Einwohnergemeinde Ferenbalm

Baureglement

Bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

Genehmigte Fassung Januar 2014

Inhaltsverzeichnis

		Artikel	Seite
I.	**Abkürzungen gesetzlicher Erlasse**		**5**
II.	**Vorschriften**		**6**
1.	Allgemeines		6
	- Geltungsbereich	1	6
	- Vorbehalt des übergeordneten Rechts	2	6
	- Verhältnis zum Privatrecht	3	6
	- Besitzstandsgarantie	4	6
	- Planungsausgleich	5	6
2.	Allgemeine Voraussetzung der Überbauung		7
	- Baubewilligungspflicht, Baubeginn	6	7
	- Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	7	7
3.	Baupolizeiliche Vorschriften		7
3.1	Bauweise		7
	- Offene Bauweise	8	7
	- Gestaltungsfreiheit	9	8
	- Nutzungsziffern	10	8
3.2	Bauabstände		8
	- Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien	11	8
	- Bauabstände von öffentlichen Strassen	12	8
	- Bauabstand von Fliessgewässern	13	8
	- Bauabstand vom Wald	14	9
	- Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen	15	10
	- Bauabstand von Zonengrenzen	16	10
	- Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund		10
	a) Allgemeines	17	10
	b) Kleinbauten und Anbauten	18	10
	c) Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	19	10
	d) Unterschreitung der Bauabstände durch Gebäudeteile	20	11
	- Gebäudeabstand	21	11
	- Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile	22	11
3.3	Geschosse, Höhen, Gebäudelänge und -breite		12
	- Geschosse	23	12
	- Kniestockhöhe	24	12
	- Gesamthöhe	25	12
	- Fassadenhöhe	26	12
	- Gebäudelänge und -breite	27	13
3.4	Bau- und Umgebungsgestaltung		13
	- Grundsätze	28	13
	- Gebäudestellung, Firstrichtung	29	13
	- Dachausbau	30	14
	- Dachgestaltung	31	14
	- Flachdächer	32	14

		Artikel	Seite
	- Dachaufbauten		
	a) Allgemein	33	14
	b) Dachaufbauten bei Flachdächern	34	14
	c) Dachaufbauten bei Schrägdächern	35	14
	- Umgebungsgestaltung	36	15
3.5	Lärmschutz und Energie		16
	- Lärmschutz	37	16
	- Besondere, lokalisierte Lärmschutzmassnahmen	38	16
	- Energie	39	16
4.	Zonen- und Gebietsvorschriften		17
4.1	Allgemeines		17
	- Bedeutung	40	17
	- Zucht- und Mastbetriebe, Hundezwinger	41	17
	- Ablagerung, Lagerplätze	42	17
4.2	Bauzonen		17
	- Wohnzone W	43	17
	- Wohn- und Arbeitszone WA	44	17
	- Arbeitszone A2	45	18
	- Arbeitszone AV	46	18
	- Gärtnereizone Gä		18
	a) Allgemeines	47	18
	b) Gärtnereizone Gä1	48	18
	c) Gärtnereizone Gä2	49	19
	d) Gärtnereizone Gä3	50	
	- Sonderzone SZ1 Mühlematt-Bibere	51	19
	- Bestandeszone BZ	52	19
	- Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	53	20
	- Zonen mit Planungspflicht ZPP		20
	a) Allgemeines	54	20
	b) ZPP Nr. 1 Kleingümmenen	55	20
	- Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF1 „Biberen“	56	22
	- Zone für öffentliche Nutzungen	57	22
	- Baupolizeiliche Masse	58	23
4.3	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet		24
	- Landwirtschaftszone	59	24
	- Weilerzone		24
	a) Zweck	60	24
	b) Nutzung	61	24
	c) Einschränkungen	62	24
4.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte		25
	- Naturschutzgebiet	63	25
	- Landschaftsschutzgebiete und -objekte		25
	a) Allgemein	64	25
	b) Landschaftsschutzgebiete	65	25
	c) Landschaftsobjekte	66	25
	d) Ersatzmassnahmen	67	26
	- Ortsbildschutzgebiet	68	26
	- Baudenkmäler	69	26
	- Archäologische Schutzobjekte	70	26
	- Historische Verkehrswege	71	27
	- Fuss- und Wanderwege	72	27

		Artikel	Seite
4.5	Gefahrengebiete		27
	- Bauen in Gefahrengebieten	73	27
	- Besondere Massnahmen zu ausgewählten Bauzonen	74	27
5.	Zuständigkeiten		29
	- Baubewilligungs- und Planerlassverfahren	75	29
6.	Widerhandlungen, Schlussbestimmungen		29
	- Widerhandlungen	76	29
	- Inkrafttreten	77	29
	- Aufhebung bestehender Vorschriften	78	29
III	**Genehmigungsvermerke**		**30**
IV	**Anhänge**		**31**
1.	Begriffe und Messweisen		31
1.1	Bauabstand gegenüber Fliessgewässern		31
1.2	Gebäudeteile		31
1.3	Geschosse, Höhen, Gebäudelängen und –breiten		35
1.4	Grosser und kleiner Grenzabstand		37
1.5	Nutzungsziffern		38
1.6	Gärtnereizone Gä3 Gammen: Nutzungssektoren		40
1.7	Lärmschutzgebiete bei der Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Kleingümmenen		41
2.	Basiserschliessung des Strassennetzes		42
3.	Fuss- und Wanderwege		43
4.	Historische Verkehrswege		44

I. Abkürzungen gesetzlicher Erlasse

	Bund
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1989
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
StoV	Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9.6.1986
ÖQV	Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft vom 4.4.2001
	Kanton
BauG	Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.3.1994
BMBV	Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.5.2011
DPG	Gesetz über die Denkmalpflege vom 8.9.1999
EGzZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.5.1911
GG	Gemeindegesetz vom 16.3.1998
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.05.1997
KWaV	Kantonales Waldverordnung vom 29.10.1997
KEnG	Energiegesetz vom 15.5.2011
KEnV	Energieverordnung vom 26.10.2011
NSG	Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
SG	Strassengesetz vom 4.6.2008
SV	Strassenverordnung vom 29.10.2008
WBG	Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15.11.1989
	Gemeinde
GBR	Gemeindebaureglement

II. Vorschriften

1. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

1 Das Baureglement (inkl. Anhänge 1 bis 4) bildet, zusammen mit dem Zonenplan für das gesamte Gemeindegebiet und den vier Zonenplänen für Teilgebiete, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

Art. 2

Vorbehalt des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und deren Ausführungserlasse, bleiben vorbehalten.

Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten.[1]

2 Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern dies ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 4

Besitzstandsgarantie

1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.[2]

2 Vorbehalten bleibt eine in den Zonenvorschriften abweichende Regelung auf Gemeindestufe.

Art. 5

Planungsausgleich

1 Erwächst einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer durch Planungsmassnahmen ein Mehrwert, so nimmt der Gemeinderat vor dem Erlass der Planungsmassnahme Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zur Abschöpfung eines angemessenen Teils dieses Mehrwertes auf. Die Verhandlungsergebnisse sind in einem Vertrag festzuhalten und gegenseitig zu unterzeichnen.

2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Erhebung der Mehrwertabschöpfung.

---

1 insbesondere Art. 79ff EGzZGB
2 vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG

2. Allgemeine Voraussetzung der Überbauung

Art. 6

Baubewilligungspflicht, Baubeginn

1 Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

2 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn[3] und die Befreiung vom Erfordernis einer Baubewilligung.[4]

Art. 7

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen des Baugesetzes entsprechen.[5]

2 Insbesondere müssen sie:
a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
b) den Anforderungen der Energiegesetzgebung und der Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
c) den Anforderungen des Landschafts- und Ortsbildschutzes genügen;[6]
d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder[7] und, wo dies vorgeschrieben ist, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen[8] verfügen;
e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

3 Die Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen bildet das kantonale Recht.[9]

3. Baupolizeiliche Vorschriften

3.1 Bauweise

Art. 8

Offene Bauweise

1 Im gesamten Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist, ausgenommen bei eingeschossigen Bauten, nicht erlaubt.

---

3 Art. 39 BewD
4 Art. 1, Abs. 3 BauG; Art. 5f BewD
5 Art. 2 BauG
6 Art. 9ff BauG; Art. 12ff BauV
7 Art. 16ff BauG; Art. 49ff BauV
8 Art. 15 BauG; Art. 42 BauV
9 Art. 26ff BauG; Art. 81ff BauG (Art. 23ff RPG); Art. 81 SG

Art. 9

Gestaltungsfreiheit

1 Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes[10] gilt für die Zonen W2 und WA2

2 Mit der Baueingabe sind die folgenden Unterlagen einzureichen:
a) Nachweis, dass die Nutzungsart und das Nutzungsmass der Zone eingehalten werden;
b) Umgebungsgestaltungsplan mit Eintrag von gemeinsamen Spielflächen und Abstellplätzen für Fahrzeuge;
c) Unterschriebene privatrechtliche Vereinbarungen, soweit dies für die Sicherstellung der Realisierung notwendig ist.

Art. 10

Nutzungsziffern[11]

Die folgenden, im Baureglement verwendeten Begriffe, sind im Anhang 1.5 genauer umschrieben:
- Anrechenbare Grundstücksfläche
- Geschossflächenziffer
- Überbauungsziffer
- Grünflächenziffer

3.2 Bauabstände

Art. 11

Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien

1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 12

Bauabstände von öffentlichen Strassen

1 Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5.00 m, von Strassen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Bauabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.[12]

2 Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes[13], der kommunale Verkehrsrichtplan sowie Anhang 2 dieses Reglements.

3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 13

Bauabstand von Fliessgewässern

1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungsfreien und bewilligungspflichtigen – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

---

[10] Art. 75 BauG
[11] siehe auch Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25.05.2011
[12] Art. 80 SG
[13] Art. 106f BauG

Saane:
Entlang des linken Ufers der Saane ist der Bauabstand im Zonenplan eingetragen.
- Im Bereich „Brückenkopfes und Baugebiet Gümmenenau“ beträgt der Bauabstand mindestens 18,0 m, ausserhalb dieses Bereichs mindestens 40 m.
- Oberhalb der Gümmenenbrücke verläuft der Bauabstand landseitig der Dämme am Schnittpunkt des Dammfusses mit der Saaneeben.
- Unterhalb der Gümmenenbrücke verläuft der Bauabstand ausserhalb des Siedlungsgebietes entlang der östlichen Grenze der Strassenparzelle.
- Im Bereich der Flühe beträgt der Bauabstand 40 m.
- In der Haselau verläuft der Bauabstand entlang der östlichen Grenze der Strassenparzelle.

Weitere Fliessgewässer:
- 15,0 m Giesse-Kanal
- 15,0 m Bibere (ab dem nördlichem Rand der Kantonsstrassenbrücke in Biberen bis zur Grenze zu Gurbrü)
- 13,5 m Bibere (bis zum nördlichen Rand der Kantonsstrassenbrücke in Biberen)
- 8,5 m Biberen-Kanal
- 6,5 m Aubach und Lättibach
- 6,0 m Steibächli, Kleiner Steg, Halimattkanal
- 5,5 m übrige Gewässer
- 5,5 m eingedolte Gewässer

Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung:
- 5,5 m Mühlekanal in Biberen (offener Kanal)
- 0,0 m Mühlekanal in Biberen (eingedolter Kanal)

Bei offenen Gewässern wird der Bauabstand von der Mittelwasserlinie, bei eingedolten Gewässern ab der Rohrachse gemessen.

2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten ein Abstand von 6 m zu wahren.

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

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

Art. 14

Bauabstand vom Wald

1 Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 30 m einzuhalten.[14]
Mit Zustimmung der zuständigen Stelle des Forstdienstes können, beim Vorliegen besonderer Verhältnisse, Ausnahmen bewilligt oder in Überbauungsordnungen und Baureglementen der Waldabstand mittels Baulinien verkürzt werden.

2 Betreffend Abstandsvorschriften wird auf die übergeordnete Gesetzgebung, namentlich die Waldgesetzgebung verwiesen.

[14] gemäss Art. 25 ff KWaG und Art. 34 KWaV

Art. 15

Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Art. 16

Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber den Bauzonen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken derselben Zone. Gegenüber der Landwirtschaftszone haben Hauptgebäude einen Bauabstand von 4 m einzuhalten.

Art. 17

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
a) Allgemeines

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 58 festgesetzten Grenzabstände[15] zu wahren, sofern das Bauvorhaben nicht baubewilligungsfrei ist.[16]

2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf der besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist. Er darf jedoch nicht im Norden liegen.

Art. 18

b) Kleinbauten und Anbauten[17]

1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.
Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen wie Garagen, Geräteschuppen, private Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

2 Für Kleinbauten und Anbauten gelten die folgenden Masse:
- Grenzabstand min. 2,0 m
- Gebäudefläche max. 60 m2
- Traufseitige Fassadenhöhe max. 3,0 m
- Giebelseitige Fassadenhöhe max. 5,0 m
- Bei Bauten mit Flachdächern gilt eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 4 m.[18]

3 Kleinbauten und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 8.

Art. 19

c) Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten[19]

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

2 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

---

15 siehe Anhang 1.4
16 gemäss Art. 6 ff BewG
17 siehe Anhang 1.2
18 gemäss Art. 79a EGzZGB
19 siehe Anhang 1.2

3 Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von min. 1,0 m.

Art. 20

d) Unterschreitung der Bauabstände durch Gebäudeteile

1 Die Unterschreitung des reglementarischen Gebäudeabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz.[20] Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nur unter den Voraussetzungen des Zivilrechtes[21] unterschritten werden.

2 Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist ohne Ausnahmebewilligung möglich, falls der Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung). Dabei darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m vermindert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10 m, in der Zone A nicht auf weniger als 7 m verkürzt werden.

Art. 21

Gebäudeabstand[22]

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

2 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

3 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechts gilt Art. 20 Abs. 2.

4 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, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung[23] überschritten würden.

5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau und die Gestaltungsfreiheit.[24]

Art. 22

Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile[25]

1 Vorspringende Gebäudeteile (wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone und dergleichen) ragen über die Fassadenflucht hinaus. Sie werden dem Gebäude nicht zugerechnet, wenn sie die folgenden Masse nicht überschreiten:
- Tiefe des Vorsprungs max. 2,0 m
- Anteil an der Gebäudelänge max. 40%; ragen nur offene Balkone über die Fassadenlinie hinaus, so beträgt der Anteil an der Gebäudelänge max. 60%
- Bei Vordächern gilt eine max. Ausladung von 2,50 m über die gesamte Gebäudelänge

2 Rückspringende Gebäudeteile (wie innen liegende Balkone und dergleichen) sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

---

20 Art. 26 BauG
21 Art. 79ff EGzZGB
22 siehe Anhang 1.2
23 Art. 22, Abs. 3 BauV
24 Art. 75 BauG
25 siehe Anhang 1.2

Sie gelten für die Fassadenlinie als unbedeutend, wenn die folgenden Masse nicht überschritten werden:
- Zulässige Tiefe des Rücksprungs max. 2.00 m
- Zulässiger Anteil an der Fassadenlänge max. 40%

3.3 Geschosse, Höhen, Gebäudelänge- und breite

Art. 23

Geschosse[26]

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

2 Untergeschosse sind Geschoss, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das zulässige Mass beträgt 1.20 m. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

3 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.

Art. 24

Kniestockhöhe[27]

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

Art. 25

Gesamthöhe[28]

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Art. 26

Fassadenhöhe[29]

1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (ohne Dachhaut) und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdächern gilt die traufseitige Fassadenhöhe; sie wird bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung gemessen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageeinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenseite beträgt, sowie Giebelfelder werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

2 Die zulässige Fassadenhöhe darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen, überschritten werden.

3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

---

[26] siehe Anhang 1.3
[27] siehe Anhang 1.3
[28] siehe Anhang 1.3
[29] siehe Anhang 1.3

4 Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile einzeln zu messen. Als Staffelung gilt ein vertikaler oder horizontaler Versatz von mindestens 2 m. Rücksprünge in den Fassaden, die durch Loggien, Balkone, Sitzplätze und dergleichen gebildet sind, werden nicht angerechnet.

Art. 27

Gebäudelänge, Gebäudebreite[30]

1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite und die Gebäudebreite die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

2 Die Länge und Breite der Gebäude oder Gebäudegruppen ist, einschliesslich der Anbauten, auf die in Art. 58 genannten Masse beschränkt.

3.4 Bau- und Umgebungsgestaltung

Art. 28

Grundsätze

1 Bauten und Anlagen sind derart zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen und mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2 Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind vor allem die folgenden Kriterien zu beachten:
- Eingliederung in die bestehende Siedlung (Siedlungsmuster)
- Lage und Stellung (Standortwahl)
- Kubische Erscheinung (Baukörper, Dachform)
- Art der Dach- und Fassadenelemente
- Proportionen
- Material- und Farbwahl
- Eingliederung in das bestehende Terrain
- Gestaltung der Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern)
- Anlage und Gestaltung der Verkehrsflächen (Zufahrten, Eingänge, Treppen, Abstellplätze für Fahrzeuge)
- Grünbereiche und raumbildende Bepflanzung

3 Wo erforderlich können zur Beurteilung von Bauvorhaben zulasten des Gesuchstellers weitergehende Unterlagen verlangt (Modelle, Fotomontagen, Farb- und Materialmuster und dergleichen) sowie Fachberater oder Gutachter beigezogen werden.[31]

4 Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Umgebungsgestaltung die Bewilligung versagt werden.

Art. 29

Gebäudestellung, Firstrichtung

1 Neubauten sind längs Strassen und an Hängen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse, bzw. zur Falllinie des Hanges zu stellen.

2 Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten mit ihrer Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

---

[30] siehe Anhang 1.3
[31] vgl. Art. 15, 23 und 52f BewD

3 Wo es architektonisch oder aus Gründen der Energieeffizienz begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Bodens unerlässlich ist, kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

Art. 30

Dachausbau

1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

2 Zu beachten sind die gesundheitlichen Bestimmungen[32] sowie bei Mehrfamilienhäusern die Bestimmungen über Abstellplätze[33].

Art. 31

Dachgestaltung

Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und Dachmaterialien sind untersagt. Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Baugruppenbildes bei Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Bedachungsmaterialien zu verlangen. Dabei berücksichtigt sie, wenn Dachformen oder Dachmaterialien aus Gründen der Energieeffizienz gewählt wurden.

Art. 32

Flachdächer

1 Flachdächer sind auf Hauptgebäuden sowie Kleinbauten und Anbauten innerhalb der zulässigen, traufseitigen Fassadenhöhe gestattet. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.

2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder Oblichter genutzt werden.

3 In Ortsbildschutzgebieten sind Flachdächer auf Hauptgebäuden nicht gestattet.

Art. 33

Dachaufbauten
a) Allgemein

1 Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie gelten nicht als Dachaufbauten. Sie haben sich in die Dachlandschaft einzugliedern.

Art. 34

b) Dachaufbauten bei Flachdächern

Bei Flachdächern sind die folgenden Dachaufbauten gestattet:
- Heizungs- und Lüftungskamine
- Oblichtaufbauten
- Zugänge für den Unterhalt
- Zugänge für Personen bei begehbaren Dachflächen

Art. 35

c) Dachaufbauten bei Schrägdächern

1 Neben Heizungs- und Lüftungskaminen und dergleichen gelten Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte, Firstoberlichter (Dachreiter), Dachflächenfenster und Giebelfelder[34] als Dachaufbauten.

---

[32] Art. 21 BauG, Art. 62 bis 69 BauV
[33] Art. 47 BauV
[34] Giebelfelder sind Lukarnen, die über die Trauflinie des Daches hinausragen und diese durchbrechen, nicht jedoch ein Gebäudeteil mit Querfirst

2 Für Dachaufbauten gelten die folgenden Bestimmungen:
a) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
b) Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses betragen. Als Länge der Dachaufbauten gilt die horizontal auf der Dachfläche gemessene, grösste Ausdehnung.
c) Neben Dachflächenfenstern ist pro Dachseite nur noch eine Art von Dachaufbauten zulässig. Ausser bei Firstoberlichtern oder kleinen Dachflächenfenstern (bis 1.20 m2) sind übereinander liegende Dachaufbauten nicht gestattet. Beim stirnseitigen Walm oder Krüppelwalm dürfen keine Dachaufbauten angebracht werden.
d) Lukarnen, Quergiebel und Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1 m an die First oder die Gratlinie heranreichen.
e) In den Ortsbildschutzgebieten und bei inventarisierten Gebäuden[35] ist die Trauflinie zu bewahren; Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3 Die Anlage von Energiekollektoren (Sonnenkollektoren) ist in den Ortsbildschutzgebieten sowie an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten bewilligungspflichtig.[36]
Bei einer störenden Gestaltung kann die Bewilligungsbehörde eine andere Anordnung der Kollektoren verlangen oder den Bauabschlag erteilen.

Art. 36

Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist derart zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Umgebung ergibt. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind so anzulegen, dass sie sich in das vorgegebene Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Es sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Insbesondere ist das Anpflanzen von Wachholderarten, welche Träger von Gitterrost sind, verboten.

3 Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
Wenn bei Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, können die Gemeindebehörden einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen.

4 Der Umgebungsgestaltungsplan soll mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegen:
- Lage, Abmessungen und Gestaltung der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen und dergleichen;
- Grobabgrenzung und Art der Bodenbedeckung;
- Lage und Gestaltung der Hauszufahrten sowie die Anordnung von Abstellplätzen im Umgebungsbereich;
- Anordnung und Ausrüstung allfälliger Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche;
- Standorte und Art der Raum bildenden Bäume und Hecken.

[35] siehe Bauinventar der Gemeinde Ferenbalm
[36] Art. 6 BewD

5 Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

3.5 Lärmschutz und Energie

Art. 37

Lärmschutz

1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

2 Soweit im Zonenplan nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die in Kapitel 4 festgelegten Empfindlichkeitsstufen.

3 Für die im Zonenplan markierten Gebiete mit Aufstufung gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 38

Besondere, lokalisierte Lärmschutzmassnahmen[37]

1 Parzelle Nr. 2156 in Kleingümmenen:
Bei Bauten mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden.

2 Parzelle Nr. 2316 in Biberen:
Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 13 dBA eingehalten werden.

3 Die Einhaltung dieser Lärmschutzmassnahmen ist im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

Art. 39

Energie

1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und die Umwelt schonende Energieverwendung zu achten.

2 In sämtlichen Zonen kann ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von maximal 10% des zulässigen Nutzungsmasses oder von den zulässigen baupolizeilichen Massen in folgenden Fällen beansprucht werden:
- Die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser wird zu mindestens 50% aus erneuerbarer Energie wie Umwelt- oder Abwärme, Holz, Sonne, Wind, Biogas, eigener Wasserkraft oder dergleichen bezogen.
- Bei Bauten gemäss MINERGIE-P Standard oder gleichwertigen Energiemassnahmen

Die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

3 Die zivilrechtlichen Abstandsvorschriften bleiben in jedem Falle vorbehalten.

---

[37] Grolimund-Partner AG; Lärmuntersuchung; Bern 16.01.2013

4. Zonen- und Gebietsvorschriften

4.1 Allgemeines

Art. 40

Bedeutung

Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung und der Nutzungseinschränkungen. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

Art. 41

Zucht- und Mastbetriebe, Hundezwinger und dgl.

Die Neuanlage und die Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind im ganzen Gemeindegebiet nur dort erlaubt, wo sie das gesunde und angenehme Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigen. Es können technische und betriebliche Massnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Emissionen verlangt werden.
Für Wohnzonen bleiben die Bestimmungen der Baugesetzgebung vorbehalten.[38]

Art. 42

Ablagerung, Lagerplätze

Ablagerungen von ausgedienten Fahrzeugen, Maschinen und Altmaterialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet ausserhalb der dazu bewilligten Standorten untersagt.
Zwischenlagerplätze für Gebraucht- und Abbruchwagen dürfen nur in unmittelbarer Nähe der Gewerbebetriebe und zonenkonform angelegt werden.

4.2 Bauzonen

Art. 43

Wohnzone W

1 Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind stille Gewerbe im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung[39], soweit die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

2 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II).[40]

Art. 44

Wohn- und Arbeitszone WA

1 In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnbauten sowie stilles bis mässig störendes Gewerbe zugelassen.

2 Reine Lagerbetriebe und Betriebe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht gestattet.

3 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).[41]

---

[38] Art. 90f BauV
[39] Art. 90 BauV
[40] Art. 43 LSV
[41] Art. 43 LSV

Art. 45

Arbeitszone A2

1 Die Arbeitszonen A2 sind Arbeitsstätten mit Arbeitsplätzen vorbehalten.

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

3 Für einzelne, betrieblich und technisch bedingte, untergeordnete Gebäudeteile wie Liftanlagen, überdachte Treppen und Lüftungsanlagen kann eine Mehrhöhe von maximal 3 m bewilligt werden.

4 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV).[42]

Art. 46

Arbeitszone Vogelbuch AV

1 Die Arbeitszone AV dient dem auf die Landwirtschaft ausgerichteten Gewerbe. Die bauliche Nutzung umfasst die folgenden Bauten und Anlagen:
- Remisen für Fahrzeuge und Maschinen
- Werkstatträume
- Siloanlage
- Getreidetrockner
- Lagerräume und Lagerfläche
- Verkehrsflächen (Zufahrt, Fahrwege um das Hauptgebäude, Abstellplätze)

2 Die nördliche Bauzonengrenze ist mit hochstämmigen und einheimischen Laub- oder Ostbäumen zu bepflanzen. Pro 10 m Zonengrenze ist mindestens ein Baum vorzusehen. Die Einzelbäume können zu Baumgruppen zusammengefasst werden.
Mit dem ersten Baugesuch für eine Betriebserweiterung sind die Arten und Standorte der Bepflanzung in einem verbindlichen Umgebungsgestaltungsplan festzulegen.

3 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV).

Art. 47

Gärtnereizone Gä
a) Allgemeines

1 Die Gärtnereizone dient dem Bau und dem Betrieb von Gärtnereien und Baumschulen.

2 Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 58 aufgeführt.
Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).[43]

Art. 48

b) Gä1 (Ferenbalm)

1 In der Gärtnereizone Gä1 (Standort Ferenbalm) zugelassen sind Betriebsbauten wie Gewächshäuser und Materialräume sowie Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal und die Betriebsleitung.

---

[42] Art. 43 LSV
[43] Art. 43 LSV

Art. 49

c) Gä2 (Rizenbach)

1 In der Gärtnereizone Gä2 (Standort Rizenbach) zugelassen sind ausschliesslich Gebäude mit betriebszugehörigen Räumen für Material, Büro, und Sanitäranlagen. Gewächshäuser sind nicht gestattet.

Art. 50

d) Gä3 (Gammen)

1 Die Gärtnereizone umfasst bestehende Bauten und Anlagen sowie Erweiterungsbereiche, die in sechs Nutzungssektoren aufgeteilt sind:
- Verkauf und Ausstellung
- Produktion, Lager und Geräteschuppen
- Wasserbecken und Kompost
- Interne Zufahrt zu den Produktionsanlagen
- Wohnen
- Bestehende Zufahrtsstrasse mit Verbreitungsmöglichkeit und neuem Standort der Abstellplätze für Fahrzeuge

Die Abgrenzung der Nutzungssektoren ist im Anhang 1.6 dargestellt.

2 Die bestehenden, stark verdichteten Bauten können den Nutzungssektoren entsprechend saniert und umgenutzt werden. Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse (Art. 58) sowie der Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone (Art. 16).

Art. 51

Sonderzone SZ1 „Mühlematt-Bibere“

1 Die Sonderzone dient, im Sinne einer Schutzzone, der Errichtung und Erhaltung eines Naturraumes entlang des Biberenbaches als Lebensraum für Biber.

2 Für die Sonderzone gelten namentlich die folgenden Bestimmungen:
- Das Gebiet kann im Interesse des Bibers sowie einer allgemeinen ökologischen Aufwertung und verbesserten Biodiversität umgestaltet werden.
- Die Strasse entlang des Biberenkanals (Erschliessung, Unterhalt, Wanderweg) sowie die Funktion der bestehenden Drainagekanäle sind zu erhalten.
- Der Leitungskorridor der ARA-Leitung ist von Gehölzen frei zu halten.
- Die an das Projektgebiet angrenzenden Parzellen sollen durch die vorgesehene Nutzung und Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.
- Massnahmen zur Besucherinformation und -führung können vorgesehen werden (z.B. Beobachtungsplattform, Erlebnispfad).
- Gebäude sind, mit Ausnahme von Bienenhäusern, nicht zugelassen.

Art. 52

Bestandeszone BZ

1 Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung der bestehenden Strukturen in den Dörfern und Weilern. Ersatz- und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl und die Gesamtabmessungen (Länge, Breite, Höhe) des bestehenden Baukörpers halten. Das traditionelle Erscheinungsbild und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

2 Für die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Betriebe und der zugehörigen Bevölkerung nicht genutzte Bauvolumen können all-

gemein für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden, sofern die Neunutzungen durch deren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dergleichen) sowie durch den verursachten Verkehr nicht störend wirken.

3 Zugelassen sind zudem nicht störende Kleinbauten und Anbauten. Diese haben sich bezüglich Lage, Form, Material und Farbe in die bestehende Gebäudegruppe einzuordnen.

4 Ersatz- oder Umbauten dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines Betriebes unter Berücksichtigung des Gebäudecharakters, der Proportionen und des Ortsbildes über das bestehende Volumen hinausgehen.

5 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).[44]

Art. 53

Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen

In den nachfolgenden Gebieten richtet sich die Überbauung nach den rechtsgültigen Überbauungsordnungen (UeO):

UeO 1 Biberenbad,
es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III[45]
UeO 2 Gammen,
die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ist in der UeO festgelegt
UeO 3 Biberen,
die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ist in der UeO festgelegt
UeO 4 Mühle Biberen,
die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ist in der UeO festgelegt
UeO 5 Schreinerei Hurni Ferenbalm,
die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ist in der UeO festgelegt
UeO 6 Schulhaus Gammen,
die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ist in der UeO festgelegt

Art. 54

Zone mit Planungspflicht ZPP
a) Allgemeines

1 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.
Die Bewilligung eines einzelnen Bauvorhabens vor dem Erlass der Überbauungsordnung, der Verzicht auf die Überbauungsordnung sowie das Verfahren richten sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung.[46]

Art. 55

b) Zone Nr. 1
„Kleingümmenen“
(unter dem Bahnhof)

1 Planungszweck:
- Realisieren einer verdichteten, qualitativen Wohnüberbauung mit Arbeitsnutzungen
- Eingliedern der Überbauung in die Hanglage

2 Nutzung:
- 18’990 m2: Gesamtfläche[47]
- 14’690 m2: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m2 des Abstandsbereichs entlang Bahnhofparkplatz
- 3’300 m2: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
- 1’000 m2: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche[48] und Anteil an Kinderspielplätzen[49]

---

44 Art. 43 LSV
45 Art. 43 LSV
46 Art. 92ff BauG
47 Planimetrierte Werte

- Der Abstandsbereich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkierungsanlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
- Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0.7.
- Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
- Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.
- Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
  - ES III entlang der Bernstrasse
  - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)

3 Gestaltung:
- Für Hauptgebäude sind Flachdächer und Attikageschosse zulässig. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein. Die traufseitige Fassadenhöhe des Attikageschosses beträgt maximal 3.50 m. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1 m überragen.
- Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen sind in die Siedlung einzubeziehen.

4 Lärmschutz:
Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung[50] aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:
- Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden.
- Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 24 dBA eingehalten werden.

Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.

5 Verkehrserschliessung:
- Der Strassenanschluss erfolgt ab der Bernstrasse. Dabei ist die Erschliessungsstrasse mit bestehenden Strassen zu kombinieren (bestehende Erschliessung Siedlung Bernstrasse oder Zufahrt Parkplatz Bahnhof Gümmenen)

6 Energie:
Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen, das einen Höchstanteil von nicht erneuerbarer Energie von max. 50% vorsieht.

---

[48] gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG und Art. 46 BauV
[49] Art. 45 BauV
[50] Grolimund-Partner AG; Lärmuntersuchung; Bern 16.01.2013

Die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts entfällt, wenn:
- nach MINERGIE-P Standard gebaut wird;
- höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erfolgt kein Projektwettbewerb erhöht sich das Nutzungsmass unter den folgenden Voraussetzungen um 10%:
- Bei einer Gesamtüberbauung, die einen MINERGIE-P oder gleichwertigem Standard aufweist;
- Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird höchstens zu 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt.

7 Als Vorgabe für die weitergehenden Planungen (Überbauungsordnung, Wettbewerb nach SIA, Gesamtvorhaben) erlässt die Gemeinde Richtlinien.[51]

Art. 56

Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF1 „Biberen“

1 Die Zone dient der Reitausbildung und dem Reitsport.

2 Die Abgrenzung des Geländes hat mit Zäunen zu erfolgen, die für eine landwirtschaftliche Nutzung ortsüblich sind.

3 Das Erstellen von Hochbauten ist nicht erlaubt.

4 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).

Art. 57

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

1 Die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 Gegenüber angrenzenden Grundstücken ist für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten.

3 Die Gebäudeanstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

4 Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES*
A	Vereinsräume, Werkhof, Wehrdienstmagazin, Gemeindeverwaltung und Wohnungen,	Bestehend, in Rizenbach Angrenzend an die bestehenden Bauten können Neubauten im Sinne der Zweckbestimmung erstellt werden. Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Es gelten die folgenden Bestimmungen: Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 8 m	III
B	Schulanlage	Bestehend, in Vogelbuch Erweiterungen haben sich bezüglich Bau- und Umgebungsgestaltung in die bestehenden Gebäudegruppen und in das Ortsbild einzupassen.	II
C	Kirche und Friedhof	Bestehend, in Ferenbalm Keine neuen Hauptgebäude vorgesehen.	III

[51] im Sinne von Art. 92 Abs. 2 BauG

D	Friedhof mit Aufbahrungshalle, Nebenbauten und Parkplätzen	Bestehend, in Ferenbalm Keine neuen Hauptgebäude vorgesehen. Eingeschossige Kleinbauten sind für den Bedarf des Friedhofs zu gestalten.	III
E	Umgebung des Pfarrhauses mit Parkplätzen	Bestehend, in Ferenbalm	III
F	Pfarrstöckli mit Bienenhaus und Garten; Parkplätze für kirchliche Anlässe	Bestehend, in Ferenbalm Nördlich des Pfarrstöcklis können entlang der Strasse ungedeckte Abstellplätze für Fahrzeuge angelegt werden.	II
G	Friedhof	Bestehend, in Gammen Keine Hochbauten vorgesehen.	III

ES = Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Art. 58

Baupolizeiliche Masse

In den Zonen mit Regelbauweise gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone		kA	gA	GL	GB	FH tr	FH gi	GH	VG	ÜZ	GZ	ES
Wohnzone	W2	4.00	8.00	30.00	15.00	7.50	12.00		2			II
Wohn- und Arbeitszone	WA2	4.00	8.00	30.00	15.00 [1]30.00	8.00	12.50		2			III
Arbeitszone	A2	4.00	8.00	40.00	–	8.00	12.50		2	80%	15%	IV
	AV	4.00	4.00	66.00	30.00	8.00	11.00 [2]14.00			80%	10%	IV
Gärtnereizone	Gä1	4.00	8.00	30.00	–	7.50	12.00		2			III
	Gä2	4.00	8.00	20.00	–	5.00	12.00		2			III
	Gä3	4.00	4.00	[3]25.00 [4]45.00	[3]15.00 [4]7.00	[3]7.00	[3]11.00	[4]7.00	[3]2			III

1) Anteil Arbeitsnutzung min. 30% der realisierten Geschossflächenziffer (GFZo)
2) Mass für Siloanlage, ohne technische Aufbauten
3) Masse für Wohnbauten
4) Masse für neue Gewächshäuser

Abkürzungen:

- kA kleiner Grenzabstand
- gA grosser Grenzabstand
- GL Gebäudelänge
- GB Gebäudebreite
- FH tr Fassadenhöhe traufseitig
- FH gi Fassadenhöhe giebelseitig
- GH Gesamthöhe
- VG Vollgeschosse
- ÜZ Überbauungsziffer
- GZ Grünflächenziffer
- ES Lärm-Empfindlichkeitsstufe

4.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 59

Landwirtschaftszone LWZ

1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, welches landwirtschaftlich und für den Reb- und 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 Bundesgesetzes über die Raumplanung[52] und des kantonalen Baugesetzes.[53]

3 Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III).[54]

Art. 60

Weilerzone WEZ
a) Zweck

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

2 Für die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 61

b) Nutzung

1 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

3 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Art. 62

c) Einschränkungen

1 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

2 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

3 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

---

52 Art. 16 und 24 RPG
53 Art. 80ff BauG
54 Art. 43 LSV

4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 63

Naturschutzgebiet

Für das kantonale Naturschutzgebiet (N100 R 96 – Favenried) gelten die Schutzbestimmungen des Regierungsratsbeschlusses vom 4. April 1975.

Art. 64

Landschaftsschutzgebiete und -objekte
a) Allgemein

1 Die nachfolgenden Bestimmungen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Lebensräume und deren ökologische Ausgleichsfunktionen. Die traditionelle, bäuerlich geprägte Kulturlandschaft soll möglichst erhalten und gefördert werden.

2 Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und Objekte sind Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes[55], des Jagdschutzgesetzes[56], des Naturschutzgesetzes[57] und der Baugesetzgebung[58].

Art. 65

b) Landschaftsschutzgebiete

1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die einen Standort im Schutzgebiet zwingend erfordern (z.B. Kleinbauten wie Bienenhäuser und Schafunterstände, unterirdische Bauten der Infrastruktur, etc.). Terrainveränderungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind im Schutzgebiet nicht zugelassen.

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art. 66

c) Landschaftsobjekte

1 Die schützenswerten Landschaftsobjekte sind im Zonenplan festgelegt.

2 Die Hecken und Feldgehölze[59] sowie die Ufervegetationen[60] sind in ihrem Bestand geschützt. Die Pflege ist im übergeordneten Recht festgelegt.[61]

3 Stehende Kleingewässer, Weiher und Quellen sowie Trocken- und Magerstandorte sind geschützt und bestmöglich zu erhalten. Massnahmen, welche die Standorte gefährden, wie das Düngen der Flächen, das Einbringen von gefährdenden Stoffen oder das Trockenlegen von Feuchtstandorten, sind untersagt.

4 Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt. Wird das Fällen eines Baumes unumgänglich, so ist im Standortbereich eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Gemeinde kann zur Ersatzpflanzung einen finanziellen Beitrag leisten.

---

55 Art. 18 NHG
56 Art. 18 JSG
57 Art. 22, Art. 27ff NSG
58 Art. 86 BauG
59 Art. 27 NSG
60 Art. 13 NSchV
61 Art. 16f NSchV

Art. 67

d) 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. 68

Ortsbildschutzgebiet

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung.[62]

2 Die kulturhistorisch und gestalterisch wertvollen Dorfbereiche und Weiler sollen in ihrem baulichen Charakter sowie mit ihren Aussen- und Umgebungsräumen erhalten und weitergestaltet werden.

3 Die Aussenräume mit den Vorplätzen, Vorgärten, markanten Einzelbäumen und den für das Ortsbild besonders wichtigen hochstämmigen Obstgärten sind möglichst zu erhalten.

4 Bei Umbauten und bei der Erneuerung bestehenden Bauten ist eine dem Gebäude entsprechende Bauweise vorzusehen.

5 Neubauten sowie neue An- und Nebenbauten können nur bewilligt werden, wenn sie sich in ihrer architektonischen Gestaltung in das Ortsbild einfügen sowie die wichtigen Aussen- und Umgebungsbereiche beachten.

6 Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Hauptdachflächen zugelassen, deren Dachneigung 30 bis 42 Grad[63] beträgt. Davon ausgenommen sind rein landwirtschaftliche Nutzbauten wie Remisen, Stallbauten, etc. Massgebend für die Dachgestaltung ist jedoch die Einordnung in das Ortsbild.

7 Es wird empfohlen eine Voranfrage einzureichen, zu deren Beurteilung eine Fachpersonen (kantonale Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner) beigezogen werden kann.

Art. 69

Baudenkmäler

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

Art. 70

Archäologische Schutzobjekte

1 Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der archäologischen Schutzgebiete ist im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

2 Treten bei Bauarbeiten innerhalb des Gemeindegebietes archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Gebiet unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

---

[62] Art. 86 BauG

[63] bei Teilung des Kreises in 360°

Art. 71

Historische Verkehrswege

1 Die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihrer traditionellen Substanz wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen zu erhalten.
Im Anhang 4 dieses Reglements ist das Netz der historischen Verkehrswege aufgeführt und im Zonenplan sind die Wegstrecken mit Substanz eingetragen.

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

3 Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege.[64]

Art. 72

Fuss- und Wanderwege

1 Die im Anhang 3 dieses Reglements bezeichneten Wege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz (z.B. Einbau eines bituminösen Belags) bedürfen einer Bewilligung.[65]

2 Das Tiefbauamt ist die kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.[66]

4.5 Gefahrengebiete

Art. 73

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.[67]

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 wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 74

Besondere Massnahmen zu ausgewählten Bauzonen

1 In Kleingümmenen bestehen Bauzonen mit erheblicher Gefahr durch Überflutungen im Sinne der Baugesetzgebung.[68] Dies betrifft die folgenden Parzellen:
- Wohnzone W2, in den Zonenplänen als Teil der Parzelle Nr. 2210 bezeichnet
- Arbeitszone A2, in den Zonenplänen als Parzelle Nr. 2202 bezeichnet

---

64 Art. 12 SV
65 Art. 33 SV
66 Art. 31 SV
67 Art. 6 BauG
68 Art. 6 Abs. 1 BauG

2 Die Parzellen können nur überbaut werden, wenn für die Wohnzone, bzw. für die Arbeitszone die folgenden Vorbedingungen durch die Grundeigentümer erfüllt sind:
- Einreichen des Baugesuchs zur Aufschüttung des Terrains (je Zone)
- Ausführung der Aufschüttung (je Zone)

3 Bei der Wohnzone W2 auf Parzelle Nr. 2210 sind die folgenden Massnahmen zur Verbesserung der Gefahrensituation zu ergreifen:
- Aufschütten des westlichen Parzellenteils auf eine Kote von 473.65 m.ü.M.[69]
- Freihalten eines Abflusskorridors von mindestens 5 m Breite am nördlichen Rand der Parzelle, welcher weder aufgeschüttet noch überbaut werden darf.
- Zusätzlich sind Objektschutzmassnahmen an den Gebäuden bis auf eine Kote von 474.80 m.ü.M. zu realisieren.[70]

4 Bei der Arbeitszone A2 auf Parzelle Nr. 2202 sind die folgenden Massnahmen zur Verbesserung der Gefahrensituation zu ergreifen:
- Aufschütten des östlichen Parzellenteils auf eine Kote von 473.75 m.ü.M.[71]
- Freihalten des westlichen Parzellenteils als Abflusskorridor
- Zusätzlich sind Objektschutzmassnahmen an den Gebäuden bis auf eine Kote von 475.15 m.ü.M. zu realisieren.[72]

[69] gemäss Fachgutachten Firma Flussbau AG vom 14.03.2012
[70] Schutz vor 300-jährlichen Hochwasser mit noch resultierenden Abflusstiefen von 1.0m bis 1.1m
[71] gemäss Fachgutachten Firma Flussbau AG vom 14.03.2012
[72] Schutz vor 300-jährlichen Hochwasser mit noch resultierenden Abflusstiefen von 1.0m bis 1.1m

5. Zuständigkeiten

Art. 75

Baubewilligungs- und Planerlassverfahren

Die Zuständigkeiten richten sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde.

6. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 76

Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf das Gemeindegesetz mit Bussen bedroht.

Art. 77

Inkrafttreten

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

Art. 78

Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die folgenden Vorschriften aufgehoben:

- Zonenplan 1 und Zonenplan 2 vom 12.03.1999
- Baureglement vom 12.03.1999
- Zonenplanänderungen vom 03.05.2002, 30.07.2008, 14.09.2011
- Baureglementsänderungen vom 03.04.2001, 25.03.2003, 30.07.2008, 14.09.2011

III. Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 5. August 2011 bis 4. September 2011

Vorprüfung vom 29. April 2013

Öffentliche Auflage vom 31. Mai 2013 bis 1. Juli 2013
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 30. Mai 2013 und 6. Juni 2013
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom 29. Mai 2013
Einspracheverhandlungen vom 24. Juli und 5. August 2013
Erledigte Einsprachen: 01
Unerledigte Einsprachen: 04
Rechtsverwahrungen: 02

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Oktober 2013

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 14. Oktober 2013

Namens der Einwohnergemeinde Ferenbalm

Der Präsident:
Sig. Beat Schweizer

Der Sekretär:
Sig. Bruno Dällenbach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ferenbalm, den 13. November 2013

Der Gemeindeschreiber:
Sig. Bruno Dällenbach

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 28. Januar 2014

Der Vorsteher der Abteilung Orts- und Regionalplanung
Sig. Arthur Stierli

IV. Anhang

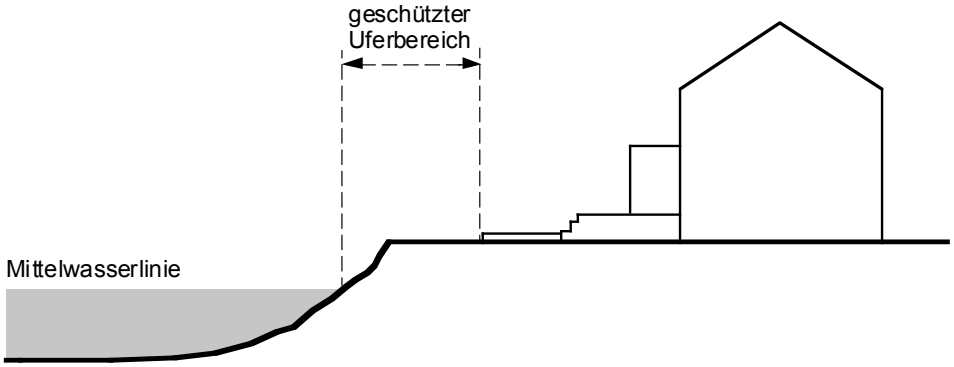
1. Begriffe und Messweisen

Die Begriffe und Messweisen sind in der Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV festgelegt und durch grafische Abbildungen erläutert.[73]

In diesem Kapitel werden einerseits Begriffe und Messweisen geregelt, die in der BMBV nicht enthalten sind, anderseits aus praktischen Gründen die für das Verständnis des Baureglements wichtigsten Inhalte der BMBV aufgeführt.

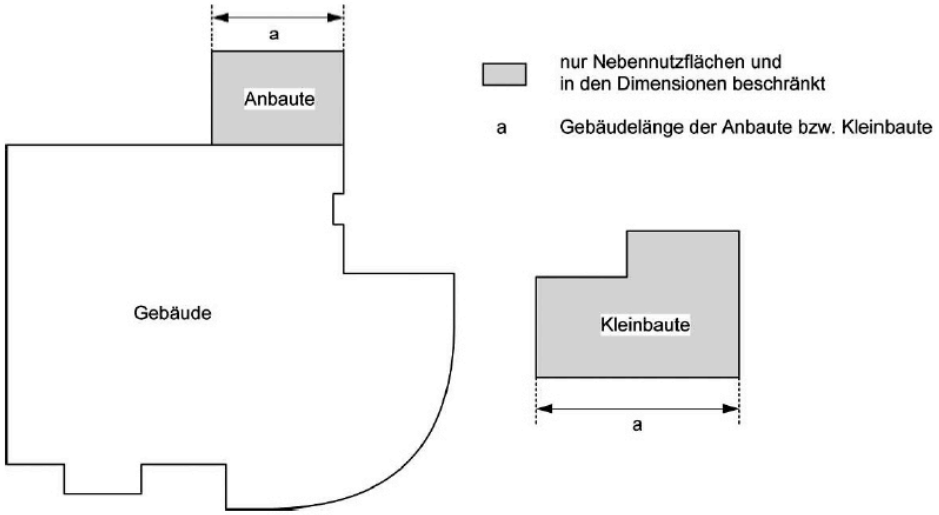
1.1 Bauabstand gegenüber Fliessgewässern (Art. 13 GBR)

Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand an der Böschung gemessen.



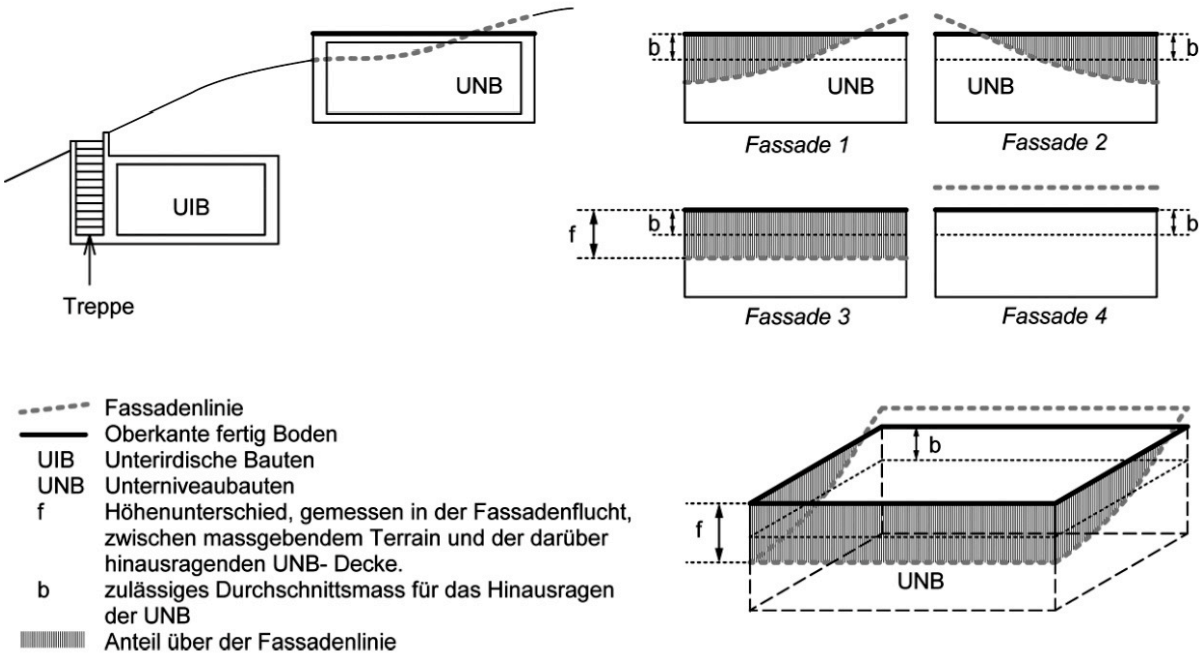
1.2 Gebäudeteile

Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (Art. 18 GBR)



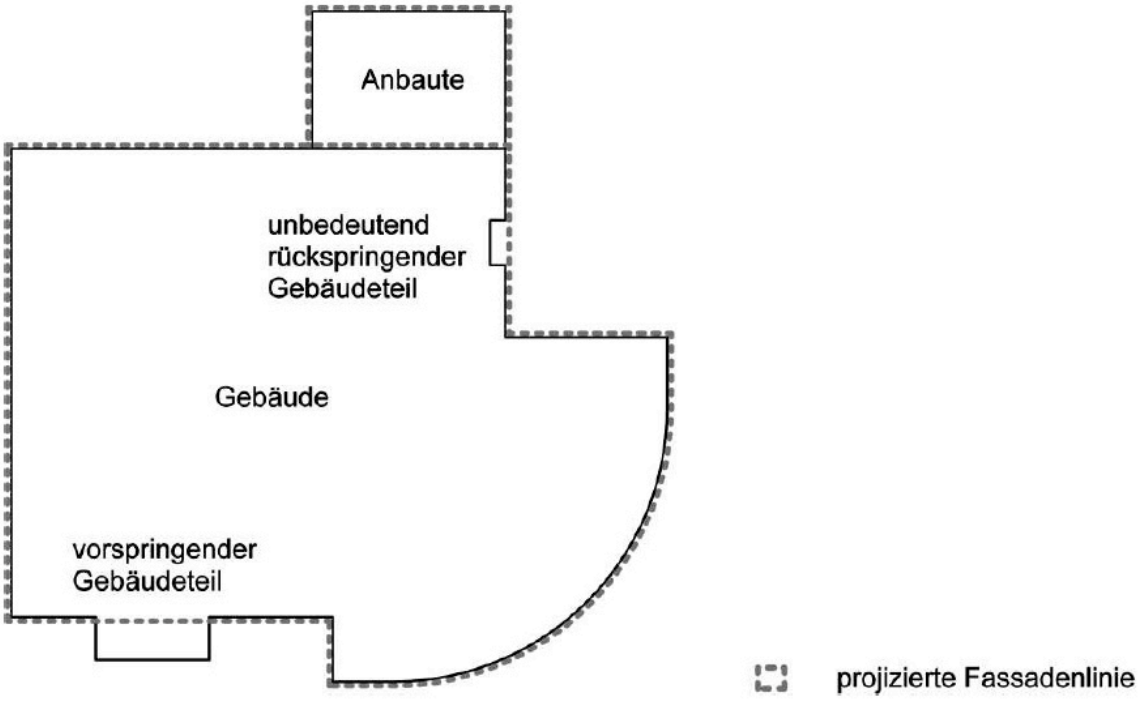
[73] siehe auch: Bernische systematische Gesetzessammlung BSG Nr. 721.3, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV, oder Bernische Systematische Information Gemeinden BSIG Nr. 7/721.3/1.1

Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Art. 19 GBR)

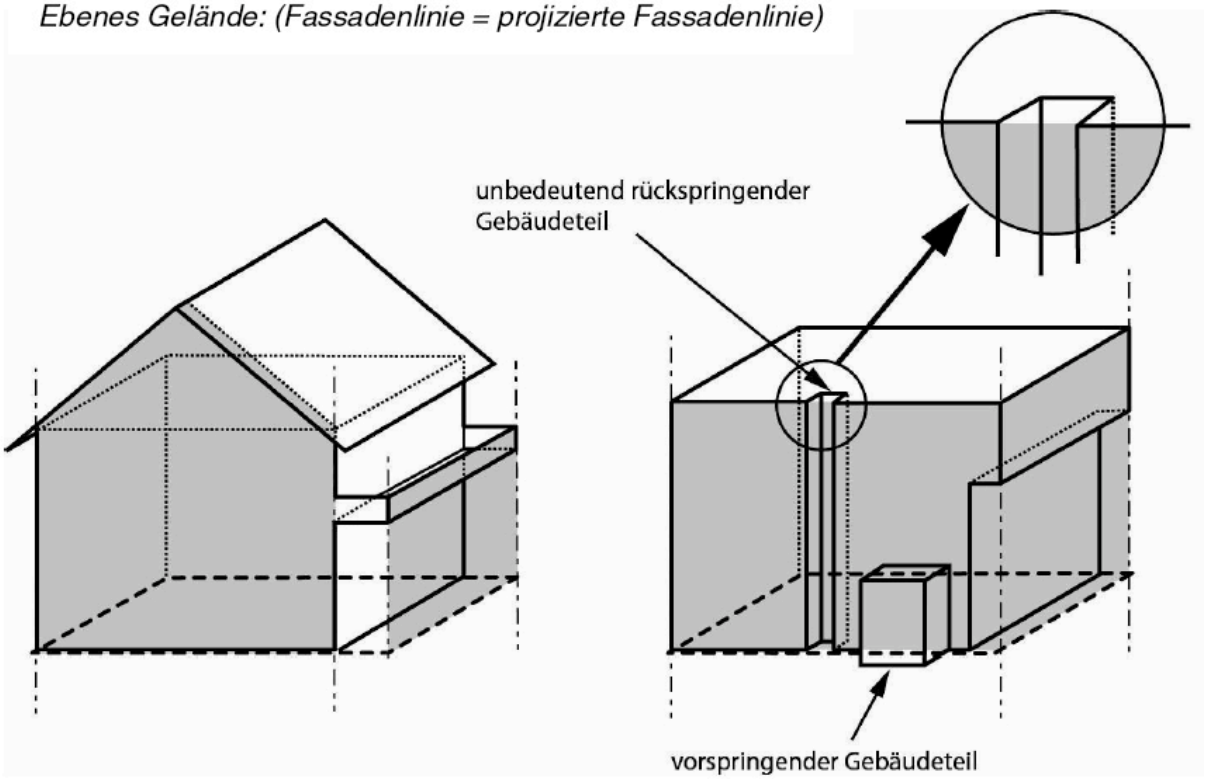


Fassadenlinie
Oberkante fertig Boden
UIB Unterirdische Bauten
UNB Unterniveaubauten
f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB
Anteil über der Fassadenlinie

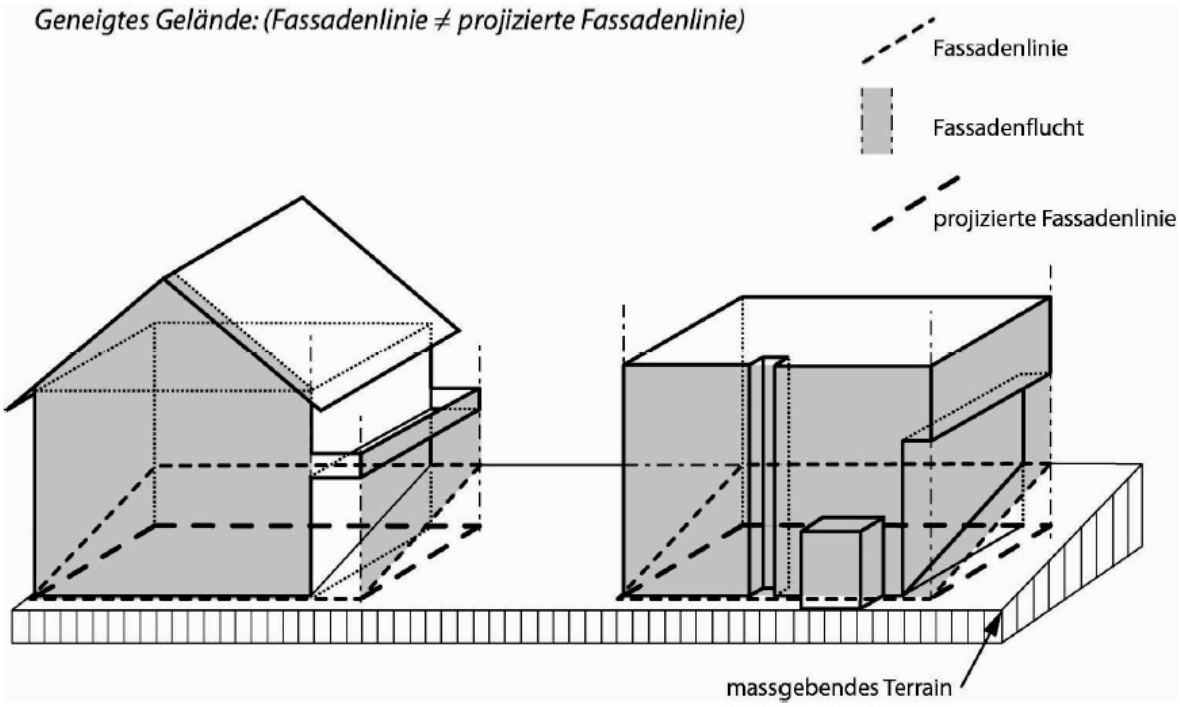
Fassadenlinie (Art. 21, 22, 26 und 27 GBR)



Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

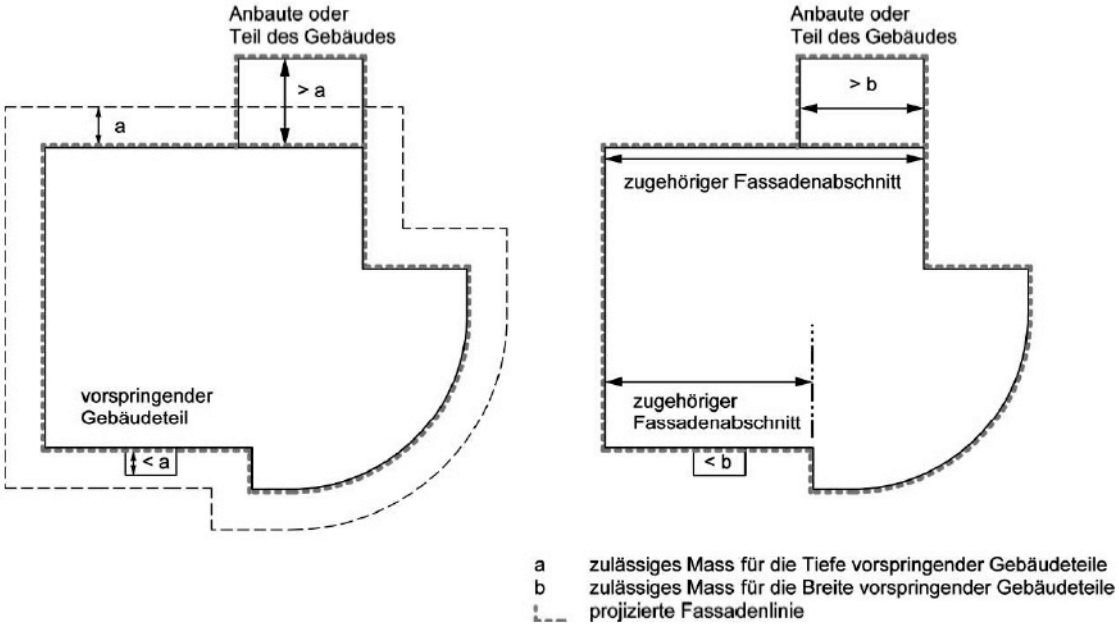


Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



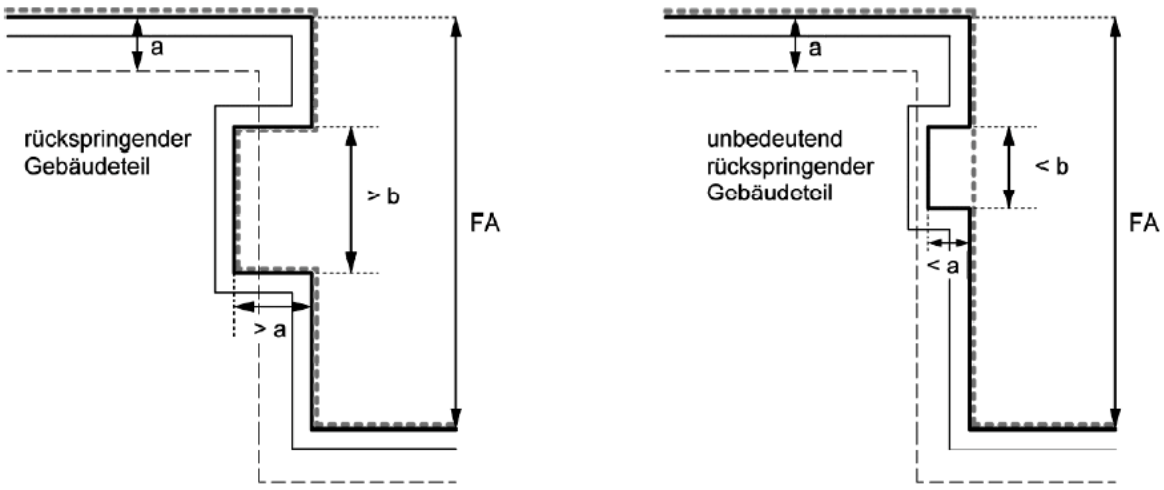
Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile (Art. 22 GBR)

Vorspringender Gebäudeteil



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
projizierte Fassadenlinie

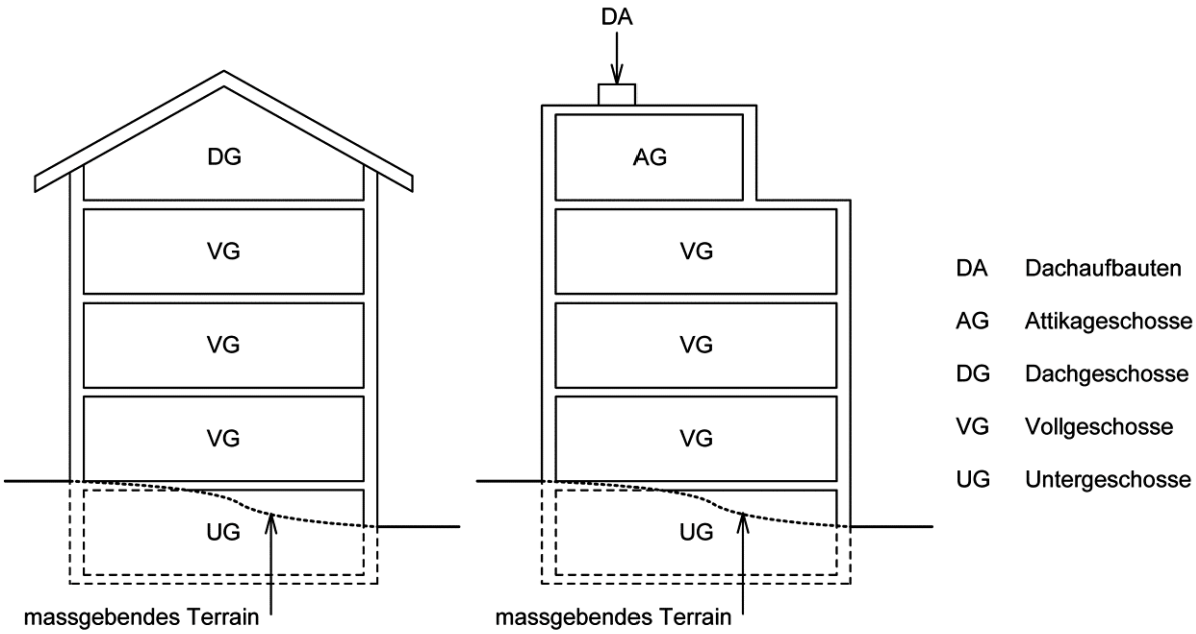
Rückspringender Gebäudeteil

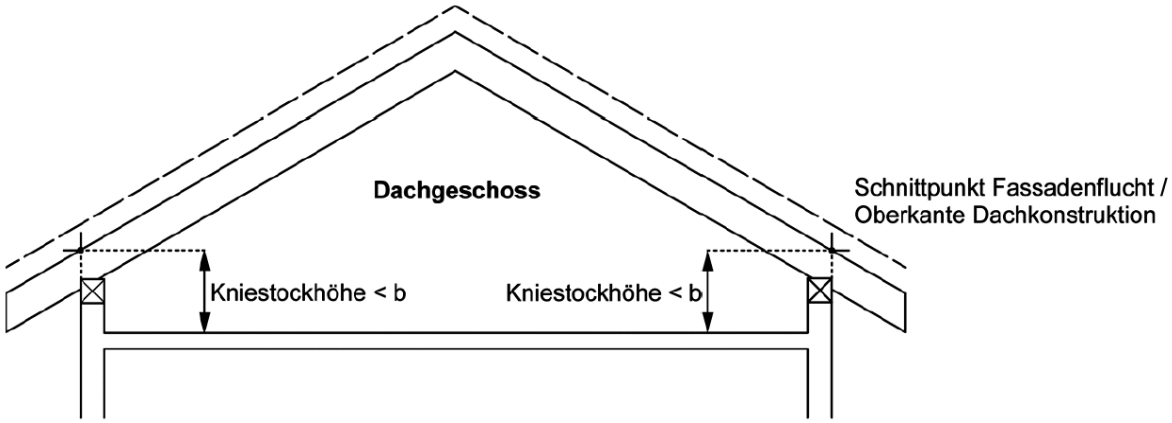


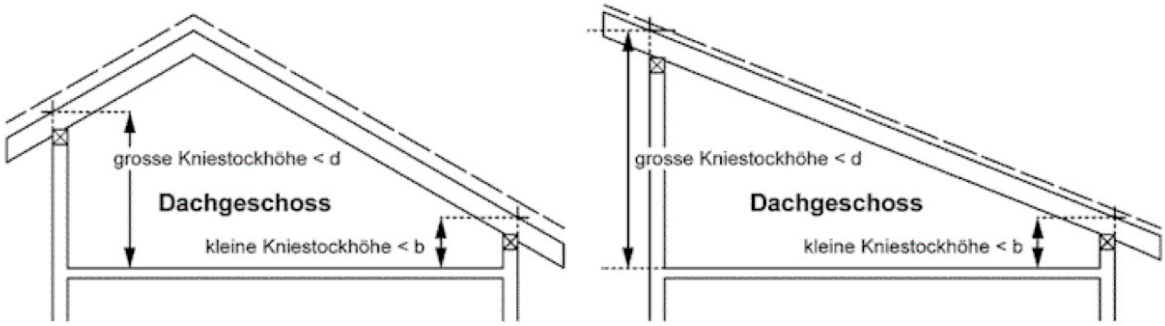
a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA zugehöriger Fassadenabschnitt
Fassade
Fassadenlinie

1.3 Geschosse, Höhen, Gebäudelängen und –breiten

Geschosse (Art. 23 GBR)

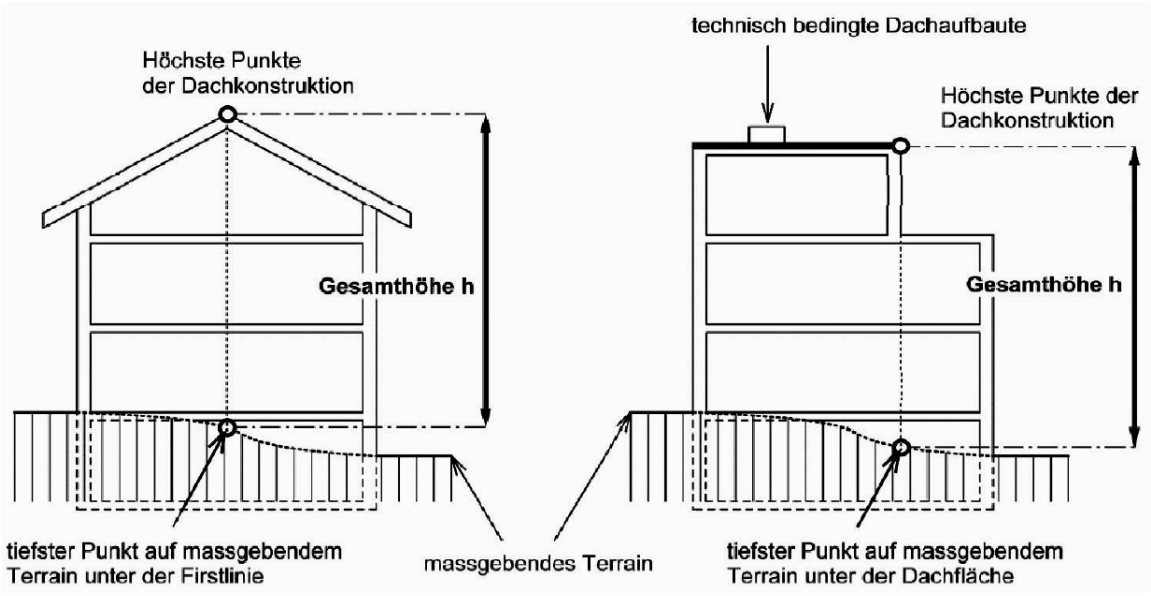




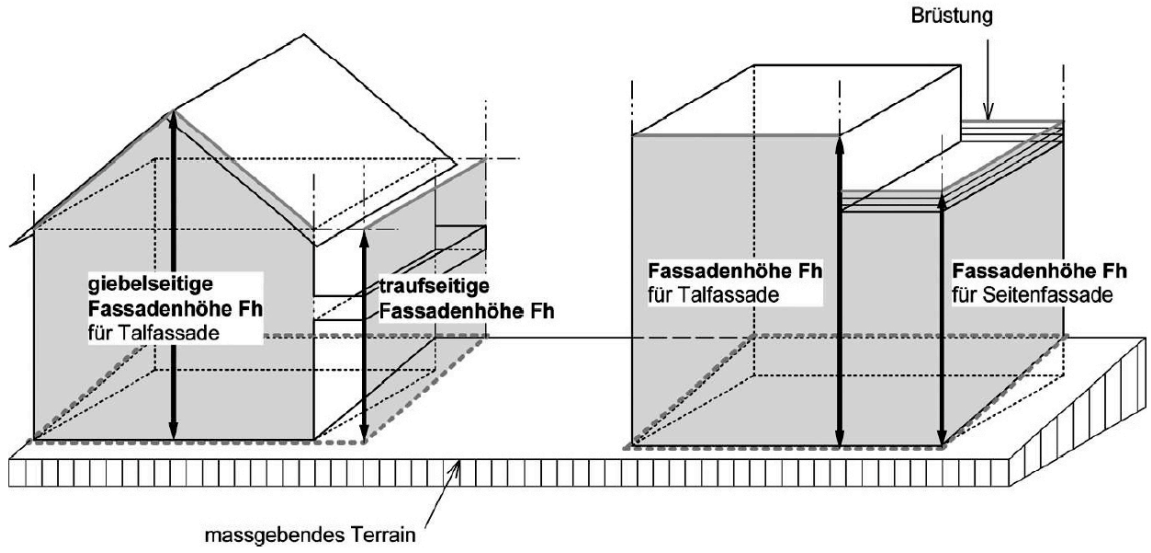


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

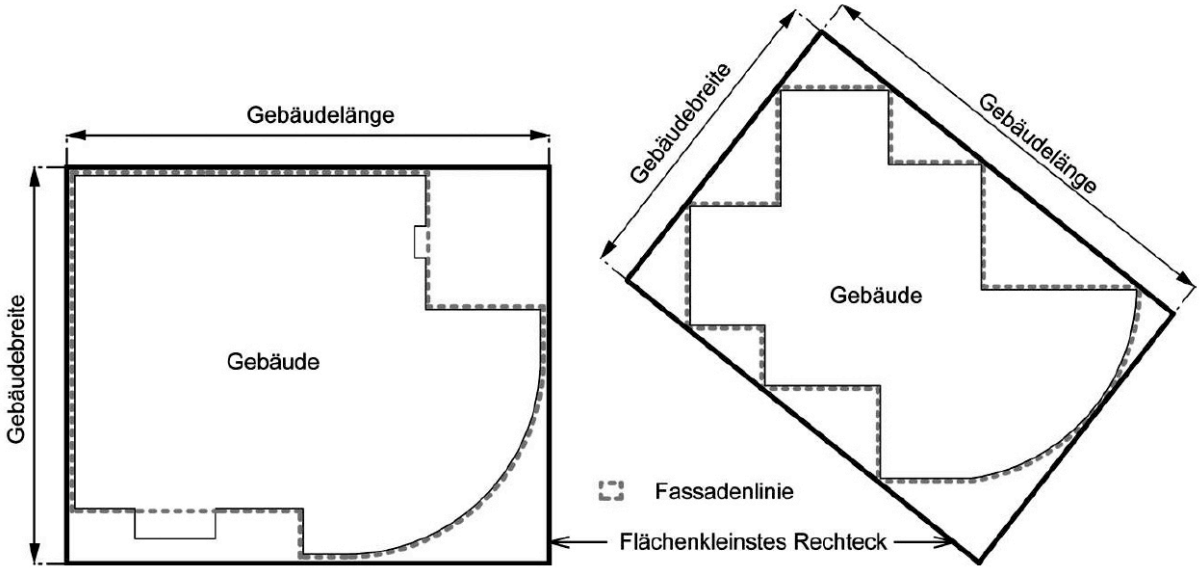
Gesamthöhe (Art. 25 GBR)



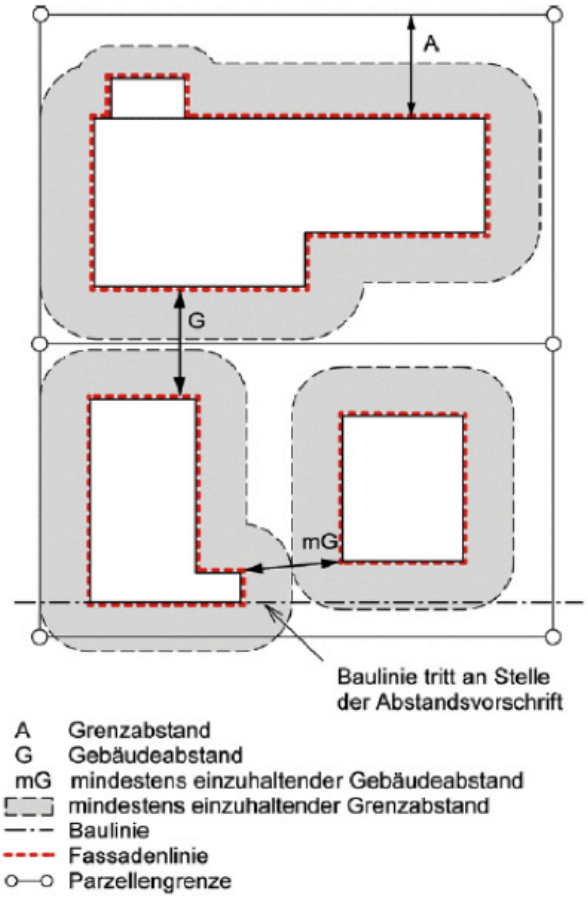
Fassadenhöhe (Art. 26 GBR)



Gebäudelängen und –breiten (Art. 27 GBR)



1.4 Grosser und kleiner Grenzabstand (Art. 17 GBR)

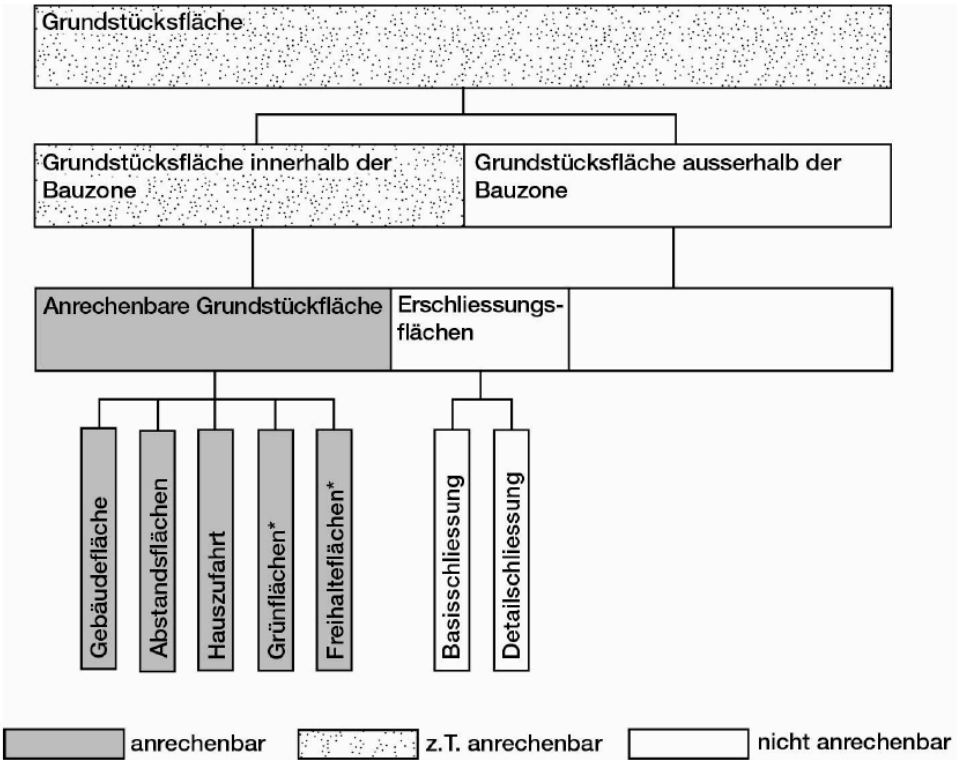






1.5 Nutzungsziffern

Anrechenbare Grundstücksfläche



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen. Die Flächen für Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung des Verkehrs.

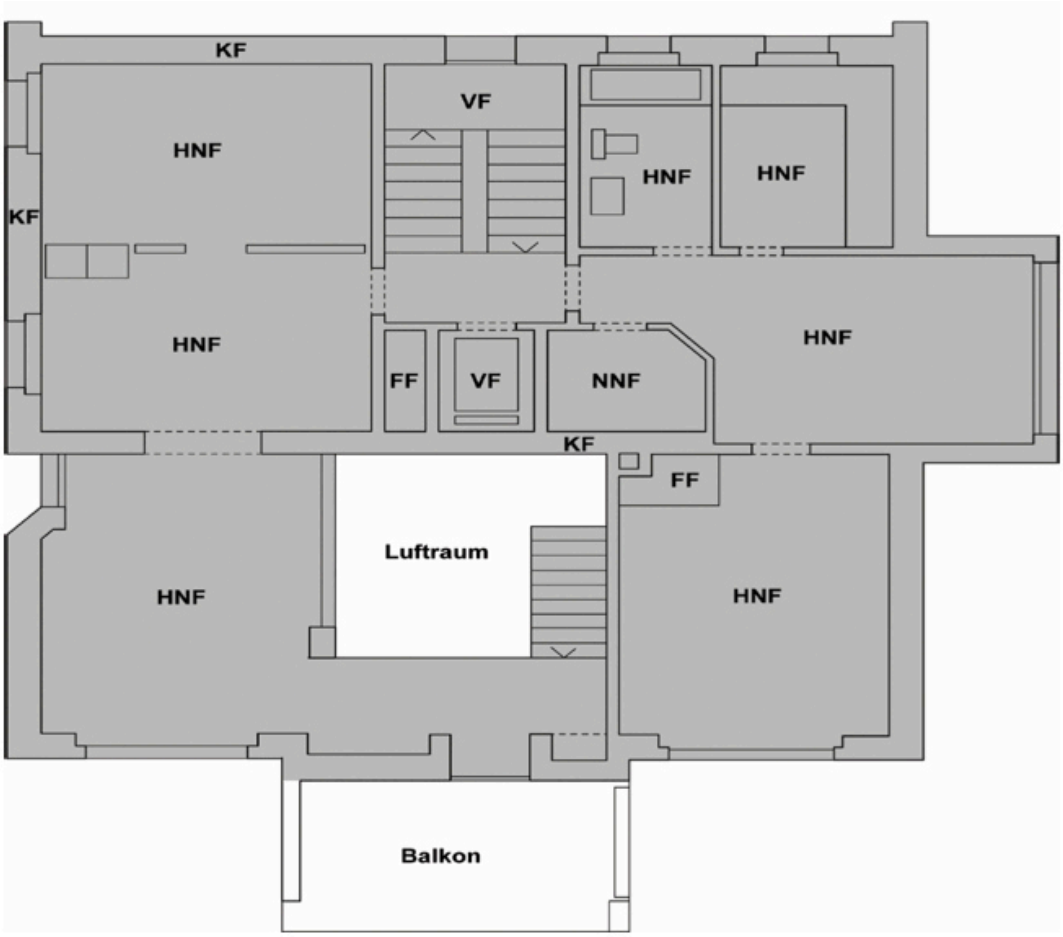
Geschossflächenziffer (Art. 55 und 58 GBR)

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche.

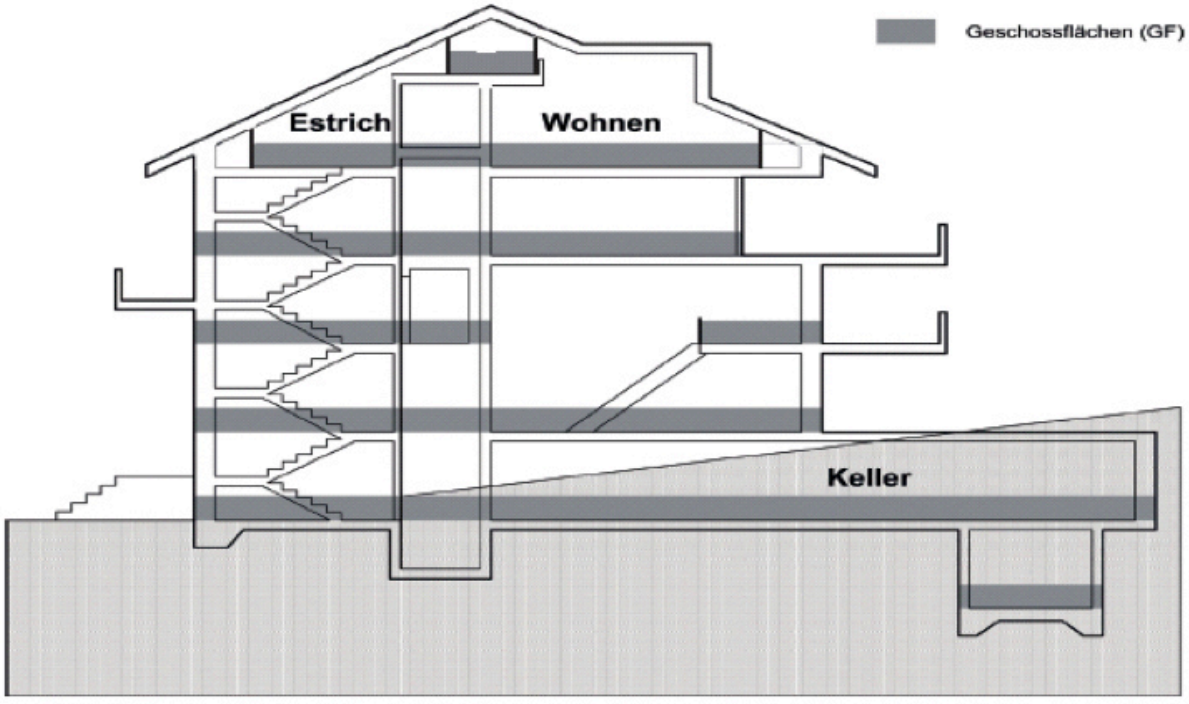
Die Summe der Geschossflächen besteht aus den folgenden Komponenten:
- Hauptnutzflächen
- Nebennutzflächen
- Verkehrsflächen
- Konstruktionsflächen
- Funktionsflächen

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

Grundriss 1. Obergeschoss



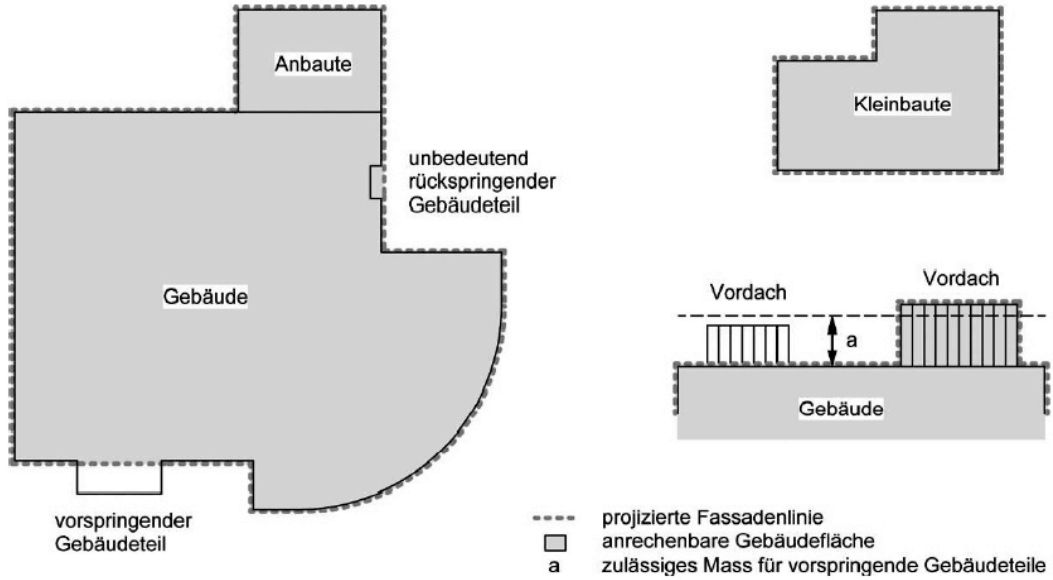
Schnitt:



Überbauungsziffer (Art. 58 GBR)

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Anrechenbare Gebäudefläche:



Grünflächenziffer (Art. 58 GBR)

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbaren Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

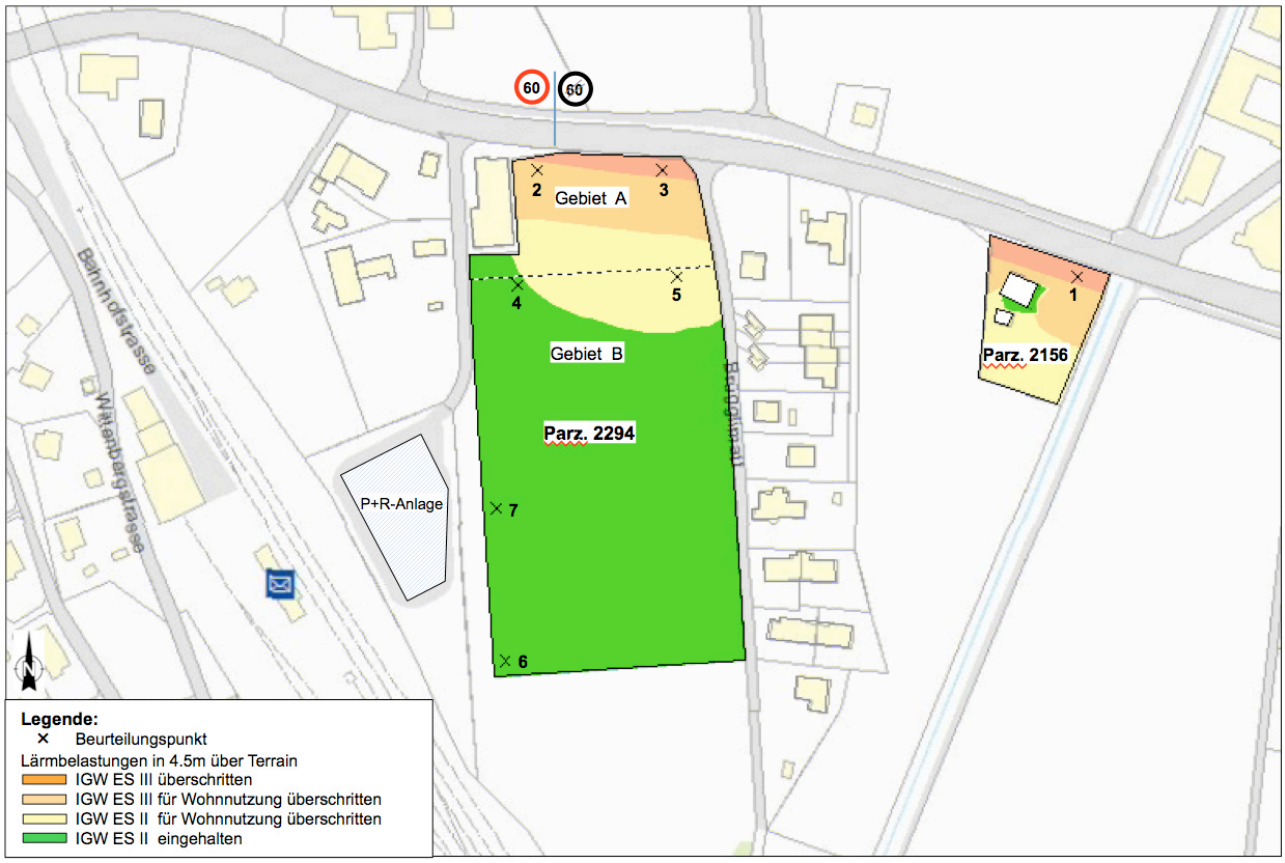
1.6 Gärtnereizone Gä3 Gammen: Nutzungssektoren (Art. 50)



Nutzungssektoren:

1) Verkauf, Ausstellung
2) Produktion, Geräteschuppen
3) Wasserbecken, Kompost
4) Interne Zufahrt zur Produktion
5) Wohnen
6) Bestehende Zufahrtsstrasse mit Ausbaubereich (Breite 4.20m) und neuem Standortbereich der Abstellplätze für Fahrzeuge

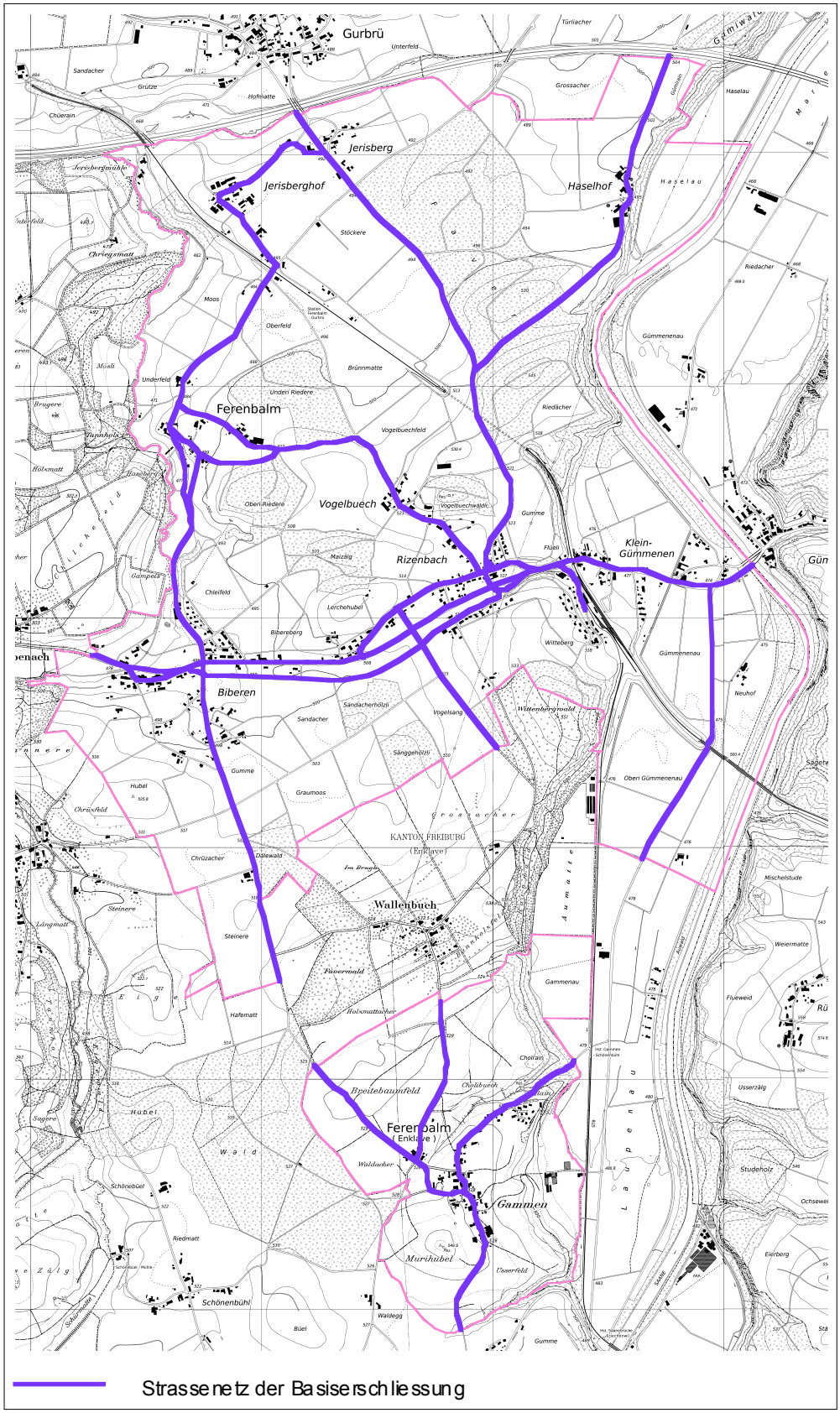
1.7 **Lärmschutzgebiete bei der Zone mit Planungspflicht Nr. 1 Kleingümmenen** (Art. 55 GBR)



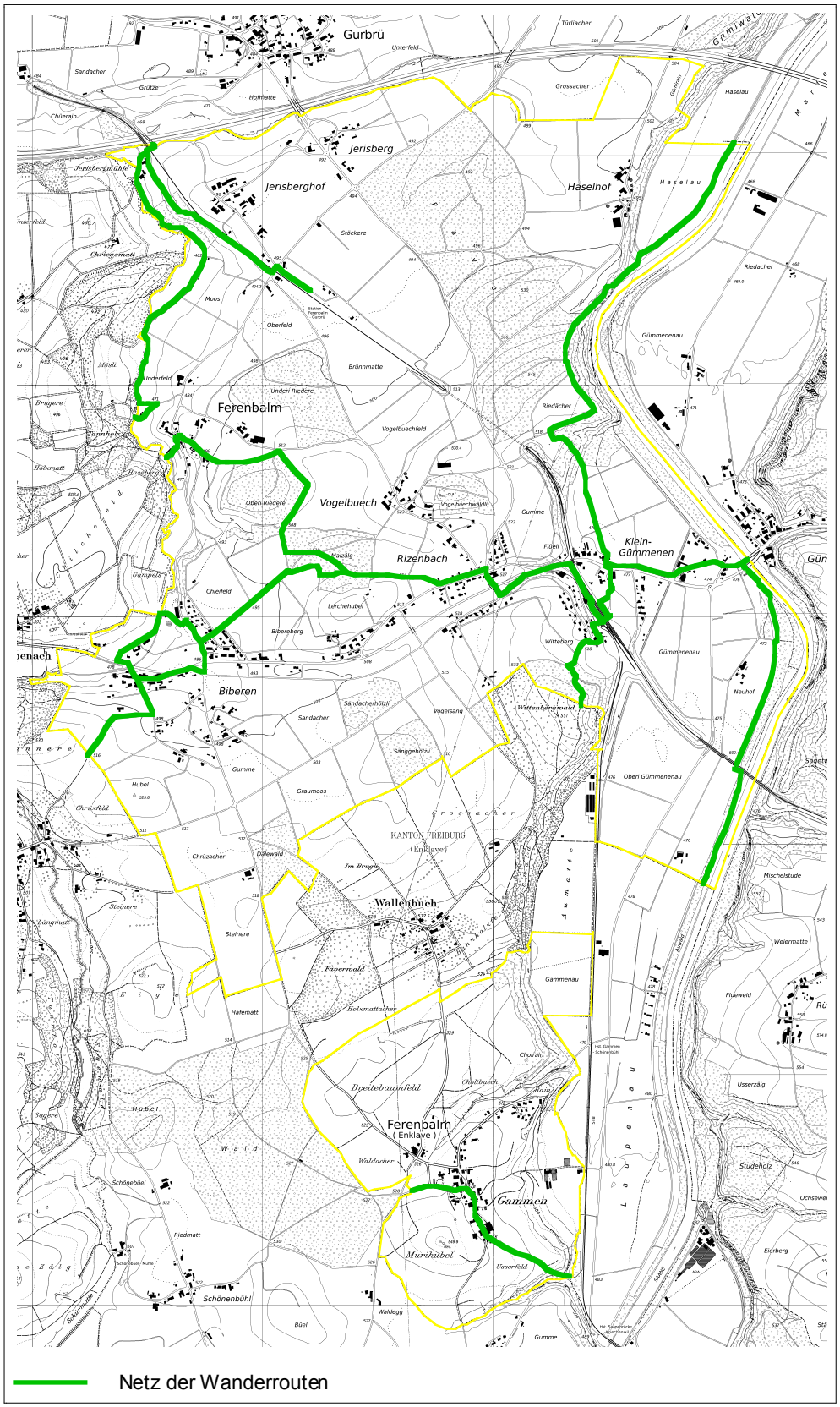
Quelle: Grolimund + Partner AG, Bern; Lärmuntersuchung; 16.01.2013

2. Basiserschliessung des Strassennetzes

Zur Unterteilung des Strassennetzes in Strassen der Basis- und der Detailerschliessung werden in der folgenden Abbildung die Strassen der Basiserschliessung dargestellt.

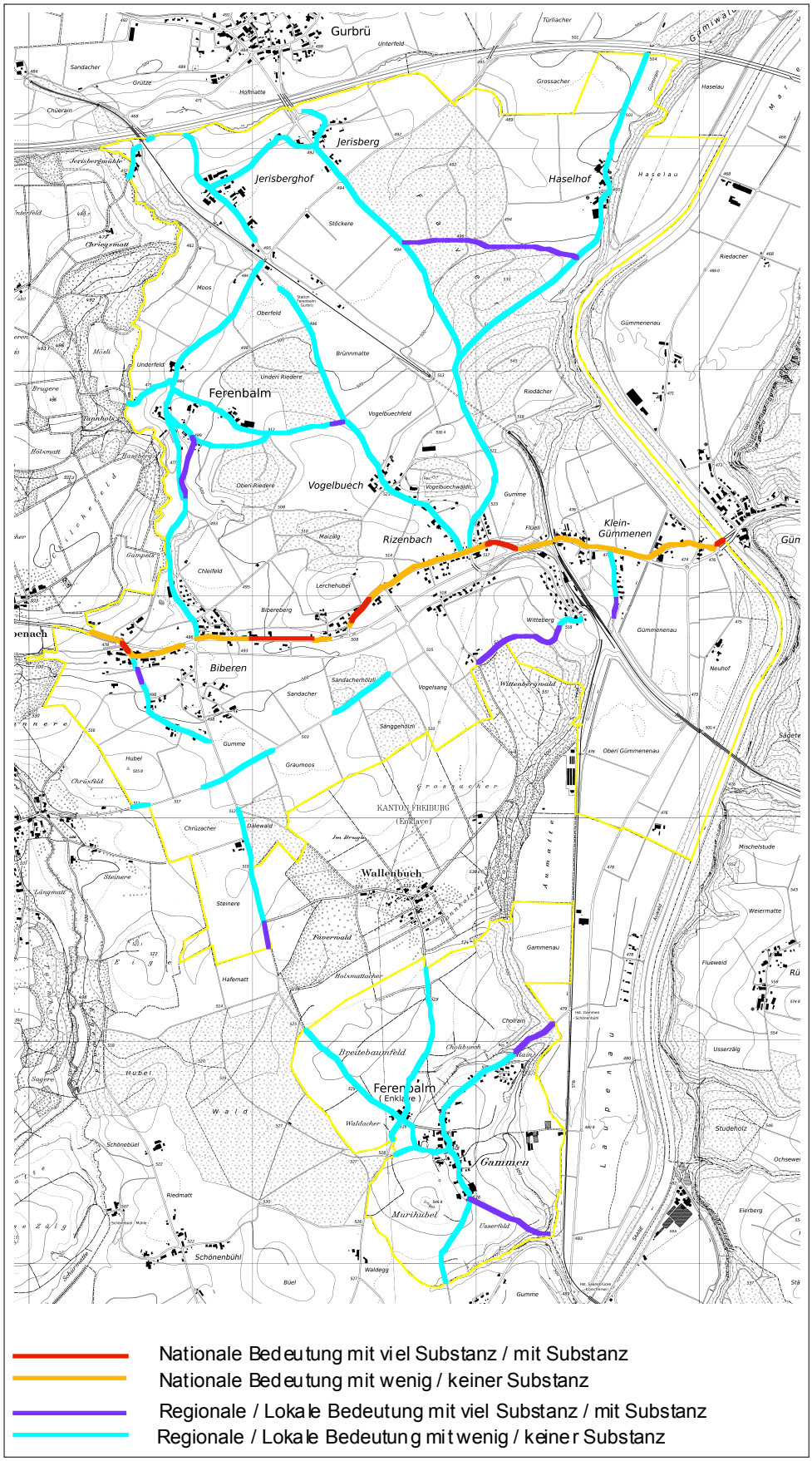


3. Fuss- und Wanderwege [74]



[74] Quelle: Tiefbauamt des Kantons Bern; Sachplan Wanderroutennetz; 21.05.2012

4. Historische Verkehrswege



Gemeinde Ferenbalm

Aktualisierung der Ortsplanung

Änderung Baureglement

Genehmigung

Die Aktualisierung der Ortsplanung beinhaltet:

- **Änderung Baureglement**
- Zonenplan Gewässer
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Bern, 29. November 2021

1905_362_Änderung_Baureglement_211129.docx

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Ferenbalm
Ofenhausstrasse 37
3206 Rizenbach

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung
Kaspar Reinhard
Moritz Iseli

Die Vorschriften zum Bauabstand von Gewässern bzw. zum Gewässerraum von Fliessgewässern und stehenden Gewässern werden im Baureglement der Gemeinde Ferenbalm wie folgt geändert (Änderungen werden rot dargestellt):

Kapitel II., Vorschriften
BR Artikel 13 Alt

~~Art. 13~~

~~Bauabstand von Fliessgewässern~~

1 ~~*Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungsfreien und bewilligungspflichtigen – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:*~~

~~*Saane:*~~
~~*Entlang des linken Ufers der Saane ist der Bauabstand im Zonenplan eingetragen.*~~
~~*- Im Bereich des „Brückenkopfes und Baugebiet Gümmenenau“ beträgt der Bauabstand mindestens 18,0 m, ausserhalb dieses Bereichs mindestens 40 m.*~~
~~*- Oberhalb der Gümmenenbrücke verläuft der Bauabstand landseitig der Dämme am Schnittpunkt des Dammfusses mit der Saaneebene.*~~
~~*- Unterhalb der Gümmenenbrücke verläuft der Bauabstand ausserhalb des Siedlungsgebietes entlang der östlichen Grenze der Strassenparzelle.*~~
~~*- Im Bereich der Flühe beträgt der Bauabstand 40 m.*~~
~~*- In der Haselau verläuft der Bauabstand entlang der östlichen Grenze der Strassenparzelle.*~~

~~*Weitere Fliessgewässer:*~~
~~*- 15,0 m Giesse-Kanal*~~
~~*- 15,0 m Bibere (ab dem nördlichem Rand der Kantonsstrassenbrücke in Biberen bis zur Grenze zu Gurbrü)*~~
~~*- 13,5 m Bibere (bis zum nördlichen Rand der Kantonsstrassenbrücke in Biberen)*~~
~~*- 8,5 m Biberen-Kanal*~~
~~*- 6,5 m Aubach und Lättibach*~~
~~*- 6,0 m Steibächli, Kleiner Steg, Halimattkanal*~~
~~*- 5,5 m übrige Gewässer*~~
~~*- 5,5 m eingedolte Gewässer*~~

~~*Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung:*~~
~~*- 5,5 m Mühlekanal in Biberen (offener Kanal)*~~
~~*- 0,0 m Mühlekanal in Biberen (eingedolter Kanal)*~~

~~*Bei offenen Gewässern wird der Bauabstand von der Mittelwasserlinie, bei eingedolten Gewässern ab der Rohrachse gemessen.*~~

~~2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten ein Abstand von 6 m zu wahren.~~

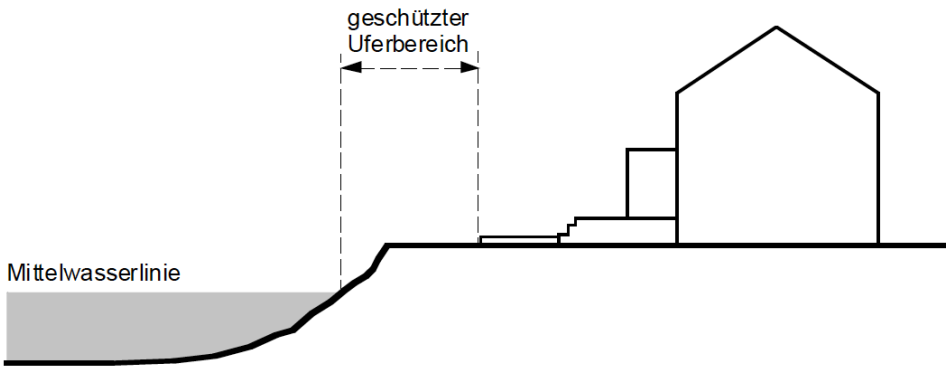
~~3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.~~

~~4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.~~

Kapitel IV., Anhänge

1.1 Bauabstand gegenüber Fliessgewässern Alt

~~Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand an der Böschung gemessen.~~



Kapitel II., Vorschriften
BR Artikel 13 Neu

Art. 13

Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer

1 *Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:*
   a. die natürliche Funktion der Gewässer;
   b. Schutz vor Hochwasser;
   c. Gewässernutzung.

2 *Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässer als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).*

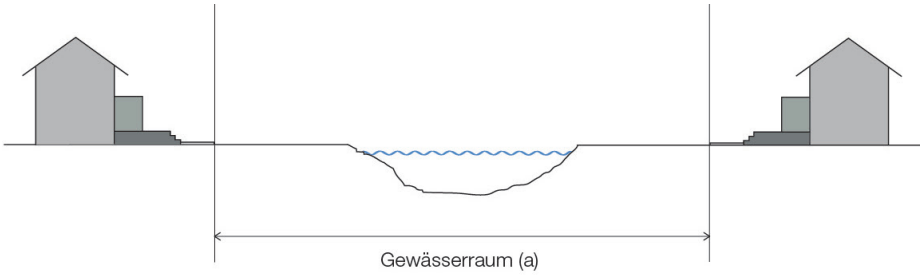
3 *Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können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

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

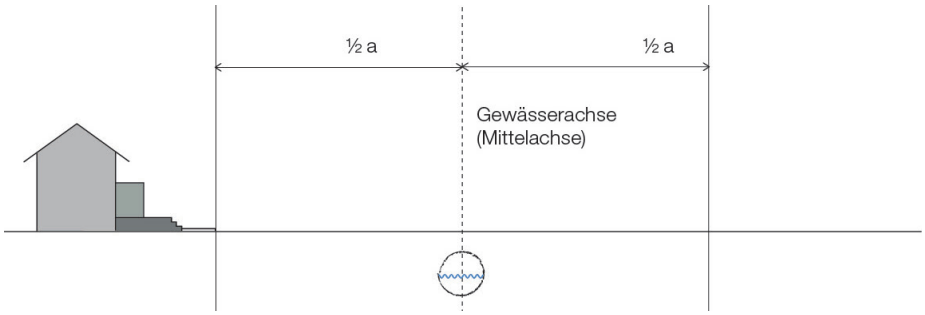
5 *Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.*

Kapitel IV., Anhänge
1.1 Bauabstand gegenüber Fliessgewässern Neu

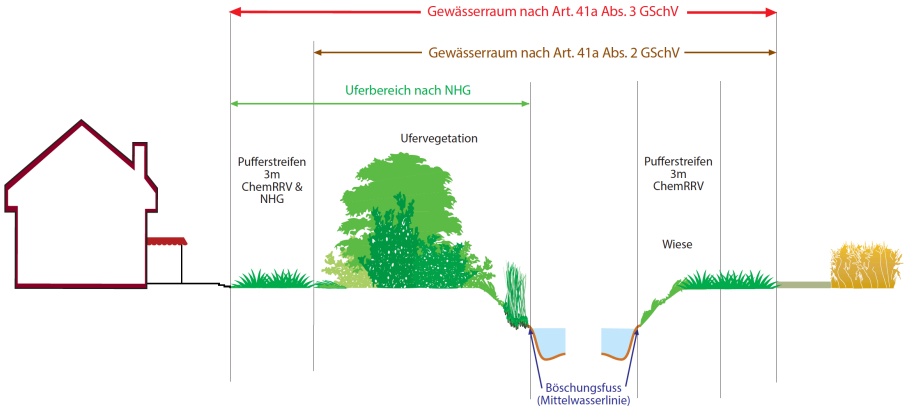
Vgl. Art. 41 a GSchV
Flächige Darstellung des Gewässerraums:



Messweise bei eingedolten Gewässern:



Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums:



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 5. August 2019 bis 6. September 2019
Kantonale Vorprüfung	vom 14. Februar 2020
Publikationen im Amtsblatt	vom 24. März 2021
Publikationen im amtlichen Anzeiger	vom 25. März 2021
Öffentliche Auflage	vom 26. März bis 26. April 2021
Einspracheverhandlungen	am 4. Juni 2021
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	**am 21. Juni 2021**
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	**am 29. November 2021**

Namens der Einwohnergemeinde Ferenbalm

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber Ferenbalm 10.1.2022

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **am** 11.05.22

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Einwohnergemeinde Ferenbalm

Änderung Baureglement

Ordentliche Änderung nach Art. 58 ff. BauG

Änderung Baureglement: Art. 39 «Energie»

Genehmigung

Die Änderung beinhaltet:

- **Änderung Baureglement**
- Erläuterungsbericht

Bern, 4. Dezember 2025

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Ferenbalm
Gemeindehaus / Ofenhausstrasse 37
3206 Rizenbach

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Kaspar Reinhard
Ladina Schaller

1418_390_GN_Änderung-BR-Art39_GV_250602_251204.docx

Die Vorschriften zu Art. 39 ‘Energie’ und Art. 77 ‘Inkrafttreten’ werden im Baureglement der Gemeinde Ferenbalm wie folgt geändert (Änderungen sind in roter Schrift dargestellt):

~~**Art. 39**~~

~~**Energie**~~

~~1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und die Umwelt schonende Energieverwendung zu achten.~~

~~2 In sämtlichen Zonen kann ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von maximal 10 % des zulässigen Nutzungsmasses oder von den zulässigen baupolizeilichen Massen in folgenden Fällen beansprucht werden:~~

~~– Die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser wird zu mindestens 50 % aus erneuerbarer Energie wie Umwelt- oder Abwärme, Holz, Sonne, Wind, Biomasse, eigener Wasserkraft oder dergleichen bezogen.~~

~~– Bei Bauten gemäss MINERGIE-P Standard oder gleichwertigen Energiemassnahmen.~~

~~Die Massstäblichkeit der Bebauung und die Qualität der Aussenräume darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.~~

~~3 Die zivilrechtlichen Abstandvorschriften bleiben in jedem Falle vorbehalten.~~

Art. 77

Inkrafttreten

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

2 Die Änderung des Baureglements tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	1. Februar bis 1. März 2024
Kantonale Vorprüfung vom	28. März 2024
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	27. März 2025
Öffentliche Auflage vom	27. März bis 25. April 2025
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am **13. Januar 2025**

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am **2. Juni 2025**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, den 15.12.2025

Die Gemeindeschreiberin: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 06. Jan. 2026

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Einwohnergemeinde Ferenbalm

ZPP Nr. 1 „Kleingümmenen“

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 7 BauV

12. November 2024

Auszug Baureglement Einwohnergemeinde Ferenbalm (Januar 2014)

ALT

Art. 55

b) Zone Nr. 1 „Kleingümmenen“ (unter dem Bahnhof)

1 Planungszweck:
- Realisieren einer verdichteten, qualitativen Wohnüberbauung mit Arbeitsnutzungen
- Eingliedern der Überbauung in die Hanglage

2 Nutzung:
- 18’990 m2: Gesamtfläche
- 14’690 m2: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m2 des Abstandsbereichs entlang Bahnhofparkplatz
- 3’300 m2: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
- 1’000 m2: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche und Anteil an Kinderspielplätzen
- Der Abstandsbereich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkierungsanlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
- Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0.7.
- Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
- Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.
- Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
  - ES III entlang der Bernstrasse
  - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)

3 Gestaltung:
- Für Hauptgebäude sind Flachdächer und Attikageschosse zulässig. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein. Die traufseitige Fassadenhöhe des Attikageschosses beträgt maximal 3.50 m. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1 m überragen.
- Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen sind in die Siedlung einzubeziehen.

4 Lärmschutz:
Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:
- Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 19 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 14 dBA eingehalten werden.
- Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume

eine Schallpegeldifferenz von mindestens 24 dBA eingehalten werden.

Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.

5 Verkehrserschliessung:
- Der Strassenanschluss erfolgt ab der Bernstrasse. Dabei ist die Erschliessungsstrasse mit bestehenden Strassen zu kombinieren (bestehende Erschliessung Siedlung Bernstrasse oder Zufahrt Parkplatz Bahnhof Gümmenen)

6 Energie:
Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen, das einen Höchstanteil von nicht erneuerbarer Energie von max. 50% vorsieht.

Die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts entfällt, wenn:
- nach MINERGIE-P Standard gebaut wird;
- höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Erfolgt kein Projektwettbewerb erhöht sich das Nutzungsmass unter den folgenden Voraussetzungen um 10%:
- Bei einer Gesamtüberbauung, die einen MINERGIE-P oder gleichwertigem Standard aufweist;
- -Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird höchstens zu 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt.

7 Als Vorgabe für die weitergehenden Planungen (Überbauungsordnung, Wettbewerb nach SIA, Gesamtvorhaben) erlässt die Gemeinde Richtlinien.

NEU

Art. 55

b) Zone Nr. 1
„Kleingümmenen“
(unter dem Bahnhof)

1 Planungszweck:
keine Anpassung

2 Nutzung:
- 18’990 m2: Gesamtfläche
- 14’690 m2: Fläche für Wohnnutzungen, inkl. 990 m2 des Abstandsbereichs entlang Bahnhofparkplatz
- 3’300 m2: max. Fläche für Arbeitsnutzungen
- 1’000 m2: Reservierte Fläche für grössere Spielfläche und Anteil an Kinderspielplätzen
- Der Abstandsbereich von 8.50 m Breite gegenüber der Parkierungsanlage (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
- Maximal 2 Vollgeschosse. Im Rahmen eines geeigneten Qualitätssicherungsverfahrens (bspw. Projektwettbewerb, Studienauftrag oder Gutachterverfahren) kann eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen vorgesehen werden.
- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0,6; max. 0.7.
- Geschossflächenziffer unterirdisch (GFZu): max. 0,7.
- Bei der im Rahmen eines Projektwettbewerbs nach SIA ausgewiesenen, besonders grossen Qualität der Überbauung (Aussenräume, Bauten, Ökologie) betragen die max. Nutzungsmasse: GFZo = 0,85, GFZu = 0,80.
- Entlang der Bernstrasse sind Arbeitsnutzungen vorzusehen

- Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
  - ES III entlang der Bernstrasse
  - ES II im Bereich der Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störende Arbeitsnutzungen (stilles Gewerbe)

3 Gestaltung:
keine Anpassung

4 Lärmschutz:
Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die folgenden, in der Lärmuntersuchung aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen:
- Gebiet A: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 11 dBA eingehalten werden.
- Gebiet B: Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bernstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 21 dBA eingehalten werden.

Die Gebiete A und B sind im Anhang 1.7 dargestellt.

5 Verkehrserschliessung:
keine Anpassung

6 Energie:
Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und mit der ersten Baueingabe ein Energiekonzept einzureichen~~, das einen Höchstanteil von nicht erneuerbarer Energie von max. 50% vorsieht.~~
Die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts entfällt, wenn:
- nach MINERGIE-P Standard gebaut wird;
- die gemeinsam gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreitet. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- ~~höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.~~

Erfolgt kein Projektwettbewerb erhöht sich das Nutzungsmass unter den folgenden Voraussetzungen um 10%:
- Bei einer Gesamtüberbauung, die einen MINERGIE-P oder gleichwertigem Standard aufweist;
- ~~Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird höchstens zu 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt~~
- Bei einer Gesamtüberbauung welche die gemeinsam gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreitet. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

7 *keine Anpassung*

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung	vom	07. Juni 2021
	bis	03. November 2021

1. Auflage

Publikation im Anzeiger Region Laupen	am	05. Mai 2022
Öffentliche Auflage	vom	05. Mai 2022
	bis	03. Juni 2022
Einspracheverhandlungen	am 07. Juli 2022 und 27. Oktober 2022	
Erledigte Einsprachen	0	
Unerledigte Einsprachen	2	
Rechtsverwahrungen	2	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	01. Mai 2023
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am	am	04. Mai 2023

2. Auflage

Publikation im Anzeiger Region Laupen	am	08. und 15. Oktober 2025
Öffentliche Auflage	vom	09. Oktober 2025
	bis	10. November 2025
Einspracheverhandlungen	---	
Erledigte Einsprachen	0	
Unerledigte Einsprachen	0	
Rechtsverwahrungen	0	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	24. November 2025

Der ~~Gemeindepräsident~~in

K. Oppliger

~~Martin Reber~~

Karin Oppliger

Die Gemeindeschreiberin a.i.

R. Roth

Regula Roth

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 04.12.2025

GEMEINDERAT FERENBALM

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ferenbalm, 26.2.2026

Die Gemeindeschreiberin a.i.

R. Roth

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Juli 2026

Beatrice Aebi

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN