Einwohnergemeinde Ersigen

Gemeindebaureglement **17.06.2026**

Revision / Änderung:

panoramapanoramapanorama

GEMEINDEBAUREGLEMENT ERSIGEN

Gemeinde Ersigen| Kanton Bern
Genehmigungsexemplar vom 11. August 2025
Zonenplan | **Gemeindebaureglement** | Hinweisplan | Erläuterungsbericht

> Anpassungen aufgrund der Anhörung im Genehmigungsverfahren vom 5. Februar 2025

Auftraggeberin
Gemeinde Ersigen
Rumendingenstrasse 1
3423 Ersigen

Planungsbüro
Panorama AG
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

Landschaftsplanung
Suzanne Albrecht
Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU
Seestrasse 24
3600 Thun

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM EINSTIEG **7**

A GELTUNGSBEREICH **13**
Art. 1 Geltungsbereich 13

B NUTZUNGSZONEN **15**

Wohn-, Misch- und Arbeitszonen **15**
Art. 2 Bedeutung und Geltung 15
Art. 3 Fairnesszone (F) 15
Art. 4 Mischzone (M) 17
Art. 5 Dorferhaltungszone (D) 17
Art. 6 Dorfzone Bären (DB) 19
Art. 7 Dorfzone Löwen (DL) 21
Art. 8 Arbeitszonen (A) 21

Mass der Nutzung **23**
Art. 9 Baupolizeiliche Masse 23
Art. 10 Bauabstände 27

Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen **27**
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 27

Weitere Nutzungszonen im Baugebiet **29**
Art. 12 Grünzonen (GZ) 29
Art. 13 Bauernhofzonen (BHZ) 29

Nutzungszonen im Nichtbaugebiet **29**
Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ) 29
Art. 15 Intensivlandwirtschaftszonen (ILWZ) 29

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN **33**

Zonen mit Planungspflicht (ZPP) **33**
Art. 16 Grundsätze 33
Art. 17 ZPP 1 "Lobärgstrasse" 33
Art. 18 ZPP 2 "Pestalozziweg" 33
Art. 19 ZPP 3 "Grabneweg" 35
Art. 20 ZPP 4 "Rainacher" 35

Art. 21 ZPP 5 "Huebstrasse" 35
Art. 22 ZPP 6 "Käsereiweg" 37
Art. 23 ZPP 7 "Grabne" 37
Art. 24 ZPP 8 "Rudswilbad" 39

Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen **39**
Art. 25 Zonen mit genehmigter Überbauungsordnung 39

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS **41**

Bau- und Aussenraumgestaltung **41**
Art. 26 Gestaltungsgrundsatz 41
Art. 27 Bauweise, Stellung der Bauten 41
Art. 28 Dachgestaltung 41
Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte 43
Art. 30 Antennenanlagen 43
Art. 31 Aussenraumgestaltung 45
Art. 32 Terrainveränderungen 47

Nachhaltiges Bauen und Nutzen **47**
Art. 33 Energie 47
Art. 34 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 47

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN **49**

Ortsbildpflege **49**
Art. 35 Ortsbildschutzgebiete 49

Pflege der Kulturlandschaft **49**
Art. 36 Baudenkmäler 49
Art. 37 Schützenswerte Kulturobjekte 49
Art. 38 Historische Verkehrswege 49
Art. 39 Archäologische Schutzgebiete 49
Art. 40 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen 51
Art. 41 Aussichtspunkte 51
Art. 42 Gewässerraum 51
Art. 43 Landschaftsschongebiete 53

Schutz der naturnahen Landschaft **53**
Art. 44 Landschaftsschutzgebiet Loberg 53
Art. 45 Landschaftsschutzgebiet Lindenmatt 55
Art. 46 Landschaftsschutzgebiet Rain 55
Art. 47 Landschaftsschutzgebiet Fluh Tannwald 55
Art. 48 Lebensräume 57
Art. 49 Wildwechselkorridor 57
Art. 50 Hecken, Feld- und Ufergehölze 59
Art. 51 Ufervegetation 59
Art. 52 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen 59

Ersatzmassnahmen **59**
Art. 53 Ersatzmassnahmen 59

Gefahrengebiete **61**
Art. 54 Bauen in Gefahrengebieten 61

Langsamverkehr **61**
Art. 55 Wanderwege 61

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN **63**
Art. 56 Übergangsregelung Areal Rössler 63
Art. 57 Widerhandlungen 63
Art. 58 Inkrafttreten 63
Art. 59 Aufhebung von Vorschriften 63

G GENEHMIGUNGSVERMERKE **65**

ANHANG **69**

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.
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 in Art. 67 BauV.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

ZUM EINSTIEG

LESEHILFE

Die Hinweise in der linken Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Ersigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

ÜBERGEORDNETES RECHT

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte 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.
Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

LÄRMSCHUTZ

Bezüglich Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes massgebend. Art. 9 GBR und die Zonenvorschriften enthalten die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen.

STRASSENABSTAND

Vom öffentlichen Verkehrsraum sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden Bauabstände einzuhalten:

gegenüber Kantonsstrassen	5.0 m
längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen	3.6 m

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (siehe grafische Darstellung im Anhang).

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeinde steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

Vgl. Art. 3 GBR

Des Weitern gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: "Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden".

Bereits die Wahl des Architekten/Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

WALDABSTAND

Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung (Art. 25, 26, 27 KWaG, Art. 34 KWaV) und beträgt mindestens 30.0 m.

GRENZABSTAND

Die Messweise des Grenzabstandes richtet sich nach der Verordnung Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Art. 22 BMBV). Die zonenspezifischen Masse sind im Gemeindebaureglement (Art. 9 GBR) geregelt.

BAUBEWILLIGUNG

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

VORANFRAGE

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. So kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

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.

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 Architektur- und Siedlungsqualität gewährleistet ist.
Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 4, 5, 13 OgR.

FAIRNESSGRUNDSATZ

In der Anwendung dieser Vorschriften und der Grundsätze der Ortsplanung handeln Behörden, Gesuchsteller, Bauwillige in ihrer Nachbarschaft und die Bevölkerung unter sich grundsätzlich fair. Das heisst insbesondere: Offene, klare, rechtzeitige und gegenseitige Information unter Betroffenen zur Verhinderung langwieriger Auseinandersetzungen und Beschwerdeverfahren; transparente Entscheide, wobei Konsens angestrebt wird (Vereinbarung vor Verfügung); im Bereich der Nachbarschaft gilt im Grundsatz die Vereinbarung nach fairer Auseinandersetzung.

ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeiten sind in der aktuell gültigen Gemeindeordnung der Gemeinde Ersigen geregelt.

A GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Das Baureglement – einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang – gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit den Zonenplänen (1:2'500 und 1:5'000), dem Zonenplan Gewässerräume und Wanderwege (1:5'000) und dem Zonenplan Naturgefahren (1:5'000) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

[2] Soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

Die vertragliche Regelung wird im Grundbuch eingetragen.

B NUTZUNGSZONEN

WOHN-, MISCH- UND ARBEITSZONEN

Art der Nutzung

Art. 2 Bedeutung und Geltung

[1] Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen zulässigen Nutzung bzw. vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen.

[2] Für die jeweils den einzelnen Zonen zugeschriebenen baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 9 Gemeindebaureglement (GBR).

Art. 3 Fairnesszone (F)

[1] Die Fairnesszone ist für das Wohnen bestimmt.

[2] Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (z.B. Büro, Coiffeur, Atelier, Praxis) gestattet, wobei die Parkierung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen ist. Sexgewerbe ist nicht zugelassen.

[3] Es gelten die Vorschriften der Fairnesszone (baupolizeiliche Masse siehe Art. 9 GBR) unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen.

[4] Auf aneinandergrenzenden Parzellen kann der Grundeigentümer, gestützt auf eine vertragliche Regelung, zur Erschliessung, architektonischen Gestaltung, Bepflanzung und zum Eigentum:

a. geschlossen oder annähernd geschlossen bauen

b. mit Ausnahme der Fassadenhöhe und der Lärmempfindlichkeitsstufe von den baupolizeilichen Massen der Fairnesszone nach Art. 9 GBR abweichen

[5] Für Bauten auf der gleichen Parzelle gilt Abs. 4 sinngemäss.

[6] Die Dachgestaltung der Gebäude hat nach Art. 28 GBR zu erfolgen. Bezüglich Dachaufbauten kann von Art. 29 GBR abgewichen werden.

[7] Gegenüber Grundstücken, die nicht vom notwendigen Vertrag erfasst sind, gilt der kleine Grenzabstand. Übergeordnete baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

[8] Der Grundeigentümer, der nach den erweiterten Fairnesszonenvorschriften bauen will, stellt sicher, dass der Dienstbarkeitsvertrag bei der Baueingabe vorliegt.

Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Detailhandeleinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn die Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Die vertragliche Regelung wird im Grundbuch eingetragen.

Bauwillige ziehen die Gemeinde frühzeitig bei.

Art. 4 Mischzone (M)

[1] Die Mischzone ist für das Wohnen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungsbetriebe und Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche bestimmt. Sexgewerbe ist nicht zugelassen.

[2] Es gelten die Vorschriften der Mischzone (baupolizeiliche Masse siehe Art. 9 GBR) unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen.

[3] Auf aneinandergrenzenden Parzellen kann der Grundeigentümer, gestützt auf eine vertragliche Regelung, zur Erschliessung, architektonischen Gestaltung, Bepflanzung und zum Eigentum

a. geschlossen oder annähernd geschlossen bauen

b. mit Ausnahme der Fassadenhöhe und der Lärmempfindlichkeitsstufe von den baupolizeilichen Massen der Mischzone nach Art. 9 GBR abweichen.

[4] Für Bauten auf der gleichen Parzelle gilt die vorliegende Bestimmung sinngemäss.

[5] Die Dachgestaltung der Gebäude hat nach Art. 28 GBR zu erfolgen. Bezüglich Dachaufbauten kann von Art. 29 GBR abgewichen werden.

[6] Gegenüber Grundstücken, die nicht vom notwendigen Vertrag erfasst sind, gilt der kleine Grenzabstand. Übergeordnete baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

[7] Fehlen vertragliche Regelungen, gelten die Vorschriften der Mischzone (baupolizeichliche Masse siehe Art. 9).

[8] Der Grundeigentümer, der nach den erweiterten Mischzonenvorschriften bauen will, stellt sicher, dass der Dienstbarkeitsvertrag bei der Baueingabe vorliegt.

Art. 5 Dorferhaltungszone (D)

[1] Die Dorferhaltungszone ist eine Strukturerhaltungszone für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzung, Sexgewerbe ist nicht zugelassen. In der Dorferhaltungszone auf der Parz. GB 284 (Niederösch) dürfen keine Gebäude erstellt werden.

[2] Sie bezweckt die geordnete, bauliche und nutzungsmässige Entwicklung des alten Dorfteils. Die Erhaltung der baulichen Dorfstruktur sowie die zweckmässige Erneuerung und Nutzung der bestehenden Gebäude stehen dabei im Vordergrund. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

[3] Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt werden.

[4] Bestehende Gebäude dürfen maximal um 1/3 der oberirdischen Geschossfläche erweitert werden. Als Erweiterungen werden Nutzungen angerechnet, welche nach dem 15.11.2005 realisiert wurden. Massgebend sind alle seit diesem Zeitpunkt be-

willigten und realisierten Bauvorhaben. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

5 Neue Gebäude sind nur für die Landwirtschaft (gemäss Landwirtschaftszone siehe Art. 14 GBR) zugelassen.

6 Neue An- und Kleinbauten sind zugelassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die baulichen Schutzobjekte.

7 Die für das Ortsbild relevanten bestehenden Vorplätze, Vorgärten und das Vorland sind zu schonen.

Art. 6 Dorfzone Bären (DB)

1 Die Dorfzone Bären dient der Aufwertung des Bärenareals durch eine qualitativ hochwertige Entwicklung. Bestehende, wenig qualitätvolle Gebäudeteile des Gasthofs sollen abgebrochen, der Bach geöffnet und das historische Gebäude in Wert gesetzt werden. Im Rücken des Gasthofes können neue, dem Restaurant zudienende Räume gebaut werden. Die Anbauten ordnen sich dem bestehenden Gasthof unter. Weiter ist östlich des Dorfbaches ein Neubau zu Wohnzwecken zugelassen. Die Art der ruhigen, grosszügigen Umgebungsgestaltung vor der Bärenscheuer ist in die Dorfzone Bären weiterzuführen.

2 Art der Nutzung: Westlich des Bachverlaufs ist ein Gastwirtschaftsbetrieb mit Dienstzimmern zugelassen, östlich des Baches die Wohnnutzung. Untergeordnet sind mässig störende Gewerbenutzungen zugelassen, Nutzungen für das Sexgewerbe sind untersagt. Zudem kann östlich des Baches die Parkierung für den Gasthof realisiert werden.

3 Mass der Nutzung: Für das neue Wohngebäude ist ein Satteldach mit Dachneigung zwischen 35 und 42° zulässig. Die maximale Abmessungen des Grundrisses des Neubaus betragt max. 13.65 m Bereite, 32.00 m Länge. Über das ganze Areal sind Klein- und Anbauten zugelassen, soweit sie aus denkmalpflegerischer Sicht mit der Gesamtlage kompatibel sind.

4 In der Dachfläche sind nur mit der Dachhaut bündige Belichtungselemente zugelassen. Diese sind minimal zu halten.

5 Die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege sind frühzeitig in Planungsarbeiten miteinzubeziehen. Die Denkmalpflege ist bei allen Baugesuchen des Gasthofes zwingend beizuziehen, im Bereich des Wohngebäudes soweit sie ortsbildrelevante Themen betreffen.

Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

Art. 7 Dorfzone Löwen (DL)

[1] Die Dorfzone Löwen dient der Aufwertung des Löwenareals für eine qualitativ hochwertige Entwicklung für den Restaurationsbetrieb und/oder das Wohnen. Über das ganze Areal sind Klein- und Anbauten zugelassen.

[2] Art der Nutzung: Gastwirtschaftsbetrieb und/oder Wohnnutzung. Untergeordnet sind stille bis mässig störende Gewerbenutzungen zugelassen, Nutzungen für das Sexgewerbe sind untersagt. Zudem kann die Parkierung für den Gasthof realisiert werden, soweit dies mit dem Aussenraum vertretbar ist.

[3] Mass der Nutzung: Das Gebäude darf maximal um 1/3 der oberirdischen Geschossfläche erweitert werden (Stand 1. Januar 2019). Anzahl Vollgeschosse 2. Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 4.0m und ein grosser Grenzabstand von 8.0m.

[4] Dachaufbauten und Dachöffnungen sind minimal zu halten, um eine möglichst geschlossene, ruhige Dachhaut sicherzustellen.

[5] Die Gemeinde, die kantonale Denkmalpflege und das kantonale Tiefbauamt (Bach) sind frühzeitig in Planungsarbeiten miteinzubeziehen.

Art. 8 Arbeitszonen (A)

[1] In der Arbeitszone dürfen nur Bauten für Gewerbe- und Büronutzungen erstellt werden.

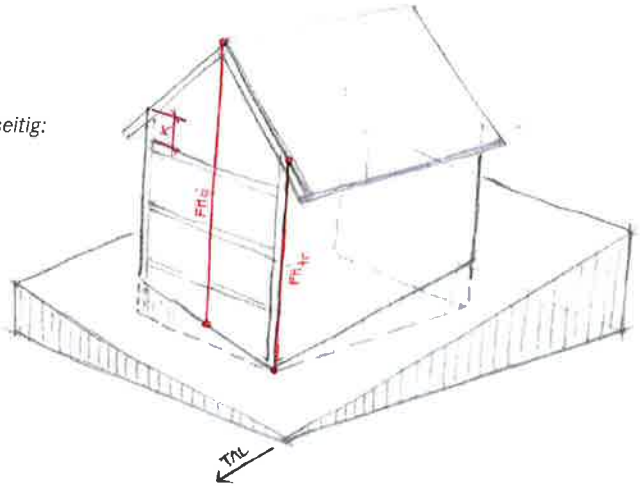
[2] Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal oder innerhalb des Gebäudevolumens der bestehenden Wohngebäude sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

[3] Wo die Arbeitszone an eine Wohn- oder Mischzone oder an eine Freifläche angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Lärmimmissionen abzuschirmen (die Empfindlichkeitsstufen sind im Baureglement festgelegt).

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie die Fairnesszone nach Art. 3 GBR.

kGA = kleiner Grenzabstand (s. Art. 22 BMBV)
gGA = grosser Grenzabstand (s. Art. 22 BMBV)
FHtr = Fassadenhöhe traufseitig
FHgi = Fassadenhöhe giebelseitig
VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)
ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung)

Fassadenhöhe giebel- und traufseitig:



Kleinbauten und auch Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind damit immer unbewohnt.
vgl. Art. 3 und 4 BMBV
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

MASS DER NUTZUNG

Art. 9 Baupolizeiliche Masse

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA [m]	gGA [m]	FHtr [m]	FHgi [m]	VG	GL [m] ***	ES
Fairnesszone (F)	4.0	8.0	7.5	11.0	2	30.0	II
Mischzone (M)	4.0	8.0	7.5	11.0	2	30.0	III
Dorferhaltungszone (D)	4.0	8.0	7.5	11.0	-	-	III
Dorfzone Bären (DB)	4.0	8.0	10.0	15.5	3	-	III
Dorfzone Löwen (DL)	4.0	8.0	7.5 10.5**	11.0 14.5**	2	-	III
Arbeitszone (A)	½ FHtr min. 4.0 *	-	12.5	16.0	-	-	IV

* gegenüber anderen Zonen ist mindestens die volle FHtr einzuhalten.

** Gilt innerhalb der projizierten Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes (Oeschstrasse 2, Stand 2019).

*** Die Gebäudelänge wird ohne Anbauten gemessen.

[2] Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe für das oberste Vollgeschoss.

[3] Die im Zonenplan markierten "Bauzonen mit Mindestdichte" haben eine min. GFZo von 0.50 einzuhalten. Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GFZo angerechnet, sofern sie die im Abs. 4 festgelegten baupolizeilichen Masse überschreiten.

[4] Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Kleinbauten und Anbauten:
   - > Grenzabstand (A) min. 2.0 m
   - > Gebäudefläche (GbF) max. 60.0 m²
   - > traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) max. 3.5 m
   - > giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) max. 6.0 m
   - > Bei Kleinbauten und Anbauten mit Flachdach gilt die traufseitige Fassadenhöhe.
   - > Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

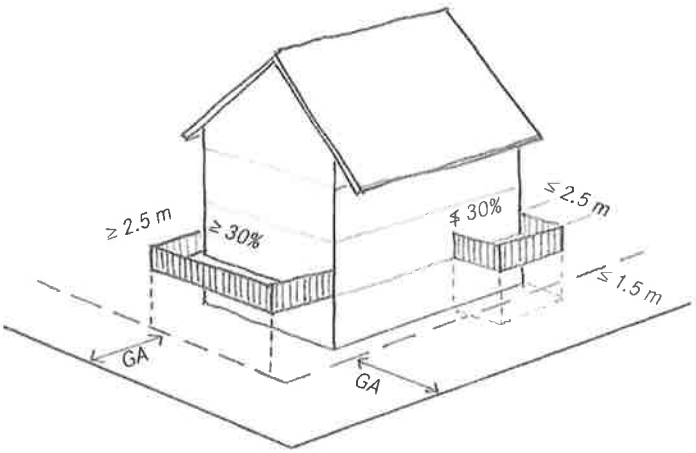
Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z.B. Kleinstwohnformen „tiny houses", Pergolen, freistehende Wintergärten und dergleichen).

Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z.B. angebaute Wintergärten).

Vgl. Art. 6 BMBV

Vgl. Art. 5 BMBV

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV
Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten



Vgl. Art. 11 BMBV

Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen etc.) und rückspringende Gebäudeteile (z.B. innenliegende Balkone, zurückversetzte Eingänge etc.) können im Gegensatz zu den Anbauten bewohnt sein. Beträgt ihr Anteil an der Fassadenlänge mehr als 30%, so gelten sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile sondern als Teil des Gebäudes und sind entsprechend z.B. bei der Gebäudelänge zu berücksichtigen.
Für Dachvorsprünge ist die max. zulässige Tiefe einzuhalten, nicht jedoch die Beschränkung der Breite.

Vgl. Art. 19 BMBV

b. Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile
   > Grenzabstand (A) min. 3.0 m
   > Gebäudefläche (GbF) max. 60.0 m²
   > traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) max. 3.5 m
   > giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) max. 6.0 m
   > Bei kleineren Gebäuden und eingeschossiger Gebäudeteile mit Flachdach gilt die traufseitige Fassadenhöhe.

c. Unterniveaubauten:
   > über dem massgebenden Terrain zulässig, max. 1.2 m
   > Grenzabstand (A) min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten:
   > Grenzabstand (A): min. 1.0 m

e. Vorspringende Gebäudeteile:
   > zulässige Tiefe max. 2.5 m
   > zulässige Tiefe im Grenzabstand max. 1.5 m
   > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 30% auf Höhe des betreffenden Geschosses im Grenzabstand
   > bei einem Anteil >30% ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten

f. Rückspringende Gebäudeteile
   > zulässige Tiefe max. 2.5 m
   > zulässiger Anteil des entsptechenden Fassadenabschnittes max. 30%

g. Gestaffelte Gebäude, Staffelung:
   > in der Höhe: min. 3.0 m
   > in der Situation: min. 5.0 m

h. Geschosse:
   > Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
   > Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
   > Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.7 m resp. in Ortsbildschutzgebieten 1.5 m nicht überschreiten.
   > Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.0 m sein. Das Attikageschoss muss gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses auf mindestens drei Seiten um min. 2.5 m zurückversetzt sein, wobei bei Bauten am Hang ein Rücksprung talseitig sein muss.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Aussenraumgestaltung gemäss Art. 31 GBR.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

i. Hangzuschlag
   > beträgt mit Ausnahme der bergseitigen Fassade 1.0 m
   > als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinien wenigstens 10% beträgt.

Art. 10 Bauabstände

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Abstand zweier Gebäude hat mindestens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabständen zu entsprechen. Gebäude auf demselben Grundstück werden so betrachtet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

[2] 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 Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

[3] Gegenüber der Landwirtschaftszone ist für Kleinbauten ein Abstand von 2.0 m und für andere oberirdische Gebäude ein Abstand von 3.0 m einzuhalten.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN SOWIE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

	Zweckbestimmung	Grundzüge der Gestaltung/ Überbauung	ES	Baupolizeiliche Masse
A	Schule (mit ergänzenden Nutzungen wie Vereinslokale, Zivilschutz etc.)	Die Schulanlage kann mit Neubauten erweitert werden.	II	kGA: 4.0 m gGA: 8.0 m FHtr: 12.5 m FHgi: 16.0 m
B	Sportplatz	Es gilt Art. 78 BauG	-	
C	Parkplätze		-	
D	Schulanlage und zugehörige Parkplätze	Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der baupolizeilichen Masse unterhalten, ersetzt und neu gebaut werden.	III	kGA: 4.0 m gGA: - FHtr: 7.5 m FHgi: 11.0 m GFZo: 0.5

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.
Vgl. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 43 LSV

WEITERE NUTZUNGSZONEN IM BAUGEBIET

Art. 12 Grünzonen (GZ)

Es gelten d ie Bestimmungen von Art. 79 BauG.

Art. 13 Bauernhofzonen (BHZ)

[1] Es gelten die Bestimmungen von Art. 85 BauG.

[2] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

NUTZUNGSZONEN IM NICHTBAUGEBIET

Art. 14 Landwirtschaftszone (LWZ)

[1] Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Lage, Gesamterscheinung, Proportionen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in bestehende Baugruppen und die Landschaft einzufügen.

[2] Neue freistehende Zwinger, Ställe, Treibhäuser, Zucht- und Mastbetriebe mit Silobauten und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Sie sollen aus nicht störenden Materialien und Farben bestehen.

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Intensivlandwirtschaftszonen (ILWZ)

[1] Diese Zone ist für die Intensivlandwirtschaft bestimmt. Es 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 und der pflanzenbaulichen Produktion.

[3] Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

> kleiner Grenzabstand (kGA)	6.0 m
> grosser Grenzabstand (gGA)	10.0 m
> traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	9.5 m
> giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	13.0 m
> Gebäudelänge	50.0 m
> Lärmempfindlichkeitsstufe	III

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

Siehe Art. 80b BauG

[5] Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone.

[6] Die Bauten haben sich ins Ortsbild zu integrieren. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und der Materialien- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung.

[7] Neue Intensivlandwirtschaftszonen können innerhalb der Landwirtschaftszone im ordentlichen Planerlassverfahren ausgeschieden werden. Vorbehalt: Ausgeschlossen ist die Ausscheidung neuer Intensivlandwirtschaftszonen in Landschaftsschutzgebieten.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.
Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:
> vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
> das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
> mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.
Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Vgl. Art. 43 LSV

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP)

Art. 16 Grundsätze

1 Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen im Sinne von Art. 92 ff. BauG.

2 Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken:

> die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise)
> die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild
> die Errichtung von umweltverträglichen Siedlungen (Baumaterialien, Energie)
> die Schaffung von kommunikationsfreundlichen Quartierschwerpunkten (Gemeinschaftsbauten und -Anlagen)
> das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung sowie des Zivilschutzes

3 Bauvorhaben dürfen nur aufgrund einer genehmigten Überbauungsordnung bewilligt werden. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, wie sie in Art. 93 Absatz 1 a - c BauG beschrieben werden.

Art. 17 ZPP 1 "Lobärgstrasse"

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 bezweckt die Erstellung einer Überbauung an ortsbaulich sensibler Stelle mit bestehenden Gebäuden.

2 Sie dient der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppel- und Einfamilienhäusern. Es gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von mind. 0.35/max. 0.7.

3 Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Fairnesszone, wobei die Abstände arealintern im Rahmen der Überbauungsordnung reduziert werden können.

4 Das Überbauungsgebiet soll mit 1 - 2 Zufahrten ab der Lobärgstrasse erschlossen werden.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 18 ZPP 2 "Pestalozziweg"

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 bezweckt die geordnete Erschliessung einer Wohnüberbauung zwischen siedlungstrennendem Grüngürtel und Schulhausareal an ortsbaulich sensibler Stelle.

2 Sie dient der Errichtung von Doppel- und Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Es gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von mind. 0.35/max. 0.7.

Vgl. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 43 LSV

[3] Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Fairnesszone, wobei die Abstände arealintern im Rahmen der Überbauungsordnung reduziert werden können.

[4] Das Überbauungsgebiet wird über die Schulstrasse erschlossen.

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 19 ZPP 3 "Grabneweg"

[1] Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 bezweckt eine Überbauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern und Reihenhäusern und eine zweckmässige Erschliessung.

[2] Es gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von mind. 0.35/max. 0.7.

[3] Im Übrigen richtet sich die Bebauung nach den Vorschriften der Fairnesszone, wobei die Abstände arealintern im Rahmen der Überbauungsordnung reduziert werden können. Die Zufahrt zum gesamten Areal muss von der südöstlichen Seite her erfolgen.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 20 ZPP 4 "Rainacher"

[1] Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 verlangt ein Siedlungskonzept mit schlüssigen Gestaltungsgrundsätzen, welches auf den Kontext der Landschaft und der bestehenden Siedlungen eingeht.

[2] Sie dient der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Es gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von mind. 0.35/max. 0.7.

[3] Mögliche Etappierungen sind aufzuzeigen.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 21 ZPP 5 "Huebstrasse"

[1] Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 hat eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Areals zum Ziel.

[2] Art der Nutzung: GB 694 und 617 dienen der Wohn- und Gewerbenutzung. Die restlichen Parzellen dienen der Wohnnutzung entsprechend der Fairnesszone.

[3] Mass der Nutzung: Auf der Fläche der Grundstücke 694 und 1161, gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von max. 0.46. Auf den übrigen Grundstücken gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von max. 0.55. Im Weiteren gelten die baupolizeilichen Masse der Fairnesszone.

[4] Gestaltungsgrundsatz: Die Bauten und Anlagen haben sich in die Dorfstruktur zu integrieren. Besondere Beachtung ist dem Zonenrand zu schenken.

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

Vgl. Art. 43 LSV

920.0 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) entspricht der Fläche von zwei Vollgeschossen von Gebäude-Nr. 4 auf Parzelle GB 151.

Vgl. Art. 43 LSV

Art. 22 ZPP 6 "Käsereiweg"

1 Planungszweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 hat eine zweckmässige Erschliessung und Bebauung des Areals zum Ziel.

2 Art und Mass der Nutzung: Die ZPP ermöglicht eine lockere, qualitativ ansprechende Überbauung mit Einfamilien- oder Doppeleinfamilienhäuser. Stilles Gewerbe ist erlaubt. Es gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von maximal 0.55. Im weiteren gelten die baupolizeilichen Masse der Fairnesszone.

3 Gestaltungsgrundsatz: Die Bauten und Anlagen haben sich in die Dorfstruktur zu integrieren. Besondere Beachtung ist dem Zonenrand zu schenken.

4 Die gewerbliche Fahrzeugerschliessung darf nicht über den Burgfeldweg erfolgen.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 ZPP 7 "Grabne"

1 Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 7 dient einer geordneten, zweckmässigen Wohnüberbauung nach einem Siedlungskonzept mit schlüssigen Gestaltungsgrundsätzen. Das Konzept hat mindestens auf den Kontext der Erschliessungen (intern/extern, Schulweg, Fahrerschliessung, Parkierung), den heute unterirdischen Bach und die Topographie einzugehen.

2 Nutzungsart: Die ZPP dient der Wohnnutzung. Sie bezweckt die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

3 Nutzungsmass: Es gilt eine Geschossflächenziffer GFZo von mind. 0.35/max. 0.7.

4 Gestaltungsgrundsatz: Das Areal wird durch das Gestaltungskonzept der Erschliessungsanlagen geprägt.

5 Eine Etappierung ist vorzusehen.

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 ZPP 8 "Rudswilbad"

1 Zweck: Die Zone mit Planungspflicht ZPP 8 dient der planerischen Sicherstellung des Restaurations-, Hotel- und Seminarbetriebes mit den notwendigen Beherbergungsmöglichkeiten sowie Wohnnutzung.

2 Nutzungsart: Siehe Abs. 1

3 Nutzungsmass: Es sind Neu-, Ersatz- und Umbauten zulässig. Wohnnutzungen sind im Umfang von max. 920 m^2 Geschossfläche oberirdisch zugelassen.

4 Gestaltungsgrundsatz: Die historischen baulichen und ästhetischen Strukturen sind zu respektieren. Ein Neubau hat sich in den vorgegebenen Kontext zu integrieren. Ein Neubauprojekt ist mittels eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zur Qualitätssicherung zu ermitteln. Eine Fachstelle ist bei jedem Baugesuch zu konsultieren.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

BESTEHENDE BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

Art. 25 Zonen mit genehmigter Überbauungsordnung

Es gelten folgende Überbauungsordnungen:

> Überbauungsordnung Rainacher	vom 03.08.1994
> Überbauungsordnung Erschliessung Büfel	22.05.1995
> Überbauungsordnung Rumendingenstrasse - Grabenweg	11.02.1998
> Überbauungsordnung Uf em Gumis	03.10.2003
> Überbauungsordnung Lobärgstrasse zur ZPP Nr. 1	24.04.2006
> Überbauungsordnung Rainacher II zur ZPP Nr. 4	02.07.2007
> Überbauungsordnung Pestalozziweg zur ZPP Nr. 2	20.09.2007
> Überbauungsordnung Ausbau Burgdorfstrasse	08.01.2008
> Überbauungsordnung Huebstrasse zur ZPP Nr. 5	04.04.2008
> Überbauungsordnung Grabne zur ZPP Nr. 7	15.06.2012
> Überbauungsordnung Chilchgass	17.08.2012
> Überbauungsordnung Grabne zur ZPP Nr. 3	22.04.2016
> Überbauungsordnung Käsereiweg	19.08.2016

Ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss BewD Art. 14 ist einzureichen.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

D QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

BAU- UND AUSSENRAUMGESTALTUNG

Art. 26 Gestaltungsgrundsatz

Soweit in den Zonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG. Ergänzend gelten die Bestimmungen zur Fairnesszone und Mischzone (Art. 3 und 4 GBR).

Art. 27 Bauweise, Stellung der Bauten

[1] Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. D.h., die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

[3] Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Überbauung und der umgebenden Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Beurteilung gilt es, insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Standort, Stellung, Proportionen und Dimensionen des Gebäudes oder einer Anlage
- Gestaltung in Form, Farbe und Material von Fassaden und Dach
- Gestaltung des Aussenraumes (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.).

[4] Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen gemäss Abs. 3 nicht erfüllen, sind nicht baubewilligungsfähig. Dies auch in dem Falle, wenn sie den restlichen Bauvorschriften entsprechen.

[5] Die Baubewilligungsbehörde kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben Fachstellen beiziehen.

Art. 28 Dachgestaltung

[1] Als Dachform für Gebäude sind Sattel- und Walmdächer erlaubt.

[2] Flachdächer sind auf Gebäuden in der Fairnesszone und in der Arbeitszone erlaubt. In der Fairnesszone dürfen keine Attikas erstellt werden. In der Arbeitszone sind Attikas zulässig.

[3] Bei Anbauten und Kleinbauten sind alle Dachformen zugelassen.

[4] Schrägdächer haben eine Neigung zwischen 15° und 45° aufzuweisen.

[5] Auf Flachdachbauten sind nur folgende Aufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild positiv prägen.

> Liftaufbauten (ausgenommen bei Anbauten und Kleinbauten) bis zu einer Höhe von 1.2 m, gemessen von der Oberkante des Flachdaches des obersten Geschosses bis oberkant des Liftaufbaus.

6 Die Dachaufbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung und Materialverwendung möglichst dem Baukörper anzupassen.

7 Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Dachaufbauten sind untersagt.

3 Dachaufbauten (exkl. dachflächenbündige Belichtungselemente) dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses betragen.

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (inkl. dachflächenbündige Belichtungselemente) 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.

5 Dacheinschnitte und übereinander liegende Dachaufbauten, mit Ausnahmen von dachflächenbündigen Belichtungselementen, sind nicht gestattet.

Art. 30 Antennenanlagen

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 und Ähnlichem dienen.

2 Unter Art. 30 fallen Antennen, die
a. ausserhalb von Gebäuden angebracht werden oder
b. von allgemein zugänglichen Standorten als solche optisch wahrgenommen werden können.

3 Antennen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen und den in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen, planerischen Absichten zu entsprechen. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennen daher einer Interessenabwägung.

4 Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Ortsbildschutzgebieten und in Gebieten mit Wohnnutzungen. Nach Möglichkeit ist eine Koordination mit bestehenden Standorten vorzuziehen.

5 Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem Baugesuch mit dem primär geplanten Standort stets im Umkreis von 200 Metern Alternativstandorte zu bezeichnen, welche für eine funktechnisch gute Versorgung ebenfalls in Frage kommen.

Vgl. BewD Art. 14

6 Neben Alternativstandorten innerhalb der Bauzonen können die Gesuchsteller auch solche ausserhalb der Bauzonen angeben, sofern eine Installation auf bestehenden Bauten und Anlagen erfolgen kann. Auch Standorte auf Parzellen im Eigentum der Gemeinde sind zu berücksichtigen.

7 Kommt die Baubewilligungsbehörde zum Ergebnis, dass sich einer oder mehrere der vorgeschlagenen Alternativstandorte aus ortsplanerischer Sicht besser eignet (eignen), kann sie das ursprüngliche Baugesuch ablehnen.

8 Ergibt der Entscheid gemäss Abs. 7, dass mehrere Standorte zur Auswahl verbleiben, so entscheidet sich die Baubewilligungsbehörde aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung für den optimalsten Standort. Handelt es sich dabei um einen Standort auf einer Parzelle im Eigentum der Gemeinde, so stellt die Gemeinde diesen gegen einen marktüblichen Pachtzins zur Verfügung.

9 Evaluiert der Betreiber neue Standorte, wird ihm empfohlen, die Gemeinde darüber in Kenntnis zu setzen.

10 In Ortsbildschutzgebieten und der Fairnesszone sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann den Bau einzelner Antennen bewilligen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

11 Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

12 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht.

Art. 31 Aussenraumgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

2 Die Aussenräume sollen Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

3 Parkplatzfelder und private Hauszufahrten sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen.

4 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen bewilligt der Bauausschuss oder sie sind in der Baubewilligung festzuhalten.

5 Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der insbesondere die Art und Lage der bestehenden und neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume berücksichtigt und aus dem die Lage der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fusswege, Terrainveränderungen sowie die Anschlüsse benachbarter Grundstücke ersichtlich sind.

Es gilt die kantonale Energiegesetzgebung.

Baugesuchstellende können sich bei der regionalen Energieberatung über die aktuelle Qualitätsstandards für Gebäude beraten lassen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Vgl. Art. 17 KEnG; keine unnötige Behinderung von Solaranlagen.

Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.

Art. 32 Terrainveränderungen

[1] Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

[2] Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbarsgrundstücken entsteht.

[3] In der Dorferhaltungszone sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.5 m im ebenen Gelände nicht gestattet.

NACHHALTIGES BAUEN UND NUTZEN

Art. 33 Energie

Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können.

Art. 34 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

[1] Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, das heisst, zur Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen, sind wenigstens

> nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50.0 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

> Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

> gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

[2] Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen, anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Insbesonders bei Dach- und Fassadenveränderungen.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Ersigen vom 2. Juli 2021; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan Siedlung und Landschaft als Hinweis dargestellt.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel 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

E BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

ORTSBILDPFLEGE

Art. 35 Ortsbildschutzgebiete

[1] Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

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

[3] Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen.

[4] Betreffen Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige Fachstelle in jedem Fall beizuziehen.

PFLEGE DER KULTURLANDSCHAFT

Art. 36 Baudenkmäler

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

Art. 37 Schützenswerte Kulturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden.

Art. 38 Historische Verkehrswege

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen, wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und 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. 39 Archäologische Schutzgebiete

[1] Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und es ist die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellen der wissenschaftlichen Dokumentation).

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

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 15.0m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

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

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut
> im Planerlassverfahren das AGR
> im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

Vgl. Art. 48 Abs. 1 Lebensraum
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

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

[2] Bei Bauarbeiten in den im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebieten "Murain" (röm. Gutshof) und "Almetwald" (Keltengrab) ist der archäologische Dienst des Kantons Bern bereits im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

Art. 40 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

[1] Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung (vgl. Anhang). Sie sind geschützt. Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind im Wurzelbereich nicht gestattet.

[2] Mit Zustimmung der Baukommission können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen.

[3] Gefällte Hochstammobstbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 41 Aussichtspunkte

[1] Die im Zonenplan eingezeichneten Aussichtspunkte sind aus landschaftsästhetischer Sicht zu erhalten und deren Aussicht zu gewähren.

[2] Es dürfen keine Bauten oder Pflanzungen die Aussicht verhindern.

Art. 42 Gewässerraum

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

a. die natürlichen Funktionen der Gewässer
b. Schutz vor Hochwasser
c. Gewässernutzung

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan "Gewässerräume und Wanderwege" als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

[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] 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.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Unverträglich sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Vgl. auch AHOP "Landschaftsplanung"

Vgl. 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.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Bezeichnung Gewässer	Gewässerraum
Ösch, vor Rössler-Areal	18.00 m
Ösch, zwischen Rössler-Areal und Zusammenfluss Chänerebach	16.00 m
Ösch, nach Zusammenfluss Chänerebach	17.00 m
Chänerebach, östlicher Abschnitt vor Niederösch	12.00 m
Chänerebach, innerhalb von Niederösch	15.00 m
Übrige offene und eingedolte Fliessgewässer	11.00 m

Art. 43 Landschaftsschongebiete

[1] Die vier im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert (Rain), insbesondere von Siedlungstrennung (Ersigen, Ortsteile Oberösch und Niederösch) und Vernetzung für Wildtiere (Oeschfeld und Erlemoos).

[2] Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

[3] Die Baubewilligungsbehörde muss zur Erfüllung ihrer Aufgaben Fachstellen beiziehen.

SCHUTZ DER NATURNAHEN LANDSCHAFT

Art. 44 Landschaftsschutzgebiet Loberg

[1] Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschutzgebiet Loberg bezweckt die Erhaltung des landschaftlich empfindlichen und wertvollen Landschaftsteils.

[2] Es ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Ferner ist die Nutzung der bestehenden Hornusser-Anlage erlaubt.

[3] Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wieder herzustellen.

[4] Aufforstungen, Baumschulen und Gärtnereien dürfen nicht angelegt werden.

[5] Ablagerungen, Materialentnahmen oder Veränderungen des natürlich entstandenen Geländes sind nicht gestattet, mit Ausnahme naturnaher Bewirtschaftungswege und dem Schutzzweck dienende Anlagen.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15-18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Art. 45 Landschaftsschutzgebiet Lindenmatt

[1] Die im Zonenplan eingetragenen Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung exponierter Landschaftsteile von besonderem Wert im Sinne von Art. 86 BauG.

[2] Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

Art. 46 Landschaftsschutzgebiet Rain

[1] Das Landschaftsschutzgebiet Rain bezweckt die Pflege und Erhaltung einer im Mittelland einzigartigen traditionellen Kulturlandschaft mit Ackerterrassen und teilweise bestockten Böschungen.

[2] Terrainveränderungen, Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

[3] Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. Insbesondere sind:

> Borde und Mauern zu unterhalten
> Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
> das Wegnetz zu erhalten und nicht mit versiegelten Flächen zu versehen
> trockene Standorte extensiv zu bewirtschaften, dass heisst, sie nicht düngen, bewässern, entwässern oder beweiden.

Art. 47 Landschaftsschutzgebiet Fluh Tannwald

[1] Das im Zonenplan eingetragene Landschaftsschutzgebiet Fluh Tannwald dient der Erhaltung der Fluh im Sinne von Art. 86 BauG.

[2] Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

[3] Im überlagerten Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung sind jedoch begründete bauliche Massnahmen zum Unterhalt und der Sicherung der Felswand zum Schutz von Menschen, Tieren und bestehenden Liegenschaften zugelassen. Die Gestaltung dieser Massnahmen muss mit Rücksicht auf die Lage erfolgen.

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
Im Gewässerraum gelten betreffend Einsatz und Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmittel die übergeordneten Vorschriften.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

Art. 48 Lebensräume

[1] Stehende und fliessende Gewässer:

a. Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.

b. Sanierungsmassnahmen an Bachläufen müssen sich nach Möglichkeit nach ingenieurbiologischen Methoden richten. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind, wenn möglich, naturnah auszuführen.

c. Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie der Verbesserung der naturnahen Uferböschungen dienen.

[2] Feuchtgebiete:

a. Bei den im Zonenplan bezeichneten Feuchtgebieten „Geissmoos", „vorderi und hinteri Holzmatt" und „Erlenmoos" handelt es sich um extensiv genutztes Grünland mit schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchtem bis nassem Boden.

b. Die bisherige Nutzung soll in Art und Intensität beibehalten werden. Sie dürfen nicht trockengelegt werden.

c. Die Tümpel im Bereich „hinteri Holzmatt" sind zu unterhalten, zu pflegen und als offene Wasserflächen zu erhalten. Die Wasserpflanzen sind zu erhalten.

[3] Artenreiche Wiesen:

a. Die im Zonenplan bezeichneten artenreichen Wiesen werden mässig gedüngt und enthalten besonders schutzwürdige Pflanzenbestände.

b. Sie sind zu erhalten, wobei die extensive Heunutzung weitergeführt werden soll.

Art. 49 Wildwechselkorridor

[1] Der Wildwechselkorridor ist ein überlagerndes Gebiet. Es bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

[3] Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen, ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern.

[4] Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Folgende Grenzen sind einzuhalten

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft min. 3.0 m, bei der Bestockung mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämmen der äussersten Bäumen und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft min. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäumen und Sträucher.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.

Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern.

Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.

Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

Art. 50 Hecken, Feld- und Ufergehölze

[1] Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt.

[2] Für Gebäude ist zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze etc.) ist zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Art. 51 Ufervegetation

[1] Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Gebäude von 6.0 m zu wahren.

[2] Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

[3] Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Art. 52 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

Pflanzen, 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.

ERSATZMASSNAHMEN

Art. 53 Ersatzmassnahmen

[1] Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

[2] Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

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.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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, Lageeinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

GEFAHRENGEBIETE

Art. 54 Bauen in Gefahrengebieten

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

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

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

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

LANGSAMVERKEHR

Art. 55 Wanderwege

Die im Zonenplan aufgeführten Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.

Vgl. Art. 50 BauG.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 56 Übergangsregelung Areal Rössler

Für das im Zonenplan als "Ausnahme von der Genehmigung: Areal Rössler" festgesetzte Gemeindegebiet gelten bis zur Genehmigung einer neuen Planung das Baureglement Ersigen sowie der Zonenplan Ersigen vom 15.11.2005.

Art. 57 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen BauG (Art. 50 ff.) richterlich geahndet.

Art. 58 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt, wie die gesamte baurechtliche Grundordnung (Art. 1 GBR) der Einwohnergemeinde Ersigen, am Tag nach der Publikation seiner Genehmigung in Kraft.

Art. 59 Aufhebung von Vorschriften

[1] Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement Oberösch vom 03.11.2009
- Baureglement Niederösch vom 09.10.2002
- Zonenplan Oberösch vom 03.11.2009
- Zonenplan Niederösch vom 09.10.2002
- Schutzplan Niederösch vom 09.10.2002
- Richtplan Landschaft Oberösch vom 03.11.2009
- Erschliessungsrichtplan Ersigen vom 31.07.1992
- Landschaftsrichtplan Ersigen vom 09.03.1976
- Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen Ersigen vom 09.03.1976
- Nutzungsrichtplan Ersigen vom 25.11.1975
- Ergänzung Zonenplan mit Naturgefahren vom 11. Januar 2013 (GR, 22.05.2026)

Siehe Genehmigung AGR

G GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	16. Oktober bis 17. November 2017
Vorprüfung vom	16. Mai 2019

Öffentliche Auflage vom	18. August bis 19. September 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	18. August 2022
Publikation im Amtsblatt vom	17. August 2022
Einspracheverhandlungen am	29. September und 12. Oktober 2022
Erledigte Einsprachen:	~~1~~ 2 (SCC, 20.05.2026)
Unerledigte Einsprachen:	~~6~~ 5
Rechtsverwahrungen:	0

Siehe Genehmigung AGR

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. Juni 2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. Oktober 2022

2. öffentliche Auflage vom	3. November bis 5. Dezember 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	3. November 2022
Publikation im Amtsblatt vom	2. November 2022
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

3. öffentliche Auflage vom	27. Juni bis 29. Juli 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	27. Juni 2024
Publikation im Amtsblatt vom	26. Juni 2024
Einspracheverhandlungen am	30. August 2024
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	0
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV im	amtlichen Anzeiger am 12. September 2024
	Amtsblatt am 11. September 2024

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. September 2024

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV	
4. öffentliche Auflage vom	15. Mai bis 13. Juni 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15. Mai 2025
Publikation im Amtsblatt vom	14. Mai 2025
Einspracheverhandlungen am	4. Juli 2025
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	2
Rechtsverwahrungen:	0
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV im	
	amtlichen Anzeiger am 21. August 2025
	Amtsblatt am 20. August 2025

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. August 2025 (SCC, 20.05.2026)

Siehe Genehmigung AGR

Namens der Einwohnergemeinde Ersigen:

Der Präsident

Urs Wälchli

Der Sekretär:

Christopf Haldimann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ersigen, 16.10.2025

Der Gemeindeschreiber:

Christopf Haldimann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

17. Juni 2026

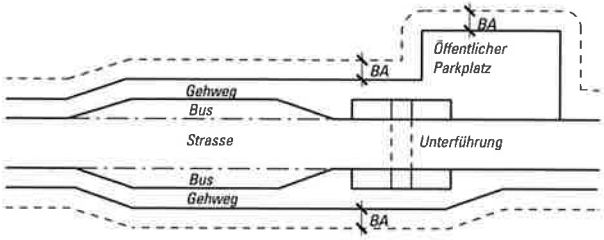
Beatrice Aebi

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

ANHANG

ANHANG A) ABKÜRZUNGEN

A	=	Arbeitszone
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	=	kantonales Baugesetz
BauV	=	kantonale Bauverordnung
BewD	=	kantonales Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	=	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (25.5.2011)
D	=	Dorferhaltungszone
DB	=	Dorfzone Bären
DL	=	Dorfzone Löwen
EGzZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
EnG	=	Energiegesetz
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
F	=	Fairnesszone
FH gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig (gem. BMBV)
FH tr	=	Fassadenhöhe traufseitig (gem. BMBV)
GBR	=	Gemeindebaureglement
GFZo	=	oberirdische Geschossflächenziffer (gem. BMBV)
gGA	=	grosser Grenzabstand (gem. BMBV)
GL	=	Gebäudelänge (gem. BMBV)
GSchG	=	kantonales Gewässerschutzgesetz
IVS	=	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
kGA	=	kleiner Grenzabstand (gem. BMBV)
LSV	=	Lärmschutzverordnung
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
NSchG	=	kantonales Naturschutzgesetz
NSchV	=	kantonale Naturschutzverordnung
OK	=	oberkant
RPG	=	eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	=	eidgenössische Raumplanungsverordnung
UeO	=	Überbauungsordnung
USG	=	kantonales Uferschutzgesetz
VG	=	Vollgeschoss (gem. BMBV)
W	=	Wohnzone
WGB	=	kantonales Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZGB	=	Zivilgesetzbuch
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht



Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes

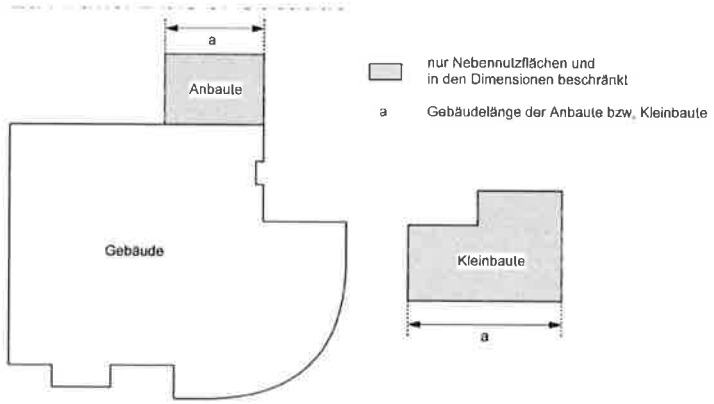
Bauabstandslinie

BA *Bauabstand 5.00 m, resp. 3.60 m*

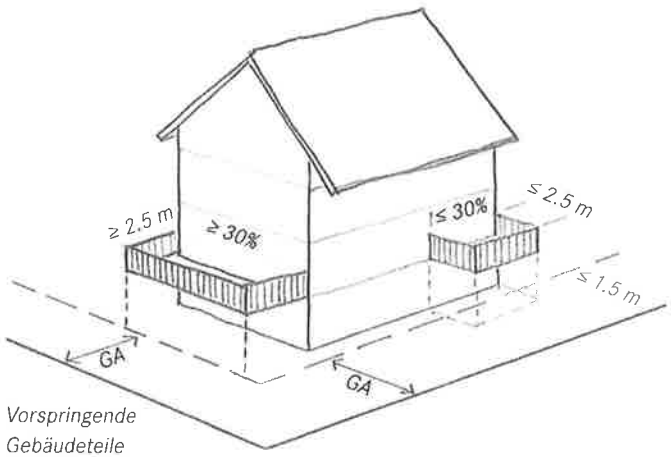
ANHANG B) ALLGEMEIN

Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des Fahrbahnrandes. Die Grenze der vermarchten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



Gebäude, Anbauten, Kleinbauten



Vorspringende Gebäudeteile

ANHANG B) MASSE UND MESSWEISEN NACH BMBV

Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (Auszug der wichtigsten Definitionen):

Massgebendes Terrain (vgl. Art. 1 BMBV)

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.
Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

Kleinbauten (vgl. Art. 3 BMBV)

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

Anbauten (vgl. Art. 4 BMBV)

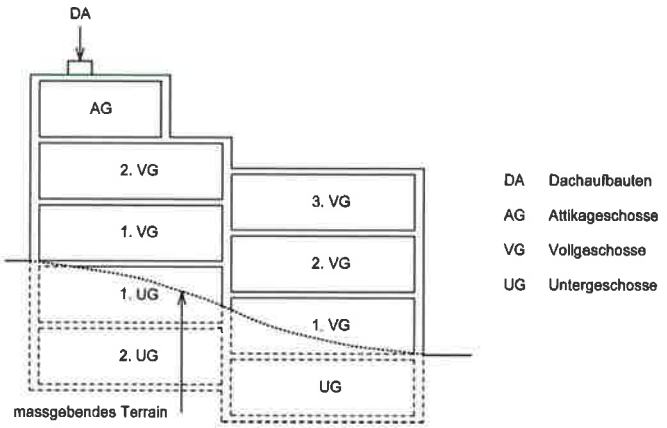
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Rückspringende Gebäudeteile (vgl. Art. 11 BMBV)

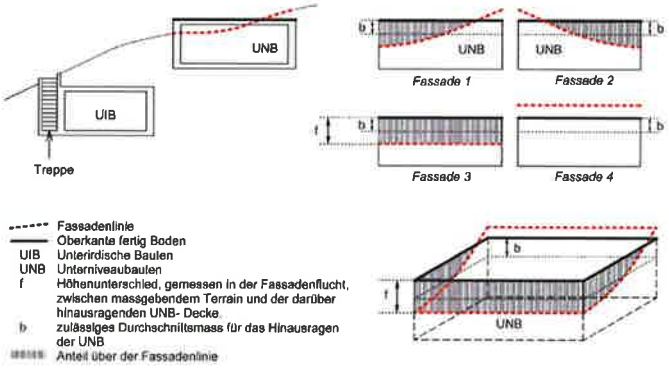
Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Vorspringende Gebäudeteile (vgl. Art. 10 BMBV)

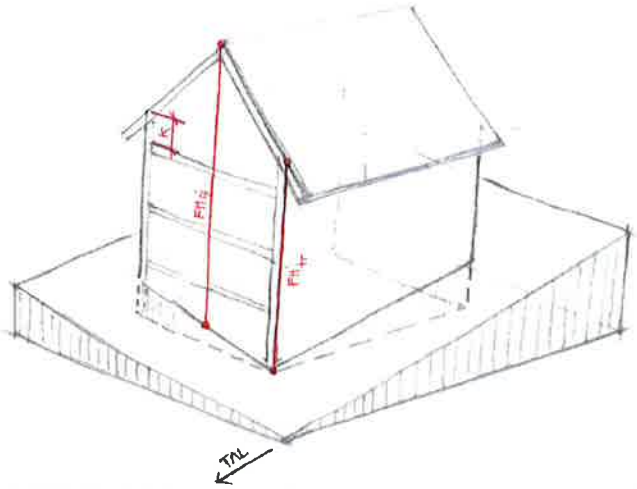
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite) beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



Geschosse und Geschosszahl bei gestaffelten Gebäuden



Unterirdische Bauten (UIB), Unterniveaubauten (UNB)



Fassadenhöhe giebelseitig und traufseitig

Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Dachgeschosse (vgl. Art. 20 BMBV)
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Attikageschosse (vgl. Art. 21 BMBV)
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

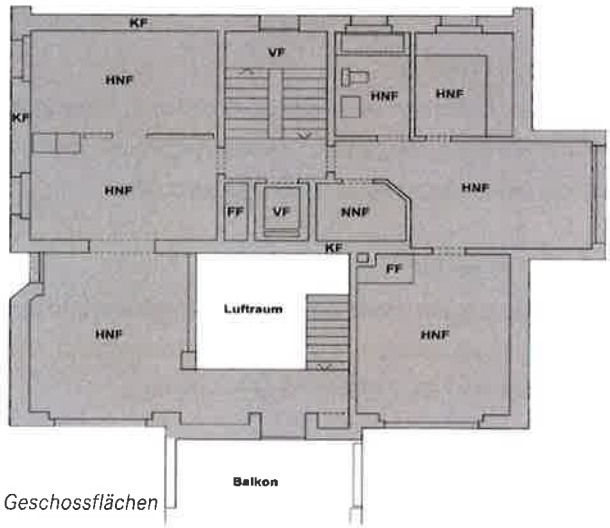
Untergeschosse (vgl. Art. 19 BMBV)
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Unterirdische Bauten (vgl. Art. 5 BMBV)
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

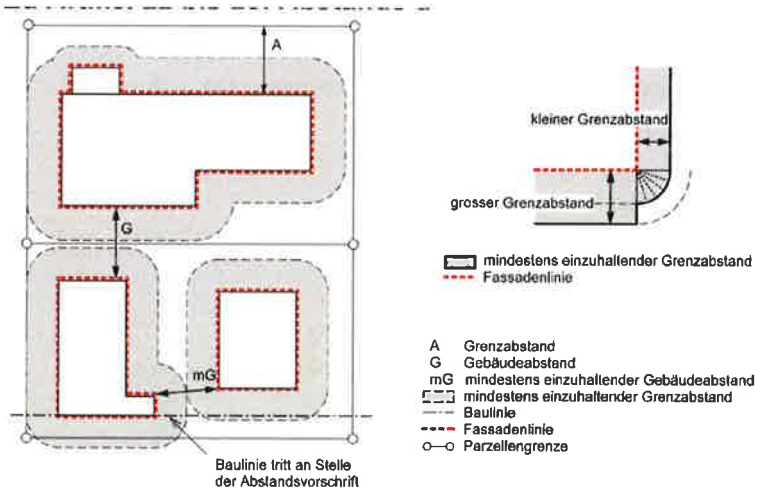
Unterniveaubauten (vgl. Art. 6 BMBV)
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Fassadenlinie (vgl. Art. 8 BMBV)
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

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



Geschossflächen



Kleiner und grosser Grenzabstand

Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)

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

Kniestockhöhe (vgl. 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.

Geschossflächenziffer (vgl. 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] Zur Geschossfläche werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt, nicht angerechnet.

Grenzabstand (vgl. Art. 23 BMBV)

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

ANHANG C) INVENTAR LANDSCHAFTSPLANUNG

Landschaftsschutzgebiete

Nr.	Ort	Ziel	Massnahmen	best. Schutz	Schutz	Bemerkung
1	Lobärg	Erhaltung landschaftlich empfindlicher Landschaft	Aussichtslage muss erhalten bleiben, keine Bauten, ausser betrieblich notwendig	ja	ja	aus best. Zonenplan
2	Rain	einzigartige Kulturlandschaft mit Ackerterrassen erhalten	Aussicht und Ackerterrassen mit teilweiser Bestockung erhalten, Terrainveränderungen sind untersagt	ja	ja	aus best. Zonenplan, Perimeter vergrössert TRP Landschaft Emmental 2015
3	Lindenmatt	Siedlungstrennung sichern	freihalten von Bauten und Siedlungserweiterung	neu	ja	aus dem TRP Landschaft Emmental 2015 und RGSK Massnahme TR4
4	Tannwald	Erhaltung der Terrassenlandschaft	Freihalten von Bauten und Anlagen, bauliche Massnahmen sind grundsätzlich nicht zugelassen	neu	ja	aus dem TRP Landschaft Emmental 2015

Landschaftsschongebiete

Nr.	Ort	Ziel	Massnahmen	best. Schutz	Schutz	Bemerkung
1	Ersigen Oberdorf	Siedlungstrennung sichern	freihalten von Bauten und Siedlungserweiterung	neu	ja	aus dem TRP Landschaft Emmental 2015 und RGSK Massnahme TR4
2	Rain	Ergänzung zum Landschaftsschutzgebiet	Gebiet Rain mit Ackerterrassen und Aussicht freihalten von Bauten	neu	ja	aus dem TRP Landschaft Emmental 2015
3	Oeschfeld	Wildwechselkorridor und Weiterführung des Landschaftsschongebiets Utzensdorf	Wildwechselkorridor freihalten von Bauten und Barrieren für Wildtiere	neu	ja	aus dem TRP Landschaft Emmental 2015
4	Erlemoos	Wildwechselkorridor	Wildwechselkorridor freihalten von Bauten und Barrieren für Wildtiere	neu	ja	aus dem TRP Landschaft Emmental 2015

Inventar botanische Objekte Gemeinde Ersigen

13.06.2017 / Suzanne Albrecht

Nr.	Anzahl	Art	Parzelle	Schutz	Bemerkungen
1	1	Linde	5	ja	
2	1	Kastanie	1113	ja	
3	1	Nussbaum	1109	ja	
4	6	Nussbäume	456	ja	
5	1	Linde	474	ja	
6	1	Linde	474	ja	
7	1	Birke	291	ja	
8	1	Rosskastanie	295	ja	
9	1	Apfelbaum	336	ja	
10	1	Linde	336	ja	
11	1	Kirschbaum	353	ja	
14	1	Rosskastanie	302	ja	
15	1	Ulme	302	ja	
16	1	Birke	271	ja	
17	1	Silberpappel	160	ja	
18	2	Birken	160	ja	
19	3	Rosskastanien	240	ja	
20	5	Linde, Rosskastanien	18	ja	
21	1	Ulme	543	ja	
22	1	Linde	543	ja	
23	2	Nussbaum	199	ja	
24	3	Birken	199	ja	
25	1	Esche	397	ja	
26	1	Nussbaum	183	ja	
27	1	Birnbaum	1061	ja	
28	2	Nussbäume	770	ja	
29	1	Pappel	63	ja	
30	5	Pappeln	994	ja	
31	1	Linde	278	ja	
32	2	Nussbäume	279	ja	
33	1	Linde	234	ja	
34	1	Nussbaum	696	ja	
35	3	Silberpappeln	696	ja	
36	1	Birke	629	ja	
37	2	Linden	1015	ja	
38	2	Silberpappel	1015	ja	
39	1	Silberpappeln	856	ja	
40	4	Platanen	151	ja	
41	3	Nussbäume	151	ja	
42	2	Linden	760/11	ja	
43	1	Eiche	108	ja	
44	1	Birke	108	ja	
45	3	Eschen	65	ja	
46	1	Linde	567	ja	
47	1	Linde	495	ja	

Nr.	Anzahl	Art	Parzelle	Schutz	Bemerkungen
48	1	Nussbaum	455	ja	
49	1	Nussbaum	400	ja	
50	1	Nussbaum	964	ja	
51	3	Birken	1021	ja	
52	2	Birnbaum	854	ja	
53	2	Linde, Esche	95	ja	
54	5	Linde, Ahorne	465	ja	
55	1	Eiche	465	ja	
57	1	Nussbaum	539	ja	
58	1	Sarbaum, Säulenpappel	250	ja	
59	3	Linde, Nussbäume	205	ja	
60	1	Nussbaum	218,03	ja	
61	2	Nussbaum	472	ja	
62	1	Linde	263	ja	
63	3	Ahorn, Linden	18	ja	
64	1	Birke	635	ja	
65	1	Nussbaum	406	ja	
66	2	Nussbaum, Kastanie	294	ja	
67	1	Kirschbaum	309	ja	
68	1	Ahorn	4	ja	
81	1	Linde	12	ja	bei der Ackerterrasse
82	1	Linde	12	ja	bei der Ackerterrasse
83	1	Linde	62	ja	an der Landstross (Hofbaum) Jungbaum
84	1	Linde	62	ja	an der Landstross (Hofbaum)
85	3	Nussbaum, 2 Rosskastanien	31,01	ja	Oberösch, entlang Strasse
86	1	Weisstanne	139	ja	Oberösch, hinter dem Haus
87	1	Linde	49	ja	beim Bauernhaus
88	1	Nussbaum	49	ja	beim Hof, noch Jungbaum
89	1	Linde	134	ja	beim Hof
90	1	Nussbaum	133	ja	beim Hof
91	1	Nussbaum	82	ja	beim Hof
92	1	Linde	95	ja	beim Hof
93	1	Birke	102	ja	im Feld
94	2	Birken	111	ja	Hofgruppe
95	2	Nussbaum, Linde	111	ja	Hofgruppe
96	1	Linde	153	ja	Einfamileienhausgarten
97	2	Birnbäume	97	ja	auf Ackerterrasse Loberg
98	1	Kirsche	97	ja	auf Ackerterrasse Loberg
99	1	Nussbaum	145/102	ja	Ackerterrasse, Abschluss Hecke
100	2	Birnbaum, Kirsche	97	ja	auf Ackerterrasse Loberg, Aussicht mit Sitzbank
101	4	Birnbaum	97	ja	auf Ackerterrasse Loberg
102	1	Kirsche	13,02	ja	auf Ackerterrasse Loberg
111	1	Linde	74	ja	Strasse, prägt Hof
112	2	Linde	73	ja	prägt Strasse
113	6	4 Nussbäume, 2 Rosskastanien	73	ja	Unterdorf
114	2	Linde, Platane	136	ja	Unterdorf
115	1	Trauerweide neu	136	ja	Unterdorf, beim Bach

Nr.	Anzahl	Art	Parzelle	Schutz	Bemerkungen
116	1	Nussbaum	152	ja	Oberdorf
117	1	Nussbaum	144	ja	Oberdorf
118	1	Quitte	144	ja	Oberdorf
119	1	Linde	190	ja	Oberdorf, prägt Dorfeingang
120	1	Linde	45	ja	Oberdorf, prägt Haus
121	1	Nussbaum	261	ja	Oberdorf, prägt Haus

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20a | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4500 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | www.panorama-ag.ch