



FRAUBRUNNEN

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Ortsplanungsrevision (OPR)

Baureglement

Stand vom 11. August 2025

Vom Gemeinderat am 11. August 2025 zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung verabschiedet.

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau
Bis Ende 2018

Planteam S AG

Raumentwicklung Städtebau Geoinformation
Ab 2019

Optingenstrasse 54
3013 Bern

Laupenstrasse 2
3008 Bern

031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

031 311 44 00
bern@planteam.ch
www.planteam.ch

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Geltungsbereich sachlich und räumlich	4
1.2. Ausgleich von Planungsvorteilen	4
1.3. Landwirtschaftliche Planung	4
2. Qualität des Bauens und Nutzens	5
Bau- und Aussenraumgestaltung	5
2.1. Baugestaltung	5
2.2. Bauweise, Stellung der Bauten	6
2.3. Fassadengestaltung	6
2.4. Dachgestaltung	6
2.5. Aussenraumgestaltung	7
2.6. Terrainveränderungen und Stützmauern	8
2.7. Gestaltungsspielraum	8
Qualitätssicherung	9
2.8. Qualitätssicherung	9
2.9. Fachausschuss Gestaltung	10
Weitere Bestimmungen	11
2.10. Reklamen und Plakatierung	11
2.11. Aussenantennen	11
2.12. Autoabstellplätze	12
2.13. Störfallvorsorge	12
3. Begriffe und Messweisen	13
3.1. Klein- und Anbauten	13
3.2. Kleinere Gebäude / eingeschossiger Gebäudeteil	13
3.3. Unterniveaubauten	13
Gebäudeteile	14
3.4. Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile	14
3.5. Gebäudelänge	14
Höhen	14
3.6. Fassadenhöhe	14
3.7. Technisch bedingte Dachaufbauten	15
Geschosse	15
3.8. Geschosse	15
Abstände	16
3.9. Abstände	16
3.10. Grenzabstände	16
3.11. Gebäudeabstände	17
3.12. Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Privatstrassen in Gemeingebrauch	17
Nutzungsziffern	19
3.13. Oberirdische Geschossfläche	19
3.14. Oberirdische Geschossflächenziffer	19
3.15. Überbauungsziffer	19
4. Zonen	20
4.1. Art und Mass der Nutzung	20
4.2. Wohnzonen W2, W3	21
4.3. Mischzonen M2, M3	21
4.4. Dorfzone DZ	21

4.5. Bestandeszone BZ	22
4.6. Erhaltungszone nach Art. 33 RPV EZ	22
4.7. Arbeitszone A	23
4.8. Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN	24
4.9. Zone für Sport- und Freizeit ZSF	27
4.10. Grünzone GR	29
4.11. Landwirtschaftszone LWZ	29
4.12. Verkehrszone Strasse VZs	29
4.13. Verkehrszone Bahn VZb	30
4.14. Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO	30
5. Zonen mit Planungspflicht	31
5.1. Zonen mit Planungspflicht ZPP	31
6. Schutzbestimmungen	37
Ortsbildpflege	37
6.1. Ortsbildschutzgebiete	37
6.2. Besondere Anforderungen an die Überbauung aufgrund Erhaltungszone a gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	37
Schutz der naturnahen Landschaft	39
6.3. Archäologische Schutzgebiete	39
6.4. Schützenswerte Kulturobjekte	40
6.5. Kulturlandschaftsgebiete	40
6.6. Landschaftsschongebiete B (Biodiversität)	40
6.7. Landschaftsschongebiete F (Freihaltung)	41
6.8. Charakteristischer Einzelbaum	41
6.9. Feuchtgebiet	42
6.10. Quellen / Quellfluren	42
6.11. Stehende Kleingewässer	42
6.12. Gewässerraum	42
6.13. Grundwasserschutzzonen	44
6.14. Bauen in Gefahrengebieten	44
6.15. Baudenkmäler	45
6.16. Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	45
6.17. Ersatzmassnahmen	45
6.18. Fördermassnahmen	45
7. Straf- und Schlussbestimmungen	46
7.1. Widerhandlungen	46
7.2. Inkrafttreten	46
7.3. Aufhebung von Vorschriften	46
8. Genehmigungsvermerke	48
Anhänge	49
Anhang 1 Pflichtenheft Fachausschuss Gestaltung gemäss Art. 2.9 BauR	49
Anhang 2 Skizzen zu den Begriffen und Messweisen	51
Anhang 3 Liste der kommunalen Naturschutzobjekte	60
Anhang 4 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB), Art. 79 ff	62
Anhang 5 Liste der wichtigsten Erlasse im Bau- und Planungsrecht	65
Anhang 6 Abkürzungen	70

1. Einleitung

Artikel

1.1.
Geltungsbe-
reich sach-
lich und
räumlich

- ¹⁾ Das grundeigentümergebundene Bau-
reglement mit den Zonenplänen Sied-
lung (Teil Nord und Teil Süd), Land-
schaft (Teil Nord und Teil Süd) und
Gefahren (Teil Nord und Teil Süd) um-
fasst kommunales Bau-, Planungs-
und Umweltrecht und gilt für das ganze
Gemeindegebiet.

- ²⁾ Zwingende Vorschriften des Bundes
und des Kantons sind dem Bauregle-
ment übergeordnet.

Kommentar

„Bauen“ bedeutet hier ebenso neu bauen,
umbauen, renovieren und abreißen.

Auch Umnutzungen von Gebäuden sind
grundsätzlich bewilligungspflichtig. Bei-
spiel: Die Umwandlung von Wohnräumen
in Geschäftsräume oder umgekehrt.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-,
Landschafts-, Ortsbild- und Denkmal-
schutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht
befindet sich in Überbauungsordnungen
(Übersicht Art. 4.14).

Das kantonale Baubewilligungsdekret
(BewD) umschreibt in Art. 5ff, welche Bau-
vorhaben baubewilligungspflichtig und wel-
che bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es
ratsam, auf der Bauverwaltung nachzufragen,
ob zusätzliche Abklärungen notwen-
dig sind (Gewässerschutz etc.).

BMBV bezüglich Begriffe und Messweisen
im Anhang.

Artikel

1.2.
Ausgleich von
Planungsvor-
teilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen
richtet sich nach dem Reglement vom
04. Dezember 2018 über den Aus-
gleich von Planungsmehrwerten der
Einwohnergemeinde Fraubrunnen.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 103 MBR.

Art. 5 RPG, Art. 142ff BauG

Artikel

1.3.
Landwirt-
schaftliche
Planung

Die Interessen der Landwirtschaft wer-
den mit der landwirtschaftlichen Pla-
nung sichergestellt.

Kommentar

Die sich im Jahr 2023 in der Erarbeitung
befindende Landwirtschaftliche Planung
wird entweder in einem kommunalen Kon-
zept oder in einem kommunalen Richtplan
gesichert und wird als Grundlage für Vor-
haben rund um die Landwirtschaft, den
Natur- und Landschaftsschutz dienen.

2. Qualität des Bauens und Nutzens

Bau- und Aussenraumgestaltung

Artikel

2.1. Baugestaltung

- 1) Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2) Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes / Vorgartens und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Männer, Kinder, insbesondere alte und behinderte Menschen,
 - die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Kommentar

Formulierung teilweise gemäss Art. 411 MBR.

„Gesamtwirkung“ bedeutet Blick und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist Teil der Interessensabwägung.

Folgende Fragen können dies illustrieren:

- *Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt hier zum Ausdruck?*
- *Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine sozialen Strukturen?*
- *Wie soll es hier weitergehen? Was sagen die Richtpläne? Gibt es ansässige oder bauwillige Nachbarn?*
- *Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck?*
- *Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung der Strasse oder des Platzes fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialien)?*
- *Welchen Einfluss haben die Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebungsgestaltung integrieren?*
- *Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt (Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten)?*

Dazu gehört die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten.

Artikel**2.2.
Bauweise,
Stellung der
Bauten**

- 1) Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2) Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3) Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 412 MBR.

Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist anwendbar.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die „ortsüblichen“, im weitgehend überbauten Gebiet die „vorherrschenden“ Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u. a.:

- *In Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal;*
- *In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.*

Artikel**2.3.
Fassadengestaltung**

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

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 413 MBR.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a.:

- *Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;*
- *Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.*

Artikel**2.4.
Dachgestaltung**

- 1) Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.
- 2) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster etc. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 von der Fassadenlänge vom obersten Vollgeschoss aufweisen.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 414 Abs. 1 und teilweise Abs. 2 MBR.

Dies gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Vordachlänge etc. Die Dachflächen weisen normalerweise eine Neigung zwischen 20° bis 50° auf.

Firstreiter gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne der Bestimmung.

Dachaufbauten dienen der direkten Belichtung von Wohnräumen. Glaseinsätze, Lichtbänder und Glasziegel im Vordachbereich werden somit nicht angerechnet. Eine gute Gesamtwirkung muss jedoch gewährleistet bleiben.

Partielle Fassadenerhöhungen im Ortsbildschutzgebiet bedürfen einer Beurteilung des Fachausschusses Gestaltung (Durchtrennen der Trauflinie).

- 3) Der Abstand zum First beträgt mindestens 50 cm.
- 4) In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten.
- 5) Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

Artikel

2.5. Aussenraum- gestaltung

- 1) Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2) Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- 3) Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege etc.) und versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 4) Es sind überwiegend standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 415 MBR.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a.:

- *der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,*
- *die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,*
- *die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet*

Formulierung teilweise gemäss Art. 415 MBR.

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.

Artikel**2.6.
Terrainveränderungen und Stützmauern**

- 1) Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind nicht zulässig.
- 2) Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 1.2 m nicht überschreiten.
- 3) Stützmauern, auf welche aufgrund schwieriger Topografie nicht verzichtet werden kann, sind im Grundaufriß zu gliedern. Stützmauern über 1.20 m werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

Kommentar

Im ebenen Gelände ist auf eine Aufschüttung zu verzichten (z.B. «Feldherrenhügel»).

Auf die Stützmauerhöhe von 1.20 m ist eine Absturzsicherung zugelassen. Die Absturzsicherung ist zurückhaltend auszuführen (Bsp. keine Bretterwand und max. 1.0 m hoch, Mindestanforderung SIA 358).

Stützmauern zur Sicherung von Einfahrten und Zugängen gelten nicht als Stützmauern im Sinne des Reglements.

Artikel**2.7.
Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Fachausschusses Gestaltung (Art. 2.9) oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens (Art. 2.8) von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung (Art. 2.1 bis 2.6) abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 418 MBR.

Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» entsprechen.

Qualitätssicherung

Artikel

2.8. Qualitätssi- cherung

- 1) Für Neu-, Um- und Ersatzbauten ab 2'000 m² anrechenbarer Grundstückfläche (aGSF) in der Bauzone ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen. Für solche Überbauungen sind folgende Qualitätskriterien zu beachten:
 - generelle Überbauungsstudie mit Gebäudestellung, -volumen, Erschliessung, Dachgestaltung evtl. mit Modell und Erläuterungen,
 - ortsbaulich hochwertige Gestaltung des Raums und der Bauten,
 - Energienutzung durch vornehmlich erneuerbare Energien,
 - Aufzeigen der Erschliessung,
 - Aufzeigen der genauen Parkierung, wobei der sparsame Umgang mit den Landressourcen Voraussetzung ist,
 - Beschränken der Versiegelung von Aussenflächen auf das Minimum sowie
 - ökologische Umgebungsgestaltung.
- 2) Für Neu-, Um- und Ersatzbauten auf Parzellen und / oder zusammenhängenden Gebieten über 4'000 m² anrechenbarer Grundstückfläche (aGSF) oder ortsbildprägende Objekte und Gebiete unabhängig ihrer Grösse kann die Baubewilligungsbehörde ein qualitatives Verfahren verlangen.
Dies bedeutet, dass
 - wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen und
 - mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind.
- 3) Falls die Baubewilligungsbehörde für die Beurteilung eines Bauvorhabens, einer (Sonder-) Nutzungsplanung etc. eine/n Spezialisten/in bezieht, wird der entsprechende Aufwand der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Kommentar

Siehe Genehmigung AGR

Ortsbildprägende Gebiete und Objekte haben einen für das Dorf oder die Gemeinde identitätsstiftenden Charakter. Namentlich können dies sein: Dorfzone, Ortsbildschutzgebiet, Baudenkmäler, Gebiete gemäss ISOS etc.

Qualitative Verfahren sind: Projektwettbewerb nach SIA 142, Studienauftrag nach SIA 143, Gutachterverfahren.

Artikel**2.9.
Fachausschuss
Gestaltung**

- 1) Die Gemeindebaubehörde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
- 2) Der Fachausschuss Gestaltung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser unter anderem in den folgenden Fällen Antrag:
 - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
 - Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - Bauten und Anlagen in Landschaftsschongebieten;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.
- 3) Weiter kann die Gemeindebaubehörde den Fachausschuss Gestaltung beiziehen zur Beurteilung von:
 - Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG in Anspruch nehmen;
 - Bauten und Anlagen in ZöN;
 - Bauten und Anlagen in Kulturlandschaftsgebieten;
 - Beurteilung von Konzepten und Projekten nach Art. 2.8 Abs. 1 und 2.

Kommentar

Formulierung teilweise gemäss Art. 421 Abs. 1 und 2 MBR

Vgl. Anhang.

Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen vom Fachausschuss beraten zu lassen.

Weitere Bestimmungen**Artikel**

2.10.
Reklamen
und Plakatierung

- 1) Reklamen und Plakatanschlagstellen 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.
- 2) Beleuchtete und/oder bewegte Fremdreklamen sowie Skybeamer sind nicht zugelassen.
- 3) Auf Siloanlagen aller Art ist keine Werbung gestattet.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 416 Abs. 1 MBR.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gilt die eidgenössische Signalisationsverordnung Art. 95 ff. (SSV, SR 741.21, vom 5. September 1979), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Artikel

2.11.
Aussenantennen

- 1) Als Aussenantennen (Antennen) gelten Anlagen, die dem Empfang sowie Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen. Es handelt sich dabei um Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und vom öffentlichen Raum her als solche optisch wahrgenommen werden können.
- 2) 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 fallenden Wohnnutzungsanteile.
- 3) In folgenden Zonen und Gebieten sind visuell als solche erkennbare Antennen nicht zugelassen:
 - im Ortsbildschutzgebiet,
 - auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren massgebenden Umgebung,
 - in Landschaftsschon- und Naturschutzgebieten,
 - in Grünzonen,
 - ZPP in den Gebieten, die eine Zweckbestimmung haben, welche mit den anderen Ausschlussgründen von Abs. 3 identisch sind.

Kommentar

Nicht unter diese Bestimmungen fallen Sirenenanlagen des Zivilschutzes.

Als Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungen gelten z.B. Zonen für öffentliche Nutzungen [ZöN], Zonen für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF] etc.

- 4) In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft gestattet. Sie sind möglichst unauffällig zu situieren und zu gestalten.
- 5) Der Ausbau von Antennen an bestehenden Standorten ist vorzuziehen.

Artikel

2.12. Autoabstell- plätze

- 1) Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV.
Mindestens 10 % der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucherparkplätze auszuweisen (mindestens 1 Parkplatz).
- 2) Offene Abstellplätze haben einen Mindestabstand von 1.0 m zur Nachbarparzelle einzuhalten.

Kommentar

*Vgl. Art. 16 ff BauG und Art. 49 ff BauV
Das heisst mindestens zwei Parkplätze für Motorfahrzeuge bei EFH.*

Artikel

2.13. Störfallvor- sorge

Empfindliche Einrichtungen sind innerhalb des Konsultationsbereiches von Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung nicht zulässig.

Kommentar

Vgl. Art. 11a StFV, EV StFV Konsultationsbereichskarte, Erdgashochdruckleitungen.

Empfindlichen Einrichtungen sind z.B. Schulen, Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren oder Spitäler, die geplant, erweitert oder errichtet werden.

3. Begriffe und Messweisen

Artikel**3.1.
Klein- und An-
bauten**

- 1) Kleinbauten sind freistehende Gebäude, Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut. Beide enthalten nur Nebennutzflächen und überschreiten in ihrer Dimension die zulässigen Masse nicht.
- 2) Klein- und Anbauten haben eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 60 m², eine giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) und Fassadenhöhe Attika (FHa) von max. 5.0 m sowie eine traufseitige (FHtr) von max. 4.0 m einzuhalten. Am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet.

Kommentar

Nebennutzungen sind z.B. Lager- und Abstellräume, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, (private) Autogaragen oder Autounterstände.

Formulierungen gemäss Art. 3 und 4 BMBV, zusätzlich mit baupolizeilichen Massen ergänzt.

Hinweis auf Art. 79a EG ZGB.

Berechnung am Hang: Art. 3.6 Abs. 3.

Grenzabstand: Art. 3.10 Abs. 3 (2.0 m)

FHa für Pultdächer Art. 3.6 Abs. 2

Artikel**3.2.
Kleinere
Gebäude /
eingeschossi-
ger Gebäude-
teil**

- 1) Kleinere Gebäude sind freistehend, bewohnt und / oder beheizt. Der eingeschossige Gebäudeteil ist an das Gebäude angebaut und kann beheizt sein.
- 2) Kleinere Gebäude sowie der eingeschossige Gebäudeteil haben eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 30 m², eine giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) und Fassadenhöhe Attika (FHa) von max. 5.0 m sowie eine traufseitige (FHtr) von max. 4.0 m einzuhalten. Am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet.

Kommentar

Kleinere Gebäude = Beispiel Gartenhallen, Gartenhäuschen.

Eingeschossiger Gebäudeteil = Wintergarten.

Berechnung am Hang: Art. 3.6 Abs. 3.

Grenzabstand: Art. 3.10 Abs. 4 (3.0 m)

FHa für Pultdächer Art. 3.6 Abs. 2

Artikel**3.3.
Unterniveau-
bauten**

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Kommentar

Formulierungen gemäss Art. 6 BMBV.

Grenzabstand: Art. 3.10 Abs. 5 (1.0 m)

Untergeschosse siehe Art. 19 BMBV.

Gebäudeteile

Artikel

3.4.
Vorsprin-
gende und
rücksprin-
gende Ge-
bäudeteile

Offene und geschlossene vorsprin-
gende und rückspringende Gebäude-
teile bis 2.0 m in der Tiefe werden bei
der Fassadenflucht nicht berücksich-
tigt. Sie dürfen, mit Ausnahme der
Dachvorsprünge, gesamthaft 50 % des
zugehörigen Fassadenabschnitts ein-
nehmen.

Kommentar

Ist ein rückspringender Gebäudeteil > 2.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt, wird dieses der Fassadenlinie angerechnet (siehe auch Art. 11 BMBV rückspringende Gebäudeteile).

*Grenzabstand für geschlossene vorsprin-
gende Gebäudeteile siehe Art. 3.10 Abs. 6.*

Artikel

3.5.
Gebäude-
länge

- 1) Anbauten werden an die Gebäude-
länge angerechnet.
- 2) Der eingeschossige Gebäudeteil wird
an die Gebäudelänge angerechnet.
- 3) Hauptgebäude sind bei weniger als
6.0 m Gebäudeabstand für die Berech-
nung der Gebäudelänge zusammen zu
rechnen.

Kommentar

Höhen

Artikel

3.6.
Fassaden-
höhe

- 1) Für Gebäude mit Flachdächern ist die
traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) und
bei Gebäuden mit Attikageschoss die
Fassadenhöhe Attika (FHa) einzuhal-
ten. Sie dürfen auf keiner Gebäu-
deseite überschritten werden und wer-
den bis zur Oberkante der offenen
oder geschlossenen Brüstung resp. bis
zur Oberkante der Dachkonstruktion
des obersten Vollgeschosses bzw. At-
tikageschosses gemessen.
- 2) Für Gebäude mit Schrägdächern ist
die traufseitige (FHtr) und giebelseitige
Fassadenhöhe (FHgi) einzuhalten und
darf auf keiner Gebäudeseite über-
schritten werden. Bei Pultdächern ist
firstseitig zusätzlich das für Gebäude
mit Flachdächern geltende Mass der
Fassadenhöhe Attika (FHa) einzuhal-
ten.
- 3) Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme
der Bergseite eine Mehrhöhe von
1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Nei-
gung des massgebenden Terrains, die
in der Falllinie gemessen (innerhalb
der anrechenbaren Gebäudegrundflä-
che oder der Parzelle), mindestens
10 % beträgt.

Kommentar

*Für die Festlegung der Höhe eines Gebäu-
des wird anstelle der bisherigen Gebäude-
höhe neu die traufseitige und giebelseitige
Fassadenhöhe festgelegt (siehe Anhang).*

- 4) Abgrabungen sind nur auf einer Gebäudeseite zulässig. Abgrabungen für Hauszugänge und Zufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhen angerechnet. Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- 5) Bei Gebäuden, die in ihrer Situation (anrechenbare Gebäudefläche) oder in der Höhe gestaffelt sind, werden die Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
Masse für die Staffelung:
 - in der Höhe: min. 1.5 m
 - in der Situation: min. 1.5 m

Diese Regelung gilt nur für eine Fassadenseite, weil die Zugänge üblicherweise nur auf einer Gebäudeseite erfolgen.

Die Abgrabung beträgt max. 6.0 m, weil die gemäss VSS-Norm für eine zweispurige Ein- und Ausfahrt ausreicht.

Artikel

3.7. Technisch bedingte Dachaufbauten

- 1) Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion max. 1.5 m überragen.
- 2) Sie sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

Kommentar

Technisch bedingte Dachaufbauten sind z.B. Lifte, Lüftungs- und Sonnenenergieanlagen. Sie gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne von Art. 2.4 Abs. 2.

Für Kamine gilt vorrangig die Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Luftreinhalteverordnung, LRV).

Geschosse

Artikel

3.8. Geschosse

- 1) Untergeschosse (UG) sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- 2) Dachgeschosse (DG) sind Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.5 m nicht überschreiten.
- 3) Attikageschosse (AG) sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Sie müssen wenigstens auf einer Längsseite um mindestens 2.0 m gegenüber der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. Bei Attikageschossen mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 19 BMBV, zusätzlich mit dem baupolizeilichen Mass ergänzt.

Formulierung gemäss Art. 20 BMBV, zusätzlich mit dem baupolizeilichen Mass ergänzt.

Formulierung gemäss Art. 21 BMBV, zusätzlich mit dem baupolizeilichen Mass ergänzt.

Abstände**Artikel****3.9.
Abstände**

- 1) Von der Grundordnung abweichende kommunale (Sonder-)nutzungspläne gehen den ordentlichen Abständen vor.
- 2) In Ortsbildschutzgebieten und Dorfzonen kann von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Qualität des Dorfbilds erfordert und dies vom Fachausschuss Gestaltung empfohlen wird. Der minimale privatrechtliche Grenzabstand ist einzuhalten.
- 3) Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber der Parzellengrenze gemessen.
- 4) Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zu Nichtbauzone) gelten:
 - 3 m für Hauptgebäude
 - 2 m für An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude, eingeschossiger Gebäudeteil, vorspringende Gebäudeteile
 - 1 m für ebenerdige Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, Unterniveaubauten sowie Unterirdische Bauten.
 - 50 cm für Einfriedungen und Stützmauern.

Kommentar

Beispielsweise Überbauungsordnungen und Baulinienpläne.

Privatrechtlicher Grenzabstand: 3.0 m EG ZGB.

Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.

Artikel**3.10.
Grenzabstände**

- 1) Die Gebäude haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Dieser darf nicht in Richtung Norden (zwischen Azimut 315° bis 45°) liegen, ist aber sonst durch den Gesuchstellenden selbst festzulegen.
- 2) Grenzabstände können mit Näherbau- und Grenzbaurecht unterschritten werden.
- 3) Klein- und Anbauten dürfen bis 2.0 m an die Grenze gestellt werden.
- 4) Kleinere Gebäude und der eingeschossige Gebäudeteil sowie Schwimmbäder dürfen bis 3.0 m an die Grenze gestellt werden.

Kommentar

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 4.1

Heizungsanlagen, wie z.B. eine Luftwärmepumpe haben den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

- 5) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie deren Zufahrten und Zugänge dürfen bis 1.0 m an die Grenze gestellt werden.
- 6) Geschlossene vorspringende Gebäudeteile haben einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten. *Geschlossene vorspringende Gebäudeteile = verglaste Balkone, Erker (privatrechtlicher Grenzabstand von 3.0 m nach Art. 79 EG ZGB).*
- 7) Dachvorsprünge bei Klein- und Anbauten, kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen dürfen bis max. 0.5 m in den Grenzabstand hineinragen.

Artikel**3.11.
Gebäudeabstände**

- 1) Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände (GA) entsprechen.
- 2) Auf demselben Grundstück muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden, sofern die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten wird.
- 3) Für Gebäude, die aufgrund früherer Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
- 4) Gebäudeabstände können mit Näherbau- und Grenzbaurecht bis auf ein Minimum von 6.0 m reduziert werden.
- 5) Für Klein- und Anbauten, kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile gelten keine Gebäudeabstände.

Kommentar

Gebäudeabstände in Ortsbildschutzgebieten und Dorfzone siehe Art. 3.9 Abs. 2.

Brandschutznormen sind zu beachten.

Anrechnung Gebäudelänge siehe Art. 3.5 Abs. 3.

Artikel**3.12.
Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Privatstrassen in Gemeindegebrauch**

- 1) Für Strassenabstände gilt das übergeordnete Recht.
- 2) Der Strassenabstand wird ab dem Fahrbahnrand gemessen.

Kommentar

Art. 22 NSG, Art. 80 SG,

- *an Kantonsstrassen 5.0 m ab Fahrbahnrand,*
- *an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeindegebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen 3.6 m ab Fahrbahnrand.*

Für Bauten und Anlagen, die weder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen noch den Ausbau der Strasse erschweren, legt der Regierungsrat geringere Abstände fest.

- 3) Für Klein- und Anbauten, kleinere Gebäude, eingeschossige Gebäudeteile und baubewilligungsfreie Gebäude und Anlagen, Schwimmbecken, gilt entlang Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch ein Strassenabstand von 2.0 m (inkl. Vordach). Abs. 4 wird vorbehalten.
- 4) Gebäude und Anlagen nach Abs. 3 dürfen Ausfahrtsichtbermen nicht einschränken.

Da Ausfahrtsichtbermen eingehalten werden müssen, können reduzierte Strassenabstände bis 2.0 m an den Fahrbahnrand eventuell nicht angewendet werden.

SN 640 050 und SN 640 273a
- 5) Der Dachvorsprung darf ab einer Höhe von 4.50 m max. 1.0 m in den Strassenabstand nach Kantonalem Strassengesetz hineinragen.
- 6) Garagenvorplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 6.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand (bei einem Trottoir ist dessen Breite hinzuzurechnen) bzw. vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes.

Bei geschlossenen Bauten

Nutzungsziffern**Artikel**

3.13.
Oberirdische
Geschossflä-
che

- 1) Die oberirdische Geschossfläche (GFo) gemäss Ordnung SIA 416 ist die allseitig umschlossene und überdachte Grundrissfläche der oberirdischen Vollgeschosse eines Gebäudes inkl. Dach- resp. Attikageschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen.
- 2) Unterniveaubauten und Untergeschosse werden nicht an die GFo angerechnet.

Kommentar

*Formulierung gemäss SIA 416, Kap. 2.
Loggien sind anzurechnen.*

Artikel

3.14.
Oberirdische
Geschossflä-
chenziffer

- 1) Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2) Die Summe aller oberirdischen Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:
 - a) Hauptnutzflächen (HNF)
 - b) Nebennutzflächen (NNF)
 - c) Verkehrsflächen (VF)
 - d) Konstruktionsflächen (KF)
 - e) Funktionsflächen (FF)
- 3) Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.

Kommentar

Sinngemässe Formulierung gemäss Art. 28 BMBV, zusätzlich mit «oberirdisch» präzisiert.

Formulierung gemäss Art. 28 BMBV, zusätzlich mit «oberirdisch» ergänzt.

Formulierung gemäss Art. 28 BMBV.

Artikel

3.15.
Überbauungs-
ziffer

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

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 30 BMBV.

Formulierung gemäss Art. 30 BMBV.

4. Zonen

Artikel

Kommentar

4.1.
Art und Mass
der Nutzung

¹⁾ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen.

Formulierung gemäss Art. 212 MBR, Ergänzung mit Lärmempfindlichkeitsstufe.

Zone	Abkürzung	kleiner Grenzabstand (kA) in m	grosser Grenzabstand (gA) in m	Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) in m*	Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) in m ³⁾	Fassadenhöhe Attikageschoss (FHa) in m	Gebäudelänge (GL) in m ⁵⁾	Vollgeschosse (VG) ⁶⁾	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Wohnzone 2-geschossig	W2	4.0	8.0	7.5	11.0	10.0	25.0	2	II**
Wohnzone 3-geschossig	W3	5.0	10.0	10.5	14.0	13.0	30.0	3	II
Mischzone 2-geschossig	M2	4.0	8.0	8.0	12.0 ⁴⁾	10.5	35.0 ⁷⁾	2	III
Mischzone 3-geschossig	M3	5.0	10.0	11.0	15.0	13.5	40.0	3	III
Dorfzone	DZ	4.0	6.0	8.5	12.0 ⁴⁾	11.0	40.0	2	III
Bestandeszone	BZ	-	-	-	-	-	-	-	II/III**
Erhaltungszone nach Art. 33 RPV	EZ	4.0	6.0	8.5	12.0 ⁴⁾	11.0	40.0	2	III
Arbeitszone	A	4.0	-	1)	1)	-	-	-	III
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN	2)	2)	2)	2)	2)	-	-	II / III
Zone für Sport und Freizeit	ZSF	4.0	-	2)	2)	-	-	-	II / III

* Die traufseitige Fassadenhöhe gilt auch für Flachdachbauten.

** Für die im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Gebiete gilt die ES III.

1) Die traufseitige (FHtr) und giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) der einzelnen Arbeitszonen wird in Art. 4.7 Abs. 2 festgelegt.

2) Die Fassadenhöhen der einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen, Zone für Sport und Freizeit und der Zonenabstand werden in den Art. 4.8 und Art. 4.9 festgelegt.

3) Bei bestehenden Gebäuden, die von der Baubeschränkung betroffen sind, dürfen die Dachgeschosse vollständig ausgebaut oder abgebrochen und in der gleichen Art wieder aufgebaut werden (Orts- und Landschaftsbild).

4) Für Silobauten ist eine maximale Gesamthöhe von 16.0 m zulässig. Das Mass darf durch technisch bedingte Aufbauten (Geländer Silofrüse) im technisch notwendigen Ausmass, überschritten werden.

5) Bestehende Reihenhäuser dürfen bei Abbruch und Wiederaufbau die Gebäudelänge im bestehenden Mass überschreiten.

6) Der Dachausbau ist bei bestehenden Gebäuden, unabhängig der Geschoszahl, möglich.

7) Mit einem Qualitätsverfahren kann die Gebäudelänge auf den Parzellen Nrn. 143 und 889 (Dorf Fraubrunnen) auf 50 m erweitert werden.

- 2) Von der Anzahl Vollgeschosse gemäss Abs. 1 darf nicht abgewichen werden. *Von der Anzahl Vollgeschoss darf wegen der Siedlungsentwicklung nach innen in keiner Bauzone abgewichen werden.*
- 3) Für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Areale (bestehende Baulandreserven > 1'500 m²) gelten bei Bauvorhaben in der Arbeitszone eine Überbauungsziffer (ÜZ) von min. 50% sowie folgende minimale Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo min.): *Vgl. kant. Richtplan, MB A_01*
- a) Dorf Fraubrunnen: 0.6
b) übrige Dörfer: 0.45
c) Büren zum Hof, Parzellen Nrn. 149 und 192: 0.2
d) Etzelkofen, Parzellen Nrn. 52 und 121: 0.4 *Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG, Baugruppen oder in Ortsbildschutzgebieten kann von der minimalen GFZo abgewichen werden.*

Artikel**4.2.
Wohnzonen
W2, W3**

- 1) Die Wohnzonen W2 und W3 sind für die Wohnnutzung sowie nicht störende Arbeitsnutzungen wie z.B. kleinere Büros, Arztpraxen, Coiffeurs, Ateliers bestimmt. Sie dürfen sich weder durch ihren Betrieb, ihre Grösse und noch durch den verursachten Verkehr für die Wohnnutzung negativ auswirken.
- 2) Nicht zugelassen sind Versammlungslokale, Gastgewerbebetriebe und Erotiketablisements.

Kommentar

Unter Versammlungslokalen werden religiöse Einrichtungen, Vereinslokale etc. verstanden.

Artikel**4.3.
Mischzonen
M2, M3**

- 1) Die Mischzonen M2 und M3 sind für Wohnen, Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Restaurants bestimmt.
- 2) Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen. **In der M2 sind zudem religiöse Versammlungslokale und Erotiketablisements nicht zugelassen.**

Kommentar

Siehe Genehmigung AGR

Artikel**4.4.
Dorfzone DZ**

- 1) Die Dorfzone DZ ist eine gemischte Zone für Wohnen, Landwirtschaftsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Restaurants.
- 2) Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen, religiöse Versammlungslokale und Erotiketablisements.

Kommentar

Die Dorfzone DZ umfasst den engeren Kern der traditionellen Dörfer mit ihren prägenden Bauten und Aussenräumen, die in ihrem Charakter, ihrer Struktur und Gestaltung erhalten werden sollen.

- 3) Gebäude haben die Proportion, Struktur und Merkmale der traditionellen Bauweise und Aussenraum- / Strassenraumgestaltung zu wahren (Gebäudestellung, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden und den Bezug zum Strassenraum).
- 4) Einfriedungen sind quartiertypisch entsprechend dem Dorfcharakter zu erstellen.
- 5) Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem traditionellen Charakter des Dorfkerns als Vorgarten resp. Vorzone zu gestalten.

Artikel

4.5. Bestandes- zone BZ

- 1) Zweck der Bestandeszone BZ ist die Erhaltung und geringfügige Änderung der bestehenden Baustruktur. Gebäude und Anlagen (Aussenräume, Spielflächen, Kinderspielflächen, Parkierung, Fusswege etc.) sind in ihrem Bestand gesichert. Gebäude und Anlagen können am bestehenden Standort im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen ersetzt werden. Es gelten die Bestimmungen über die Nutzungsart der Wohnzonen resp. der Mischzonen entlang der Aefligenstrasse.
- 2) Für das Gebiet "Chlostermatte" gilt zudem:
 - Auf der Hauptfassade (gartenseitig) der Gebäude sind in der Verlängerung der Gebäudebreite Gebäude nach Art. 3.1 und Art. 3.2 zulässig. Sie dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 15 m² und eine traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) von max. 3.5 m nicht überschreiten.
 - Ansonsten sind nur baubewilligungsfreie Gebäude und Anlagen zulässig (Art. 5 ff BewD).

Kommentar

Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung und die massvolle Erweiterung der Gebäudestruktur in bereits überbauten Siedlungen.

Sie eignet sich bei einer allfälligen Aufhebung einer Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZBO), falls diese nicht einer Regelbauzone zugeteilt werden können.

Für weitergehende Informationen siehe Überbauungs- und Aussenraumkonzept «Gestaltung für An- und Nebenbauten bei den Doppel Einfamilienhäuser» (Spielregeln) der Degelo Architekten, Bern vom 25. April 2012, im Sinne einer unverbindlichen Richtlinie.

Artikel

4.6. Erhaltungs- zone nach Art. 33 RPV EZ

- 1) In der Erhaltungszone EZ nach Art. 33 RPV sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen inkl. Landwirtschaft zulässig.

Kommentar

Die Erhaltungszone hat den Zweck, innerhalb der Gebäudegruppe bestehende Gebäude, die bereits über Wohnraum verfügen und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, durch eine Nutzungsänderung erhalten zu können.

In Gebäuden, in denen bis anhin kein Wohnraum besteht, kann kein Wohnraum erstellt werden.

- 2) Bestehende Gebäude mit Wohnraum können innerhalb ihres Volumens vollständig umgenutzt, erneuert und ausgebaut werden, wobei das traditionelle Erscheinungsbild der Gebäude und der ortsprägende Charakter der Aussenräume zwingend zu wahren sind.
- 3) Soweit das Erscheinungsbild gewährt bleibt, ist, sofern keine Raumreserven mehr vorhanden sind, eine einmalige Erweiterung bis 35 % der oberirdischen Geschossfläche (GfO) möglich. Es gelten folgende massgebende Zeitpunkte für das Festlegen der oberirdischen Geschossfläche (GfO):
 - Parzellen Nrn. 538.4 / 93, 260, 328: 15. April 2004.
 - Parzellen Nrn. 538.1 / 944, 242, 594, 270, 425, 157: 15. Oktober 2009.
- 4) Der Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- 5) Klein- und Anbauten sind zulässig.
- 6) Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

Artikel**Kommentar****4.7.
Arbeitszone A**

- 1) Die Arbeitszone A ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnraum ist nicht gestattet.
- 2) Für die Arbeitszonen gelten folgende traufseitige (FHtr) und giebelseitige (FHgi) Fassadenhöhen:

«Mühle Fraubrunnen»:	9.0 m / 12.0 m	<i>FHtr / FHgi</i>
«Buchhof Grafenried»:	11.0 m / 14.0 m	
«Bernstrasse Grafenried»:	9.0 m / 12.0 m	
«Etzelkofen»	10.0 m / 13.0 m	
«Limpach»	8.5 m / 11.5 m	
- 3) Die Gebäudeabstände innerhalb der Arbeitszone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.

- 4) Im Baugesuch ist die Gestaltung der Aussenräume mit Aufenthaltsbereichen sowie die minimale Versiegelung darzustellen. Es ist die Anordnung der Untergeschosse sowie der Parkierung auszuweisen.
- 5) Für die Arbeitszone «Buchhof Grafenried» sind nur Arbeitsnutzungen zugelassen, welche die Voraussetzungen einer bestehenden Erschliessung nach Art. 5 BauV erfüllen.

Bei einem Baugesuch ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Artikel

4.8.
Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

- 1) Die Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.
- 2) Die topografischen, ortsbildgestalterischen und denkmalpflegerischen Randbedingungen sind zu berücksichtigen.
- 3) Die Gebäudeabstände innerhalb der ZÖN richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.
- 4) Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m.
- 5) In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende Bestimmungen:

Kommentar

Zone gemäss Art. 77 BauG Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen).

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzung werden die zulässigen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck inkl. die wichtigsten baupolizeilichen Masse definiert.

Nr. in ZP	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
1	Schule	Büren zum Hof Schulanlagen, Kindergarten, Spielplatz, Mehrzweckbauten, Gemeindehaus, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.	FHtr 10.5 m FHa 13.0 m FHgi 14.0 m	III
2	Feuerwehrgazin	Büren zum Hof Lagerung von Material	FHgi 5.0 m	III
3	Spielplatz	Etzelkofen Spielplatz und unterirdische Zivilschutzanlage	Gesamthöhe 8.0 m	III
4	Schule / Verwaltung	Fraubrunnen Öffentliche Bauten mit Trägerschaft Gemeinde und Zweckbestimmung: Schule, Sport, Kindergarten, Zivilschutzanlage, Feuerwehr, Werkhof und Gemeindeverwaltung	Sektor 1 FHtr 11.5 m FHa 14.0 m FHgi 15.0 m ÜZ: min. 0.5 Sektor 2 Flächensparende Anordnung von Klein- und Anbauten gemäss Art. 3.1. Es sind keine Hauptgebäude zulässig.	III
5	Verwaltung / Kultur / Schloss	Fraubrunnen Kultur, Freizeit, Parkplatz, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig, Dienstleistung, Gewerbe, Schule	Sektor 1 FHtr 11.5 m FHa 14.0 m FHgi 15.0 m Sektor 2 Flächensparende Anordnung von Klein- und Anbauten gemäss Art. 3.1. Es sind keine Hauptgebäude zulässig	III
6	Schule	Grafenried Schulhaus / Kindergarten, Zivilschutzanlage, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.	Sektor 1 FHtr 9.5 m FHa 12.0 m FHgi 13.0 m Sektor 2 Flächensparende Anordnung von Klein- und Anbauten gemäss Art. 3.1. Es sind keine Hauptgebäude zulässig.	II

Nr. in ZP	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
7	Kirche	Grafenried Kirche, Pfarrhaus, Kirchgemeindehaus, Jugendtreff und Umgebung	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m Kirche = Bestand	II
8	Friedhof	Grafenried Friedhof und Parkplatz zur Kirche Grafenried	FHtr 4.5 m FHgi 8.0 m	II
9	Verwaltung	Grafenried Gemeindeverwaltung / Schule, Abfallsammelstelle	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m	III
10	RBS	Grafenried RBS, Fahrzeugabstellplätze, Veloabstellplätze.	Die Randflächen sind als Grünbereiche zu gestalten.	III
11	Feuerwehrgazin	Grafenried Lagerung von Material	FHgi 5.0 m	III
12	Kirche	Limpach Kirche und Friedhof	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m Kirche = Bestand	II
13	Schule	Limpach Schule, Sportplatz, Zivilschutzanlage, Velo- und Autoabstellplätze, Abfallsammelstelle, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.	FHtr 9.5 m FHa 12.0 m FHgi 13.0 m	III
14	Mehrzweckgebäude	Mülchi Mehrzweckgebäude, Zivilschutzanlage, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m	III
15	Kindergarten	Mülchi Kindergarten, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m	III
16	Mehrzweckgebäude	Schalunen Mehrzweckgebäude, Zivilschutzanlage, Abfallsammelstelle, zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m	II
17	Spiel- und Sportplatz	Schalunen Schule, Kindergarten, Spielplatz	FHtr 8.5 m FHa 11.0 m FHgi 12.0 m	II

Artikel

4.9.
Zone für
Sport- und
Freizeit ZSF

1) Die Zone für Sport- und Freizeit ZSF ist für Anlagen mit ihren notwendigen Bauten bestimmt.

2) Es gelten für alle ZSF: Keine Unterkerlerung und keine Dachaufbauten, landschaftsverträgliche Eingliederung.

Kommentar

Zone gemäss Art. 78 BauG Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden die zulässigen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck inkl. die wichtigsten baupolizeilichen Masse definiert.

Nr. in ZP	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
1	Hornusser	Büren zum Hof Ausübung des Hornussens als Vereinstätigkeit	- Anrechenbare Gebäudefläche max. 120 m² - FHtr 4.5 m - FHgi 8.0 m - Unmittelbare Nähe von zwei Erdgasleitungen. Bei Baugesuchen ist das Risiko abzuklären. - Es besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht. Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussports ist das Areal wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.	III
2	Schwimmbad	Fraubrunnen Schwimmbad	- Die bestehenden Anlagen können ergänzt und erweitert werden. - FHtr 8.0 m - FHa 10.5 m - FHgi 11.5 m - Gebäudeabstand nach zweckmässiger Überbauung.	III
3	Pferdesport	Fraubrunnen Pferdesport Säge	Sektor 1 - FHtr 8.0 m - FHa 10.5 m - FHgi 11.5 m - Gebäudeabstand nach zweckmässiger Überbauung - Flächensparende Anordnung von Gebäuden Sektor 2 Reitplatz mit flächensparender Anordnung von Klein- und Anbauten gemäss Art. 3.1. Es sind keine Hauptgebäude zulässig.	III

4	Tennisplatz	Fraubrunnen Tennisplatz	- Die bestehenden Anlagen können ergänzt und erweitert werden. - FHtr 8.0 m - FHa 10.5 m - FHgi 11.5 m - Gebäudeabstand nach zweckmässiger Überbauung	III
5	Bärenbachweg	Grafenried „Nicht gewerbsmässige“ Pferdehaltung	Parzelle Nr. 394: - max. 6 Pferdeboxen mit Stallauslauf - FHtr 5.5 m - FHgi 9.0 m - Anrechenbare Gebäudefläche = 200 m² Parzelle Nr. 643: - südlicher Teil: Reit- und Pferdeauslaufplatz von max. 900 m², - nördlicher Teil: keine Bauten, naturnaher Garten mit Biotop und Gartenhalle, keine zusätzlichen Bauten - Erschliessung über den Bärenbachweg.	III
6	Fussballplatz	Grafenried Fussballplatz	- FHtr 4.5 m - FHgi 8.0 m - Gebäudeabstand nach zweckmässiger Überbauung. - Endet die Nutzung als Sportanlage, so ist das Terrain zu rekultivieren und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.	III
7	Hornusser	Mülchi Schaffung und Voraussetzung, die der traditionellen Ausübung des Hornussersports und der entsprechenden Vereinstätigkeiten ermöglichen und eine gute Einordnung in die bestehende Umgebung sicherstellen.	- Zulässig sind zweckgebundene Bauten - FHtr 3.5 m - Anrechenbare Gebäudefläche = 120 m² - Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zum Bau eines Vereinshauses ist der Bezug einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) nachzuweisen. - Diese hat vor den Bauarbeiten den Ausgangszustand des Bodens zu erfassen und zu dokumentieren. - Die Gemeinde kann eine finanzielle Sicherstellung für die Wiederherstellung des Bodens verlangen. - Bei der Aufgabe der Nutzung als Hornusserplatz zur Ausübung des traditionellen Hornussersports sind die Bauten und Anlagen zu entfernen, der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen (Fruchtfolgeflächen) und das Areal wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.	III

			- Fremdvermietungen der zweckgebundenen Bauten resp. allgemeine Anlässe, die nichts mit dem Hornussersport zu tun haben, sind bis auf max. 6 Anlässe untersagt.	
8	Amts-schützen	Ausüben des Schiesssports im Rahmen zulässiger Lärmemissionen (bestehende 25 m und 50 m-Anlage) mit 10 m Indoor-Druckluft-Schiessanlage und Aufenthalts- und Umkleide-raum.	- Berücksichtigung Waldgesetzgebung - FHtr 7.5 m - FHgi 10.5 m - Anrechenbare Gebäudefläche 460 m² (Bestand: 100 m², neu: 360 m²) - Zulässig sind nur zweckgebundene Bauten und Anlagen	III

Artikel**4.10.
Grünzone GR**

- 1) Die Grünzone GR gliedert und durchgrünt Siedlungs- und Verkehrsräume und hält wichtige Ortsansichten frei.
- 2) Die Grünzone GR in Büren zum Hof bildet die Zäsur zwischen dem historischen Dorfkern und dem südlichen angrenzenden Neubaugebiet.

Kommentar

Zone gemäss Art. 79 BauG Grünzonen.

Sie dient der Wahrung des Dorfbilds, der Obstgärten und des Dorfbachs.

Artikel**4.11.
Landwirtschaftszone
LWZ**

- 1) In der Landwirtschaftszone LWZ richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2) Silobauten dürfen eine Gesamthöhe von 19.0 m nicht überschreiten. Das Mass darf durch technisch bedingte Aufbauten (Geländer Silofräse) im technisch notwendigem Ausmass, überschritten werden.

Die Silos sind möglichst an nicht exponierten Standorten zu erstellen und farblich zurückhaltend zu gestalten.

- 3) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Kommentar

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff RPV.; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse (auch keine Gebäudeabstände). Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Reklame siehe Art. 2.10

vgl. Art. 43 LSV.

Artikel**4.12.
Verkehrszone
Strasse VZs**

Für Strassenbauten gelten die Regelungen des Strassengesetzes.

Kommentar

Strassengesetz (SG, BSG 732.11).

Artikel

4.13.
Verkehrszone
Bahn VZb

Für Bahnbetriebsbauten gelten die Regelungen des Eisenbahngesetzes. Für übrige Bauten gelten die Vorschriften der Zone DZ.

Kommentar**Artikel**

4.14.
Zonen mit besonderen
baurechtlichen
Ordnungen ZBO

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- a) Büren zum Hof: Detailerschliessungsplan «Dorzenmatten» vom 28.02.1973;
- b) Büren zum Hof: Überbauungsordnung «WG 2, Erschliessung» vom 16.01.1995;
- c) Etzelkofen: Detailerschliessungsplan «Möslere» vom 30.06.1983;
- d) Etzelkofen: Schutzplan Längengraben vom 27.12.1988;
- e) Fraubrunnen: Schutzzonenplan Grundwasserfassung Fraubrunnenwald vom 03.06.2010;
- f) Grafenried: Überbauungsordnung «Hohlenweg» vom 15.01.2014;
- g) Grafenried: Überbauungsordnung «Riedweg» vom 12.03.1992 mit Änderungen vom 23.06.1992;
- h) Schalunen: Überbauungsordnung «Hinterdorf 1» vom 27.06.1985;
- i) Schalunen: Überbauungsordnung «Solothurnstrasse, Parzelle Nr. 47» vom 26.02.2007;
- j) Zauggenried: Überbauungsordnung «Aefligenstrasse» vom 06.07.2009;
- k) Zauggenried: Überbauungsordnung Nr. 2 «Moos» vom 23.07.1987 mit Änderungen vom 09.01.1997 und 30.05.2006;
- l) Etzelkofen: Überbauungsordnung «Buuchi II» vom 13.09.1999 mit Änderungen vom 01.12.2010.

Kommentar

Die Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZBO) sind von der Planbeständigkeit ausgenommen.

Wird im Zonenplan nicht abgebildet.

Wird im Zonenplan nicht abgebildet.

Wird im Zonenplan nicht abgebildet.

Wird im Zonenplan nicht abgebildet.

Wird im Zonenplan nicht abgebildet

vgl. Zonenplan, ZBO 1

vgl. Zonenplan, ZBO 2

Wird im Zonenplan nicht abgebildet.

vgl. Zonenplan, ZBO 3

vgl. Zonenplan, ZBO 4

vgl. Zonenplan, ZBO 5

vgl. Zonenplan, ZBO 6

5. Zonen mit Planungspflicht

Artikel**Kommentar**5.1.
Zonen mit
Planungs-
pflicht ZPP

- 1) Die Zonen mit Planungspflicht ZPP bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2) Für die einzelnen ZPP gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze.

Formulierung gemäss Art. 31 Abs. 1 MBR.

ZPP 1 "Lindächer" Grafenried

Zweck

Sicherstellung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Gemeinschaftsanlagen sowie deren Erschliessung und der Gestaltung des Siedlungsrandes.

Vgl. UeO Lindächer vom 06.12.2007

Es sind nur Doppel-, Reihen-, und / oder Mehrfamilienhäuser zulässig.

Nutzungsart

Wohnnutzung (gemäss Art. 4.2)

Nutzungs-
mass

Baupolizeiliche Masse:

- Interne Abstände sind frei.
- FHtr 6.5 m
- FHgi 9.5 m
- Gebäudelänge max. 30 m
- ES II

Gestaltung

- Die Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume sind aufeinander abzustimmen. Der Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone ist klar abzugrenzen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Hauptbauten haben gegenüber der Kantonsstrasse, der Landwirtschaftszone und der angrenzenden Bauzone einen Abstand von min. 6.0 m einzuhalten.
- Eine gemeinschaftliche Parkierung ist an der Bernstrasse anzuordnen und ab dieser zu erschliessen. Im Zentrum des Areals ist ein grösserer halb-öffentlicher Aufenthaltsbereich anzulegen.
- Zwischen Bernstrasse und Sinfonieweg auf der Parz. Nr. 506 ist eine Wegverbindung sicherzustellen. Für Fussgänger und Velofahrer ist die sichere Querung der Bernstrasse im Bereich des Planungsgebietes zu gewährleisten.

ZPP 2 "Areal Möbelfabrik" Fraubrunnen*Perimeter Parzellen Nrn. 88, 1237 und Teile von 915*

Nutzungsart	Mischnutzung (gemäss Art. 4.3), Gewerbe- / Dienstleistungsanteil min. 30%
Nutzungs- mass	Baupolizeiliche Masse - GFZo 0.8 – 1.0 - Max. 4 Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Voll- oder Attikageschoss ausgebildet werden kann. Bestehende Bauten können umgenutzt werden (unabhängig Geschosszahl). - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III - Minimaler Zonenabstand 3.0 m - Qualitatives Verfahren für die restlichen baupolizeilichen Baumasse
Erschliessung	Erschliessung motorisierter Individualverkehr und Fussgängererschliessung ab Kirchgasse
Gestaltung	- Städtebauliches Konzept aufgrund Wettbewerbsverfahren (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143). - Einbindung Gewässerraum Bärebach
Energie	Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist in erster Priorität mit Erdwärmennutzung mittels Erdsonde abzudecken.

*Richtplan Energie Fraubrunnen.***ZPP 3 "Hofmatte Nord" Fraubrunnen***vgl. Überbauungsordnung «Hofmatte Nord» vom 30.03.2015, Änderungen vom 28.03.2018 und 19.11.2021*

Zweck	Gesamtplanung mit verdichteter Nutzung, gemischtes Nutzungs- und Wohnangebot
Nutzungsart	Sektor 1: - Mischnutzung (gemäss Art. 4.3) - Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau) Sektor 2: - Wohnnutzung (gemäss Art. 4.2) - Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen für Förderung Wohnungsmix - Wohnen mit Dienstleistungen (alters- und behindertengerechter Wohnungsbau).

Nutzungs- mass	Baupolizeiliche Masse für den gesamten Wirkungsbereich:	<i>Hinweis: Umrechnungsfaktor von der Ausnützungsziffer = 0.7 in eine GFZo = 0.8</i>
	- GFZo min. 0.8 - 3 VG - Lärmempfindlichkeitsstufe ES - Sektor 1: ES III - Sektor 2: ES II	
Gestaltung / Erschliessung	- Verdichtete Bauweise - Verkehrserschliessung ab Bahnhofstrasse und Bruchbachweg.	

ZPP 4 "Hofmatte Süd" Fraubrunnen

Nutzungsart	Mischnutzung (gemäss Art. 4.3), öffentliche Nutzung, Zentrumsnutzungen entlang Bahnhofstrasse (Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen), generationenübergreifende Platzgestaltung und Begegnungsflächen.	
Nutzungs- mass	Baupolizeiliche Masse - GFZo 0.8 - 1.0 - Max. 4 VG, wobei das oberste Geschoss als Voll- oder Attikageschoss ausgebildet werden kann. - Minimaler Zonenabstand 5.0 m - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III - Nachweis mittels Lärmgutachten im Rahmen ÜO - Qualitatives Verfahren für die restlichen baupolizeilichen Masse	
Erschliessung	MIV-Erschliessung ab Bahnhofstrasse, öffentliche Fusswegverbindung Bahnhofstrasse – Rückimatt- / Bruchbachweg.	
Gestaltung	Städtebauliches Konzept aufgrund Wettbewerbsverfahren (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143). Qualitativ hochwertige und ökologische Umgebungsgestaltung inkl. Ausgestaltung einer Hofstatt für Aufenthalt / Begegnung oder ähnliches.	
Energie	Sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung die Möglichkeit zum Anschluss an den mit erneuerbaren Energien betriebenen Wärmeverbund besteht, so sind die Gebäude an diesen anzuschliessen. Andernfalls ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage mit Grundwasserwärme abzudecken.	<i>Richtplan Energie Fraubrunnen.</i>

ZPP 5 «Unterfeld» Schalunen

vgl. Überbauungsordnung «Unterfeld ZPP Schalunen» vom 16.05.2018

Zweck	Realisierung einer Reitsportanlage.
Nutzungsart	Reitsportanlage (Stallungen / Pferdeboxen / Paddocks, Reiterstube, Reithalle, Führanlage, Reitplatz, Springgarten, Futterhalle, Garderoben) mit nötigen Nebenanlagen (Erschliessung, Parkierung, Technik).
Nutzungs- mass	Massgebend für die Überbauung sind die Bestimmungen der ZSF nach Art. 78 BauG. Baupolizeiliche Masse: - FHtr max. 7.5 m - Massgebendes Terrain 483.25 m ü. M. - Grenzabstand 4.0 m - Gebäudeabstand nach zweckmässiger Überbauung - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
Gestaltung	Die Anlage muss ins Landschaftsbild eingepasst und der Aussenraum sorgfältig gestaltet werden. Sie ist möglichst kompakt am Siedlungsrand anzuordnen.
Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt ab der Aefli- genstrasse.
Objektschutz- massnahmen Naturgefahren	Zum Schutz vor Naturgefahren gilt: - die Kote des 1. Vollgeschosses der Reithalle beträgt zwischen min. 482.8 und max. 483.25 m ü.M. (Schutzziel HQ100); - die Kote des 1. Vollgeschosses der Pferdeboxen und zentralen Räumlichkeiten beträgt 483.25 m ü.M. (Schutzziel HQ300); - Terrainschüttungen in den Bereichen der Zufahrten und Plätze zwischen dem bestehenden Gebäude Nr. 9, Parzelle Nr. 25 und Reithalle / den Pferdeboxen ist auf dem funktional minimal Notwendigen zu halten.

ZPP 6 "Bahnhofstrasse" Schalunen

Nutzungsart	Wohn- und in untergeordnetem Ausmass Arbeitsnutzung.
Nutzungs- mass	Baupolizeiliche Masse - Umsetzung der Ergebnisse aus dem Studienauftrag in ein Richtkonzept und in eine Überbauungsordnung. - GFZo 0.7 – 0.8 - Max. 4 Vollgeschosse, ohne Dachausbau - 1 Baute mit max. 6 Vollgeschossen, ohne Dachausbau - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III - Minimaler Zonenabstand 3.0 m.
Erschliessung	- MIV-Erschliessung ab der Bahnhofstrasse. - Oberirdische Besucherparkplätze. - Durchgehende Wegführung in West-Ostrichtung - Genügend Veloabstellplätze direkt bei den Gebäuden.
Gestaltung	- Umsetzung des Richtkonzepts als Ergebnis des Studienauftrages. - Sorgfältiger Bezug zu den drei prägenden Elementen: zum Restaurant Eintracht als Mittler zum alten Dorfkern, zum Trasse der RBS mit Bahnhof am Westrand des Dorfes und zur nördlich gelegenen offenen Landwirtschaftsfläche. - Gebäudeformen und Gebäudegrössen orientieren sich in Abmessungen, Höhe und Dachform am traditionellen Berner Bauernhaus in der Umgebung. - Weiterentwicklung des Grundsatzes der überlagernden Motive in der Setzung differenzierter Volumen mit unterschiedlicher Anzahl Geschosse wie auch in der Gestaltung der verschiedenen Gebäude in Grundriss, Schnitt und Fassade. - Volumensilhouette der Neubauten als Übergang zur Landwirtschaftszone präzis fassen. - Flach geneigte Kaltdächer und Verzicht auf Dachausbauten, Dacheinschnitte und Lukarnen. - Differenzierte Wohnungstypen wie Reihenhäuser und Geschosswohnungen. - Vorwiegend Holzbauweise in der Fassadengestaltung.

- Präzise Grünübergänge zum begrenzenden natürlichen Feldweg.
- Die inneren und siedlungsprägenden Hofräume in ihren Abmessungen und der Teilung durch die Baumgruppe umsetzen. Diese Hofräume weisen eine unterschiedliche Materialisierung auf.
- Individuelle und gemeinschaftliche Pflanzgärten als Reminiszenz an den Bauerngarten und zur Deckung des Eigenbedarfs.
- Spielplätze und Kleinbauten gemäss Richtprojekt.
- Weitestgehender Erhalt der bestehenden Baumreihe

Energie

Sofern zum Zeitpunkt der Baubewilligung die Möglichkeit zum Anschluss an den mit erneuerbaren Energien betriebenen Wärmeverbund besteht, so sind die Gebäude an diesen anzuschliessen. Andernfalls ist der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser in einer gemeinsamen Anlage mit Erdwärme abzudecken.

6. Schutzbestimmungen

Ortsbildpflege

Artikel

6.1.
Ortsbild-
schutzgebiete

- 1) Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- 2) Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile, bestehend aus Bauten, Strassenräumen, Vorgärten, orts- und situationsprägendem Baumbestand sowie Aussenräumen.
- 3) Eingriffe und bauliche Massnahmen sind bezüglich der Wirkung, Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialisierung) und Aussenräume sorgfältig in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

Kommentar

Formulierung in Anlehnung an Art. 511 MBR.

Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzgebieten bilden die Baugruppen des Bauinventars des Kantons Bern bzw. die Schutzbestimmungen des ISOS.

vgl. Art. 10c BauG: Für Eingriffe und Bauvorhaben ist der Fachausschuss Gestaltung beizuziehen. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Bau Denkmäler (K-Objekte), ist die kantonale Fachstelle beizuziehen.

Artikel

6.2.
Besondere
Anforderungen an die
Überbauung
aufgrund
Erhaltungs-
zone a ge-
mäss Inventar
der schüt-
zenswerten
Ortsbilder der
Schweiz
(ISOS)

- 1) Für die Überbauung dieser Parzellen innerhalb der Erhaltungszone a gemäss ISOS gelten höchste Ansprüche. Die Überbauung hat sich dem übergeordneten Ziel unterzuordnen.
- 2) Für die Überbauung dieser Parzellen sind zwingend der Fachausschuss Gestaltung und die kantonale Denkmalpflege im Rahmen eines mehrstufigen Gutachterverfahrens beizuziehen. Es ist ein Modell im Massstab 1:100 oder 1:200 zu erstellen.
- 3) Für Klein- und Anbauten und andere unbedeutende Vorhaben, die keinem öffentlichen und privaten Interesse widersprechen, kann vom mehrstufigen Verfahren abgewichen werden. Das Verfahren ist durch die Gemeindebaubehörde festzulegen. Der Fachausschuss und die kantonale Denkmalpflege sind anzuhören.
- 4) Die Eigentümerschaften treten bezüglich Festlegung des Verfahrens vor Inangriffnahme der Planung mit der Gemeindebaubehörde in Kontakt.

Kommentar

Es ist gut möglich, dass nicht die gesamte Parzelle überbaut werden kann, weil dies mit den Zielen der Erhaltungszone a nicht kompatibel ist.

5) Im Gutachterverfahren sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu verifizieren:

- Volumen in sensibler Abstimmung zu den umliegenden Bauten (Gebäudelängen und -höhen, insb. Traufe).
- Körnung: Quartiertypisch resp. dem Dorfcharakter entsprechend.
- Freiraum und Bepflanzung: Einheimische und ortstypische Bepflanzung der Gärten, Verzahnung resp. typische Hostetbepflanzung als Übergang zwischen den Bauten und der Landwirtschaftszone.
- Freiflächen sorgfältig gestalten, besonderes Augenmerk auf die Vorbereiche. Versiegelung minimal halten.
- Einfriedungen: Quartiertypisch resp. dem Dorfcharakter entsprechend, keine Einfriedungen zu den Landschaftsräumen.
- Fassadengestaltung: Zurückhaltende Fassadengestaltung und quartiertypisch resp. dem Dorfcharakter entsprechend. Bauweise vorzugsweise mit Holz und allenfalls mineralischer Verputz. Metall und grössere Verglasungen ausser Fenster sind nicht zulässig.

6) Für die folgenden Parzellen gelten zusätzlich zum Abs. 3 folgende Bestimmungen:

7) **Büren zum Hof, Parzelle Nr. 441:**

- Grenzabstand strassenseitig auf das kleinstmögliche Mass reduzieren.

8) **Büren zum Hof, Parzelle Nr. 149**

- Grenzabstand nördlich auf das kleinstmögliche Mass reduzieren.
- Die Erschliessung der Parzellen hat hofseitig zu verfolgen (Parzellen Nrn. 148 und 192).
- Hostetbepflanzung fortsetzen inkl. hochstämmigen Bäumen.
- Kleinere und grössere Bauten zulassen.
- Gestaltung Hofraum: Die Materialisierung des Hofraumes soll einen bäuerlichen Charakter fortsetzen. Der Hofraum ist nicht zu versiegeln. Umgebungsgestaltung mittels Bäumen und / oder Brunnen.

9) **Mülchi, Parzelle Nr. 543**

- Mit seitlichem Grenzabstand die Sichtachsen sichern.
- Hostetbepflanzung mit Obstbäumen im Zwischenraum.
- Parzellengrenze zwischen Parzelle Nr. 225 und Parzelle Nr. 543 räumlich nicht ablesbar machen, keine Einfriedung.
- Sorgfältige Vorbereichsgestaltung.
- Keine Kleinbauten.
- Nördliche Strassenflucht analog den umliegenden Bauten.

10) **Mülchi, Parzelle Nr. 315**

- Mit seitlichem Grenzabstand die Sichtachsen sichern.
- Hostetbepflanzung mit Obstbäumen im südlichen Bereich erhalten.
- Sorgfältige Vorbereichsgestaltung.
- Keine Klein- oder Anbauten direkt an der Strasse.
- Prüfen, ob ein Dachausbau mit einer in die Dachneigung eingelassenen südseitiger Befensterung einer weiteren Hofstattbebauung vorzuziehen ist.

11) **Mülchi, Parzelle Nr. 297 (östlicher Teil)**

- Prüfen, ob Ausbaumöglichkeiten im bestehenden Volumen konzentriert geschaffen werden können anstelle einer Neubaute.
- Falls nicht möglich: Lage und Dimensionen der Neubauten äusserst sorgfältig prüfen.

Schutz der naturnahen Landschaft**Artikel****6.3.
Archäologische Schutzgebiete**

- 1) Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- 2) Bei der Planung von Bauvorhaben ist frühzeitig, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 524 MBR.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

Artikel

6.4.
Schützens-
werte
Kulturobjekte

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte, wie Wegkreuze, Brunnen oder Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden.

Kommentar**Artikel**

6.5.
Kulturland-
schaftsge-
biete

- 1) Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Kulturlandschaftsgebiete bezwecken den Erhalt der Kulturlandschaft als Ressource für die multifunktionale, landwirtschaftliche Produktion sowie die sorgfältige Integration von baulichen Massnahmen in die Orts- und Landschaftsbilder.
- 2) Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Produktion dienen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zulässig sind Baumschulen. Aufforstungen sind nur als Ersatzmassnahme in Folge einer Rodungsbewilligung zugelassen.
- 3) Bauten und Anlagen müssen sich insbesondere durch die Anbindung an bestehende Hofgruppen, die Stellung, die flächensparende Anordnung sowie durch die Vermeidung von Terrainveränderungen gut in das Landschaftsbild einfügen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind in ihrer Wirkung zu erhalten.
- 4) Ausgenommen von den Anforderungen nach Abs. 3 sind Bauten und Anlagen der bodenbezogenen Produktion und/oder zum Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Witterung, Schädlingen, Naturgefahren, usw.

Kommentar

Multifunktionalität im Sinne von Art. 104 BV

vgl. Art. 2.9.

Die Beurteilung durch den Fachausschuss orientiert sich am Inventarplan Landschaft 1:10'000.

Artikel

6.6.
Landschafts-
schongebiete
B (Biodiversi-
tät)

- 1) Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete B bezwecken die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere.
- 2) Für Bauten und Anlagen gelten Art. 6.5 Abs. 2, 3 und 4 sinngemäss.

Kommentar

z.B. Schutz von Obstanlagen, Folientunnel, mobile Melkanlagen, Schutz für Weidetiere.

- 3) Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Entwicklung der Biodiversität und nutzt bestehende Instrumente und zukünftige Förderinstrumente von Bund und Kanton.
- 4) Die Grundlage für Massnahmen bilden Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Landeigentümern.

Artikel

6.7.
Landschafts-
schongebiete
F (Freihaltung)

- 1) Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete F bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere der gewässernahen Landschaften von Fraubrunnen.
- 2) Die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen Infrastrukturen und Anlagen, wie mobile Unterstände, Zäune, Futterstellen und dergl. sind zugelassen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und der Bodenverbesserung dienen.
- 3) Nicht zulässig sind Aussiedlungen, Grossbauten und Baumschulen. Aufforstungen sind nur als Ersatzmassnahme in Folge einer Rodungsbewilligung zugelassen.

Kommentar

vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie (Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe) und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

Artikel

6.8.
Charakteristischer Einzelbaum

- 1) Die im Zonenplan Landschaft (Teil Nord / Süd) eingezeichneten charakteristischen Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
- 2) Mit Zustimmung der Bewilligungsbehörden können auf der Grundlage eines Fachberichts (qualifizierte Interessensabwägung) Fällungen bewilligt werden.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 525 MBR.

Für den orts- und situationsprägenden Baumbestand im Ortsbildschutzgebiet gilt Art. 6.1 BauR.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich (vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG).

vgl. Anhang, Liste der kommunalen Naturschutzobjekte.

Die Gemeindebaubehörde gibt für die Beurteilung einen Fachbericht durch eine entsprechend qualifizierte Unternehmung (Baumpfleger im Bereich Sicherheit, Fachausschuss im Bereich Landschaftsästhetik) in Auftrag.

Bei Gefahr in Verzug bedarf es keiner landschaftsästhetischer Beurteilung.

- 3) Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Artikel

6.9.
Feuchtgebiet

- 1) Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen Feuchtgebiete sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten durch rücksichtsvolle Bewirtschaftung und eine sachgerechte Pflege zu erhalten und aufzuwerten.
- 2) Bei einem Abgang sind die Objekte standortgerecht zu ersetzen. Die Gemeinde kann mit den Bewirtschaftern eine Vereinbarung abschliessen, welche die Pflege und Abgeltung regeln.

Kommentar

vgl. Art. 18 Abs. 1 bis, 21 und 22 NHG; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

vgl. Anhang, Liste der kommunalen Naturschutzobjekte.

Artikel

6.10.
Quellen /
Quellfluren

Quellen / Quellfluren sind geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Kommentar

Bezüglich Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger gilt die CHemVV.

Artikel

6.11.
Stehende
Kleingewässer

Stehende Kleingewässer sind geschützt. Die Gewässer dürfen weder trockengelegt noch durch Überschüttung oder anderswie beeinträchtigt werden.

Kommentar

Bezüglich Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger gilt die CHemVV.

Artikel

6.12.
Gewässerraum

- 1) Der Gewässerraum (Raumbedarf der Gewässer) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- a) die natürliche Funktion der Gewässer
 - b) Schutz vor Hochwasser
 - c) Gewässernutzung
- 2) Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Landschaft als flächige Überlagerung festgelegt. Innerhalb der kommunalen Siedlungsbegrenzungslinie gilt für eingedolte Fliessgewässer ein Gewässerraum von 11.0 m, gemessen je hälftig ab der Gewässerachse. Für die übrigen eingedolten Gewässer gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV).

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 526 MBR mit gemeindespezifischen Anpassungen.

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

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie bzw. eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Die kommunale Siedlungsbegrenzungslinie gemäss dem Richtplan Raumentwicklung wird im Zonenplan Landschaft mit einem hinweisenden Charakter dargestellt.

- 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.
- Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.*
- vgl. Art. 11 BauG*
- vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2. WBG zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut*
- *im Planerlassverfahren das AGR*
 - *im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.*
- 4) Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern, im Waldareal und in den im Zonenplan Landschaft bezeichneten Bereichen landseitig von folgenden Flurwegen und Parzellen:
- vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV*
- vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV*
- vgl. Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)*
- vgl. Art. 41c Abs. 4bis GSchV*
- vgl. Bericht zur Gewährung von Ausnahmegewilligung der Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV, Beilage zum Erläuterungsbericht.*
- Mülchibach (Mülchi): Bodematt/Bachmatt Parzellen Nrn. 163, 131, 37, 306, 211, 124, 202, 58
 - Mülchibach (Mülchi): Ochsler Parzelle Nr. 346
 - Urtenen (Schalunen): Mühle Parzelle Nr. 29
 - Urtenen (Schalunen): Tubemoos/Chäm matte, Parzellen Nrn. 26, 51, 58, 72, 82, 30, 339
 - Urtenen (Fraubrunnen): Tubemoos/Chäm matte, Parzellen Nrn. 203, 507, 199, 305, 190, 571, 68, 617, 158, 424, 348, 216, 592, 117, 321, 234, 398, 89, 204, 587, 67, 206, 498, 480, 616, 1198, 93, 248
 - Urtenen (Fraubrunnen): Büünde, Parzellen Nrn. 528, 422, 214, 139, 165, 1169, 106, 244, 226, 357, 525
 - Urtenen (Fraubrunnen): Chlostermatte, Parzellen Nrn. 105, 215, 376
 - Urtenen (Fraubrunnen): Ussermoos/Obermoos, Parzellen Nrn. 73, 493, 442, 134, 311, 454, 577, 148, 578, 581, 650, 324

- Urtenen (Zauggenried): Inners Moos, Parzellen Nrn. 359, 187, 371, 106, 258, 247, 73, 358, 61, 78, 353, 174, 21
- Urtenen (Zauggenried): Mühlematt, Parzellen Nrn. 399, 159
- Urtenen (Zauggenried): Oberdorf, Parzellen Nrn. 74, 242, 375
- Brunnmattbach: Tubemoos Parzellen Nrn. 338 und 123 (Schalunen), Parzellen Nrn. 975, 1115 (Fraubrunnen)
- Mülibach (Zauggenried): Gemeinete Parzellen Nrn. 222, 59, 208, 170, 258, 303, 213
- Mülibach (Zauggenried): Mülimatt, Parzellen Nrn. 195, 455, 243, 256, 190.
- Mülibach (Fraubrunnen): Sagi-bachmatte Parzellen Nrn. 246, 323
- Binnelbach: Binnel Parzellen Nrn. 260, 151, 326 (Grafenried), Parzelle Nr. 624 (Fraubrunnen)
- Bruchbach (Fraubrunnen): Bruuchfeld Parzelle Nr. 187
- Dorfbach Aeßligen (Fraubrunnen): Parzellen Nrn. 359, 38 und 482

Artikel

6.13.
Grundwasser-
schutzzonen

Für Bauvorhaben in Grundwasser-schutzzonen gelten die Bestimmungen des kantonalen Gewässerschutzgesetzes und der kantonalen Gewässer-schutzverordnung.

Kommentar

Art. 11 Kant. Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996

Art. 26 Kant. Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999

Artikel

6.14.
Bauen in
Gefahrenge-
bieten

- ¹⁾ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 551 MBR.

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 Landschaft verbindlich eingetragen.

- ²⁾ Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde 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.

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

Artikel

6.15.
Baudenkmä-
ler

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

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 521 MBR.

Artikel

6.16.
Gebiets-
fremde und
schädliche
Pflanzen und
Tiere

- 1) 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.
- 2) Die Gemeinde kann sich finanziell und organisatorisch an Massnahmen beteiligen.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 535 MBR.

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

Artikel

6.17.
Ersatzmass-
nahmen

- 1) Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden so hat der Verursachende für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2) Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 541 MBR.

vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 Abs. 1 NSchG, Hecken und Feldgehölze sind geschützt.

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

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

Artikel

6.18.
Fördermass-
nahmen

Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Pflege und Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten u.dgl.).

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 542 MBR.

7. Straf- und Schlussbestimmungen

Artikel

7.1.
Widerhandlungen

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

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 601 MBR.

Sofern Privatpersonen oder Unternehmen Bauprojekte umsetzen, die im Widerspruch zu den geltenden Vorschriften sind, werden entsprechende Massnahmen seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet.

Artikel

7.2.
Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhängen, dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Gefahren, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 602 MBR.

vgl. Art. 110 BauV

Artikel

7.3.
Aufhebung
von Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) die Nutzungspläne inkl. aller Teilrevisionen:
 - Zonenplan Büren zum Hof vom 17.09.2012
 - Zonenplan Etzelkofen vom 24.10.1989
 - Zonenplan Fraubrunnen vom 01.03.2010
 - Schutzplan Fraubrunnen vom 01.03.2010
 - Zonenplan Siedlung Grafenried vom 15.06.2004
 - Zonenplan Landschaft Grafenried vom 15.06.2004
 - Zonenplan Naturgefahren Grafenried vom 02.08.2012
 - Zonenplan Limpach vom 18.10.1995
 - Schutzplan / Überbauungsplan Limpach vom 18.10.1995
 - Zonenplan Mülchi vom 24.01.2013
 - Schutzplan Mülchi vom 24.01.2013
 - Zonenplan 1:2'500 Schalunen vom 16.12.2013
 - Zonenplan 1:2'500 Zauggenried vom 07.03.2013

Kommentar

Formulierung gemäss Art. 603 MBR.

Alle bestehenden Zonenpläne und Baureglemente der bisherigen acht Gemeinden sind aufzuheben.

- Schutzplan 1:5'000 Zauggenried vom 07.03.2013.
- b) die (Gemeinde-) Baureglemente inkl. aller Teilrevisionen:
- Büren zum Hof vom 17.09.2012
 - Etzelkofen vom 24.10.1989
 - Fraubrunnen vom 01.03.2010
 - Grafenried vom 15.06.2004
 - Limpach vom 18.10.1995
 - Mülchi vom 24.01.2013
 - Schalunen vom 16.12.2013
 - Zauggenried vom 07.03.2013.
- c) die folgenden Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen:
- Überbauungsordnung «2005/2» Büren zum Hof, genehmigt am 01.05.2006 *neu Dorfzone (DZ)*
 - Überbauungsordnung «Bahnhofmatte» Fraubrunnen, genehmigt am 13.03.2001 *neu Wohnzone 2-geschossig (W2)*
 - Überbauungsordnung «Industrieparzelle Nr. 101» Fraubrunnen, genehmigt am 06.01.1982 *Neu Dorfzone (DZ) und Arbeitszone (A)*
 - Überbauungsplan mit SBV «Buuchi» Etzelkofen, genehmigt am 26.04.1974 *neu Wohnzone 2-geschossig (W2)*
 - Überbauungsplan mit SBV «Bachtelen» Grafenried, genehmigt am 20.08.1973. *neu Wohnzone 2-geschossig (W2)*
- d) die folgenden ÜO:
- Überbauungsordnung «Basiserschliessung Aefligenstrasse / Chlostermatte» vom 14.04.2014 (Fraubrunnen)
 - Überbauungsplan Nr. 3 «Kirchgasse» vom 14.07.1983 (Grafenried und Fraubrunnen)
 - Überbauungsordnung «Iffwilstrasse» vom 28.12.1978 (Grafenried)
 - Überbauungsordnung «Gewässerabstandslinie» vom 17.09.2012 (Büren zum Hof). *Neu gilt der Gewässerraum gemäss Zonenplan Landschaft.*

Zudem werden alle die mit den oben aufgelisteten und im Zusammenhang stehenden, bis anhin erfolgten Änderungen, und alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen, soweit sie nicht aufgelistet sind, aufgehoben.

8. Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	1. November bis 6. Dezember 2019
Vorprüfung vom	3. Februar 2021 und 11. Juli 2022
Publikation im Amtsblatt vom	9. November 2022
Publikation im Anzeiger Fraubrunnen vom	11. November 2022
1. öffentliche Auflage vom	11. November bis 12. Dezember 2022
Einspracheverhandlungen im	Februar / März 2023
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	4

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Mai 2023
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 21. August 2023

Publikation im Amtsblatt vom	27. September 2023
Publikation im Anzeiger Fraubrunnen vom	29. September 2023
2. öffentliche Auflage vom	29. September bis 30. Oktober 2023
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. November 2023

Publikation im Amtsblatt vom	25. Juni 2025
Publikation im Anzeiger Fraubrunnen vom	27. Juni 2025
3. öffentliche Auflage vom	27. Juni bis 28. Juli 2025
Einspracheverhandlungen am	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. August 2025

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV im Amtsblatt vom 13. August 2025
 Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV im Anzeiger Fraubrunnen vom 15. August 2025

Im Namen der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin



Peter Brunner



Lili Fankhauser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Fraubrunnen, den 15. Sep. 2025





Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am



- 4. Sep. 2026

Anhänge

Anhang 1 Pflichtenheft Fachausschuss Gestaltung gemäss Art. 2.9 BauR

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 3 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau
- Landwirtschaft

Diese Fachpersonen

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

* Nimmt die/der Ortsplanerin/Ortsplaner der Gemeinde Einsitz in die Fachberatung, hat sie/er kein Stimmrecht und nimmt Beurteilungen von Bauvoranfragen und -gesuche nur mit zwei weiteren Fachpersonen aus dem Pool vor.

Der Fachausschuss kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (ohne Stimmrecht; z.B. bezüglich landwirtschaftlicher Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die Bauverwaltung und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen. Bei geringfügigen Bauvorhaben kann der Fachausschuss eine Person für eine Beurteilung delegieren (aus Kostengründen).

Nach einer Begehung (und ggf. mit einer Vertretung der Bauverwaltung) formulieren die Fachpersonen zusammen 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 gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen vertraglich mit den Fachpersonen fest.

Kosten

Die Kosten der Beurteilung von Bauvoranfragen und -gesuchen durch den Fachausschuss gehen je zur Hälfte zu Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft und der Gemeinde.

Pflichten

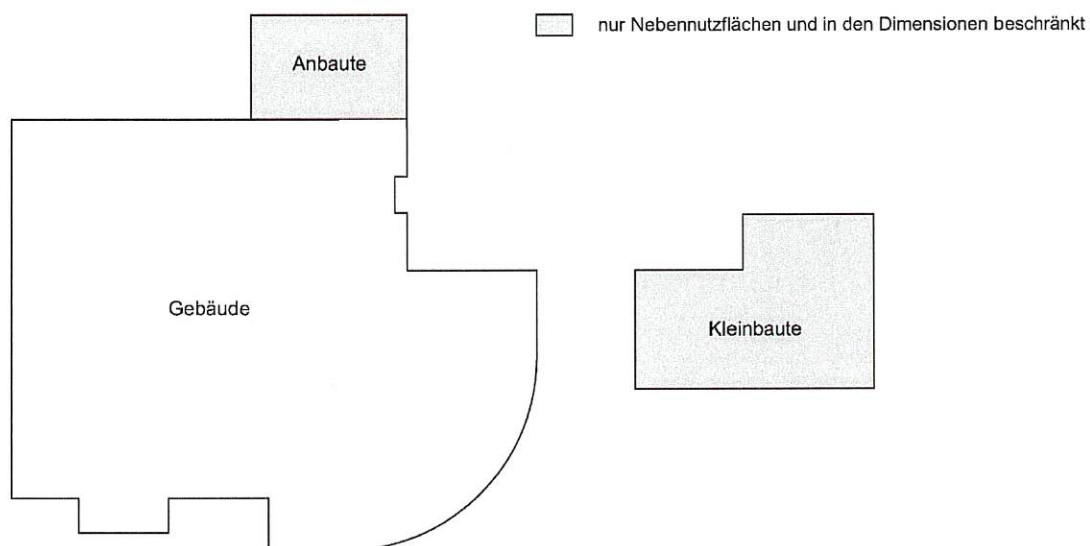
Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend

- Eigeninteressen,
- 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.

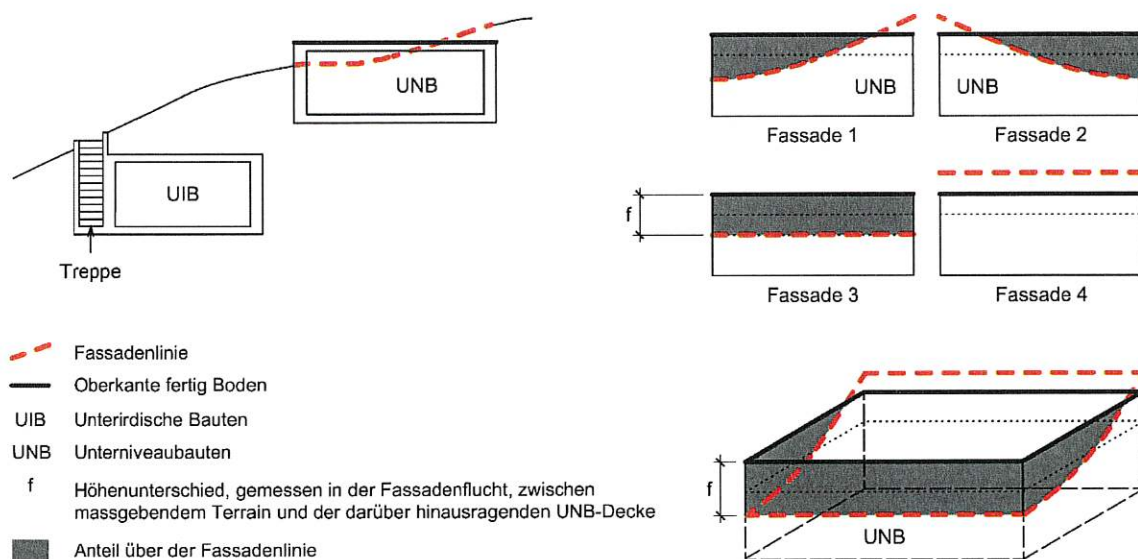
Anhang 2 Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Art. 3.1 Klein- und Anbauten



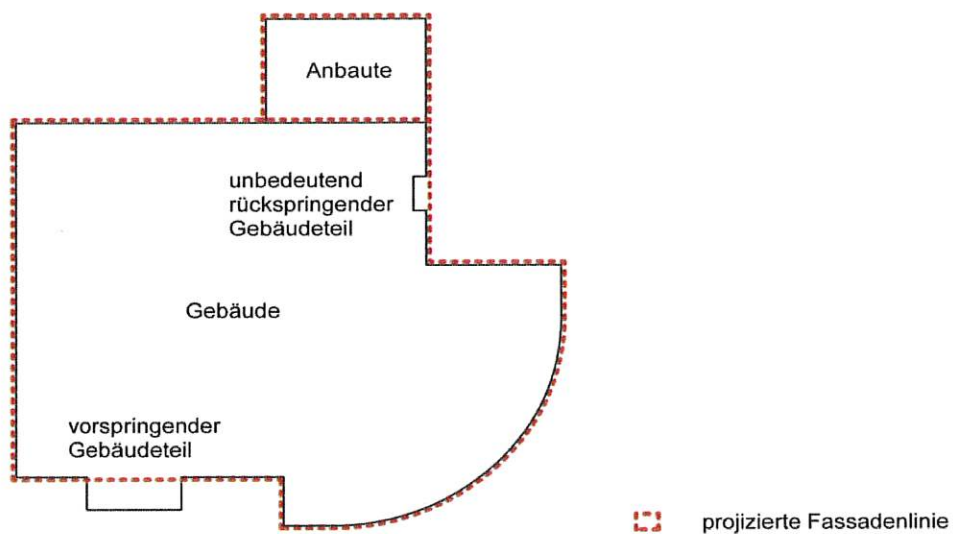
Grafik gemäss BMBV Figur 1.1-1.2 mit Anpassung;
Die Gebäudelänge «a» der Anbaute bzw. Kleinbaute wird nicht festgelegt.

Art. 3.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

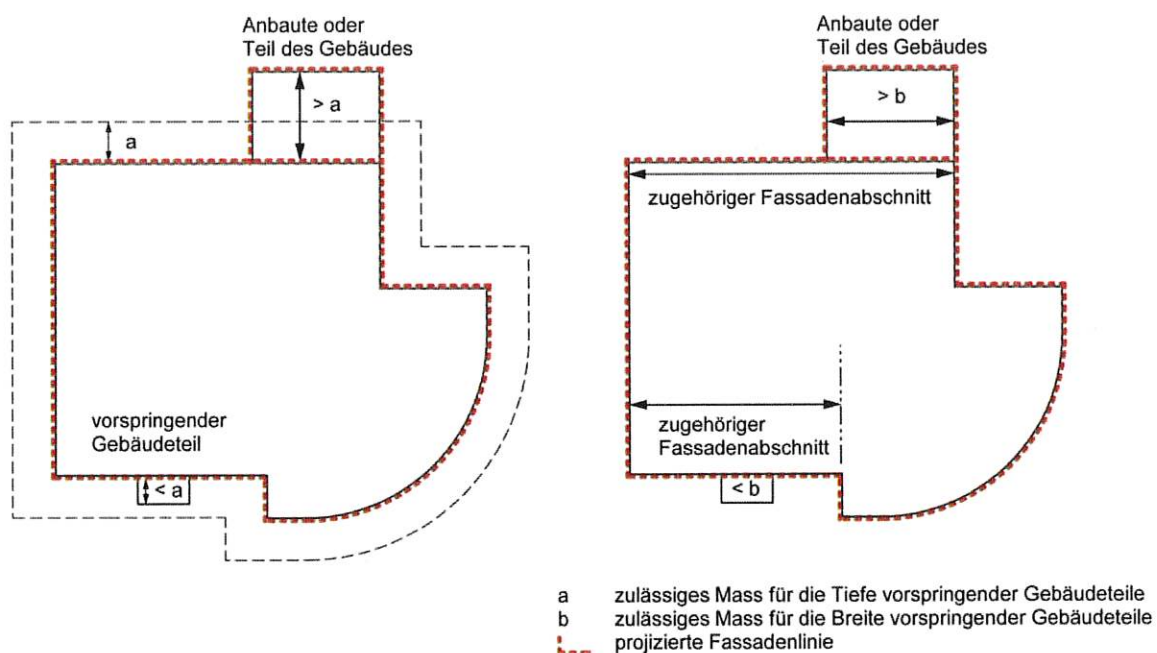


Grafik gemäss BMBV Figur 1.3 und 1.4 mit Anpassung;
Das Durchschnittemass «b» für das Hinausragen der UNB wird nicht festgelegt.

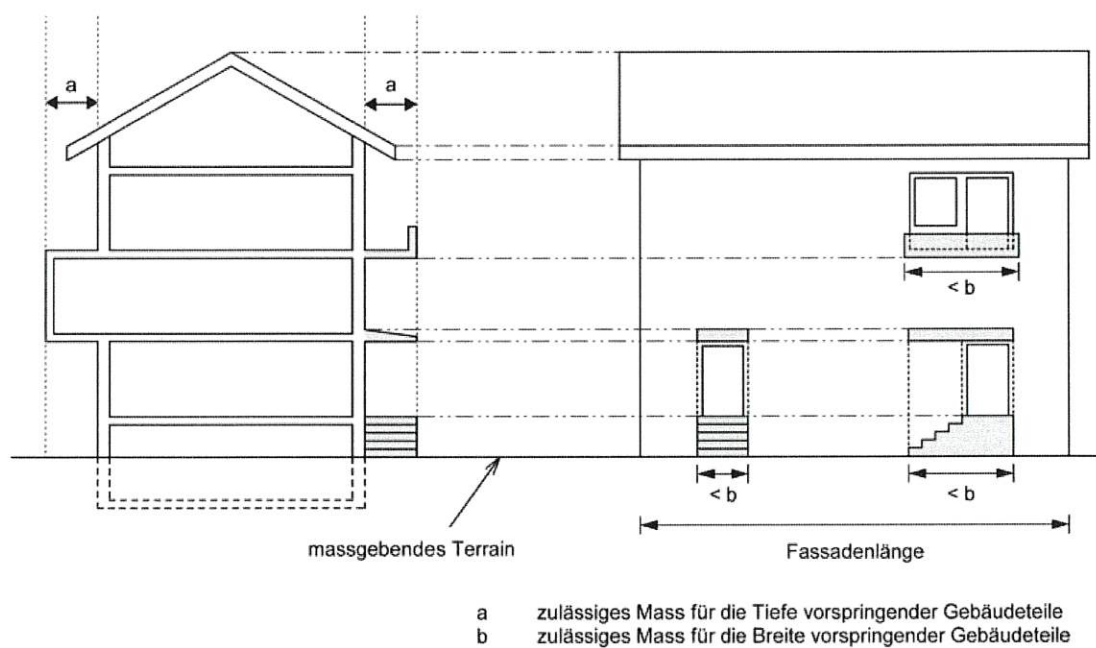
Art. 3.4 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile



Grafik gemäss BMBV Figur 2.1

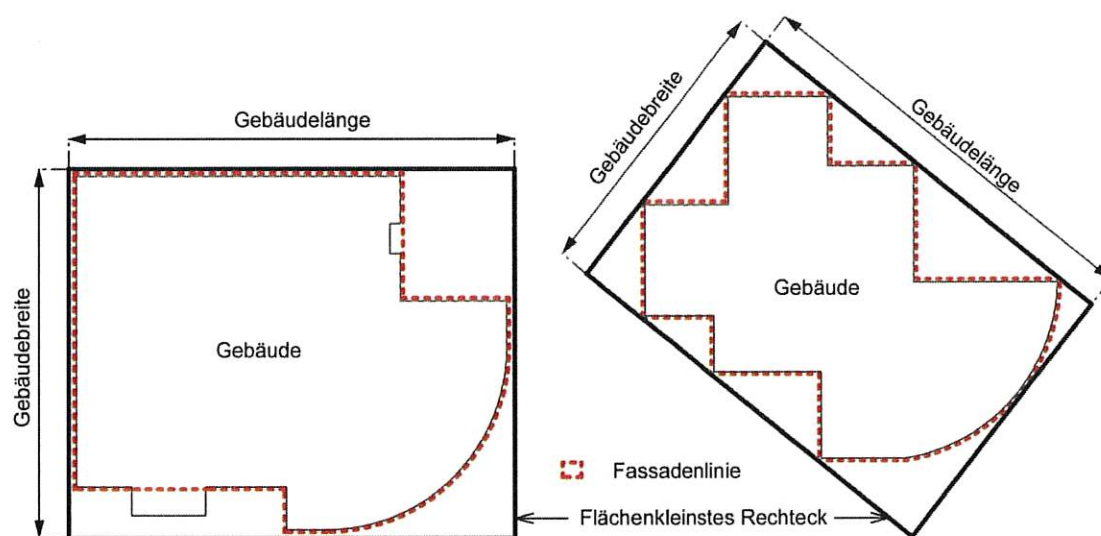


Grafik gemäss BMBV Figur 2.3a



Grafik gemäss BMBV Figur 2.3b

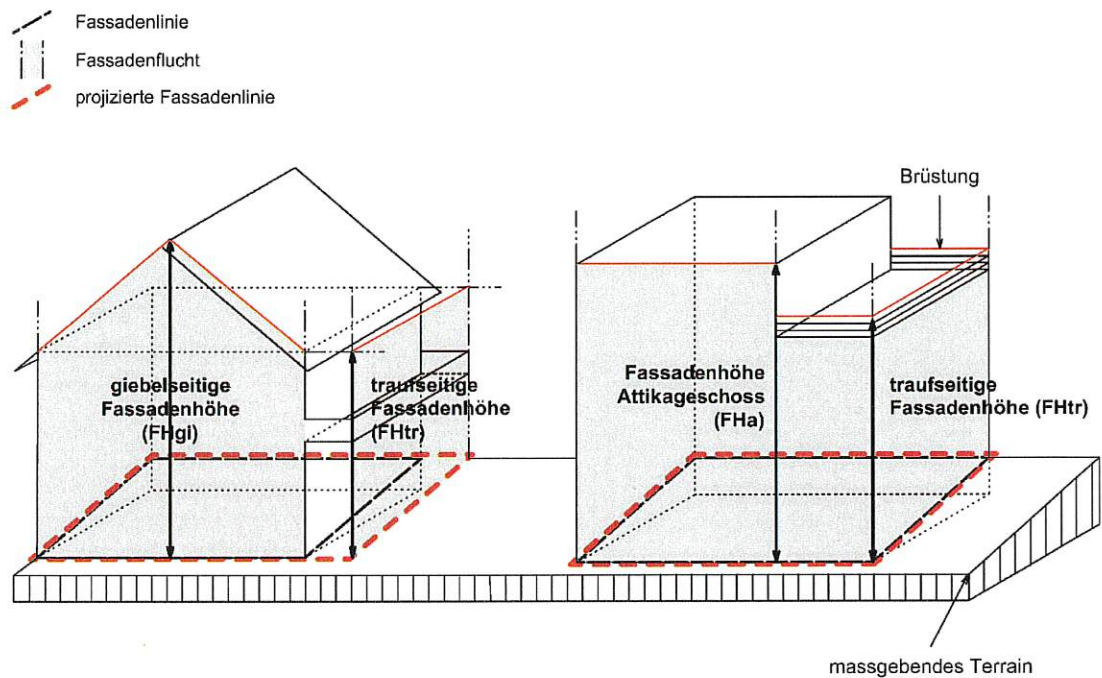
Art. 3.5 Gebäudelänge



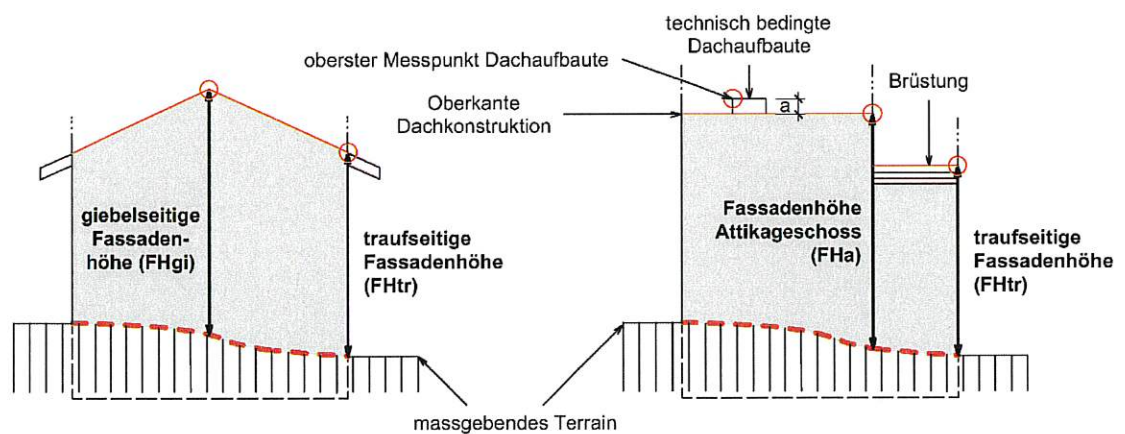
Grafik gemäss BMBV Figur 3.1

Art. 3.6 Fassadenhöhe

Art. 3.7 Technisch bedingte Dachaufbauten

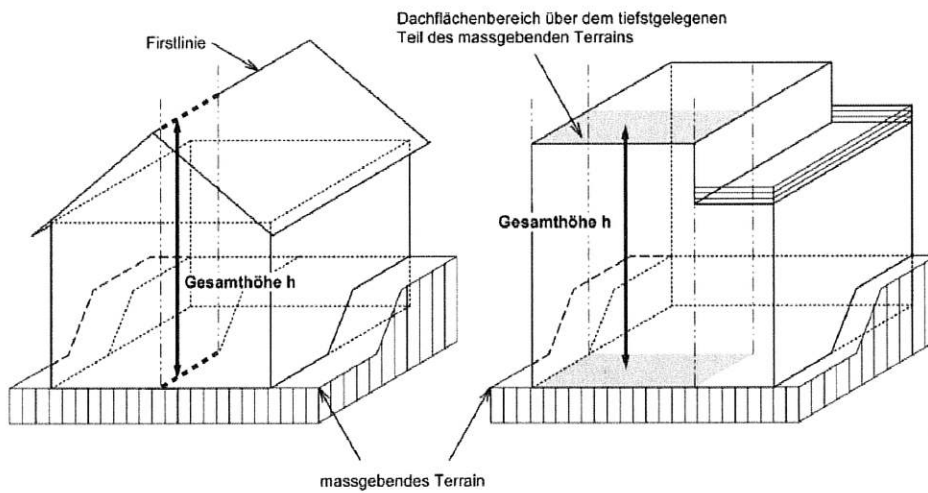


Grafik gemäss BMBV Figur 4.2.a mit Anpassung;
Die Fassadenhöhen (FHtr, FHgi, FHa) werden abgebildet.



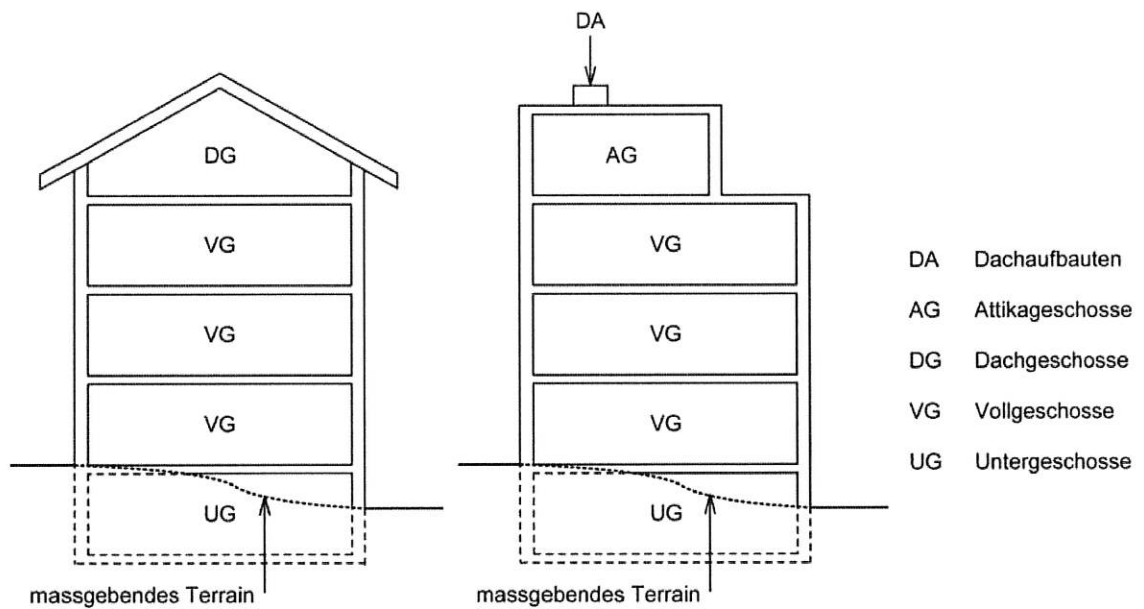
Grafik gemäss BMBV Figur 4.2.b mit Anpassung; Die Fassadenhöhen (FHtr, FHgi, FHa) werden abgebildet.

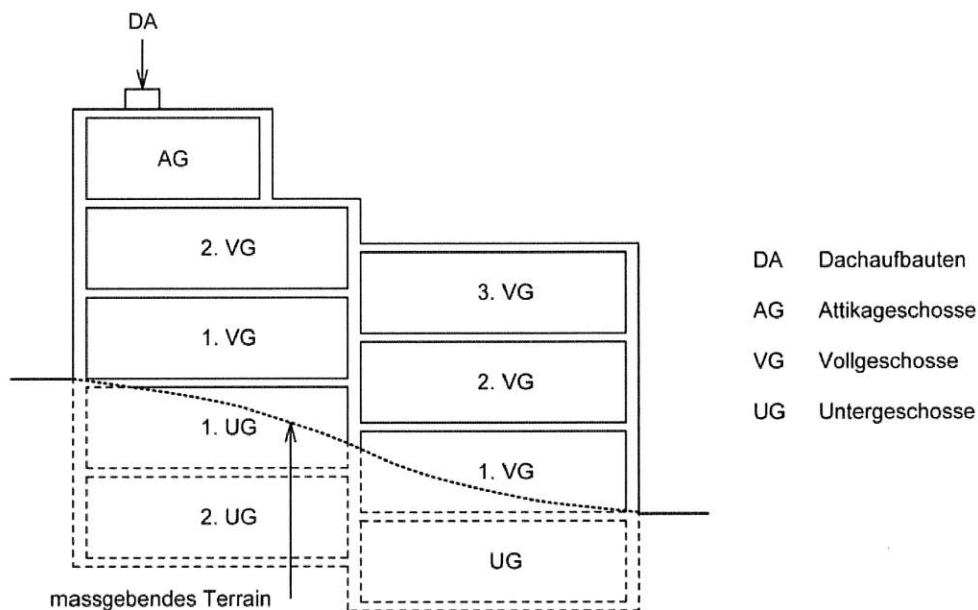
Ergänzung der Messweise für technisch bedingte Dachaufbauten.



Grafik gemäss BMBV Figur 4.1.b.

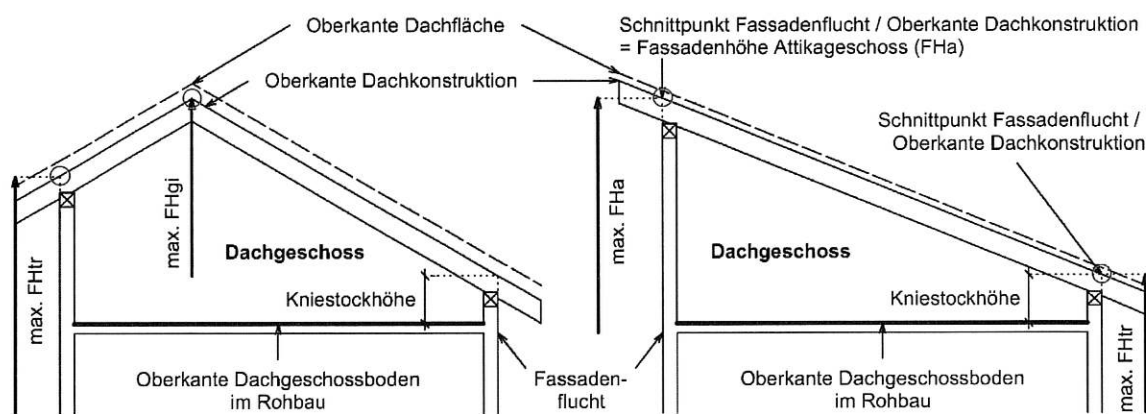
Art. 3.8 Geschosse





Grafik gemäss BMBV Figur 5.1

Dachgeschoss



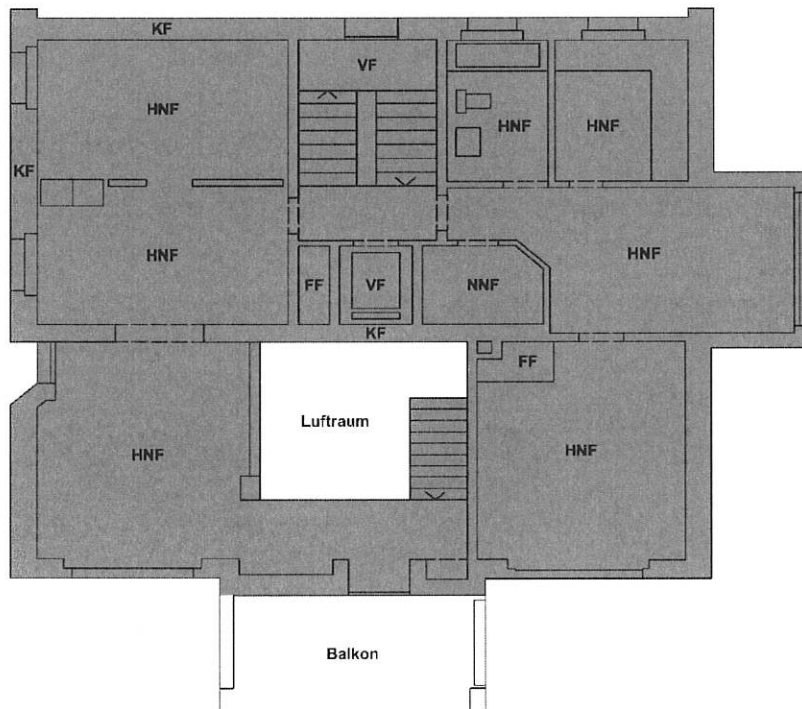
Grafik gemäss BMBV Figur 5.3 mit Anpassung; Die Fassadenhöhen (FHtr, FHgi, FHa) werden abgebildet.

Begriffe, die dem Verständnis dienen, werden ergänzt.

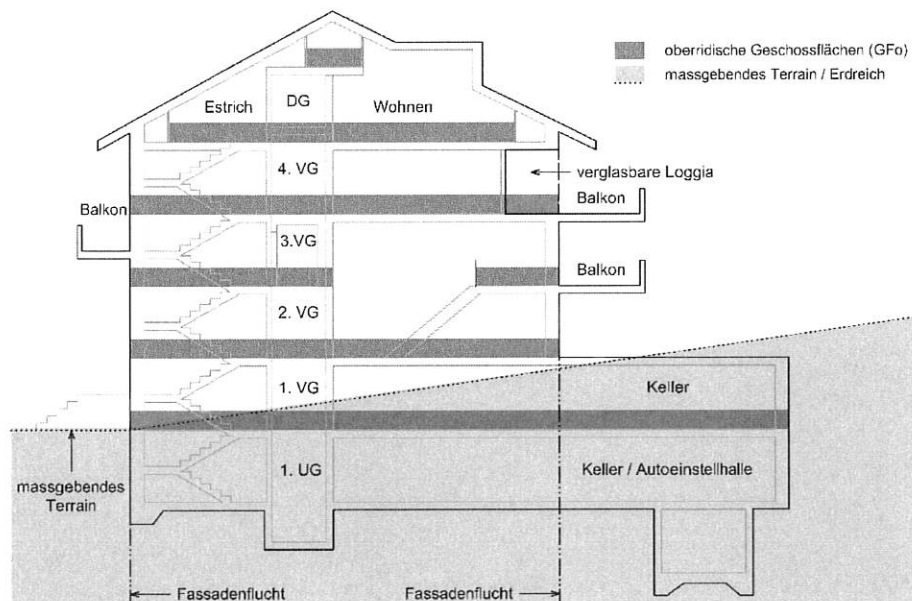
Art. 3.13 Oberirdische Geschossfläche

Art. 3.14 Oberirdische Geschossflächenziffer

Grundriss, 1. Vollgeschoss

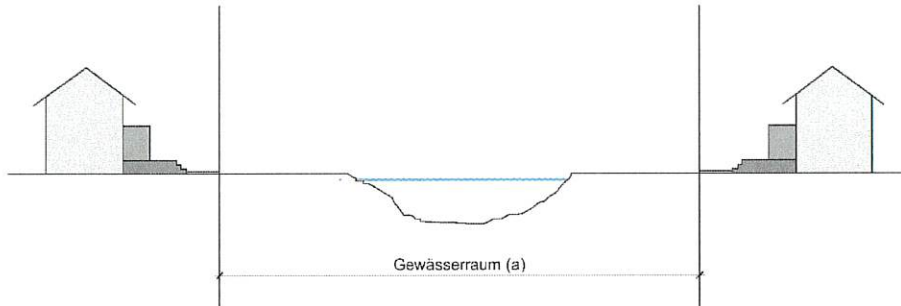


Schnitt

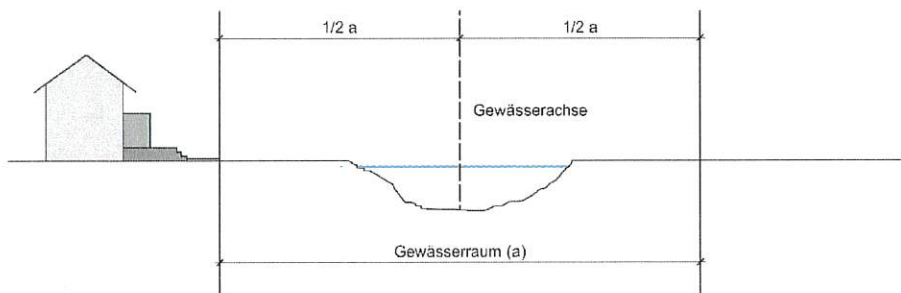


Grafik gemäss BMBV Figur 7.2 mit Anpassung; Präzisierung der oberirdischen Geschossfläche (GfO) mit Ergänzung «verglasbare Loggia», Darstellung des Untergeschosses und Beschriftungen «massgebendes Terrain» und «Fassadenflucht».

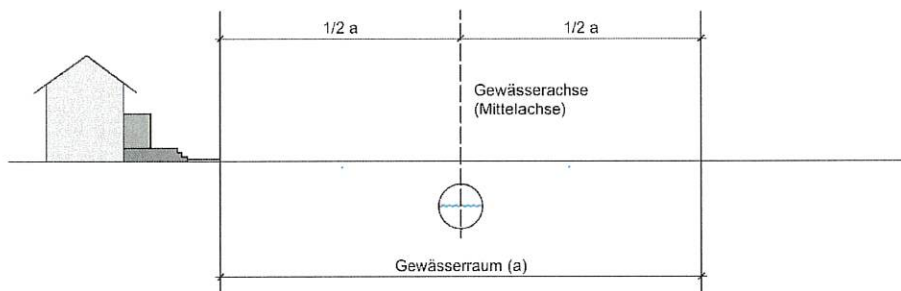
Art. 6.12 Gewässerraum



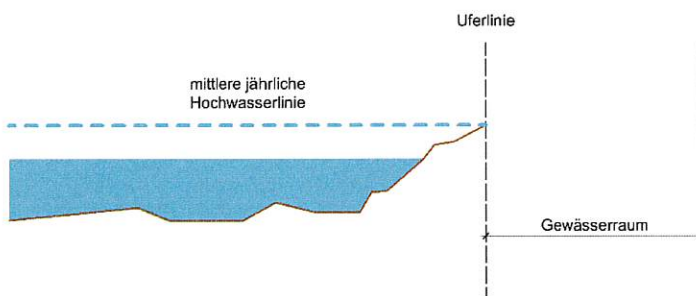
Gewässerraum bei Fließgewässern, vgl. Art. 41 a GSchV



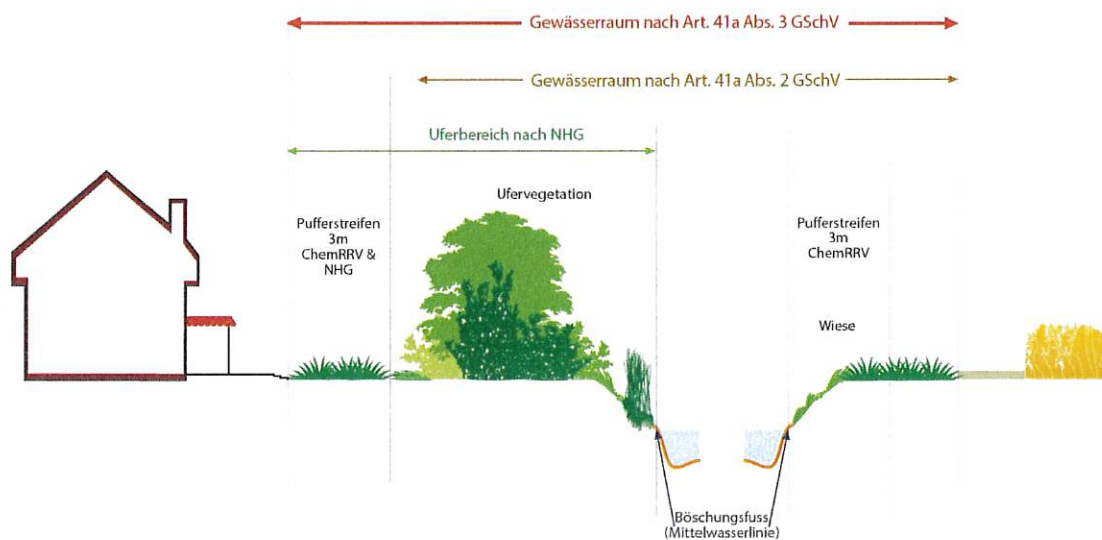
Messweise ab Gewässerachse bei Fließgewässern



Messweise bei eingedolten Fließgewässern



Gewässerraum bei stehenden Gewässern, vgl. Art. 41b GSchV
Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie



Uferbereich nach NHG und Pufferstreifen nach ChemRRV sind Teile des Gewässerraums

Anhang 3 Liste der kommunalen Naturschutzobjekte

Einzelbäume

Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Landeskoordinaten (LV95)	Parzellen Nr.
E1	Esche, Zauggenried	1	2608050/1213659	41
E2	Eiche, Fraubrunnen	1	2606619/1216851	277.01
E3	Linde, Büren zum Hof	1	2606589/1215820	326
E4	Linde, Büren zum Hof	1	2605290/1216421	34
E5	Linde, Büren zum Hof	1	2605666/1215657	360
E6	Eiche, Zauggenried	1	2606785/1213957	94
E7	Linde, Grafenried	1	2605560/1214603	554
E8	Ahorn, Grafenried	2	2604854/1213969	98
E9	Linde, Büren zum Hof	1	2606356/1216301	94.02
E10	Linde, Zauggenried	1	2607506/1212996	30
E11	Eiche, Mülchi	1	2602108/1216795	31
E12	Eiche, Mülchi	1	2601886/1216721	59

Schützenswerte Kulturobjekte

Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Landeskoordinaten (LV95)	Parzellen Nr.
O1	Stundenstein, Fraubrunnen	1	2606704/1214994	1159
O2	Guglerdenkmal / Franzosendenkmal 1798, Büren zum Hof	1	2606586/1215828	326
O3	Brücke über Limpach	1	2604073/1218453	35
O4	Gedenkstein, Limpach	1	2604203/1218052	430
O5	Gedenkstein, Mülchi	1	2603229/1216320	29

Feuchtgebiet

Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Landeskoordinaten (LV95)	Parzellen Nr.
F1	Fraubrunnenmoos (Kibitzschutzgebiet)	1	2607155/1216705	587

Quellen / Quellfluren

Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Landeskoordinaten (LV95)	Parzellen Nr.
Q1	Holzmühle, Schalunen	1	2606920/1217930	153
Q2	Tubenmoos, Schalunen	1	2607225/1217320	123
Q3	Rüetligewald, Fraubrunnen	1	2607500/1216440	65
Q4	Rötle, Zauggenried	1	2607150/1214200	135
Q5	Häberlig, Grafenried	1	2604595/1214555	36
Q6	Rüetligewald, Fraubrunnen	1	2607250/1216350	206
Q7	Chilchholz, Grafenried	1	2605190/1214780	243
Q8	Binelwald, Fraubrunnen	1	2605280/1215190	295

Stehende Kleingewässer

Objekt Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Landeskoordinaten (LV95)	Parzellen Nr.
K1	Breite, Etzelkofen	1	2602873/1214890	148
K2	Breiteloos, Limpach	1	2604415/1216852	28
K3	Chutzemoos, Zauggenried	1	2608362/1214081	459
K4	Fraubrunnenmoos	1	2607213/1216674	587
K5	Fraubrunnenmoos	1	2607068/1216657	587
K6	Fraubrunnenmoos	1	2607155/1216603	587
K7	Fraubrunnenmoos	1	2607165/1216535	587
K8	Fraubrunnenmoos	1	2607163/1216664	587
K9	Rückimatt, Fraubrunnen	1	2606582/1215106	895
K10	Rückimatt, Fraubrunnen	1	2606586/1215089	940 und 941
K11	Mülibach, Etzelkofen	1	2602432/1214583	40 und 318
K12	Mülibach, Etzelkofen	1	2602412/1214531	318
K13	Stöckgasse, Grafenried	1	2605018/1213472	643
K14	Urtenen, Schalunen	1	2606917/1217894	153

Anhang 4 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB), Art. 79 ff

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

- | | |
|--|---|
| Art. 79

C. Nachbarrecht
I Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände | 1) Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise. Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

2) Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.

3) Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet. |
| Art. 79a

2. An- und Nebenbauten | Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigen. |
| Art. 79b

3. Vorspringende Bauteile | Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen. |
| Art. 79c

4. Abort- und Düngergruben | 1) Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen.

2) Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.2 m überragen. |
| Art. 79d

5. Hofstattrecht | 1) Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wiederaufgebaut werden.

2) Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen. |
| Art. 79e

6. Brandmauern a Pflicht | Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen. |

- Art. 79f 1) Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- b Mitbenützung 2) Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- Art. 79g Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.
- C Erhöhung
- Art. 79h 1) Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
7. Stützmauern und Böschungen 2) Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- a Pflicht zur Errichtung; Ausführung 3) Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.
- Art. 79i Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- B Eigentum Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.
- Art. 79k 1) Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes ausgemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
8. Einfriedungen Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- 2) Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

- Art. 79l 1) Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
9. Bäume und Sträucher
- a. 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - b. 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
 - c. 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
 - d. 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2) Diese Abstände gelten auch für wildwachsende Bäume und Sträucher.
- 3) Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
- Art. 79m 1) Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
10. Entzug von Licht und Sonne
- 2) Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Naturschutz und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
- Art. 79n An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.
11. Benützung von Mauern an der Grenze
- Art. 79o Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.
12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Anhang 5 Liste der wichtigsten Erlasse im Bau- und Planungsrecht

Stand 1. April 2017

A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeoIG, SR 510.62)
- Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeoIG, BSG 215.341)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702)
- Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1)

B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen vom 2. Februar 2000 (VPVE, SR 742.142.1)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KE nG, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KE nV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)

- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (Lufthygieneverordnung, LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Arbeitsgesetzgebung vom 31. August 2016 (EV ArG, BSG 832.011)

H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (Militärische Plangenehmigungsverordnung, MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)
- Kantonales Bevölkerungsschutz- und Zivilschutzgesetz vom 19. März 2014 (KBZG, BSG 521.1)
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 03. Dezember 2014 (Kantonale Zivilschutzverordnung, KZSV, BSG 521.11)

L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindezusammenschlüssen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)

Anhang 6 Abkürzungen

A	Arbeitszone
AG	Attikageschoss
aGbF	Anrechenbare Gebäudefläche
aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche
AHOP	Arbeitshilfe für die Ortsplanung
B	Landschaftsschongebiete (Biodiversität)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauR	Baureglement
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden
BV	Bundesverfassung
BZ	Bestandeszone
DG	Dachgeschoss
DZ	Dorfzone
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft
EFH	Einfamilienhaus
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
EV StFV	Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung
EZ	Erhaltungszone
F	Landschaftsschongebiete (Freihaltung)
FF	Funktionsflächen
FH	Fassadenhöhe
FHa	Fassadenhöhe Attika
FHgi	Giebelseitige Fassadenhöhe
FHtr	Traufseitige Fassadenhöhe
FiG	Fischereigesetz des Kantons Bern
FrSV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung)
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GA	Grenzabstand
GFo	oberirdische Geschossfläche
GFZo	oberirdische Geschossflächenziffer
gA	grosser Grenzabstand
GL	Gebäudelänge
GR	Grünzone
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GVM	Gasverbund Mittelland AG
GWP	Generelle Wasserversorgungsplanung
GZ	Geschosszahl
HNF	Hauptnutzflächen
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
kA	kleiner Grenzabstand
KF	Konstruktionsflächen
KoG	Koordinationsgesetz

LRV	Luftreinhalte-Verordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
M2	Mischzone 2-geschossig
M3	Mischzone 3-geschossig
MBR	Musterbaureglement des Kantons Bern
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NNF	Nebennutzflächen
NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern
NSchV	Naturschutzverordnung des Kantons Bern
OLK	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SSV	Signalisationsverordnung
StFV	Störfallverordnung
ÜO	Überbauungsordnung
ÜZ	Überbauungsziffer
UG	Untergeschoss
USG	Umweltschutzgesetz
VG	Vollgeschoss
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VZb	Verkehrszone Bahn
VZs	Verkehrszone Strasse
W2	Wohnzone 2-geschossig
W3	Wohnzone 3-geschossig
WBG	Wasserbaugesetz
WBV	Wasserbauverordnung
ZBO	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZP	Zonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeit