Art. 66 BauG und Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Dotzigen) in Art. 611 ff. geregelt.

1. ALLGEMEINES

Art. 101 Geltungsbereich

Sachlich

[1] Das Baureglement umfasst kommunales Bau- und Planungs- sowie Umweltrecht.

Örtlich

[2] Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Ergänzendes Recht

[3] Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

2. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

21. Aussenraumgestaltung

Art. 211 Baugestaltung

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
b) die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers;
c) die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bauten;
d) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
e) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern;
f) die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;
g) die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen;
h) die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Einzureichende Unterlagen

[2] Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

[3] Zur Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden und die Art, die Nutzung, die Gestaltung und die Erschliessung des Gebäudes umschreiben.

Art. 212 Strassengestaltung

Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer

Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Art. 213 Bäume

Standortheimische Bäume

Auf die vorhandenen standortheimischen Bäume und Sträucher ist bei allen Bauvorhaben besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 214 Gartengestaltung

Wirtspflanzen von Krankheitserregern

[1] Die Pflanzung von Wirtspflanzen von kulturgefährdenden Krankheitserregern ist untersagt.

[2] Wirtspflanzen von kulturgefährdenden Krankheitserregern sind bei der nächsten Gelegenheit zu entfernen.

Art. 215 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

Verbot

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

Aufschüttungen in Flachlagen

[2] In Flachlagen dürfen Terrainaufschüttungen das massgebende Terrain höchstens um 0.80 m überragen. Die zuständige Gemeindebehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) die Aufschüttung bei guter Einpassung ins Gelände angemessen erhöhen.

Aufschüttungen in Hanglagen

[3] In Hanglagen ab 10 % Neigung dürfen Terrainaufschüttungen das massgebende Terrain um höchstens 1.80 m überragen.

Stütz und Futtermauern

[4] Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. In begründeten Fällen kann die Baupolizei höhere Stütz- und Futtermauern zulassen. Mehrere Stütz- und Futtermauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.20 m beträgt (vergleiche Darstellungen im Anhang 2). Die Stufen sind zu begrünen.

Böschungen

[5] Bei Böschungen längs Grenzen darf die Böschungskante das massgebende Terrain um höchstens 1.80 m überragen. Dabei muss zwischen Böschungsfuss und Böschungskante ein Mindestmass von 1.20 m eingehalten werden (vergleiche Darstellungen im Anhang 2).

[6] Bei Böschungen längs Grenzen darf die Böschungskante das massgebende Terrain um höchstens 1.80 m überragen. Dabei muss zwischen Böschungsfuss und Böschungskante ein Mindestmass von 1.20 m eingehalten werden (vergleiche Darstellungen im Anhang 241).

22. Dachgestaltung

Art. 221 Dachformen: Dorfzone

[1] In der Dorfzone sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.

Neigung

[2] Die Dachneigung hat im Minimum 30° a.T. und im Maximum 45° a.T. zu betragen.

Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, An- und Kleinbauten

[3] Auf Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie An- und Kleinbauten[11] sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern die Grundfläche nicht mehr als 50.00 m² beträgt.

Art. 222 Dachformen: Wohnzonen

[1] In der Wohnzonen sind neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern auch Pultdächer und Flachdächer mit Attika zugelassen.

Neigung

[2] Die Dachneigung hat im Minimum 10° a.T. und im Maximum 45° a.T. zu betragen.

Art. 223 Dachformen: Mischzonen / ÜO

In den Mischzonen und in den Spezialzonen (ZPP oder Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG) ist die Wahl der Dachform freigestellt, Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Art. 224 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Allgemein

[1] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Glaselemente sowie technisch bedingte Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 3.00 m sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht nachteilig beeinträchtigen.

[2] Die Länge der Aufbauten und Einschnitte darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Bei erhaltens- und schützenswerten Gebäuden in der Dorfzone und solchen innerhalb einer Baugruppe dürfen Aufbauten zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen, wobei der einzelne Aufbau max. 3.5 m breit sein darf und dazwischen ein Abstand entsprechend der Sparrenlage einzuhalten ist. Sie dürfen in keinem Fall über die Fassade hinausragen und das Vordach darf nicht unterbrochen werden.
Nicht angerechnet werden Firstoblichter und maximal zwei Dachflächenfenster bis je 0.8 m², gemessen am äusseren Rahmen.

Über Kehlgebälk

[3] Über dem Kehlgebälk sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Dorfzone

[4] In der Dorfzone sind Dacheinschnitte untersagt.

---

[11] Art. 324

Art. 225 Dachflächenfenster / Glaselemente

Allgemein

[1] Dachflächenfenster und Glaselemente sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht nachteilig beeinträchtigen.

Anordnung

[2] Neben- und übereinander liegende Dachflächenfenster sind seiten- und höhenmässig aufeinander abzustimmen.

Firstverglasung

[3] Firstverglasungen (Dachreiter) sind gestattet, wenn ihre Ausdehnung 1/2 der Firstlänge nicht überschreitet.

Ausmass

[4] Pro Dachflächenfester ist die Grösse auf maximal 1.50 m^2 beschränkt.

3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

31. Grundsatz

Art. 311 Offene Bauweise

Bauweise

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

Zusammenbau

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

32. Grenz- und Zonenabstände

Art. 321 Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie / übergeordnetes Recht

Grundsatz

[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.

Baulinie

[2] Baulinien gehen den reglementarisch festgelegten Bauabständen vor.

Verhältnis zum übergeordneten Recht

[3] Die im übergeordneten Recht[12] sowie in Artikel 331 zum Strassenabstand, resp. Artikel 332 zum geschützten Gewässerraum festgelegten Abstände gehen den Grenz- und Zonenabständen vor.

Art. 322 Bauabstand zu Zonengrenzen

Bauten im Baugebiet haben gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

12 z.B. Waldabstand von 30 m, nach Waldgesetzgebung.

Art. 323 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

4 Gegenüber dem nachbarlichen Grund sind die in Artikel 451 festgelegten Grenzabstände[13] einzuhalten.

5 Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die kürzeste Entfernung zur Grundstücksgrenze.

6 Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite bemessen.

Art. 324 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und Klein- und Anbauten

Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

1 Für Gebäude mit einer kleinen anrechenbaren Gebäudefläche, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren Gesamthöhe 3.50 m und deren Grundfläche 60.00 m^2 nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

An- und Kleinbauten

2 An- und Kleinbauten, deren Gesamthöhe 4.00 m und deren Grundfläche 60.00 m^2 nicht übersteigen, dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze gestellt werden.

Wohnwagen, Boote, etc.

3 Für das Abstellen von Wohnwagen, Camper, Boote usw. von mehr als 3 Monaten pro Kalenderjahr gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.00 m. Vorbehalten bleibt eine nachbarliche Zustimmung.

Art. 325 Tiefbauten

Schwimmbecken und dgl.

1 Den Boden nicht mehr als 1.20 m überragende Bauten und Anlagen wie Schwimmbecken und dergleichen, haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

Zufahrten, Fusswege, Parkplätz und dgl.

2 Anlagen, wie Zufahrten, Fusswege, Parkplätze und dergleichen, dürfen bis 50 cm an die Grenze errichtet werden.

Art. 326 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen[14].

Unterniveaubauten

2 Unterniveaubauten ragen im Mittel aller Fassaden höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain[15]. Sie müssen mit Ausnahme von Abgrabungen für einfache Zugänge, Lichtschächte, etc. bis zu einer Breite von maximal 4.00 m vollständig mit Erde überdeckt sein.

Abstand zur Grenze

3 Unteridische Bauten: bis 1.00 m an die Grenze
Unterniveaubauten: bis 2.00 m an die Grenze

---

13 Die Messweise der Grenzabstände erfolgt gemäss Art. 22 BMBV.
14 Art. 5 BMBV.
15 Art. 6 BMBV.

Art. 327 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

[1] Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.00 m über die Fassadenflucht hinaus und weisen eine maximale Länge von 5.00 m resp. maximal 1/3 der Fassadenlänge auf. Sie dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge das zulässige Mass nicht überschreiten.

[2] Unbedeutende rückspringende Gebäudeteile weisen eine maximale Tiefe von 1.5 m und eine maximale Breite von 2.00 m auf.

Art. 328 Gebäudeabstand

Minimalabstand

[1] Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände[16] entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

[2] Für An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Ausnahmen

[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. Die zuständige Gemeindebehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude eine wohnhygienisch unzumutbare Situation entstehen würde.

[4] Eine Reduktion des Gebäudeabstands nach Art. 329 bleibt vorbehalten.

Art. 329 Unterschreiten der Grenz- und Zonenabstände

Grundsatz

[1] Grenz- und Zonenabstände dürfen mit Ausnahmebewilligungen nach kantonalem Baugesetz oder gestützt auf im Grundbuch eingetragene vertragliche Näherbaurechte unterschritten werden.

Einschränkungen

[2] Für das Unterschreiten der Grenz- und Zonenabstände gelten die folgenden Einschränkungen:

a) Mittels Ausnahmebewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand (Artikel 79 ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.

b) Mittels Näherbaurecht darf der vorgeschriebene Gebäudeabstand um maximal ¼ unterschritten werden.

[3] An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn an eine bestehende, gleichartige Baute angebaut werden kann.

33. Weitere Abstandsvorschriften

Art. 331 Bauabstand zu öffentlichen Strassen

Hauptbauten

[1] Unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 ist von Strassen der Basis- und der Detailerschliessung ein Abstand von 3.60 m und von Kantonsstrassen ein solcher von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren

16 Vgl. Art. 451: kleiner und grosser Grenzabstand (kA / gA)

Rand des öffentlichen Verkehrsraumes bei Kantonsstrassen vom Fahrbahnrand aus gemessen.

An- und Kleinbauten

[2] Für An- und Kleinbauten, Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie strassenseitig offene Autounterstände und dergleichen gilt bei Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.00 m. Wenn die Verkehrssicherheit (Sichtweite)[17] gewährleistet ist, kann die zuständige Gemeindebehörde den Bauabstand gegenüber kommunalen Strassen auf 2.00 m reduzieren. Zudem sind im Strassenabstand Anlagen gestattet, die der Hauserschliessung dienen und die sichere Benützung der Strasse nicht beeinträchtigen.

[3] Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung[18].

Art. 332 Gewässerraum

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

– die natürlichen Funktionen der Gewässer;
– Schutz vor Hochwasser;
– Gewässernutzung.

[2] Der Gewässerraum wird mit dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren mit einem Korridor festgelegt. Die Bestimmungen zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen gemäss Zonenplan und Baureglement vor. Bei Gewässern im nationalen Auengebiet und in kantonalen Naturschutzgebieten ist der Bauabstand im Einzelfall festzulegen.

[3] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[4] Der Gewässerraum wird mit dem Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren mit einem Korridor festgelegt. Die Bestimmungen zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen gemäss Zonenplan und Baureglement vor. Bei Gewässern im nationalen Auengebiet und in kantonalen Naturschutzgebieten ist der Bauabstand im Einzelfall festzulegen.

[5] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[6] Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung

---

17 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen ebenfalls zu keiner Gefährdung der Verkehrsicherheit führen.

18 Strassengesetz vom 4. Juni 2008; SG; BSG 732.11 und Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008; SV; BSG 732.111

oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

7 Gegenüber der Ufervegetation ist mit Anlagen mindestens ein Abstand von 3.00 m, mit Hochbauten mindestens 6.00 m zu wahren.

8 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 Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

34. Gebäude und Nutzung

Art. 341 Gebäudelänge und -breite

Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst[19].

Geäbudetiefe

2 Die Gebäudetiefe ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst[20].

Art. 342 Fassadenhöhe

Berechnung

1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie[21] gemessen ab dem massgebenden Terrain.

Hangzuschlag

2 Die zulässige Fassadenhöhe (Artikel 451 BauR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Art. 343 Gestaffelte Gebäude

Besonderheiten

1 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Erforderliche Staffelung

2 Die Staffelung muss in der Höhe oder im Grundriss mindestens 1 m betragen. Unbedeutende Rücksprünge nach Art. 327 gelten nicht als Staffelung.

---

19 Art. 12 BMBV
20 Art. 13 BMB
21 Art. 15 BMBV

Art. 344 Geschosse

Vollgeschosse

[1] Vollgeschosse[22] sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Untergeschosse

[2] Untergeschosse[23] sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie ragt. Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten und dgl., welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m Breite pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

Dachgeschosse

[3] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe in der Dorfzone max. 1.40 m, in den übrigen Bauzonen max. 1.80 m beträgt.

Attika

[4] Wo sie zugelassen sind, ist auf Flachdächern unter folgenden Voraussetzungen ein Attika ohne Anrechnung an die Anzahl Vollgeschosse zulässig:

a) Die Gesamtfläche des Attikageschosses darf 2/3 derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen.
b) Das Attikageschoss ist auf zwei ganzen Seiten um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.
c) Die Fassade darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikadachrand gemessen, nicht höher als 3.20 m sein.

Besitzstandsgarantie für Dachgeschosse

[5] Bei altrechtlichen Bauten ist der Dachausbau ohne Anrechnung eines Geschosses im bestehenden Gebäudevolumen zulässig.

Art. 345 Geschossflächenziffer oberirdisch

GFZo

An die Geschossflächeziffer oberirdisch (GFZo) sind alle Geschossflächen anzurechnen, die das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen.

4. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

41. Bedeutung

Art. 421 Bedeutung

[1] Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. der Nutzungsbeschränkungen.

[2] Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

---

22 Art. 18 BMBV
23 Art. 19 BMBV

42. Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 421 Dorfzone D

Zweck

[1] Die Dorfzone D umfasst die empfindlichen Siedlungsteile. Sie bezweckt die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und Struktur sowie die in jeder Hinsicht gute Einordnung von baulichen Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild. An Bauten und Anlagen werden deshalb überdurchschnittliche Anforderungen gestellt.

Nutzung

[2] In der Dorfzone sind Wohnbauten, Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft zugelassen.

Gestaltung

[3] In der Dorfzone und dort, wo diese Bestimmungen zur Anwendung kommen, ist die Anordnung der Bauten untereinander und ihre Stellung zu Strassen der ländlichen Bauweise anzupassen. Die Bauten und Freiräume (Aussenräume, Strassenräume, Plätze und Ortsränder) sind mittels Elementen der ländlichen Bauweise zu gestalten. Der Beizug einer Fachstelle ist vorzusehen.

Ausschluss der Gestaltungsfreiheit

[4] Die Gestaltungsfreiheit[24] ist ausgeschlossen.

Art. 422 Wohnzone W

Zweck

[1] Die Wohnzonen W sind der Wohnnutzung und stillem Gewerbe, das mit dem Wohnen vereinbar ist[25], vorbehalten.

[2] Ausgeschlossen sind Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

Art. 423 Mischzone M

Zweck

[1] In den Mischzonen M sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

[2] Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

43. Weitere Zonen im Baugebiet

Art. 431 Zonen mit Planungspflicht ZPP

Allgemein

Zonen mit Planungspflicht[26] bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

---

24 Art. 75 BauG
25 vgl. Art. 90 BauV
26 Art. 93 BauG: Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Eine Befreiung ist nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 2 BauG möglich.

Art. 432 ZPP Nr. 7 «Schuelrieder»

ZPP Nr. 7 «Schulrieder»

[1]Die ZPP Nr. 7 bezweckt:

a) Rationelle Nutzung und Erschliessung des Planungsgebietes.
b) Sicherstellung von Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die im Planungsgebiet ansässigen Betriebe.
c) Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.
d) Schaffung von naturnahen Flächen im Planungsgebiet.
e) Treffen von Massnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbauten von übermässigen Immissionen.
f) Aufwertung der räumlichen Gestaltung der Scheuren- und der Schulriederstrasse.

[2] Das Mass der Nutzung beträgt:

a) Überbauungsziffer: max. 70 %
b) Grünflächenziffer mind. 7 %
c) Gesamthöhe - max. 12.30 m
- bestehendes Gebäude Nr. 5 Landi: 15.00 m

[3] Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

a) Vor der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist ein Gestaltungskonzept über die Scheuren- und Schulriedstrasse zu erarbeiten.
b) Entlang der Scheuren- und Schulriederstrasse ist ein mit Hochstammbäumen bepflanzter Grüngürtel zur schaffen.
c) Der Bereich entlang des Büetigenbachs ist gestalterisch und ökologisch mittels einer naturnahen Gestaltung aufzuwerten.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach LSV.

Art. 433 ZPP Nr. 8 «Lyss-Strasse»

ZPP Nr. 8 «Lyss-Strasse»

[1] Planungszweck:

a) Rationelle Nutzung und Erschliessung des Planungsgebietes.
b) Zweckmässige, auf das Orts- und Strassenbild, das erhaltenswerte Gebäude Lyssstrasse 12 sowie die Überflutungsgefahr abgestimmte Bebauung.

[2] Art der Nutzung:
Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe.

[3] Mass der Nutzung als Richtwert:

a) Geschossflächenziffer oberirdisch: min. 0.5 max. 0.6
Nutzungsbonus von 0.1 im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens
b) FH tr max. 9.00 m
c) Gebäudelänge und Grenzabstände gegen aussen gemäss Dorfzone
d) Geschosszahl und interne Abstände frei

[4] Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze:

a) Vor der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist ein Gestaltungskonzept über den gesamten ZPP-Perimeter zu erarbeiten, wobei gegenüber dem Trottoir an der Lyssstrasse die traufseitige Fassadenhöhe maximal 7.8 m hoch in Erscheinung treten darf.

b) Flachdächer sind für gewerblich genutzte Gebäude bis zu einer Fassadenhöhe von bis 6.00 m und in der zweiten Baureihe auch für Wohnbauten mit Attika gestattet.
c) Der angrenzende Gewässerraum des Eichibachs ist mit Grün- und Spielflächen gestalterisch aufzuwerten.
d) Maximal 2 Strassenanschlüsse an die Lyss-Strasse.
e) Überwiegend gebäudeintegrierte Parkierung

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach LSV.

Art. 434 Rechtsgültige Überbauungsordnungen ÜO

Name	Genehmigungsdatum
Uferschutzplanung	25. März 1993
Überbauungsordnung Nr. 6 «Allmetteile / Bahnhof» Bei der Überbauung der Parzelle Nr. 776 ist eine minimale Nutzung durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine minimale Fassadenhöhe von 7.00 m und eine minimale Überbauungsziffer von 0.45 nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.	21. Mai 2002
Überbauungsordnung «Landiareal» (ZPP 7)	19. August 2004

Art. 435 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöN

Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV
A	Schul- und Sportanlagen mit Buvette sowie Betriebsgebäude der Gemeinde und der Sportvereine	Gemäss der bestehenden Bebauung und Neubauten in zeitgemässer Architektur - Fh tr: max. 10.50 m - Dachgestaltung: frei - Zonenabstände mind. 3.00 m Im Falle von Neubauten auf Grundstück Gbbl.-Nr. 751 ist die besonders hohe Nutzungsdichte nach Art. 11c Abs. 6 BauV im Einzelfall qualitativ nachzuweisen.	ES III

Art. 436 Hofstattzone (HoZ)

[1] In der Hofstattzone HoZ sind Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung und Bauten für Gemüsegärten im maximalen Ausmass von 12.00 m^2 Grundfläche und einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 3.10 m zugelassen. Der Grenzabstand beträgt im Minimum 4.00 m.

[2] Die Hochstammobstbäume in dieser Zone sind zu erhalten, resp. durch Neupflanzungen zu ersetzen.

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 437 Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

[1] Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen[27] ZSF ist der Freizeitnutzung vorbehalten.

[2] Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe III[28].

[3] In der Zone A sind folgende Bauten zulässig:

Kleine Gebäude bis maximal 150 m^2 GF für Vereine mit maximal einem Vollgeschoss, einer Fassadenhöhe traufseitig von max. 3.80 m sowie einem allseitigen Grenzabstand von mind. 3.00 m.

[4] Die Zone P ist für einen gedeckten Sandplatz bestimmt, der im Umfang von maximal 40 m x 22 m (plus max. 1.20 m Vordach bis an den Zonenrand) überdacht werden darf. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 5.00 m, die maximale Dachneigung 15 %. Bezüglich Materialisierung sind graue Schieferplatten, eine rohe Holzverschalung oder ähnliches zulässig.

Art. 438 Grünzone (GrZ)

[1] Die Grünzonen[29] gliedern das Siedlungsgebiet und den Siedlungsrand. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

[2] Bei Neuanlagen / Umgestaltungen von Grünzonen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

---

27 Art. 78 BauG
28 Nach LSV.
29 Art. 79 BauG

44. Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 441 Landwirtschaftszone (LWZ)

[1] Die Landwirtschaftszone LWZ 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 den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes.

Art. 442 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ T + G)

~~Intensivland wirtschaftszone ILZ~~

nicht genehmigt (siehe Verfügung vom 26.02.2021)

[1] Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.

[2] Sie dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung (T) und Gemüseanbau (G).

[3] Die Bauten und Anlagen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen.

- Holzverschalte, faserrohe Fassade soweit nicht Glasfassaden erforderlich sind;
- Dacheindeckung mit Faserzementplatten, soweit nicht Solaranlagen vorgesehen oder Glasdächer erforderlich sind;
- Baum- und Strauchbepflanzung gegen die offene Landschaft.

[4] Bauten und Anlagen dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten:

- Gebäudehöhe traufseitig (ohne Silos): 8.00 m
- Gebäudehöhe Silos: 20.00 m
- Gebäudelänge Stall / Glashaus: 70.00 m / frei
- Gebäudebreite: frei

Grössere Bauten und Anlagen können gestützt auf eine Überbauungsordnung bewilligt werden.

[5] Es gelten folgende minimale Abstände:

- Grenzabstand: 3.00 m
- Zonenabstand: 3.00 m

[6] Es gelten die Bestimmungen der ES III (Art. 43 LSV).

[7] Geruchsimissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

[8] Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

[9] Mit jedem bezüglich Umgebung relevanten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen, Minimierung von Terrainveränderungen.

45. Baupolizeiliche Masse

Art. 451 Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche Masse

[1] In den einzelnen Zonen gelten folgende baupolizeiliche Masse:

	kA	gA	FH tr	GL	VG	ES
Dorfzone D	4 m	8 m	7.8 m	30 m	2	III
Wohnzone H*	4 m	8 m	7.0 m	20 m	frei	II
Wohnzone W2	4 m	8 m	8.3 m	30 m	2	II
Wohnzone W3	5 m	9 m	11.0 m	30 m	3	II
Mischzone M2	4 m	8 m	8.3 m	40 m	2	III
Mischzone M3	5 m	8 m	11.5 m	40 m	3	III
Landwirtschaftszone LWZ						
- Wohngebäude	4 m	8 m	8.3 m	30 m	2	III
- Ökonomiegebäude	4 m	4 m	8.3 m	–	–	III
- Silobauten	–	–	15.5 m	–	–	III
ZPP, ZöN, ZSF, HoZ, ILWZ	nach den Festlegungen in den entsprechenden Zonenbestimmungen					

* Für Terrassenhäuser bleiben Art. 19 ff. BauG vorbehalten.

Legende

kA	=	kleiner Grenzabstand
gA	=	grosser Grenzabstand
GL	=	Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
FH	=	Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
FH tr	=	Fassadenhöhe traufseitig. Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten
VG	=	Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
ES	=	Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV

[2] Bei der Überbauung von Grundstücken der Wohn-, Misch- und Kernzonen ist die minimale Nutzung gemäss Eintrag im Zonenplan Siedlung nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 11c Abs. 2 BauV.

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN / SCHUTZ- UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT

51. Gefahrengebiete

Art. 511 Gefahrengebiete

[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG[30].

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

[3] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher («rotes Gefahrengebiet») oder mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe («braunes Gefahrengebiet») zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

[4] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht[31].

52. Ortsbildschutz / Kulturobjekte

Art. 521 Baugruppen

Zweck

[1] Die Baugruppe umfasst Gebäude, die aufgrund ihres kulturhistorischen, architektonischen oder siedlungsgestalterischen Wertes in ihrer Struktur zu erhalten sind.

Gestaltung

[2] Neubauten sowie Erneuerung und Sanierung von Bauten sollen unter Wahrung dieser Ziele stattfinden. Es sollen einfache, moderne Bauformen gewählt werden, welche sich typologisch in die traditionelle Bauweise einfügen (Bauvolumen, Proportionen, Gebäudestellung, Materialien, Farben, ortstypische Details usw.). Grenz- und Gebäudeabstände werden gemäss der bestehenden Baustruktur von Fall zu Fall bestimmt.

[3] Ortsbildprägende Aussenräume mit ihren Grünbereichen (Bäume, Hecken, Zäune, Natursteinmauern usw.) sind möglichst intakt zu erhalten. Der Gemeinderat kann für wegfallende Elemente Ersatz verlangen.

---

30 Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

31 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).

Fachstelle

[4] Baugesuche innerhalb der Baugruppe bedürfen der Beratung durch die kantonale Denkmalpflege oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes.

Art. 522 Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

Baudenkmäler

[1] Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Artikel 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde und in den Zonenplänen als Hinweis aufgenommen.

Beizug der kantonalen Denkmalpflege, bzw. des archäologischen Dienstes

[2] Die kantonale Denkmalpflege, bzw. der archäologische Dienst ist in jedem Fall beizuziehen, wenn von Planungen und Bewilligungsverfahren betroffen sind:

a) archäologische Objekte gemäss Artikel 10 Absatz 1 lit. e BauG,
b) schützenswerte Baudenkmäler oder
c) erhaltenswerte Baudenkmäler, die in der Baugruppe liegen.

[3] Die vorgenannten Baudenkmäler sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet.

[4] Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Beizug des bernischen Heimatschutzes oder einer anderen Fachstelle

[5] Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Absatz 2 fallen, ist eine regionale Ästhetikfachstelle oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

[6] Der frühzeitige Beizug der regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 523 Archäologische Schutzgebiete

[1] Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologischen Schutzzone, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren beizuziehen.

[2] Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 524 Geschützte historische Verkehrswege

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Schutzobjekte historischer Verkehrswege sind in ihrer Gestalt zu erhalten, insbesondere die bestehende Wegoberfläche, die Böschungen und der begleitende Baumbestand. Bauliche Merkmale, wie Mauern oder historische Randsteine, sind Instand zu halten.

53. Ästhetische Landschaftsschutzgebiete

Art. 531 Allgemeine Bestimmungen

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftzone bezwecken das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Art. 532 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, freiwillige Aufforstungen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnereiflächen sowie der Abbau von Bodenmaterial.

Art. 533 Bauverbot

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkescherme, Bienenhäuschen u.ä. bis maximal 60 m^2 Grundfläche gestattet werden. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden. Das Erstellen von Glasbauten sowie jegliche Veränderungen des Geländes (Relief, geomorphologische Eigenheiten) sind untersagt.

54. Ökologische Landschaftsschutzgebiete / Naturobjekte

Art. 534 Allgemeine Bestimmungen

[1] Die im Schutzzonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt, das Schaffen eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen und das Wahren des Landschaftsbildes.

[2] In den Schutzgebieten sind untersagt:

a) das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standortgebundene Zweckbauten und Anlagen;
b) das Erstellen von Drainagen, Gräben, Bewässerungsanlagen, die den Wasserhaushalt dauernd verändern;
c) das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung.

[3] In den Schutzgebieten gelten Nutzungsbeschränkungen. Untersagt sind:

a) das Deponieren von Abfällen jeglicher Art, wie Feldrückstände, Altgras, Unkraut etc.;
b) das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Humus oder Mist;

c) der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden (höchstens Einzelstockbehandlung);
d) das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke;
e) das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
f) die Anlage von Baum- und Pflanzschulen;
g) das freiwillige Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete. Hierzu können Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden.

Art. 541 Hecken und Feldgehölze

[1] Hecken / Feldgehölze sind geschützt und dürfen weder gerodet noch anderswie zum Absterben gebracht werden[32].

[2] Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu erhalten. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offen zu halten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

[3] Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

Art. 525 Geschützte Bäume, Fällbewilligung

[1] Die bezeichneten Bäume sind wegen ihrer voll ausgebildeten Krone, ihrem ökologischen Wert sowie ihrer Bedeutung im Orts- und Strassenbild geschützt.

[2] Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde gefällt werden (z.B. aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Krankheit, Wohnhygiene).

[3] Dem Gesuch zur Erteilung einer Fällbewilligung sind Vorschläge für eine gleichwertige Ersatzpflanzung beizulegen.

Art. 526 Gebietsfremde und schädigende Pflanzen

[1] Pflanzen, welche die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.

[2] Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Feisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar.

---

[32] Sie bezwecken im Speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion, das Bereichern des Landschaftsbildes und sind Refugien für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt.

6. ZUSTÄNDIGKEITEN / STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

61. Zuständigkeiten

Art. 611 Gemeinderat

Der Gemeinderat als Planungs-, Baubewilligungs-, Baupolizei- und Strassenaufsichtsbehörde nimmt alle ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz[33] oder Reglement einem anderen Organ obliegen.

Art. 612 Bau- und Wasserkommission

Baubewilligungsverfahren

1 Der Bau- und Wasserkommission als Fachkommission obliegen alle Aufgaben zur Vorbereitung der zum Abschluss eines Baubewilligungsverfahrens erforderlichen Verfügungen sowie der Erlass der folgenden Verfügungen, insbesondere obliegen ihr:

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;
b) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
d) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
e) die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
f) die Antragstellung an den Gemeinderat;
h) die Antragstellung im Bereich Ortsbildschutz;
i) die Begutachtung aller weiteren ihr von den zuständigen Behörden vorgelegten Geschäfte;
k) der Erlass von Baubewilligungen im kleinen Verfahren (ohne Veröffentlichung), insofern das Bauvorhaben nicht bestritten ist und keine Ausnahmebewilligungen benötigt werden.

Baupolizei

2 Die Bau- und Wasserkommission wahrt die Aufgaben der Baupolizei[34] und beantragt dem Gemeinderat den Erlass der erforderlichen Verfügungen, sofern dafür kein anderes Organ zuständig ist.

---

33 Nach Art. 62 und 66 BauG beschliesst der Gemeinderat über den Erlass von Planungszonen, von kommunalen Richtplänen, von Überbauungsordnungen im Rahmen der Vorschriften einer Zone mit Planungspflicht sowie Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen. Der Gemeinderat beschliesst überdies gestützt auf Art. 122 BauV über geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen (z.B. Baureglement und Zonenplan).
Soweit das Baureglement nichts anderes bestimmt erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen in der Kompetenz der Gemeinde und erlässt die zum Vollzug der Bau-, Planungs- und Umweltgesetzgebung erforderlichen baupolizeilichen Verfügungen nach Art. 45 ff. BauG.

34 Nach Art. 45 BauG treffen die Organe der Baupolizei im Rahmen ihrer

Strassenbaupolizei

[3] Die Bau-und Wasserkommission ist Strassenbaupolizeibehörde der Gemeinde und beaufsichtigt in dieser Funktion die Gemeindestrassen.

[4] Bei Bedarf kann sie Spezialisten beiziehen[35].

Art. 613 Gemeindeverwaltung

Die Gemeindeverwaltung bereitet die Geschäfte der Bau- und Wasserkommission vor und erlässt, sofern es die Verhältnisse erfordern, Baueinstellungsverbote oder Benützungsverbote nach Art. 46 Abs. 1 BauG.

Art. 614 Umweltkommission

Landschaftsschützerische und ökologische Fragen

[1] Die Fachkommission Umwelt beratet den Gemeinderat in Fragen des Landschaftsschutzes und der Ökologie. Sie wird vom Gemeinderat ernannt und besteht aus drei bis fünf Mitgliedern.

[2] Sie stellt Antrag bezüglich bewilligungspflichtiger Veränderung an geschützten Flächen und Naturobjekten.

[3] Ihr obliegen im Weiteren

a) Information der Bevölkerung in allen landschaftspflegerischen und naturschützerischen Belangen;
b) der Vollzug und die Koordination der verbindlichen, landschafts-pflegerischen Massnahmen;
c) Sicherstellung der Finanzierung (Subventionsgesuche, Budget, Ausschüttung der Beiträge usw.);
d) Umsetzung des Landschaftsrichtplanes;
e) Erarbeitung und Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Siedlungsökologie.

[4] Bei Bedarf kann sie Spezialisten beiziehen[36].

Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung des Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

35 Im Rahmen der ihr aufgrund des Organisationsreglement sowie des Budgets zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

36 Im Rahmen der ihr aufgrund des Organisationsreglement sowie des Budgets zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

62. Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 621 Widerhandlungen

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

Art. 622 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan sowie dem Zonenplan mit Gewässerraum und Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 623 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

a) Die baurechtliche Grundordnung vom 16. Januar 2007
b) Überbauungsordnung Nr. 3 «Haselweg» vom 4. Dezember 2000
c) Überbauungsordnung 1/89 «Bahnhofstrasse» vom 25. Oktober 1990

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	06. April – 17. Mai 2016
Vorprüfung vom	28. Februar 2018
Publikation im Amtsblatt vom	01. Mai 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	02. + 09. Mai 2019
Öffentliche Auflage vom	02. Mai - 03. Juni 2019
Einspracheverhandlungen am	14. Juni 2019
Erledigte Einsprachen	6
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	02. Juli 2019 / 22. Oktober 2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	20. August 2019

Präsident

A. Krähenbühl

Sekretär

D. Mosimann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Dotzigen, 23.10.2019

Gemeindeschreiber

D. Mosimann

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

26. Feb. 2021

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald (KAWA)

7.02.2020

WALDABTEILUNG
MITTELLAND
Molkereistrasse 25
3052 Zollikofen

8. ANHANG

Anhang A1: Fundstellen übergeordnetes Recht

Bundesrecht: http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html

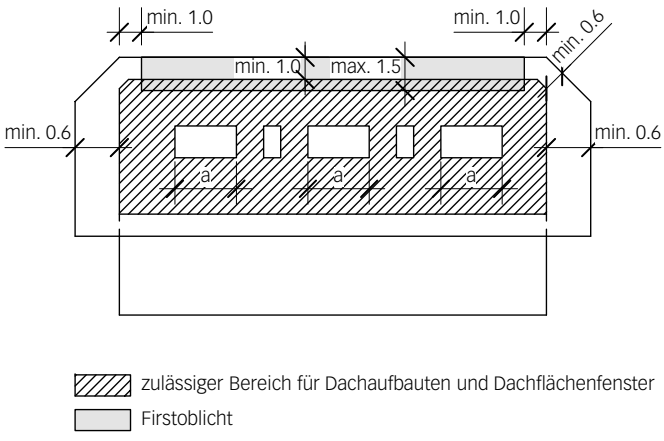
Kantonsrecht: http://www.sta.be.ch/belex/d/bsg.asp?mnuid=17&lang=d

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften in den Kapiteln 4 (dort wiederum Kultur mit Natur- und Heimatschutz), 7 (Bauwesen, öffentliche Werke, Energie, Verkehr) sowie 8 (Gesundheit, dort wiederum Umweltschutz) von Bedeutung.

Anhang A2: Definitionen und Messweisen

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV verbindlich festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A211 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster



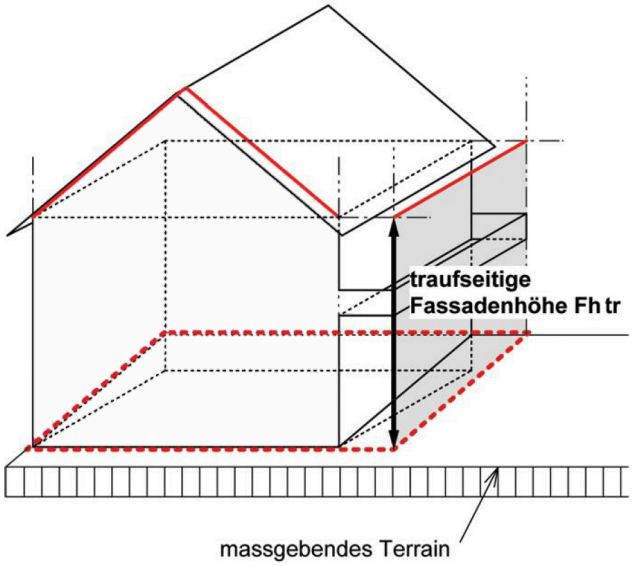
Bsp.: 3 x a ≤ ½ GL, respektive 1/3 GL bei erhaltens- und schützenswerten Gebäuden in der Dorfzone und solchen innerhalb einer Baugruppe;
a ≤ 3.50 m.

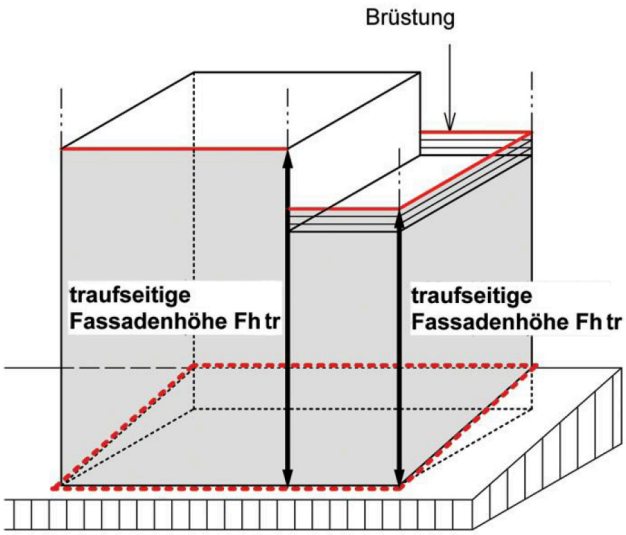
A212 Fassadenhöhe traufseitig

A213 Fassadenhöhe traufseitig

[1] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV





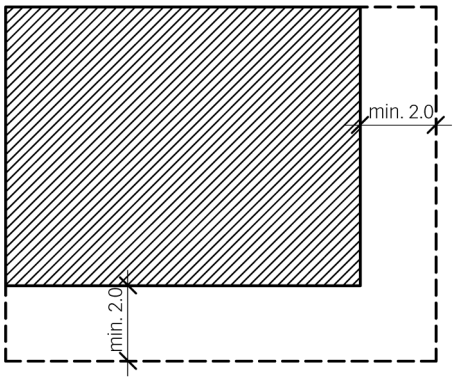
A22 Gebäudemasse

A221 Attika

[1] Als Attika gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die in Art. 344 Abs. 4 festgelegten Masse nicht übersteigt.

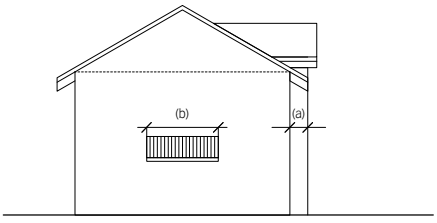
[2] Attika werden nicht an die Geschosszahl angerechnet. Dort wo sie den Abstand nach Art. 344 Abs. 4 nicht einhalten, werden sie an die zulässige Fassadenhöhe (Fh tr) angerechnet.

[3] Bei Attikas mit Vordächern von mehr als 50 cm wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

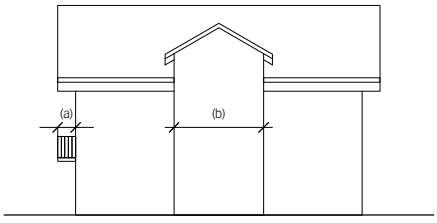


Attikageschoss (Fläche = max. 60% des obersten Vollgeschosses)
Oberstes Vollgeschoss

A222 Vorspringende Gebäudeteile

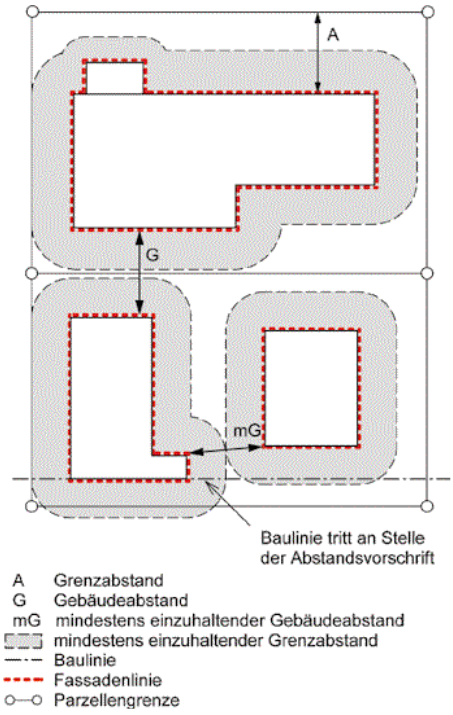


(a): Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.

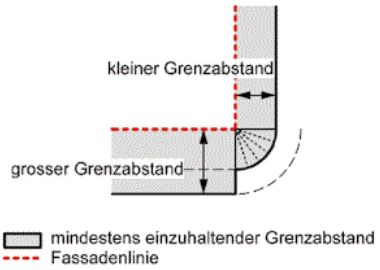


(b): Vorspringende Gebäudeteile weisen eine maximale Länge von 5.0 m resp. max. 1/3 der Fassadenlänge auf.

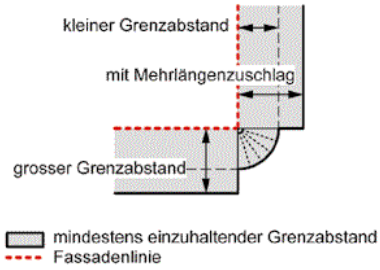
A23 Bauabstände



Kleiner und grosser Grenzabstand

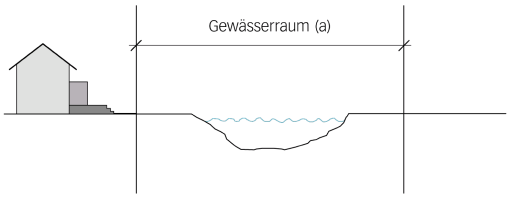


Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

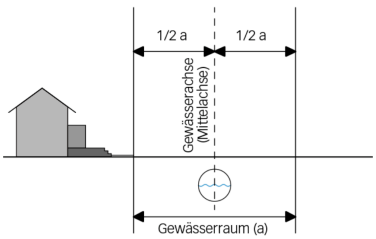


A231 Gewässerraum

[1] Bei offenen Gewässern:



[2] Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen:



Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen.

A232 Abstände von Bäumen, Pflanzen und Lebhägen gegenüber Nachbargrundstücken

[1] Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch[37].

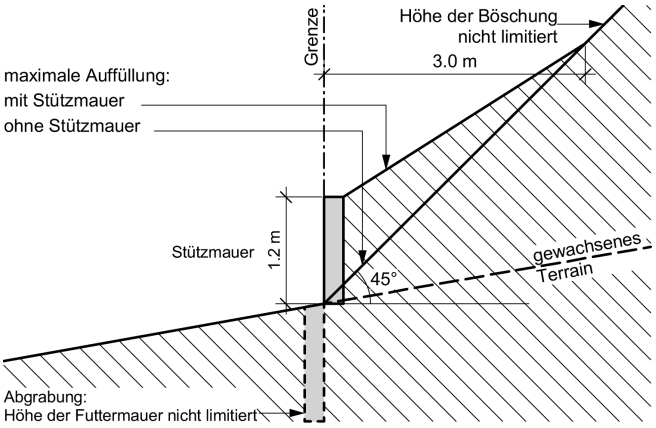
A233 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

[1] Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.[38]

[2] Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

A24 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

A241 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

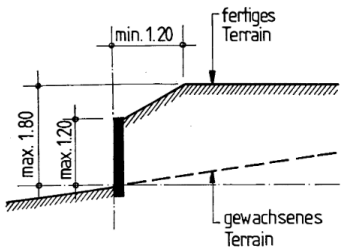


---

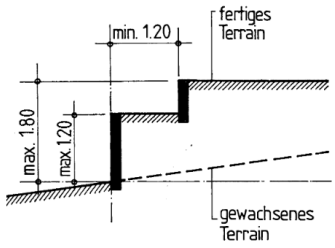
37 Art. 687 und 688 ZGB sowie Art. 79l und 79m EG ZGB (Darstellung

38 Art. 48 DZV
Definition der Gehölzgrenzen:
- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.



Mehrere Stütz- und Futtermauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.20 m beträgt.



Böschungen längs Grenzen

