Einwohnergemeinde
Burgistein

Teilrevision der Ortsplanung
EXEMPLAR FÜR DIE GENEHMIGUNG

Baureglement

Die Teilrevision besteht aus:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Naturgefahren
- Zonenplan Gewässerräume
- **Baureglement**
- Erläuterungsbericht

11. Januar 2024

Verfasser:
ALPGIS Raumentwicklung GmbH, Fliederweg 11, 3600 Thun

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Burgistein
Burgiwil 21E 1 / 3664 Burgistein
Tel 033 359 30 40 / gemeindeverwaltung@burgistein.ch / www.burgistein.ch

Auftragsbearbeitung Baureglement
ALPGIS Raumentwicklung GmbH
Fliederweg 11 / 3600 Thun
Tel 033 552 52 52 / raum@alpgis.ch / www.alpgis.ch

– Emanuel Buchs, M. Sc. Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur, FHO
– Sarah Zbinden, M. Sc. Umwelt und natürliche Ressourcen, ZFH (bis Ende 2022)
– Ladina Glaus, M. Sc. Geografie, Universität Zürich (ab 2023)

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Burgistein bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft, dem Zonenplan Naturgefahren und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt.

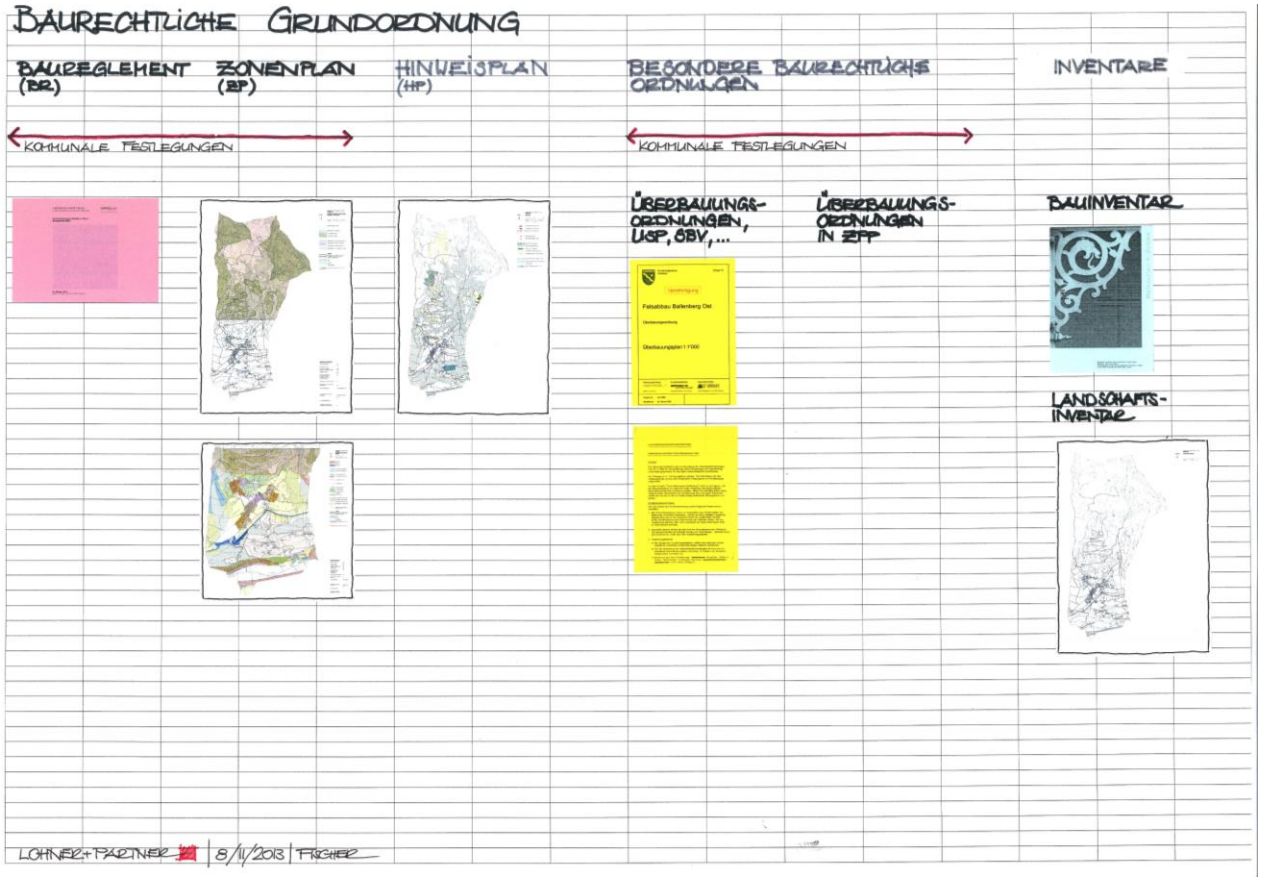


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung / siehe auch Beilage 3
Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonen- und Hinweisplan

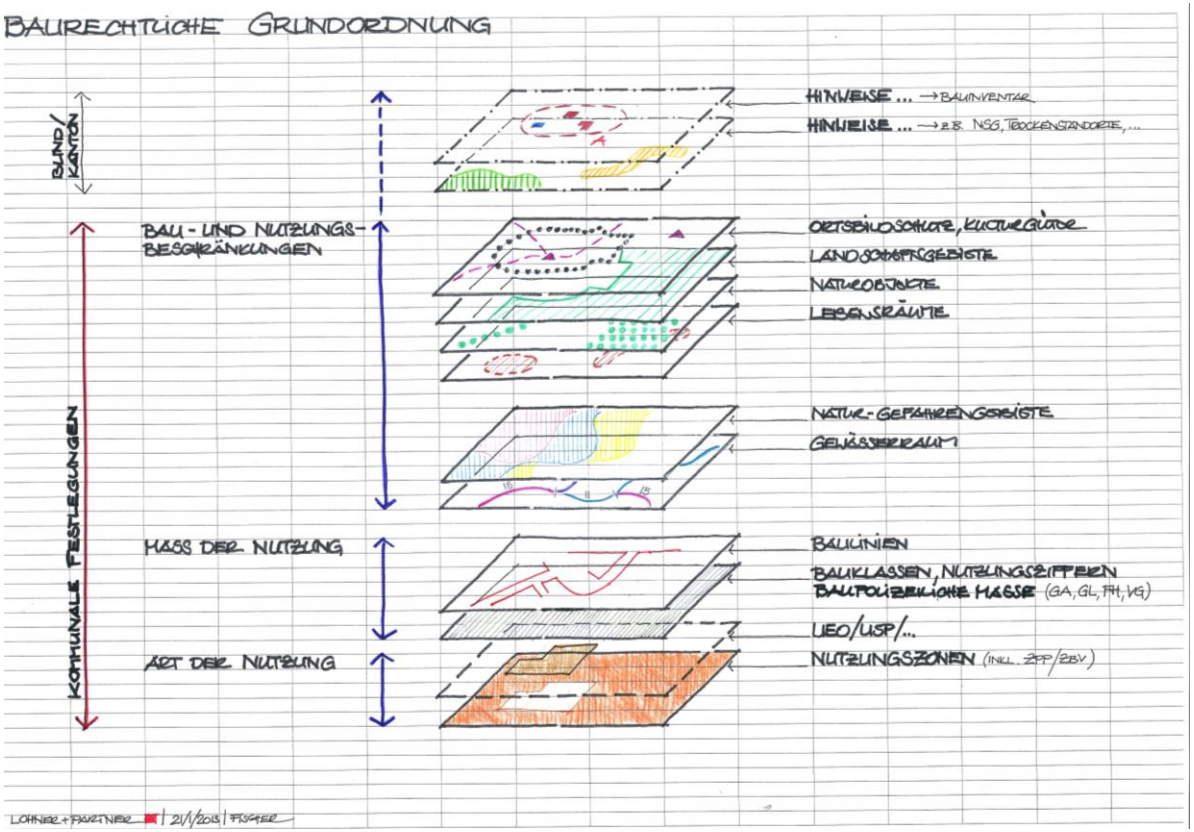


Abb. 2: Systematik Zonen-/Hinweisplan / siehe auch Beilage 3

Zonenpläne Siedlung, Landschaft, Naturgefahren und Gewässerräume	Die Zonenpläne Siedlung, Landschaft, Naturgefahren und Gewässerräume umfassen das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).	Vgl. Kapitel 5
Hinweise	Auch die Hinweise im Zonenplan umfassen das gesamte Gemeindegebiet. Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.	Vgl. Erläuterungen zu Hinweisen in der Beilage B1. Hinweise dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).

Baureglement (BR)

Kommentar/Hinweise	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
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 Kommentarspalte hingewiesen.	
	Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	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.

	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. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Je nach Lage oder Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.	Vgl. Art. 7 BewD.
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandsgarantie	Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 418
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Burgistein geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG
Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt	Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Burgistein folgende abweichende Regelungen getroffen: – Art. 212 Abs. 1, Mass der Nutzung; Gebäudelängen W2 und WG2 – Art. 212 Abs. 2 Bst. c, Kleinere Gebäude – Art. 212 Abs. 2 Bst. g, Gestaffelte Gebäude; Staffelung – Art. 413 Abs. 1, Dachgestaltung; Dachneigung – Art. 415 Terrainveränderungen, Stütz-/Futtermauern und Böschungen – Art. 524 Einzelbäume – Art. 541 Landschaftsschutzgebiete – Art. 552 Entschädigungen Landschaftspflege	

INHALT

1 GELTUNGSBEREICH 11
101 Geltungsbereich sachlich 11
102 Geltungsbereich räumlich 11
103 Ausgleich von Planungsvorteilen 11

2 NUTZUNGSZONEN 12
21 Wohnzonen, Wohn-/Gewerbezonen und Arbeitszonen 12
211 Art der Nutzung 12
212 Mass der Nutzung 13

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen 17
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) 17

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 20
241 Landwirtschaftszone (LWZ) 20

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN 21
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 21
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen 21

4 QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS 22
41 Bau- und Aussenraumgestaltung 22
411 Gestaltungsgrundsatz 22
412 Bauweise, Stellung der Bauten 23
413 Dachgestaltung 23
414 Aussenraumgestaltung 25
415 Terrainveränderungen, Stütz-/Futtermauern und Böschungen 25
416 Reklamen und Plakatierung 26
417 Antennenanlagen 26
418 Gestaltungsspielraum 28

42 Qualitätssicherung 29
421 Fachberatung 29
422 Qualitätssichernde Verfahren 30

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen 30
431 Energie 30

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN 31

52 Pflege der Kulturlandschaft 31
521 Baudenkmäler 31
522 Historische Verkehrswege 31
523 Archäologische Schutzgebiete 31
524 Einzelbäume 32

53 Gewässerraum 33
531 Fliessgewässer und stehende Gewässer 33

54 Schutz der naturnahen Landschaft 34
541 Landschaftsschutzgebiete 34
542 Naturdenkmäler (schützenswerte botanische und geologische Objekte) 35
543 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere 35

55 Ersatzmassnahmen / Entschädigungen Landschaftspflege 35
551 Ersatzmassnahmen 35
552 Entschädigungen Landschaftspflege 36

56 Gefahrengebiete 36
561 Bauen in Gefahrengebieten 36

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 38
601 Widerhandlungen 38
602 Inkrafttreten 38
603 Aufhebung von Vorschriften 38

GENEHMIGUNGSVERMERKE 39

ANHÄNGE

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A2 ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN

B2 MUSTER «PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR»

B3 DARSTELLUNGEN SYSTEMATIK BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG SOWIE ZONEN-/HINWEISPLAN

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	**GELTUNGSBEREICH**	
Geltungsbereich sachlich	**101**	Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	**102**	Das Baureglement (inkl. Anhang) gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	**103**	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 07.12.2019 mit Anpassung vom 10.12.2022.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	**NUTZUNGSZONEN**	
	21	**Wohnzonen, Wohn-/Gewerbezonen und Arbeitszonen**	
Art der Nutzung	**211** 1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	– Wohnen [1)] – stille Gewerbe	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn-/Gewerbezone	WG	– Wohnen [1)] – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m^2 ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.
Arbeitszonen	A	– Arbeitsnutzungen [2)] – Gastgewerbe – Intensiverholung – Verkauf	IV	Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m^2 ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		[1] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen	
		[2] Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	Dazu gehören z.B. Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).
Mass der Nutzung	**212**	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 418. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen. Für Wohn- und Wohn-/Gewerbezonen mit mehr als 3 Vollgeschossen sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) [2]	Fh gi (m) [2]	VG [1]
Wohnzone 2	W2 [1]	4.0	8.0	30.0	8	12	2
Wohn-/Gewerbezone 2	WG2	3.0	8.0	40.0	8.5	13.5	2
Arbeitszone 2	A2	4.0	4.0	–	10.0	15.0	–

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)
gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)
GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig [1]
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig [2]
[1] Die traufseitige Fassadehöhe gilt auch für Flachdachbauten
[2] Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt für Flachdachbauten mit Attikageschoss (dieses inklusive!)
VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		[1] Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen.	
		[2] In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.	Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV. Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schadengrenze.
		2 Zudem gelten die folgenden Masse für	
		a. Kleinbauten: – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2 – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m – Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten – Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m.	Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen). Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		b. Anbauten – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2 – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m – Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten	Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		c. Kleinere Gebäude – Grenzabstand (A) min. 3.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m^2 – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m	Vgl. Art. 2 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Als kleinere Gebäude werden Bauten nach Art. 2 BMBV bezeichnet, die das zulässige Höhenmass sowie die anrechenbare Gebäudefläche gem. Bst. c dieses Reglements nicht überschreiten.
		d. Unterniveaubauten: – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden) – Grenzabstand (A) min. 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
		e. Unterirdische Bauten: – Grenzabstand (A): min. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
		f. Offene vorspringende Gebäudeteile: – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussentreppen, Rampen und dgl. – zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m; im Ortsbildschutzgebiet max. 2.50 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassdenabschnitts max. 50 % – Zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.0 m; Vordächer zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.50 m	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten. Dies ist insbesondere in der WG2 zu beachten (Mindestgrenzabstand 1.80 m). Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteilen nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 3.0 m – in der Situation: min. 3.0 m	
		h. Geschosse: – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m, im Ortsbildschutzgebiet max. 1.50 m – Attikageschoss: Nur in Arbeitszone zulässig; muss bei mind. einer ganzen Längs- und einer ganzen Seitenfassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mind. 4.0 m zurückversetzt sein (Vordächer, Pergolas und dgl. min. 2.0 m). Seine Höhe beträgt max. 3.5 m.	Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau. Vgl. Anhang A1 A111 Gemessen wird zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
		i. Abgrabungen: nur auf einer Fassadenseite und bis max. 5.0 m zulässig	Vgl. Anhang A1 A112
		3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.
		4 Gegenüber Zonengrenzen zu den ZÖN sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.	
	22	**Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**	
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	**221**	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
1 «A»	ZÖN 1	Schulanlage Weierboden mit Aussenanlagen	– Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Anlage. – Grenzabstände ½ GH, mind. 6.0 m – Fh tr: 9.0 m – Fh gi: 13.0 m	II

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
2 «B»	ZÖN 2	Schulanlage Burgiwil mit Mehrzweckhalle und Aussenanlagen	– Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Anlage. – Grenzabstände ½ GH, mind. 6.0 m – Fh tr: 9.0 m – Fh gi: 13.0 m	III
3 «C»	ZÖN 3	Kirche mit Friedhof	– Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Bauten und Anlagen. – Grenzabstand mind. 6.0 m – Fh tr: 3.5 m – Fh gi: 4.5 m	II
4 «D»	ZÖN 4	Gemeindehaus Untergeordnet: Wohnen (darf Hauptnutzung nicht beeinträchtigen)	– Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Anlage. – Baupolizeiliche Masse gem. W2	III

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
5 «F»	ZÖN 5	«Gürbebädli»	– Kleinere Badeanlage mit zugehörigen Kleinbauten wie Sanitäranlagen, Geräteraum, etc. – Grenzabstände für Kleinbauten: 4.0 m – Fh tr: 5.0 m – Fh gi: 9.0 m	
6 «G»	ZÖN 6	Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste wie Wehrdienste, Zivilschutz, Wegmeister, etc. Untergeordnet: gewerbliche Nutzungen (darf Hauptnutzung nicht beeinträchtigen)	Für Neubauten gelten folgende baupolizeiliche Masse: – Grenzabstände: 5.0 m – Fh tr: 8.0 m – Fh gi: 12.0 m	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	24	**Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**	
Landwirtschafts-zone (LWZ)	**241**	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.	Vgl. Art. 211 Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	**BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN**	
	32	**Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	**321**	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	BeP = Bebauungsplan (altrechtlich) BLP = Baulinienplan (altrechtlich) GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich) SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung
a «Alpenblick»	UeO	26.01. und 16.03.15 / 13.04.2015
b «Camping Obere Elbschen»	UeO	21.06.1999 / 24.09.1999 mit Änderungen vom 19.07.2005 und 10.11.2009
c «Niederschönegg II»	UeO	09.12.1996 / 11.04.1997
d «Pfandersmatt Detailerschliessung»	UeO	15.01.1988 / 22.02.1988 mit Änderung vom 01.07.1992
e «Haberacker - Schönegg»	UeO	19.10.1984 / 25.04.1985
f «Weiher»	UeO	05.02.1982 / 26.08.1982

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	4		**QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS**	
	41		**Bau- und Aussenraumgestaltung**	
Gestaltungsgrundsatz	**411**	1	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen teilweise detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
Beurteilungskriterien		2	Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413. Vgl. auch Art. 414. 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-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511.
Bauweise, Stellung der Bauten	**412**	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.	Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418.
Dachgestaltung	**413**	1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 42° gestattet.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).
		2 In der Arbeitszone sind Flachdächer (mit einer Neigung von bis und mit maximal 5°) gestattet.	
		3 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Länge des darunterliegenden Fassadenabschnitts (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen). Zwischen den First-, Grat-, und Trauflinien des Hauptdaches und dem Dachaufbau muss ein Abstand von 0.30 m eingehalten werden.	Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Aufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
		5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
		6 In Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmälern nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511
		7 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1 A111 (Attikageschoss) Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 418. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	**414**	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.
		2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 418.
Terrainveränderungen, Stütz-/Futtermauern und Böschungen	**415**	1 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern, die das Ortsbild und die Landschaft nachteilig beeinträchtigen, sind untersagt. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	
		2 Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.80 m nicht übersteigen und sind weitmöglichst in natürlichen Materialien auszuführen. In begründeten Fällen kann die Baukommission höhere Stützmauern zulassen. Mehrere Stützmauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mind. 1,20 m beträgt. Die Stufen sind zu begrünen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Natürliche Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 1:1 aufweisen.	Gegenüber Nachbargrundstücken ist auch Art. 79h EGzZGB zu beachten.
		4 Auffüllungen hinter Stützmauern und mehrere Stützmauern hintereinander sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinie nicht höher liegt als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer.	Messweise siehe Anhang A1 A141
		5 Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, können bei möglichst weitgehender Einpassung in die Umgebung bezüglich Abs. 3 und 4 Abweichungen bewilligt werden.	
		6 Die Umgebungsarbeiten sind innert 6 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen sind in der Baubewilligung festzuhalten.	
Reklamen und Plakatierung	**416**	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
Antennenanlagen	**417**	1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.	
		2 Unter Art. 417 Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.	
		3 Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen und anderen Zonen zu erstellen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Solchen gleichgestellt sind Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungsanteile.	Als Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungen gelten z.B. Zonen für öffentliche Nutzungen [ZöN] (Werkhof, Schule u.Ä.).
		4 In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 3 möglich ist.	
		5 Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.	
		6 In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.	
		7 Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. c des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.19).
		8 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.	
		9 In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten nach Art. 543 sind Antennen nicht zulässig.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsspielraum	**418**	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 416 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	**Qualitätssicherung**	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	**421**	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschutzgebieten sowie in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; – Antennenanlagen gemäss Art. 417 Abs. 3 und 4.	Vgl. Art. 418. Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung. Vgl. Art. 75 BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Qualitätssichernde Verfahren	**422**	Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
	43	**Nachhaltiges Bauen und Nutzen**	
Energie	**431**	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	5		**BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**	
	52		**Pflege der Kulturlandschaft**	
Baudenkmäler	**521**		Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Burgistein; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan Siedlung als Hinweis dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B1.
Historische Verkehrswege	**523**	1	Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind als Festlegung im Zonenplan Landschaft eingetragen.
		2	Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	**524**	1	Die archäologischen Schutzgebiete sind im Zonenplan Landschaft als archäologische Fundstellen bezeichnet. Sie bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	
Einzelbäume	**525**	1 Die im Zonenplan Landschaft enthaltenen Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und/oder ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Die Bäume der Kat. I und Kat. II dürfen nur gefällt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen. Vorgängig ist die Zustimmung des Gemeinderats und des Regierungsstatthalteramts erforderlich.	vgl. Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	**Gewässerraum**	
Fliessgewässer und stehende Gewässer	**531**	1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.
		2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).	Messweise siehe Anhang A1 A131
		3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.	Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO
		4 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.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15m ab Gewässerachse (Mittelachse) dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet. ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.
		5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern sowie für die Randstreifen, bei welchen ein Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt wurde.	Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) Die Bestimmungen gemäss ChemRRV müssen auch bei Gewässern ohne Gewässerraum eingehalten werden. Namentlich dürfen in einem 3 Meter breiten Streifen gemessen ab Böschungskante der Gewässer und deren Ufervegetation (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Kronen der Gehölze) keine Dünger aller Art ausgebracht werden. Bei Pflanzenbehandlungsmitteln beträgt der Schutzstreifen 6m (ChemRRV).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	54	**Schutz der naturnahen Landschaft**	
Landschafts-schutzgebiete	**541**	1 Die im Zonenplan Landschaft ausgeschiedenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Die Landschaftsschutzgebiete bezeichnen: a. landschaftsästhetisch prägende Räume; sie sind in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten; b. ökologisch wertvolle Gebiete; ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt darf nicht geschmälert werden; c. besonders exponierte und prägende Landschaftsräume mit siedlungsbegrenzender Funktion; Funktion, Charakter und Erscheinungsbild dieser Gebiete sind zu erhalten. 2 In den Landschaftsschutzgebieten ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zugelassen. Bauten und Anlagen müssen sich bezüglich architektonischer Gestaltung (Lage, Stellung, Volumen, Form, Material und Farbe der Gebäude) und bezüglich der Umgebungsgestaltung in die Landschaft einordnen. Nutzungsbeschränkungen mit entsprechenden Entschädigungen gemäss Art. 552 sind mit den Bewirtschaftern vertraglich zu vereinbaren. 3 Andere Nutzungen oder Massnahmen, die dem Schutzzweck gem. Abs. 1 widersprechen, sind nicht zugelassen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen im Rahmen der bisherigen Nutzung unterhalten und erneuert werden.	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).

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Naturdenkmäler (schützenswerte botanische und geologische Objekte)	**543**	1	Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Naturdenkmäler (schützenswerte botanische und geologische Objekte) sind geschützt.	Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.
		2	Die eingetragenen schützenswerten botanischen Objekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und –verdichtungen.
		3	Die eingetragenen schützenswerten geologischen Objekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	**544**		Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	55		**Ersatzmassnahmen / Entschädigungen Landschaftspflege**	
Ersatzmassnahmen	**551**	1	Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	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).
Entschädigungen Landschaftspflege	**552**	1 Die Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume ist eine Leistung der Land- und Forstwirtschaft in den Diensten der Allgemeinheit. An die Kosten der Pflege- und anderer Schutzmassnahmen kann die Gemeinde von Fall zu Fall angemessene Beiträge leisten. Die Gemeinde sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu diesem Zweck über das jährliche Gemeindebudget einen Entschädigungsbetrag.	
		2 Beitragsgesuche mit Begründungen sind an den Gemeinderat zu richten.	
	56	**Gefahrengebiete**	
Bauen in Gefahrengebieten	**561**	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG	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 Naturgefahren verbindlich eingetragen.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze). – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen). – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	**STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**	
Widerhandlungen	**601**	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
Inkrafttreten	**602**	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Naturgefahren und dem Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	**603**	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – das Gemeindebaureglement, beschlossen am 16.10.08, genehmigt am 18.02.09 – der Zonenplan Siedlung, beschlossen am 16.10.08, genehmigt am 18.02.09 – der Zonenplan Naturgefahren, beschlossen am 16.10.08, genehmigt am 18.02.09	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	11. November bis 13. Dezember 2021
Vorprüfung	vom	1. Juni bis 15. Dezember 2022
Publikation im Amtsblatt	vom	4. Oktober 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	5. Oktober und 12. Oktober 2023
Öffentliche Auflage	vom	6. Oktober bis 6. November 2023
Einspracheverhandlungen	am	20., 27. und 30. November 2023
Erledigte Einsprachen		1
Unerledigte Einsprachen		9
Rechtsverwahrungen		1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	4. Dezember 2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	9. Dezember 2023

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

.....

Kurt Urfer

Die Sekretärin

.....

Lilo Schindler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgistein, 11. JAN. 2024

Die Gemeindeschreiberin

Lilo Schindler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

Inkrafttreten am .....

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom	11.11.2021	bis	13.12.2021
Kantonale Vorprüfung	vom	01.06.2022	bis	15.12.2022
Publikation im Amtsblatt	vom	04.10.2023		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	05.10.2023 und 12.10.2023		
Öffentliche Auflage	vom	06.10.2023	bis	06.11.2023
Einspracheverhandlungen	am	20.11, 27.11. und 30.11.2023		
Erledigte Einsprachen		1		
Unerledigte Einsprachen		9		
Rechtsverwahrungen		1		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	04.12.2023		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	09.12.2023		

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. Okt. 2024

Beatrice Aebi

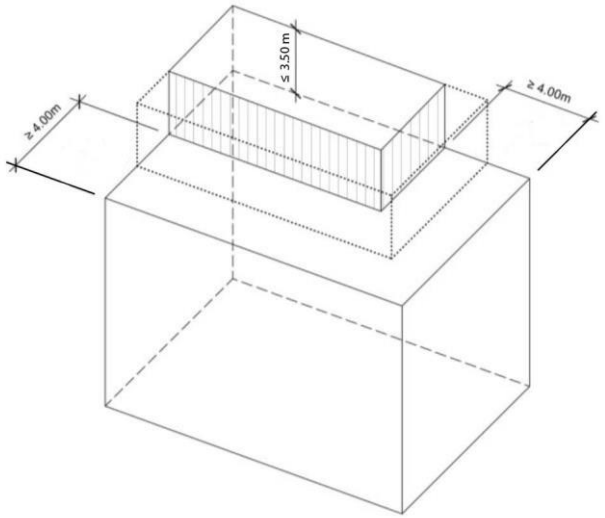
AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

ANHÄNGE

ANHANG	**A1**	**DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**
ANHANG	**A2**	**ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)**
ANHANG	**A3**	**GEOREFERENZIERUNG DER BAUZONEN**

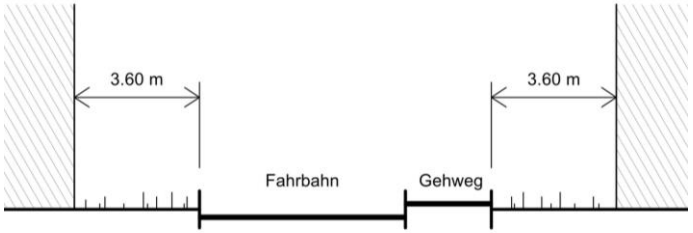
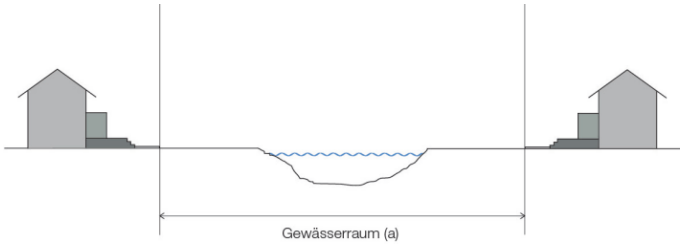
BEILAGEN

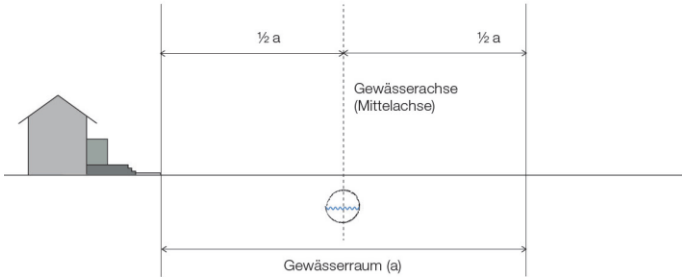
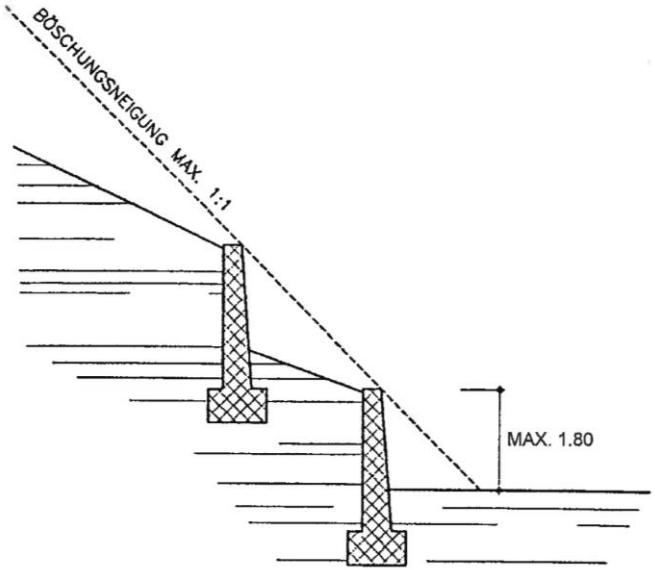
BEILAGE	**B1**	**ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN**
BEILAGE	**B2**	**PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**
BEILAGE	**B3**	**DARSTELLUNGEN SYSTEMATIK BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG SOWIE ZONEN-/HINWEISPLAN**

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG 1	**A1**		**DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**	
	A11		**Gebäudemasse**	
Attikageschoss	**A111**	1	Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.	Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2. 
		2	Die zulässige Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.	
		3	Das Attikageschoss sowie dazugehörende Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer Längs- und einer Seitenfassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden.	
		4	Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse gemäss Art. 18 BMBV.	
Abgrabungen	**A112**		Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf maximal einer Fassadenseite bleiben unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.	Massgebende Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
	A12		**Bauabstände**	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	**A121**	1	Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A121 Abs. 2).
		2	Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Kleiner Grenzabstand kA	**A122**	1	Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2	Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	**A123**	1	Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
		2	Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	**A124**	1	Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2	Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	
Gegenüber Zonengrenzen	**A125**		Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen	**A126**	1	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 48 DZV
		2	Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	Definition der Gehölzgrenzen: – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

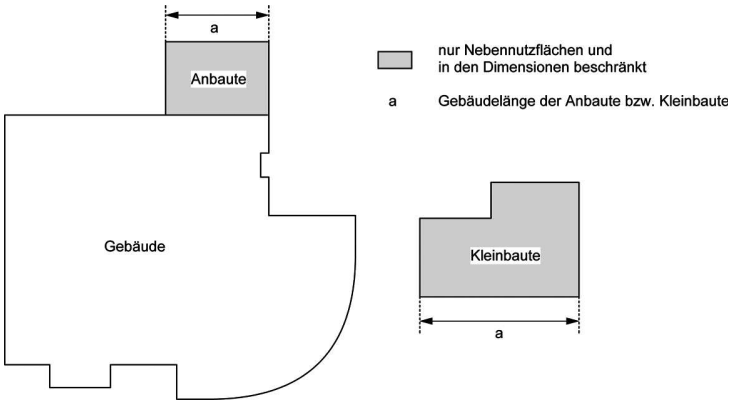
Marginale	Art.		Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Gemeindestrassen	**A127**	1	Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahrbahnrand gemessen.	
		2	Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor.	Vgl. auch Art. 80 SG.
		3	Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.	
	A13		**Gewässerraum**	
Fliessgewässer	**A131**		Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:	Vgl. Art. 41a GSchV
Flächige Darstellung des Gewässerraums				

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Messweise bei eingedolten Gewässern			
	A14	**Bau- und Aussenraumgestaltung**	
Stützmauern	**A141**	Stützmauern über 1,80 m Höhe, welche nicht für Hauseingänge und Garageneinfahrten dienen, sind in der Regel vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Auffüllungen hinter Stützmauern und mehrere Stützmauern hintereinander sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinie nicht höher liegt als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer.	

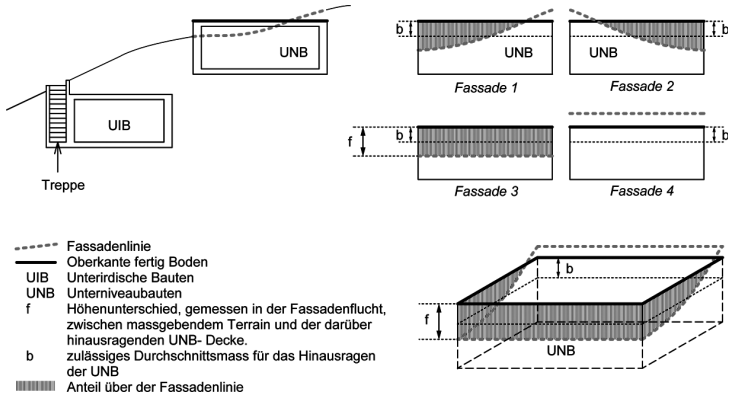
Anhang

Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

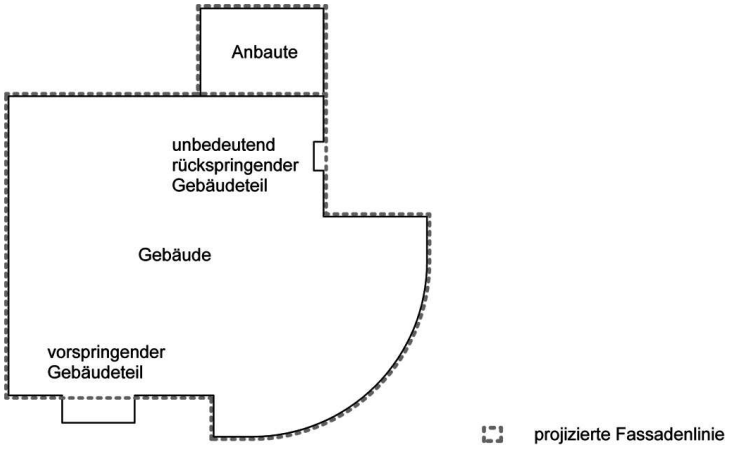


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

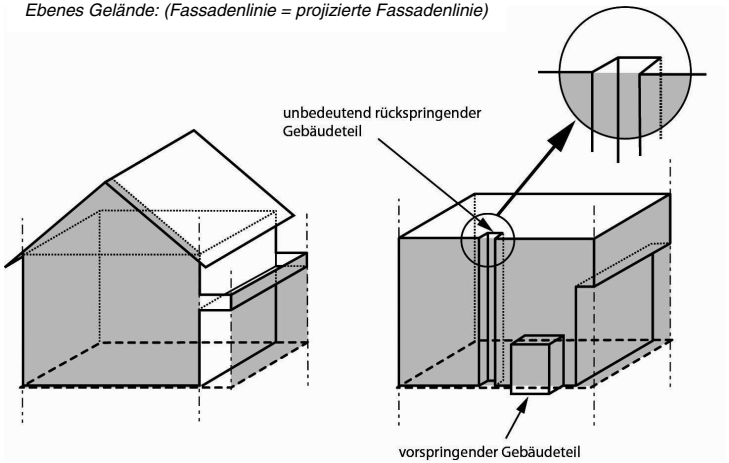


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

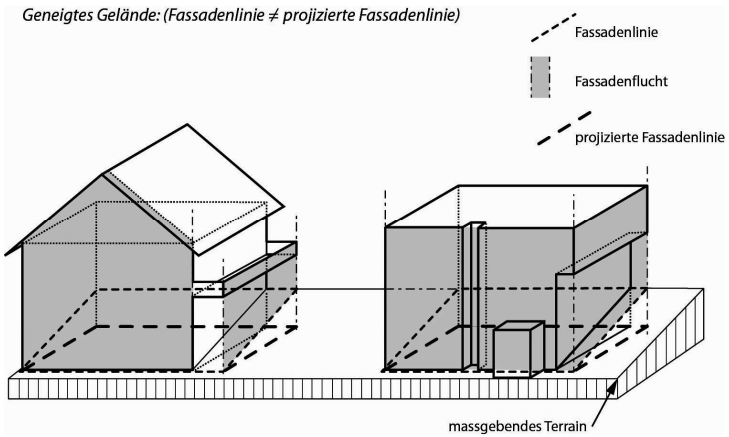
Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



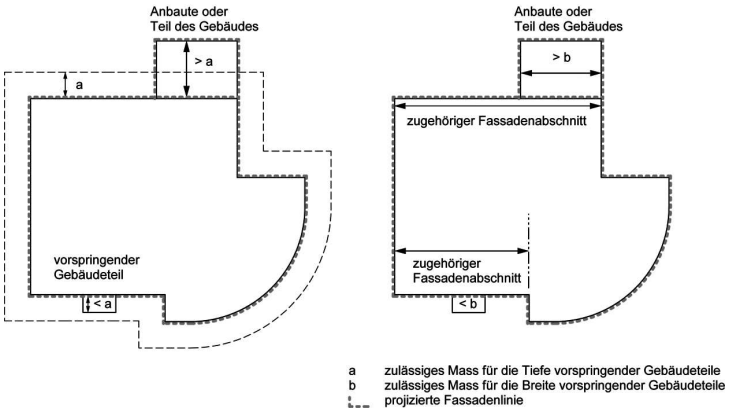
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



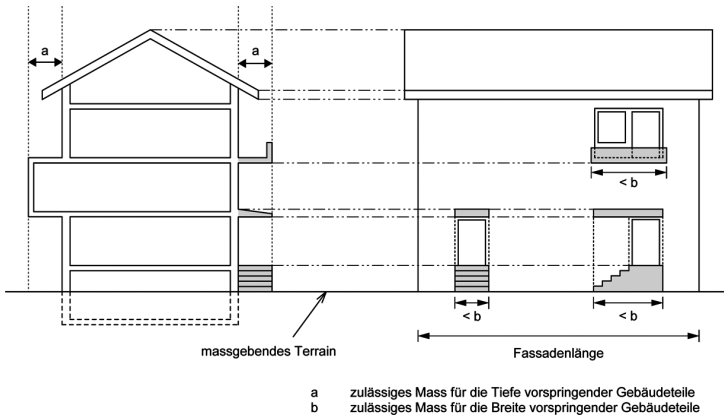
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



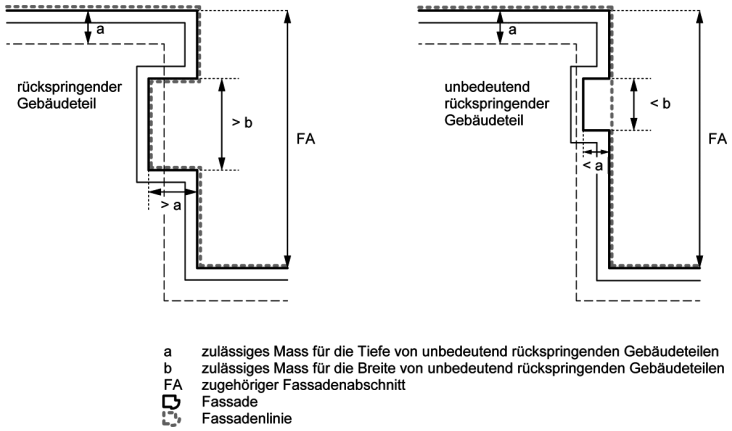
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

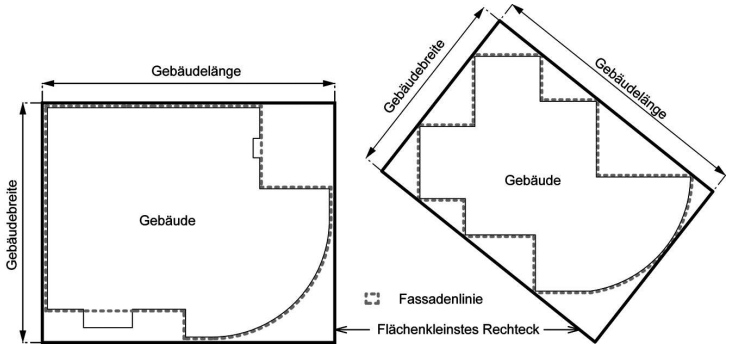


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)



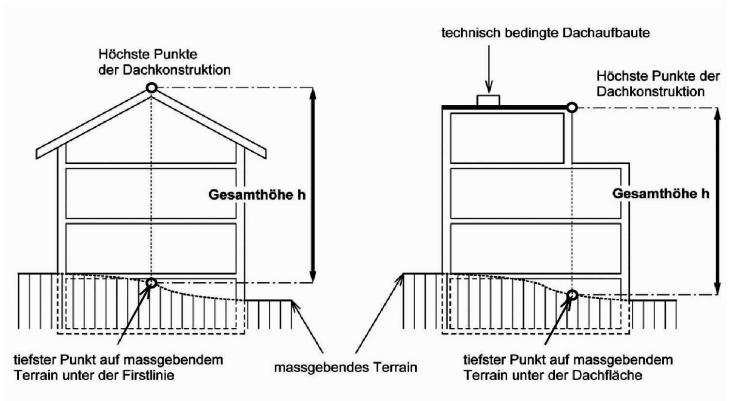
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

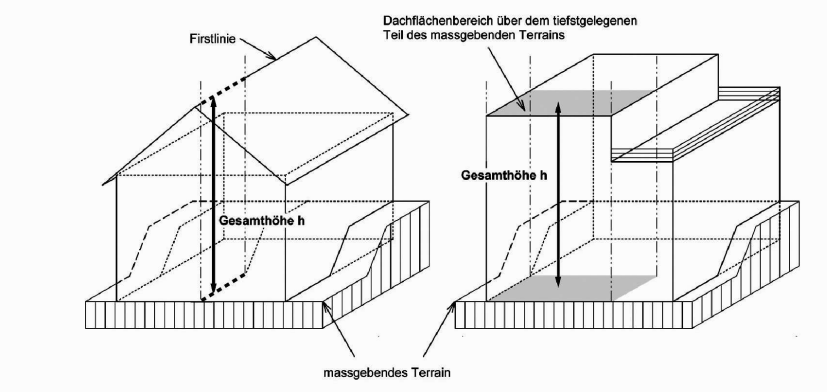


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

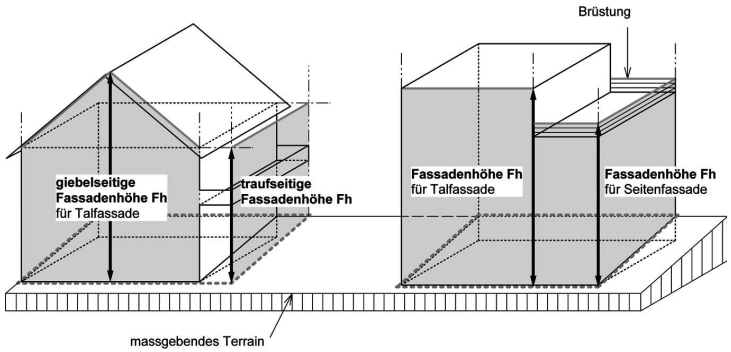
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



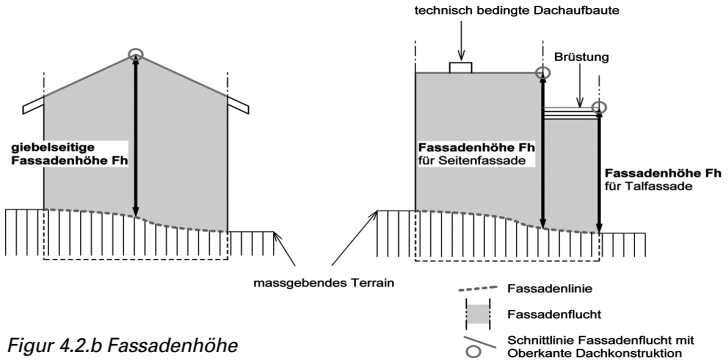
Figur 4.1.a Gesamthöhe



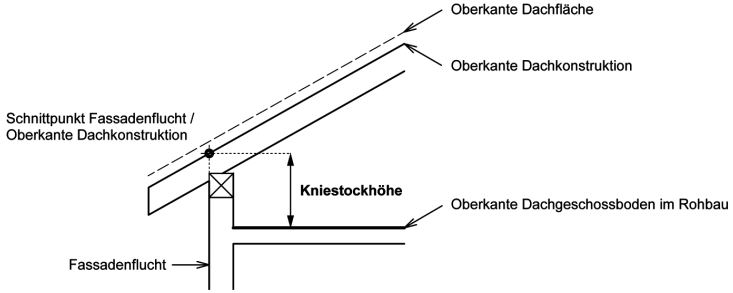
Figur 4.1.b Gesamthöhe



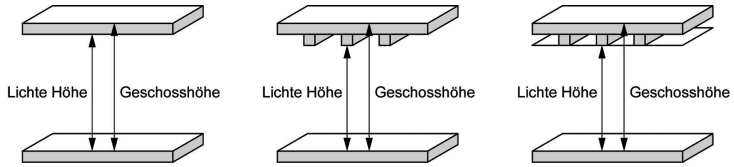
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

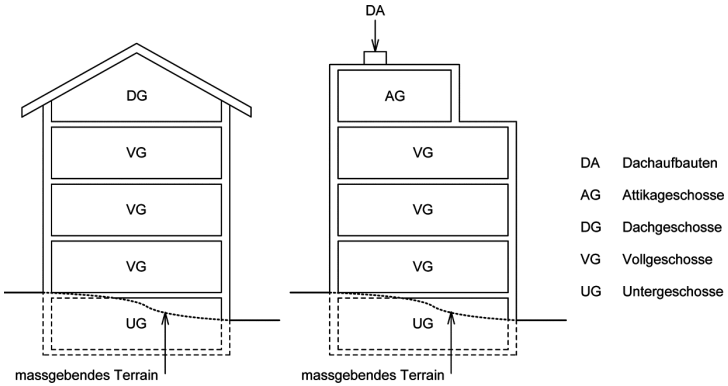


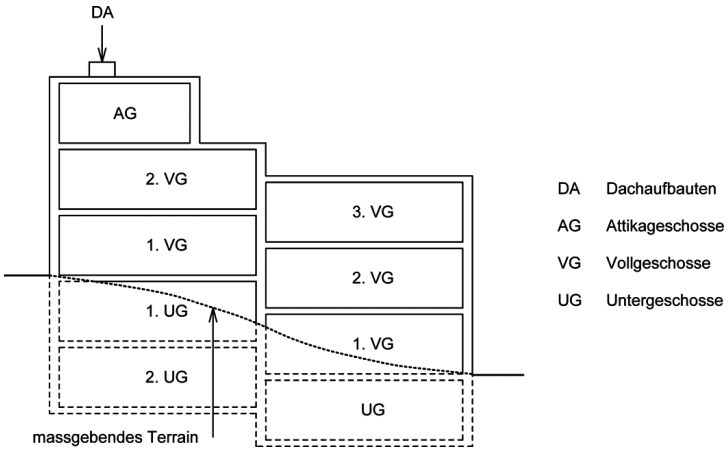
Figur 4.3 Kniestockhöhe



Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

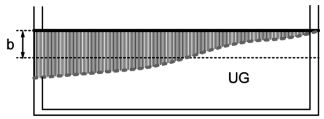
Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

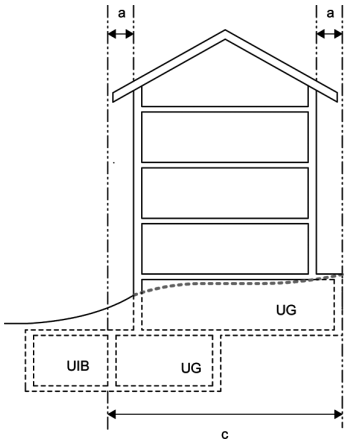


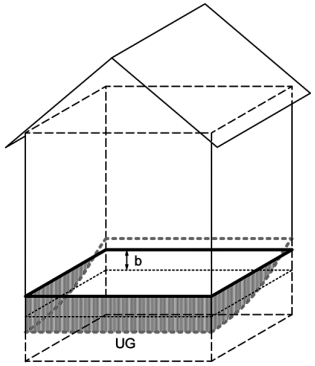


Figur 5.1 Geschosse und Geschosszahl

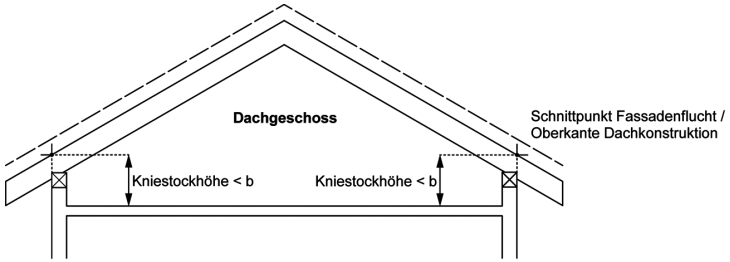
Fassadenlinie
a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
c zulässiges Mass für Untergeschosse
Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
UG Untergeschoss
UIB Unterirdische Baute



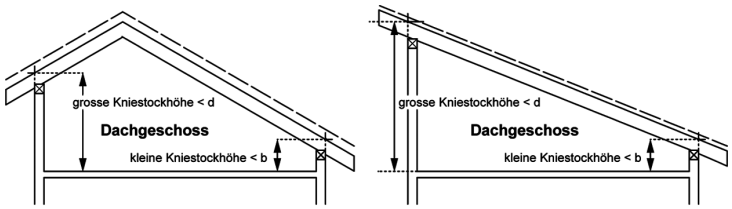




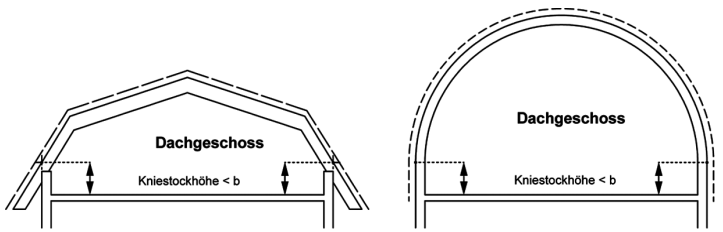
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

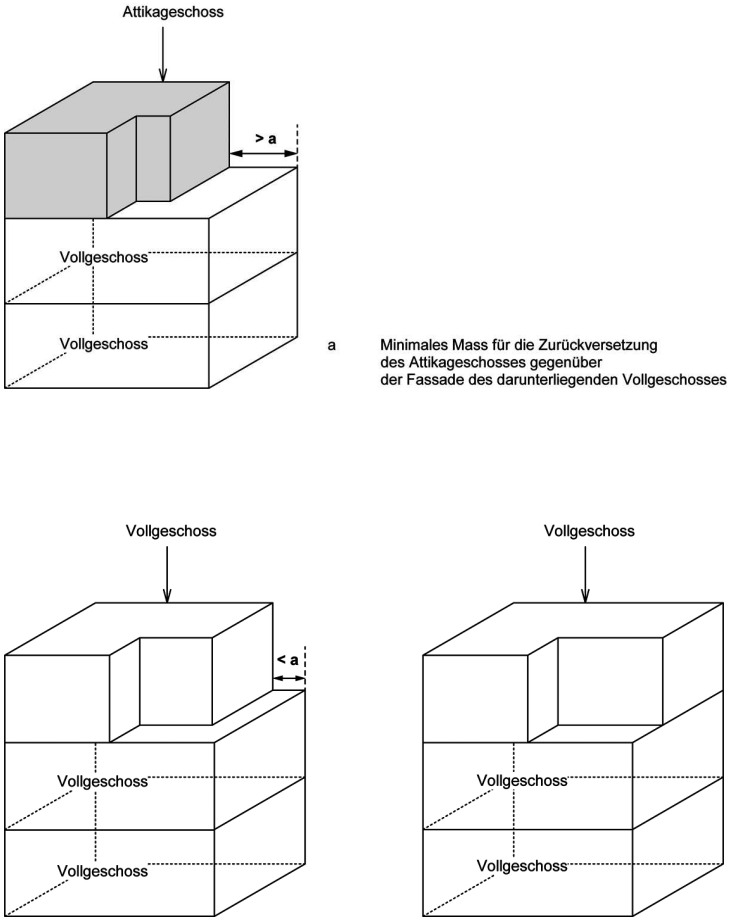


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



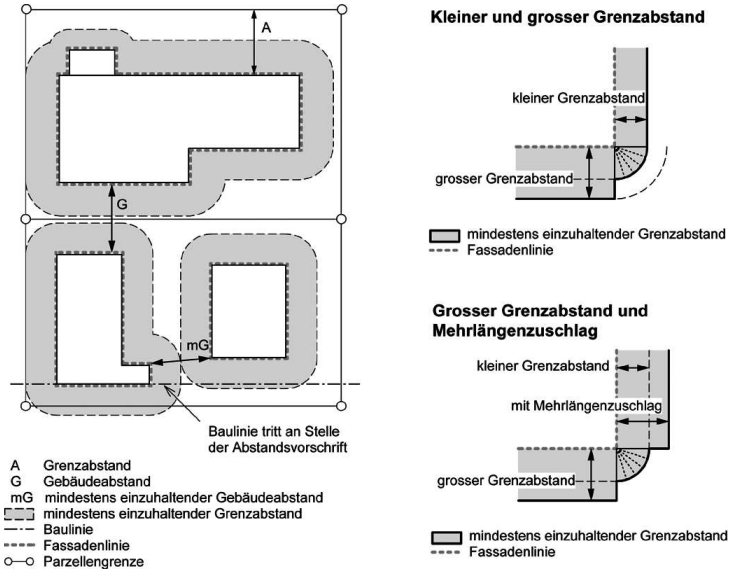
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 5.3 Dachgeschosse

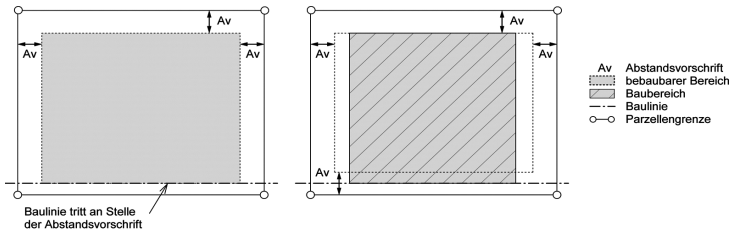


Figur 5.4 Attikageschosse

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

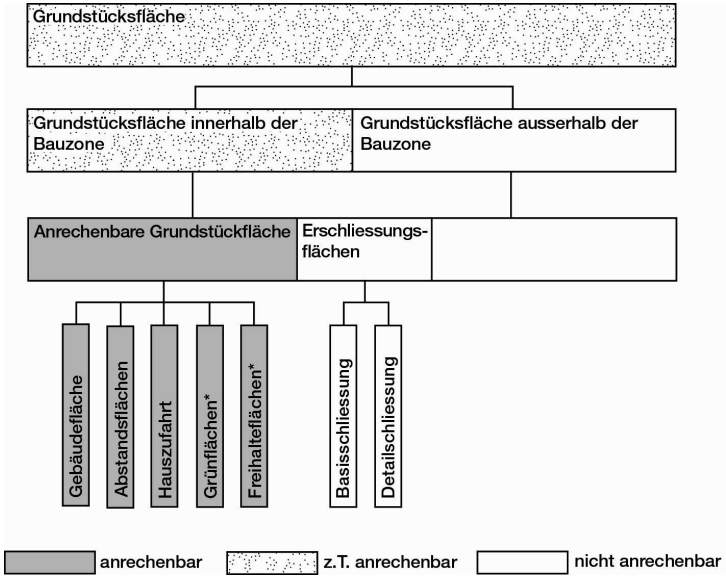


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

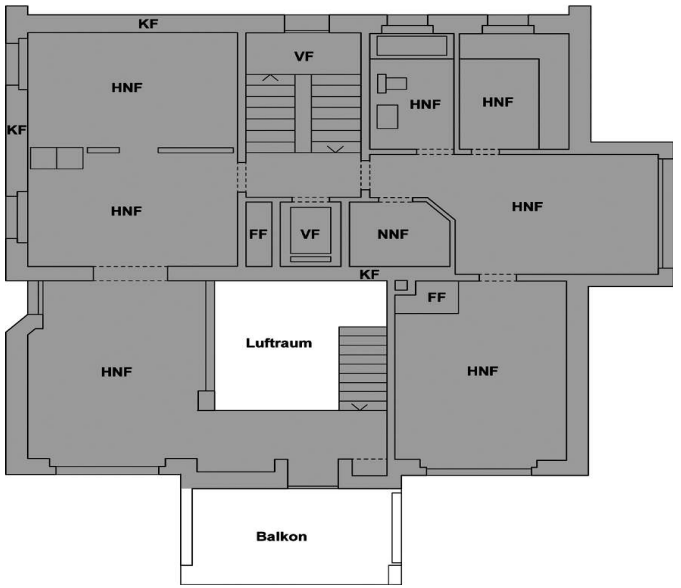
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



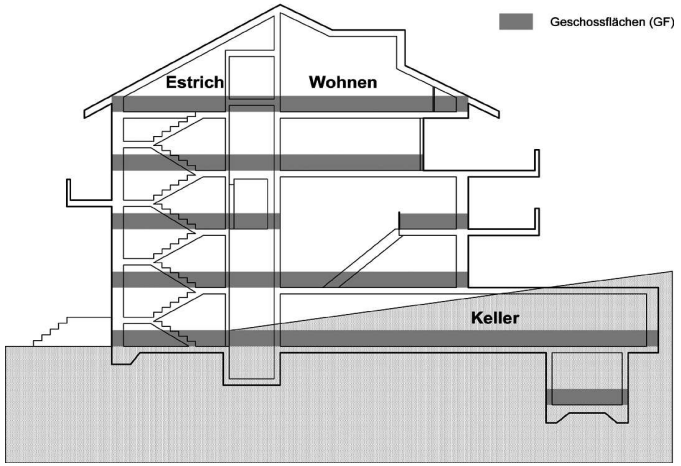
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

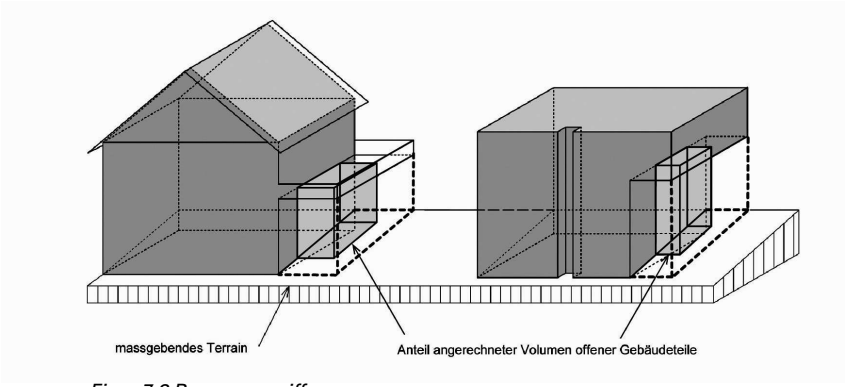
Grundriss 1. Obergeschoss:



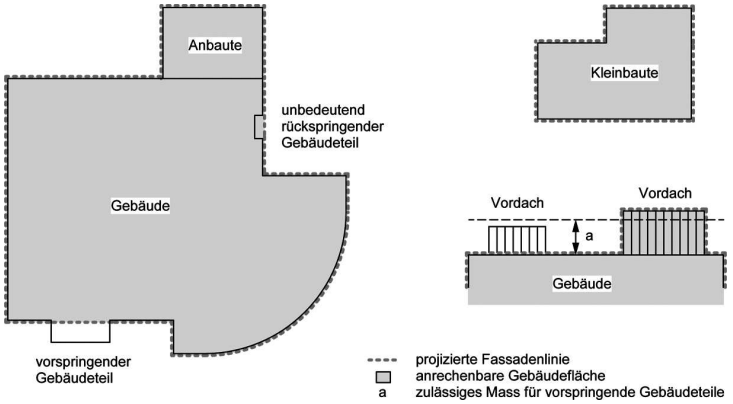
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

ANHANG A3: GEOREFERENZIERUNG BAUZONENPLAN

Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2605025.150	1181147.396
2	2605066.749	1181168.140
3	2605086.540	1181208.527
4	2605090.226	1181228.866
5	2605084.551	1181255.587
6	2605075.211	1181280.475
7	2605078.167	1181281.717
8	2605137.188	1181183.088
9	2605181.072	1181187.265
10	2605097.974	1181056.646
11	2605119.235	1181075.341
12	2605124.843	1181084.741
13	2605078.755	1181093.370
14	2605069.290	1181098.360
15	2604784.663	1181795.647
16	2604796.099	1181782.872
17	2604881.385	1181771.049
18	2604939.714	1181766.635
19	2604987.323	1181755.599
20	2605020.114	1181750.870
21	2605052.116	1181755.599
22	2605114.859	1181749.215
23	2605107.279	1181785.400
24	2605098.463	1181789.257
25	2605093.429	1181790.095
26	2605094.365	1181793.277
27	2605061.023	1181803.839
28	2605047.674	1181815.418
29	2605021.693	1181834.584
30	2605008.949	1181839.713

Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
31	2605005.008	1181844.627
32	2604973.958	1181813.416
33	2604984.801	1181784.291
34	2604935.931	1181792.488
35	2604855.531	1181804.469
36	2604859.473	1181867.843
37	2604823.372	1181882.031
38	2604799.410	1181884.711
39	2604787.865	1181882.790
40	2604772.526	1181882.046
41	2604841.974	1181776.093
42	2604459.345	1182320.496
43	2604477.233	1182326.420
44	2604620.690	1182256.481
45	2604621.014	1182258.473
46	2604599.648	1182261.944
47	2604595.314	1182261.442
48	2604595.150	1182264.442
49	2604592.537	1182286.633
50	2604589.976	1182305.944
51	2604575.580	1182317.550
52	2604579.321	1182322.187
53	2604962.513	1182724.664
54	2604965.100	1182724.553
55	2604948.349	1182769.558
56	2604945.479	1182766.678
57	2604909.575	1182797.890
58	2604911.735	1182800.760
59	2604893.583	1182815.099
60	2604891.019	1182811.854

Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
61	2604767.221	1182893.582
62	2604764.789	1182890.388
63	2605034.218	1182729.160
64	2605032.504	1182734.191
65	2605069.627	1182749.896
66	2605065.433	1182754.087
67	2604979.328	1183145.776
68	2604979.977	1183135.998
69	2604988.701	1183045.047
70	2605009.157	1183047.519
71	2605012.408	1183051.121
72	2605030.762	1183068.958
73	2605664.151	1182609.651
74	2605671.111	1182565.308
75	2605642.835	1182562.960
76	2605596.709	1182575.946
77	2605597.859	1182541.783
78	2605653.442	1182386.327
79	2605655.440	1182386.276
80	2605655.434	1182381.407
81	2605664.697	1182381.397
82	2605733.834	1182403.961
83	2605732.506	1182409.164
84	2605652.094	1182452.568
85	2605649.782	1182451.772
86	2605645.192	1182467.274
87	2605641.883	1182483.441
88	2605640.413	1182496.587
89	2605642.799	1182496.793
90	2605938.549	1182317.720
91	2605915.253	1182318.395
92	2605912.409	1182318.125

Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
93	2605909.914	1182321.982
94	2605907.493	1182337.456
95	2605906.863	1182401.852
96	2605906.665	1182407.576
97	2605911.926	1182407.339
98	2605915.988	1182405.684
99	2605918.352	1182405.232
100	2605923.706	1182403.920
101	2605939.738	1182397.072
102	2605939.650	1182391.223
103	2605939.234	1182363.466
104	2606207.682	1182091.620
105	2606205.120	1182085.044
106	2606203.316	1182078.756
107	2606200.685	1182069.588
108	2606252.528	1182049.097
109	2606251.857	1182047.335
110	2606276.956	1182028.916
111	2606258.502	1182036.944
112	2606282.714	1182027.518
113	2606299.014	1182026.094
114	2606354.409	1182004.873
115	2604669.122	1182254.957
116	2605041.187	1182817.536
117	2606114.321	1182135.840
118	2606111.944	1182133.752
119	2606108.137	1182130.408
120	2606118.992	1182127.384
121	2606126.701	1182121.401
122	2606132.281	1182117.071
123	2606138.131	1182112.531
124	2606146.919	1182107.027

Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
125	2606152.065	1182103.804
126	2606166.458	1182095.536
127	2606180.101	1182089.325
128	2605708.397	1182122.336
129	2605738.818	1182140.836
130	2605729.680	1182159.164
131	2605671.418	1182245.172
132	2606098.450	1182564.463
133	2606089.375	1182563.941
134	2605591.918	1182177.032
135	2605583.561	1182157.731
136	2605580.979	1182153.801
137	2605576.263	1182149.216
138	2604997.387	1182502.868
139	2605660.304	1182311.827
140	2605656.867	1182311.868
141	2605656.825	1182326.215
142	2605033.236	1182870.711
143	2605031.942	1182847.441
144	2605655.440	1182327.350
145	2605035.853	1182831.842
146	2605012.642	1182974.568

BEILAGE 1	**B1**	**ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN**	
		Als Hinweise sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.	
Bauinventar (behördenverbindlich)	**B11**	Das Bauinventar der Gemeinde Burgistein ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.	Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.
schützenswerter Bau		Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.	
		«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»	Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.
erhaltenswerter Bau		Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll.	

	Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.	
	«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»	Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.
Anhangobjekte	In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.	
Baugruppe	Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.	
Strukturgruppen	Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen	

		Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.	
K-Objekte		Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.	Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.
Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	**B12**	Das archäologische Inventar der Gemeinde Burgistein ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.	Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG. Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.
Archäologische Gebiete und Fundstellen		In den im Zonenplan Landschaft entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.	Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Historische Verkehrswege	**B13**	Die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) sind im Zonenplan Landschaft eingetragen. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan	**B14**	Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.	Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).
Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	**B15**	Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:	
Geschützte Baudenkmäler		– B1 Aebnit 70, Parzelle 48	
		– B2 Gasse 61, Parzelle 212	RRB 2754 vom 03.11.1999
		– B3 Habermatt 29, Parzelle 893	
		– B4 Hännigut 110, Parzelle 318	RRB 4000 vom 20.12.2000
		– B5 Hännigut 110a, Parzelle 319	
		– B6 Hohlenwegen 112, Parzelle 414	
		– B7 Hohlenwegen 120, Parzelle 665	RRB 7008 vom 09.10.1970 / RRB 2599 vom 31.07.1990
		– B8 Lörtscherei 137, Parzelle 97	Vertrag vom 22.04.2005
		– B9 Lörtscherei 138, Parzelle 132	

		– B10 Mühle 90, Parzelle 1092	
		– B11 Neuhaus 103, Parzelle 303	RRB 5497 vom 16.12.1987
		– B12 Oberschönegg 58, Parzelle 28	
		– B13 Oberschönegg 58j, Parzelle 29	RRB 4867 vom 29.11.1989
		– B14 Schlossgut 163, Parzelle 309	RRB 1576 vom 14.06.1995
		– B15 Schlossgut 163d, Parzelle 309	
		– B16 Schlossgut 163e, Parzelle 309	RRB 2988 vom 17.11.1999
		– B17 Stauffenbühl 140, Parzelle 487	
		– B18 Weier 91, Parzelle 945	
		– B19 Weier 93, Parzelle 945	
Geschützte geologische Objekte		– G1 Block am Muttlenrain (Objekt-Nr. 172)	RRB 3971 vom 07.06.1966
		– G2 Block am Muttlenrain (Objekt-Nr. 173)	RRB 3971 vom 07.06.1966
		– G3 Block am Muttlenrain (Objekt-Nr. 174)	RRB 3971 vom 07.06.1966
		– G4 Block am Muttlenrain (Objekt-Nr. 175)	RRB 3971 vom 07.06.1966
Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	**B16**	Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.	Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter http://www.be.ch/natur/
Auengebiete von nationaler Bedeutung		Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)
Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung		Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)
Flachmoore von nationaler Bedeutung		Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)
Trockenwiesen von nationaler Bedeutung	Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	**B17**	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbiologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).
Ufervegetation		Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.
Grundwasserschutzzonen (grundeigentümerverbindlich)	**B18**	Für die Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen: – Gewässerschutzzone Nr. 536 «Elbsche» – Gewässerschutzzone Nr. 545 «Weierboden»	 Vgl. AWA / RBB vom 08.09.2010 Vgl. AWA / RBB vom 08.09.2010
Wald (grundeigentümerverbindlich)	**B19**	Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.	Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.

BEILAGE 2 **B2** **PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:
– Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
– Landschaftsarchitektur
– Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind
– gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig,
– haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Burgistein,
– sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Burgistein vertraut,
– sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Fachberatung zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die RegioBV Westamt und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (RegioBV Westamt zusammen mit dem Koordinator des Pools).

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der RegioBV Westamt) formulieren die Fachpersonen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

Wirkung	Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.
Entschädigungen	Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B der KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschafts-organe der öffentlichen Bauherren) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).
Pflichten	Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend – Unvereinbarkeit, – Verschwiegenheit, – Datenschutz, – Ausstand und – Verwandtenausschluss. Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.

BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

BAUREGLEMENT (BR)

ZONENPLAN (ZP)

HINWEISPLAN (HP)

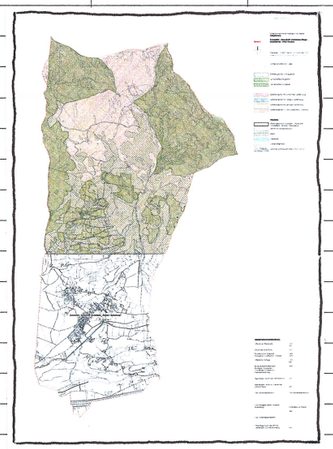
BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

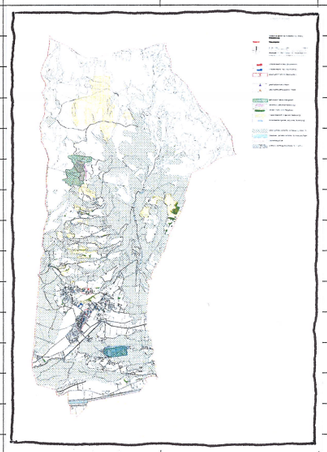
INVENTARE

KOMMUNALE FESTLEGUNGEN

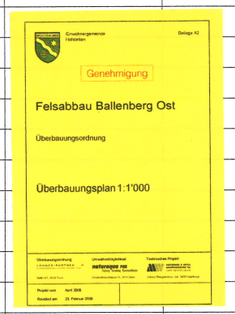
KOMMUNALE FESTLEGUNGEN



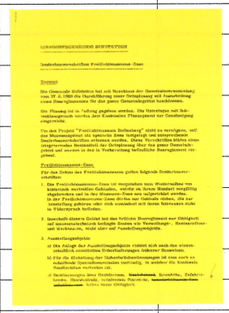




ÜBERBAUUNGS-ORDNUNGEN, USP, SBV, ...



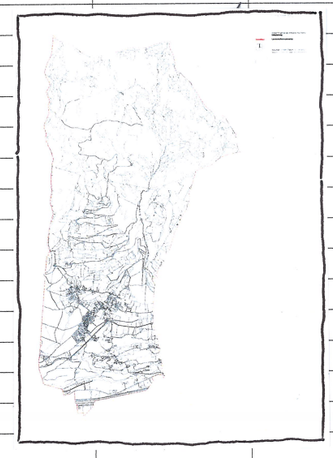
ÜBERBAUUNGS-ORDNUNGEN IN ZPP

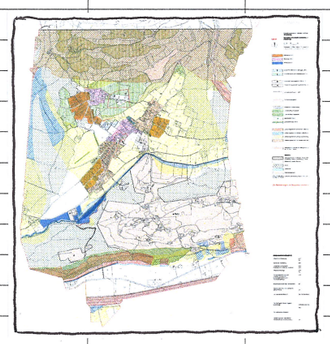


BAUINVENTAR



LANDSCHAFTS-INVENTAR



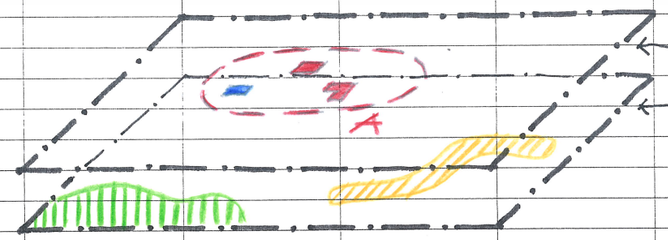


LOHNER+PARTNER | 8/11/2013 | FISCHER

BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

BUND/KANTON

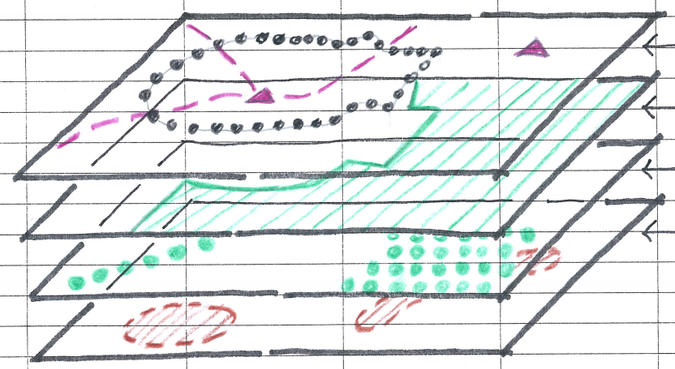
KOMMUNALE FESTLEGUNGEN



HINWEISE ... → BAUINVENTAR

HINWEISE ... → Z.B. NSG, TROCKENSTANDORTE, ...

BAU- UND NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN

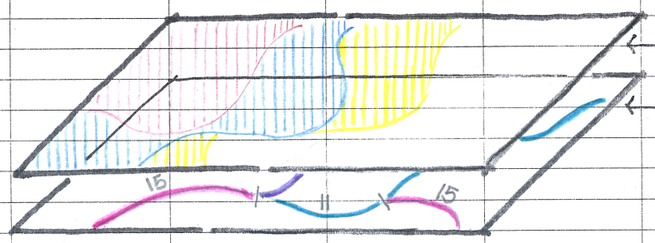


ORTSBILDSCHUTZ, KULTURGÜTER

LANDSCHAFTSGEBIETE

NATUROBJEKTE

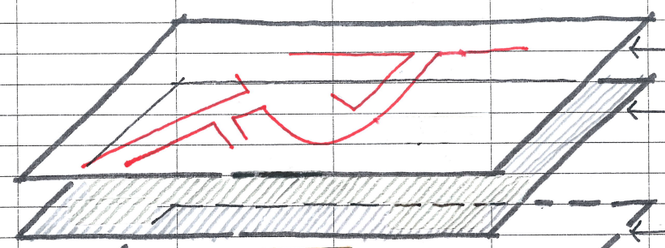
LEBENSRÄUME



NATUR-GEFAHRENGEBIETE

GEWÄSSERRAUM

MASS DER NUTZUNG

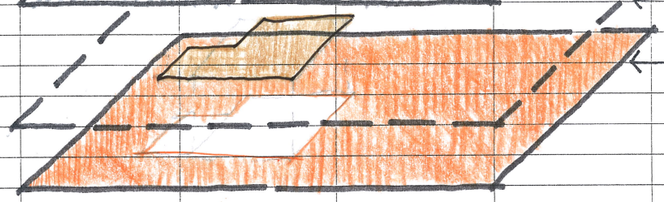


BAULINIEN

BAUKLASSEN, NUTZUNGSZIFFERN

BAUPOLIZEILICHE MASSE (GA, GL, FH, VG)

ART DER NUTZUNG



ÜO/USP/...

NUTZUNGSZONEN (INKL. ZPP/ZBV)