

BAUREGLEMENT

Genehmigung

21. Juni 2016

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)	13
Art. 4 Landwirtschaftszone (LWZ)	15
Art. 5 Bestehende Überbauungsordnungen	15
Art. 6 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	15
Art. 7 Dorfkernzone (DK)	21
Art. 7a Bestandeszone Deisswil	23
Art. 8 Grünzone (GZ)	29
Art. 9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	29

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 10 Grundsatz	31
Art. 11 Gebäudestellung/Firststrichtung	31
Art. 12 Gestaltungsfreiheit	31
Art. 13 Dachgestaltung/Dachausbau	33
Art. 14 Flachdachbauten	33
Art. 15 Schaukästen/Automaten	33
Art. 16 Reklamen	35
Art. 17 Energie	37

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 18 Baudenkmäler	37
Art. 19 Ortsbilschutzgebiete	37
Art. 20 Historische Verkehrswege	39

Art. 21 Archäologische Schutzgebiete	41
Art. 22 Bauen in Gefahrengeländen	41
Art. 23 Landschaftsschutzgebiete	43
Art. 24 Gehölze	43
Art. 25 Feuchtgebiete	43
Art. 26 Trockenstandorte	43
Art. 27 Geschützte geologische Objekte	43

C Masse und Messweisen

Art. 28 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	45
Art. 29 Gebäudeabstand	45
Art. 30 Gebäudehöhe	47
Art. 31 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen	47
Art. 32 Geschosse	47
Art. 33 Bauabstand von Gewässern	49
Art. 34 Bauabstand vom Wald	49
Art. 35 Bauabstand von Zonengrenzen	49
Art. 36 Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	51
Art. 37 Terrainveränderungen/Stütz- und Futtermauern	51

D Verfahrensvorschriften

Art. 38 Zuständigkeit Gemeinderat	53
Art. 39 Zuständigkeit Hochbaukommission	53
Art. 40 Zuständigkeit Bauverwaltung	55

E Schlussbestimmungen

Art. 41 Ausgleich von Planungsvorteilen	57
Art. 42 Widerhandlungen	57
Art. 43 Inkrafttreten	57

Genehmigungsvermerke

Anhang

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

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für jeden einzelnen Bürger und jede einzelne Bürgerin verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten. Von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Tieren, Pflanzen und Menschen.»

b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

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

siehe Art. 106, 107 BauG, Art. 14 SBG

siehe Art. 82 BauG

*Weitere Infos zum Baubewilligungsverfahren:
www.stettlen/dienstleistungen/bauen.ch*

Auch wenn das private Baurecht und Vereinbarungen im Sinne des Fairnessprinzips vom öffentlichen Baurecht weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

e. Baubewilligung

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

f. Erschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

g. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist generell im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

h. Empfehlung Voranfrage

Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung empfohlen. Diese berät Bauwillige in Verfahrensfragen, bei Bedarf wird zudem ein Gespräch mit der Energieberatungsstelle empfohlen. Für die Klärung von materiellen Sachverhalten (inkl. Energiefragen) wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen oder der verbindlicheren Variante, eines generellen Baugesuchs. Im Letzteren können einzelne Sachverhalte (z.B. Erschliessung oder Gestaltung) unabhängig vom Bauprojekt bewilligt werden.

Stilles Gewerbe: Stilles Gewerbe (ausgeschlossen sind Erotik- oder ähnliche Betriebe) wie z.B. Büros, Praxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe: Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe oder Veranstaltungs- und Schulungsräume. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (siehe Art. 20 Abs. 3 BauG).

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 35), Gewässern (siehe Art. 32) und dem Wald (siehe Waldgesetz Art. 33) geht den Grenzabständen vor.

GH = Gebäudehöhe
GZ = Geschosszahl
GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite

Im Weiteren gelten die Abstandsregelungen gemäss Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W1/W2	Wohnen, stilles Gewerbe bis max. 1/3 der realisierten BGF. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind nicht zugelassen.	II
Dorfkernzone	DK	vgl. Artikel 7	III
Wohn- und Gewerbezone	WG2 WG3	Gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe und von Dienstleistungsbetrieben. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.	III
Arbeitszone	GI1 GI2	Gewerbe- und Industrienutzung. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.	IV

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	GZ	GH	GL*	GB	kGA	gGA
		m	m	m	m	m
W1	1	6	30	12	4	10
W2	2	7	30	12	4	10
DK (vgl. Artikel 7)						
WG2	2	7	36	15)	5	5
WG3	3	10	36	15)	6	6
GI1	-	24	-	-	6	6
GI2	-	8	-	-	6	6

* ohne An- und Nebenbauten

Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung (vgl. Art 30)

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:
- | | | |
|--------------------|------------------------|-------|
| - Grenzabstand GA | min. in m | 2.00 |
| - Gebäudehöhe GH | max. in m | 3.00 |
| - Gebäudefläche GF | max. in m ² | 60.00 |

Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

- b) Unterirdische Bauten:
- | | | |
|-----------------|-----------|------|
| Grenzabstand GA | min. in m | 1.00 |
|-----------------|-----------|------|

Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes unterirdisches Gebäude angebaut werden kann.

- c) Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone u.a.:
Zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand 1.50 m, im grossen Grenzabstand 2.00 m

Vorspringende Gebäudeteile dürfen dabei insgesamt max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge aufweisen.

Beim Bauen nach mindestens MINERGIE-Standard dürfen die Gebäudelängen oder -breiten um maximal 10% erhöht werden. Für bestehende Gebäude dürfen zudem die Grenzabstände unterschritten werden, soweit dies für die nachträgliche Wärmedämmung notwendig ist.

- ³ Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen. Es dürfen ausser einer Ein- und Ausfahrt, samt einer eventuell darüber liegenden Brüstungsmauer, keine grösseren Fassadenflächen sichtbar sein.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN)

In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

Gebiet	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze	ES
A	Verwaltung, Wekhof, öffentliche Parkierung, Reserve	Neubauten sind gemäss Art. 10 in das Ortsbild einzugliedern. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: Geschosszahl max. 2 Gebäudehöhe max. 8.00 m Gebäuelänge max. 40.00 m Im Weiteren gelten die Gestaltungsvorschriften der Dorfkernzone DK sinngemäss.	III
B	Friedhof, Kindergarten, öffentliche Parkplätze, Zivilschutzanlagen, Anlagen öffentlicher Dienste, Bauten und Anlagen kultureller und gemeinnütziger Institutionen und Allmend	Es sind Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Zone WG2 zugelassen.	II
C	Schul- und Sportanlagen, Hallenbad, Zivilschutzanlage	Es sind Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Zone WG2 zugelassen.	II
D	Gemeindewerkhof, Reserve	Für Bauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone GI2.	IV
E	öff. Dienste (Spitex, Brockenhaus, Feuerwehrmuseum u.ä.)	Neubauten sind gemäss Art. 10 in das Ortsbild einzugliedern. Es sind nur eingeschossige Erweiterungsbauten zugelassen, die dem Schutzzweck entsprechen.	III
F	P+R	Bepflanzung mit standortheimischen Hochstamm-bäumen, Bodenversiegelung so gering wie möglich.	

*In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
Vgl. Art. 16 f. und 14 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG*

Allgemeines zur Planungspflicht

Art.4 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Landwirtschaftliche Bauten haben sich hinsichtlich Dachform und Baumaterialien der Umgebung anzupassen. Silobauten sind in ihrer Grösse und Farbgebung möglichst unauffällig in die Landschaft einzugliedern und allenfalls durch eine zweckmässige Bepflanzung in ihrer Wirkung herabzumindern.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.5 Bestehende Überbauungsordnungen

Die nachfolgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

- Bleichematte (08.05.1969) ES II/eine Bautiefe West ES III
- Höhenrad (01.10.1973) ES II/eine Bautiefe Nord ES III
- Baulinienplan Schwandiweg (13.09.1996)
- Höhenrad Nord (29.04.1999) ES II, ES III
- Sonnhalde (29.04.2005) ES II
- Baulinienplan Flugbrunnenstrasse (26.07.2004)
- Plakatierung (09.05.2006)

Art.6 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauten nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 4 BauG.

² ZPP Nr. 2 Höhenrad: Ermöglichung einer verdichteten Ueberbauung mit einer möglichst rationellen und umweltfreundlichen Infrastruktur. Erzielung einer optimalen Eingliederung der Überbauung in den Hang und in das Landschaftsbild. Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung Staatsstrasse/Bergackerstrasse. Erstellung einer im allgemeinen Interesse liegenden Baute (wie Kindergarten) oder andere gleichwertige Mehrwertabschöpfung im Sinne von Artikel 41. Etappierung der gesamten Ueberbauung.

Art und Mass der Nutzung: Entlang der Staatsstrasse sind mindestens eine Bautiefe Bauten gemischter Wohn- und Gewerbenutzungen zu erstellen. In Hanglage Wohnbauten hoher Wohnqualität, allenfalls in terrassenähnlicher Bauweise. Ausnützungsziffer mindestens 0,4 höchstens 0,6. Gebäudehöhe und Geschoszahl entlang der Staatsstrasse gemäss den Bestimmungen der Zone WG2, in Hanglage gemäss der Zone W2.

Gestaltungsgrundsätze: Durchgrünung der Ueberbauung durch Baumbepflanzungen entlang Staatsstrasse und Bergackerstrasse, Baumgruppen und Begrünung der öffentlichen und privaten Bereiche zwischen Bauten und im Übergang zur öffentlichen Grünzone, Bestockung der Grünzone und des

Bachlaufes an der östlichen Marche, Begrünung sämtlicher Flachdächer und mindestens 30 % der Wohnterrassen.

Die Ueberbauung ist durch ihre kubische Gliederung und architektonische Gestaltung auf die umgebenden Ueberbauungen abzustimmen. Es sind Flach- und Steildächer zugelassen. Die Ueberbauung ist mit je einer Zufahrt ab Staatsstrasse und Bergackerstrasse zu erschliessen. Abstellplätze sind unterirdisch oder als zusammengefasste Unterstände anzuordnen, ausgenommen Besucherparkplätze.

Empfindlichkeitsstufen: ES III entlang Staatsstrasse, im Bereich der gemischten Nutzung. ES II für die Wohnnutzung.

³ ZPP Nr. 3 Zentrum Pfrundmatte: Die ZPP bezweckt eine angemessene Verdichtung des Ortskerns mit öffentlichen und privaten Nutzungen. Mit der Kombination von zeitgemässer und bestehender Bausubstanz, ergänzt um attraktive Aussenräume (Dorfplatz usw.) und Fusswegnetz, soll ein identitätsstiftender Ort geschaffen werden.

Art und Mass der Nutzung: Es sind öffentliche Nutzungen (Schule, Verwaltung, Kirche, Gemeinde, Zivilschutz, Jugend- und Vereinslokale), Dienstleistungen, nicht störendes Kleingewerbe sowie Wohnnutzung zugelassen. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild können Neubauten bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 5'500 m² erstellt werden. Es sind max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Attikageschosse oder Dachausbauten über dem 3. Vollgeschoss sind nicht zulässig.

Gestaltungsgrundsätze: Die neu zu erstellenden Bauten sollen ein zeitgemässes Erscheinungsbild aufweisen. Durch eine klare Zuordnung und Gestaltung des Aussenraumes mittels Platzabfolge wird das Dorfzentrum ergänzt und erweitert.

Erschliessung: Die Haupteerschliessung erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse. Die Parkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Ein öffentlicher Fuss- und Radweg verbindet alle wichtigen Nutzungen.

Lärmschutz: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Energie: Für alle Gebäude in dem von der Überbauungsordnung erfassten Gebiet ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Heizanlage. Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind:

a) Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne

oder eigener Wasserkraft beziehen.

b) Gebäude nach dem MINERGIE-Standard oder gleichwertig oder Passivbauten.

c) Gebäude, die bereits an ein Gas- oder Nahwärmenetz angeschlossen sind.

⁴ ZPP Nr. 4 Lindengarten: Die ZPP bezweckt eine angemessene Verdichtung des Ortskerns ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bauten mit öffentlichen und privaten Nutzungen. Mit der Kombination von zeitgemässer und bestehender Bausubstanz, ergänzt um attraktive Aussenräume und Fusswegnetz, soll ein identitätsstiftender Ort geschaffen werden.

Art und Mass der Nutzung: Es sind Wohnnutzungen (insbesondere altersgerechtes Wohnen und Pflegeheim), nicht störendes Kleingewerbe sowie private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild kann unter Anrechnung der bestehenden BGF eine maximale Bruttogeschossfläche von 5'500 m² realisiert werden. Im nördlichen Bereich beträgt die maximale Dachkote (First oder Oberkant Brüstung Flachdach) 578.00 m.ü.M. und im südlichen Bereich 575.00 m.ü.M. Attikageschosse oder Dachaufbauten über dem 3. Vollgeschoss sind nicht zulässig. Der minimale Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.00 m.

Gestaltungsgrundsätze: Die neu zu erstellenden Bauten sollen ein zeitgemässes Erscheinungsbild aufweisen. Entlang der Bern- und Oberdorfstrasse sind nur Steildächer als Dachform zugelassen.

Erschliessung: Die Haupteerschliessung erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt in die Oberdorfstrasse. Der Direktanschluss an die Kantonsstrasse bleibt für den Langsamverkehr erhalten. Die Parkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen.

Lärmschutz: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Energie: Für alle Gebäude in dem von der Überbauungsordnung erfassten Gebiet ist ein gemeinsames Heizwerk zu errichten und die Gebäude sind daran anzuschliessen. Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Heizanlage. Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind:

a) Gebäude, welche die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft beziehen.

b) Gebäude nach dem MINERGIE-Standard oder gleichwertig oder Passivbauten.

c) Gebäude, die bereits an ein Gas- oder Nahwärmenetz angeschlossen sind.

Dorfkernzone D

Art.7 Dorfkernzone (DK)

¹ Die Dorfkernzone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Geschäfts-, Gastwirtschafts-, Büro- und Ladenbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind in dieser Zone nicht zugelassen.

² In der Dorfkernzone gelten für Hauptbauten folgende baupolizeilichen Vorschriften:

- a) Es sind zwingend zwei Geschosse auszuführen; der Dachausbau ist über der ganzen Vollgeschossfläche zugelassen, die Kniewandhöhe beträgt höchstens 1.20 m.
- b) Die Gebäudehöhe darf 7.50 m nicht überschreiten.
- c) Neubauten dürfen eine Gebäudelänge von höchstens 25.00 m, Bauteile eine Breite von höchstens 15.00 m aufweisen. In Ecksituationen können Winkelbauten mit je der maximal zulässigen Gebäudelänge erstellt werden.
- d) Gegenüber Nachbargrundstücken haben Neubauten einen Grenzabstand von mindestens 4.00 m.
- e) Bei Gebäuden auf gleichem Grundstück kann der Gebäudeabstand als Summe der Grenzabstände gemäss Buchstabe d) gegenüber Stirnseiten um höchstens 2.00 m reduziert werden.
- f) Dachflächen sind so zu gestalten, dass sie gesamthaft ruhig wirken. Dachaufbauten dürfen als Lukarnen oder Quergiebel ausgebildet, gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge erreichen. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern dadurch insgesamt nicht mehr als 5% der Dachfläche durchbrochen wird.
- g) Es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit ortsüblich angemessenem Dachvorsprung zugelassen. In begründeten Fällen können Mansarden- oder Kreuzfirstdächer bewilligt werden. Die Dachneigung darf 30° a.T. nicht unter- und 40° a.T. nicht überschreiten.
- h) Es gilt keine Ausnützungsziffer. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

³ Für eingeschossige An- und Nebenbauten gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Grundfläche darf 60 m² nicht überschreiten.
- b) Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 3.00 m, bei begehbaren Flachdächern mit Geländer 4.00 m.
- c) Gegenüber Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m, für unbewohnte An- und Nebenbauten von mindestens 2.00 m oder, mit Zustimmung des Nachbarn, der gegenseitige Grenzabau.
- d) Flachdächer sind begehbar zu gestalten und/oder zu begrünen.

³ Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachstelle beiziehen.

Bestandeszone Deisswil

Art. 7a Bestandeszone Deisswil

¹ Die Bestandeszone Deisswil bezweckt:

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Im Sektor B
die Entstehung einer belebten, durchmischten Nutzung und den Erhalt der bestehenden Baudenkmäler.	die Festlegung einer temporären Zone, welche mit späteren Planungen weiterentwickelt werden kann.
die Sicherstellung einer hohen ortsbau-lichen und architektonischen Qualität, welche auf die vorhandene Bausubstanz und die bestehenden Gestaltungselemente abgestimmt ist.	die Entstehung von temporären Erschliessungsanlagen, Freiräumen, Aufenthaltsbereichen und die Zwischennutzung von bestehenden Bauten.

² Art der Nutzung

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Im Sektor B
Es sind autoarme Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Büronutzungen sowie Verkaufsnutzungen zugelassen. Der Wohnanteil beträgt maximal die Hälfte der Hauptnutzfläche.	Es sind temporäre Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Büronutzungen in bestehenden Bauten sowie Anlagen zu vorübergehenden Parkierungs- und Erschliessungszwecken sowie Spiel-, Naherholungs- und Grünflächen zugelassen.
Sektoren A ₁ , A ₂ und B	
Betriebe, deren Zweck in der Lager-, Transport- oder Logistikdienstleistung liegt, sind in der gesamten Bestandeszone Deisswil nicht zugelassen.	

³ Mass der Nutzung

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Im Sektor B
<p>Das zulässige Nutzungsmass beträgt max. 45'000 m² oberirdische Geschossfläche GFo. Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, die nicht Untergeschosse darstellen. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.*</p> <p>Verkaufsnutzungen mit einem breiten Warensortiment aus mehreren Geschäftszweigen sind bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² GF je Verkaufseinheit, andere Verkaufsnutzungen (Fachmärkte) bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² GF je Verkaufseinheit zugelassen. Die Gesamtfläche von Verkaufsnutzungen beträgt höchstens 1'000 m² GF.</p> <p>Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach dem Bestand. Im Sektor A1 kann die Gesamthöhe 26 m betragen, sofern Aufbauten auf bestehende Bauten ortsbildverträglich sind.</p> <p>Die Gebäudelänge und -breite für Hauptbauten ist frei.</p>	<p>Bestehende Bauten dürfen unter Wahrung des Volumens sowie des äusseren Erscheinungsbildes erneuert, weiter- oder umgenutzt werden. Neue Ersatz- oder Hauptbauten sind nicht zugelassen. Anbauten und Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Gesamthöhe von max. 3.25 m sind erlaubt.</p> <p>Vor der Einreichung von Baugesuchen ist die Verfügbarkeit des gesamten Sektors B für spätere Planungsschritte oder Erschliessungszwecke der voraussichtlich nachfolgenden Planungen (Parzelle Gbbl. Nr. 164) verbindlich auch gegenüber nachfolgenden Grundeigentümern sicher zu stellen.</p>
Sektoren A ₁ , A ₂ und B:	
<p>Neue Wohn- und Gewerbenutzungen dürfen bis zum zulässigen maximalen Nutzungsmass bewilligt werden, solange mit den möglichen Mobilitätslenkungsmassnahmen in den Abendspitzenstunden (17.00 bis 19.00 Uhr) das gesamte Fahrtenaufkommen aus der Bestandeszone Deisswil in Richtung Bern Wankdorf dauerhaft auf 66 Fahrten pro Stunde begrenzt wird. Entsprechende Vorkehrungen sind verbindlich festzulegen.</p> <p>Die Fahrtenentwicklung ist zu überwachen (Controlling). Mit jedem Baugesuch muss der Nachweis erbracht werden, dass die genannte Fahrtenbegrenzung eingehalten wird (0-Zählung, Zählfrequenz, Zählorte).</p> <p>Bei einer rechtlichen und tatsächlichen Erhöhung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit und der Sicherstellung der Verkehrssicherheit auf dem Schwanndiweg und dessen Einmündung in die Kantonsstrasse kann das Nutzungsmass in einem späteren Planungsverfahren erhöht werden.</p>	

⁴ Für Bauvorhaben darf, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gemäss Art. 49 ff BauV unterschritten werden. Es dürfen insgesamt 300 Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

⁵ Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Schwandiweg. Maximal 50 Parkplätze im südlichen Sektor B können über die Kantonsstrasse erschlossen werden. Strassenanschlüsse sind in diesem Falle nur mit Mehrzweckstreifen gestattet.

⁶ Gestaltungsvorschriften

In den Sektoren A ₁ und A ₂ :	Sektor B
Bei allfälligen Ersatzbauten entlang der Bernstrasse und dem Perron ist ein attraktiver Bahnhofplatz zu realisieren und der Zugang zum Perron zu gewährleisten.	Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt gruppiert in Einstellhallen oder in als Einheit gestalteten oberirdischen Abstellbereichen.
Die Baudenkmäler sowie das historische Ortsbild (Gesamtbild) sind zu erhalten.	
Sektoren A ₁ , A ₂ und B	
Bauliche Eingriffe im Aussenraum haben zu einer Aufwertung der öffentlichen Freiräume und der guten Durchwegung (Fusswegverbindung mindestens zwischen Bahnhofareal und Bleichequartier sowie zwischen Schwandiweg und Bernstrasse) zu führen.	

⁷ Für die Beurteilung von Bau- und Reklamengesuchen zieht die Baupolizeibehörde eine neutrale Fachberatung bei. Der Gemeinderat erlässt dazu eine Richtlinie.

⁸ Das Gebiet der Bestandeszone Deisswil (Sektor A und B) gilt als dicht überbaut gemäss Art. 41a GSchV. Bei der Offenlegung eingedolter natürlicher Gewässer (Worble, Riedlibach) gilt ein reduzierter Gewässerraum.

⁹ Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze (z.B. arealinterne) anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

¹⁰ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

Es gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG

Art.8 Grünzone (GZ)

Die Grünzonen sind Freihaltebereiche.

Art.9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In der Zone für Sport und Freizeitanlagen gelten für Nutzung, Bauten und Anlagen unter Vorbehalt der Absätze 2 bis 4 die Bestimmungen von Art. 78 BauG.

² Tennisplatz (ZSF 1): es sind eingeschossige Bauten zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43. LSV).

³ Schiessstand (ZSF 2): Es sind zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudelänge von 25.00 m zugelassen. Das Schützenhaus liegt im Perimeter des Wasserbauplanes und der Gefahrenkarte. Erweiterungsbauten sind so zu gestalten dass sich das Schadenpotential dadurch nicht vergrößert.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz nach Art 9 BauG sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

Die Bedingungen und Vorgaben der Gestaltungsfreiheit richten sich nach Art. 75 BauG. Diese Gestaltungsfreiheit soll eine erhöhte Siedlungsqualität mit zusammenhängenden und grosszügigen Aussenräumen ermöglichen, ist aber kein Instrument, um ausschliesslich das Nutzungsmass auszureizen.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art.10 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist insbesondere auch die Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen:

- bei Bepflanzungen von Grünflächen und Aussenräumen sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
- Stütz- und Futtermauern entlang von Strassen von über 1.20 m Höhe sind, ausgenommen bei Einfahrtsrampen und dgl., um mindestens 0.80 m vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen.

Art.11 Gebäudestellung/Firstrichtung

¹ Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strassenflucht zu stellen.

² An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängender überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der vorherrschenden Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch oder ortsbaulich begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art.12 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Art. 1 bis 9) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen von Art. 75 BauG. Dabei gelten in den einzelnen Zonen ersatzweise folgende Ausnutzungsziffern als Mass der Nutzung: W1 AZ 0,5; W2 AZ 0,6; WG2 AZ 0,7 und WG3 AZ 0,9. Ergibt ein Vergleichsprojekt nach Regelbauweise eine höhere Ausnutzungsziffer, so ist diese massgebend.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung verfolgen die Absicht eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten; das heisst: durchgehende Trauflinie und möglichst wenige und gut integrierte Dachaufbauten

Art. 13 Dachgestaltung/Dachausbau

¹ Die Dachform mit Ausnahme der Dorfkernzone (Art. 7) ist frei. Das Dach darf an keiner Stelle mehr als 4.00 m über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen.

² Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben oder Schleppdächer sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet. Diese dürfen pro Gebäude- seite gesamthaft nicht länger sein als die halbe Fassadenlänge.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 0.60 m an eine First-, Grat- oder Trauf- linie oder an ein Nachbargebäude her- anreichen. Ausgenommen sind Firstverglasungen. Diese dürfen pro Gebäu- deseite gesamthaft nicht länger sein als die halbe Fassadenlänge.

⁴ Bei Schutzobjekten können bei Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dachein- schnitten und Sonnenkollektoren zum Schutz des Gebäudes und des Ortsbil- des abweichende Regeln gelten.

Art. 14 Flachdachbauten

¹ Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss extensiv begrünt werden.

² Das Attikageschoss ist in der Ebene - das Treppenhaus ausgenommen - all- seitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Ge- schosses zurückzunehmen. In diesem Bereich dürfen vorspringenden Bau- teile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. höchstens um 0.50 m hineinragen.

³ Das Attikageschoss kann am Hang (Hangneigung grösser als 15°) auf die hangseitige und die hangparallelen Fassade gestellt werden. Der talseitige Rücksprung muss mindestens 3.00 m betragen. In diesem Bereich dürfen vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. höchstens um 0.50 m hineinragen.

⁴ Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikage- schoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 30) nicht mitgerechnet.

Art. 15 Schaukästen/Automaten

Schaukästen, Automaten und dgl. können gestattet werden, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen und die Sicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 16 Reklamen

¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dgl. sind verboten.

³ In Dachflächen eingebaute oder als Dachreklamen ausgestaltete Fremdreklamen sind nicht erlaubt.

⁴ Das Anschlagen von Plakaten ist nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen. Es ist für Plakate auf dem Gemeindegebiet ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden. Nach Absprache mit der Bauverwaltung kann an den vorgegebenen Plakatanschlagstellen auch Trägermaterial von Dritten als temporäre Einrichtung eingesetzt werden.

⁵ Plakate dürfen nur dort aufgestellt werden, wo es der Plakatierungsplan vorsieht. Der Bereich 1 für Fremdreklame bezeichnet den Raum, in dem Plakate wie folgt zugelassen sind: es sind vier Plakate in Gruppen in den Formaten F4 oder F200 nebeneinander zu errichten. Im Bereich 2 für Fremdreklamen kann die Anzahl der Plakate in den Formaten F4, F200 oder F12 frei gewählt werden. In privaten Vorgärten sind keine quer zur Fahrbahn stehenden Plakate zugelassen. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zur Gestaltung der Plakate erlassen.

Im Weiteren gilt Art. 58 der Strassenverordnung.

⁶ Vorbehalten bleibt die Regelung weiterer Reklamestandorte in Überbauordnungen.

⁷ Temporäre Reklamen und deren Standorte können durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass gemäss den Zielen zum Klimaschutz und zur Lufthygiene von Bund und Kanton Bern:

- Bauten auf dem Gemeindegebiet nach den Grundsätzen des effizienten Einsatzes von Energie geplant und gebaut werden,*
- unter Berücksichtigung der Machbarkeit erneuerbare Energien eingesetzt werden*

Im Übrigen empfiehlt die Gemeinde die Anwendung von breit akzeptierten Standards wie z.B. Minergie.

Behördenverbindlich ist das Bauinventar der Gemeinde Stettlen von 2004, das Bauinventar ist nur mit hinweisendem Charakter in den Zonenplan aufgenommen worden.

Bei Objekten gemäss Artikel 10c des kantonalen Baugesetzes ist die kantonale Denkmalpflege ins Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art.17 Energie

¹ Für die energiegerechte Planung und Ausführung von Bauten sowie für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie gelten die Bestimmungen der Kantonalen Energiegesetzgebung. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

² Die Mittel zur Umsetzung dieser Gesetzgebung sind:

- die Kontrolle des Energiemassnahmenachweises im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens,
- die Bau- und Energiekontrolle.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art.18 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als Hinweis „schützenswert und erhaltenswert“ bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Art.19 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.

² Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzgebieten sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Neubauten sind zeit- und nutzungsgerecht zu gestalten. In der Regel haben sie sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Orientierung, Stellung und Aussenraumgestaltung an den traditionellen, für das jeweilige Gebiet charakteristischen Formen, zu orientieren. Neue Formen sind nur möglich, wenn sie zu einer guten Gesamterscheinung des Ortsbildes beitragen.

⁴ Bei Umbauten, bei der Erneuerung und beim Unterhalt bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) sowie bezüglich Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (Astra) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

⁵ Bei Bauvorhaben im Ortbildschutzgebiet werden der frühzeitige Beizug einer kantonalen Fachstelle (Berner Heimatschutz, Kantonale Denkmalpflege, OLK) und eine Voranfrage empfohlen.

Art.20 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

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

Vgl. Art. 6 BauG. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

Art.21 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, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art.22 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die aktuelle Gefahrenkarte kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

⁵ Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt wird, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

⁶ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Abs. 5 sinngemäss.

⁷ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 23).

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

Für die Fällbewilligung von geschützten Einzelbäumen ist der Regierungsstatthalter zuständig

Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

Art.23 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind oder zur Revitalisierung der Landschaft (Bsp. Wegprojekte für die Naherholung) beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

³ Baugesuche sind einer unabhängigen Fachstelle (Ortsplaner o.Ä.) zur Beurteilung vorzulegen.

Art.24 Gehölze

Die bezeichneten Einzelbäume, Hecken und Baumreihen sind geschützt und ungeschmälert zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt werden. Bei ihrem Abgang ist am ursprünglichen Ort eine Ersatzpflanzung mit gleichwertigen standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Art.25 Feuchtgebiete

Die Feuchtgebiete sind zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten. Die Gemeinde erlässt nach Anhörung der betroffenen GrundeigentümerInnen ergänzende Schutz- und Nutzungsbestimmungen. Für deren Sicherung schliesst die Gemeinde mit den BewirtschafterInnen Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge ab.

Art.26 Trockenstandorte

Die Trockenstandorte dürfen nicht beeinträchtigt werden (kein Düngereintrag). Sie sind weiterhin extensiv zu nutzen. Für deren Sicherung schliesst die Gemeinde mit den BewirtschafterInnen Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge ab.

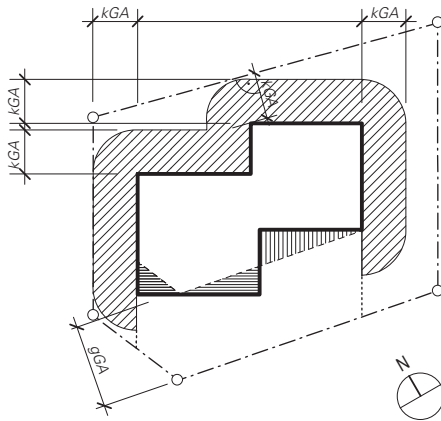
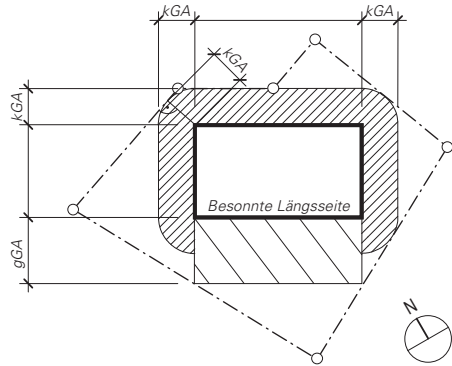
Art.27 Geschützte geologische Objekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geologischen Objekte sind geschützt.

² Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

Messweise
Grenzabstand

kGA = kleiner Grenzabstand
 gGA = grosser Grenzabstand



Fläche A = Fläche B



Fläche A



Fläche B



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

kGA

kleiner Grenzabstand

gGA

grosser Grenzabstand

C Masse und Messweisen

Art.28 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, (keine Seite mehr als 10% länger als die andere) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

⁴ Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist dabei in jedem Fall einzuhalten.

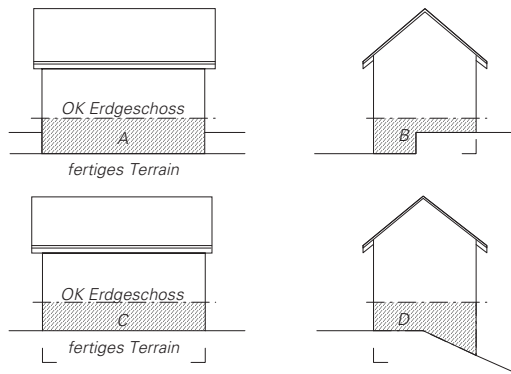
Art.29 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Er entspricht wenigstens der Summe der dazwischen liegenden Grenzabstände.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Die Messweisen halten sich an die kantonalen Definitionen und werden hier zum besseren Verständnis aufgeführt.



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfussboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

Art.30 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m beträgt, werden nicht angerechnet. Technisch bedingte Anlagen (Kamine, Abluftrohre, Liftaufbauten etc.) dürfen die Gebäudehöhe oder Dachkote um maximum 3.00 m überschreiten.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

⁵ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 20 Prozent beträgt.

Art.31 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

¹ Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dgl., haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

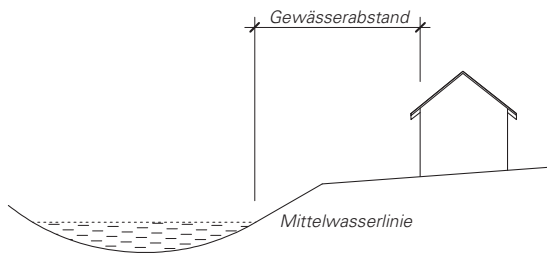
² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art.32 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewand, gemessen ab fertigem Boden Dachausbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens mehr als 1.20 m misst. Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf der gesamten



Grundrissfläche und nur auf einer Nutzungsebene zulässig.

Art.33 Bauabstand von Gewässern

¹ Innerhalb des nach Art. 21 der Verordnung zum Bundesgesetz über den Wasserbau erforderlichen minimalen Gewässerraumes gilt ein Bauverbot. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

² Sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) haben in der Bauzone von allen Gewässern (inkl. eingedolte Gewässer) einen Abstand von 5.00 m einzuhalten. Der Gewässerabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) bzw. bei eingedolten Gewässern von der Leitung aus gemessen.

³ Sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. bewilligungsfreie Anlagen) haben ausserhalb der Bauzone von allen Gewässern (inkl. eingedolte Gewässer) einen Abstand von 10.00 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bei der Worble wird mit dem Wasserbauplan geregelt. Der Gewässerabstand wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) bzw. bei eingedolten Gewässern von der Leitung aus gemessen.

⁴Die reglementarischen Grenzabstände (Art. 2 und Art. 7 BR) gelten auch gegenüber Gewässern, sofern sie einen grösseren Abstand ergeben.

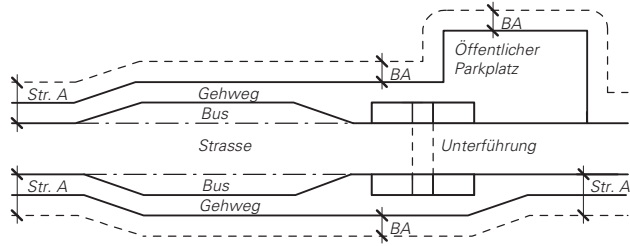
Art.34 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt mind. 30.00 m.

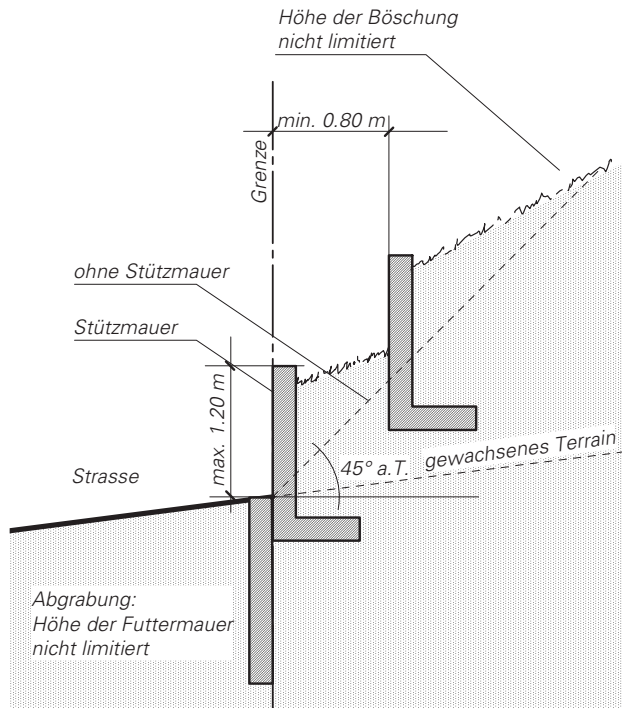
² Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Art.35 Bauabstand von Zonengrenzen

Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Bauabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
- BA Bauabstand



Art. 36 Bauabstand von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Strassenabstand von mindestens 5.00 m, von solchen der Detailerschliessung ein Strassenabstand von 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand der Fahrbahn aus gemessen. Ab Trottoirs, Gehwegen, Radwegen und sonstigen öffentlichen Verkehrsräumen beträgt der Bauabstand 2.00 m, sofern dadurch der Strassenabstand von 5.00 m bzw. 3.60 m zur Strasse nicht unterschritten wird.

² Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände am Hang gemäss Art. 29 beträgt der Strassenabstand mindestens 2.00 m, bei Kantonsstrassen mindestens 5.00 m.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 37 Terrainveränderungen/Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die Umgebung und den Strassenraum nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken gewährleisten.

² Stütz- und Futtermauern entlang von Strassen von über 1.20 m Höhe sind, ausgenommen bei Einfahrtsrampen und dergleichen, um mindestens 0.80 m vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen (vgl. Skizze).

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

D Verfahrensvorschriften

Art. 38 Zuständigkeit Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen planungs- und baurechtlichen sowie baupolizeilichen Angelegenheiten, soweit dazu in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über:

- Richtpläne,
- den Erlass von Planungszonen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93/94 BauG betreffen,
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen,
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV,
- die Anordnung des Vorprüfungsverfahrens.

³ Im Baubewilligungsverfahren beschliesst der Gemeinderat über die Erhebung von Einsprachen sowie das Ergreifen von Rechtsmitteln.

Art. 39 Zuständigkeit Hochbaukommission

¹ Die Hochbaukommission berät den Gemeinderat in Bausachen. Soweit der Gemeinderat zuständig ist, stellt die Hochbaukommission dem Gemeinderat begründeten Antrag.

² Die Hochbaukommission beschliesst über Baubewilligungsgesuche, die in die Kompetenz der Gemeinde fallen. Sie beschliesst weiter über

- Ausnahmegesuche im Baubewilligungsverfahren, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist,
- Anträge zuhanden der Baubewilligungsbehörde bei Baugesuchen, wenn die Gemeinde für die Baubewilligung nicht zuständig ist.

³ Die Hochbaukommission führt die Einspracheverhandlungen durch. Diese werden in der Regel durch einen Ausschuss bestehend aus dem Präsidenten und dem Bauverwalter geführt.

⁴ Der Hochbaukommission obliegen im Weiteren alle aus den obigen Aufgaben fließenden Zusatzaufgaben wie das Einholen von Ausnahmegewilligungen und von Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen.

Art. 40 Zuständigkeit Bauverwaltung

¹ Der Bauverwaltung obliegen im Baubewilligungsverfahren:

- Die Erteilung von kleinen Baubewilligungen und Reklamebewilligungen, soweit diese keine Ausnahmegewilligung benötigen,
- die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD),
- die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD),
- die Antragstellung an die Hochbaukommission,
- die Führung des Sekretariates der Hochbaukommission.
- für die Beurteilung von Baugesuchen in der Dorfkernzone kann die Bauverwaltung eine neutrale Fachstelle beiziehen.

² Im Baupolizeiverfahren obliegen ihr:

- die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligungen sowie der Ausführung von Bauvorhaben,
- die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD),
- die Verfügung der Baueinstellung,
- die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen.

Art. 50 BauG

E Schlussbestimmungen

Art.41 Ausgleich von Planungsvorteilen

Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um mit diesem vertraglich zu vereinbaren, dass er einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung stellt (Art. 142 BauG). Das Prinzip der Rechtsgleichheit und die speziellen Bedingungen des Einzelfalles sind dabei zu berücksichtigen. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Verordnung.

Art.42 Widerhandlungen

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

Art.43 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Ortskernrichtplan (vom 14. November 1990)
- Zonenplan vom 8. April 1993
- Gemeindebaureglement vom 8. April 1993
- Schutzplan vom 12. November 2001

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 6. Oktober 2008 bis 31. Oktober 2008
1. Vorprüfung	vom 13. März 2009
2. Vorprüfung	vom 28. April 2009
3. Vorprüfung	vom 8. Juni 2009
Publikation im Amtsblatt	am 17. Juni 2009 und 28. Oktober 2009
Publikation im Amtsanzeiger	am 16. Juni 2009 und 28. Oktober 2009
1. Öffentliche Auflage	vom 17. Juni 2009 bis 16. Juli 2009
2. Öffentliche Auflage	vom 28. Oktober bis 26. November 2009
Einsprachen	16
Erledigte Einsprachen	15
Un erledigte Einsprachen	1 (Ritterstiftung)
Rechtsverwahrungen	2 (Gräser, Menzi)
Beschluss durch den Gemeinderat am 3. August 2009	
Beschluss durch die Gemeindeversammlung vom 25. August 2009	

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Stettlen, Die Gemeindegeschreiberin

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung des Kantons Bern

Anhang

- 1 Gesetze
- 2 Objekte Natur und Landschaft
- 3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen
- 4 Auszug EGzZGB
- 5 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Anhang 1

Gesetze

- BauG Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
- BauV Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
- BewD Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
- EnG Energiegesetz vom 14. Mai 1981
- EnVKo Energieverordnung Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
- KLSV Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
- LSV Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- SG Strassengesetz vom 4. Juni 2009
- USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
- WBG Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
- ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
- NHG Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur und Heimatschutz
- NSchG Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992

Anhang 2

Objekte Natur + Landschaft

Nr.	Name	Bemerkungen
	Landschaftsschutzgebiete	
LSG	Schwandiweg	
LSG	Wolfestall	
LSG	Grabe	
LSG	Utzleberg	
LSG	Gümligentäli	
LSG	Moos	Bisher bestehend als Uferschutzgebiet Moos, „Umwandlung“ Landschaftsschutzgebiet, Ausdehnung gem./basierend auf Bevölkerungsumfrage
	Archäologische Schutzgebiete	(Liste der archäologischen Schutzgebiete abschliessend)
AR1	Schwandiholz	(bestehend)
AR2	Bleichi	(bestehend)
AR3	Kirche/Umgebung	„neu“
	Feuchtgebiete, Amphibienlaichgewässer	
FE1	Schwandiholz West	(bestehend)
FE2	Schwandiholz Ost	(bestehend)
FE3	Buechholz	(bestehend)
FE4	Grabe	(bestehend)
FE5	(Robinson-)Inseli	(bestehend)
FE6	Unter Äschi	Neu (Biotop Bergackerstrasse 96)
FE7	Neunenenstrasse	Neu (Gartenweiher Neunenenstrasse 13)
	Trockenstandorte	
TRO1	Wolfestall	(bestehend)
TRO2	Hillbörtli	(bestehend)
TRO3	Grabe	(bestehend)
	Geologische Objekte	
GEO1	Erratischer Block	

Anhang 3

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand November 2004

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)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- 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)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (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)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

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 (SG) vom 4. Juni 2008
- Strassenverordnung (SV) vom 29. Oktober 2008
- Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)
- 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)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- 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 (KSchG, 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)
- 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 Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)

- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (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)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (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 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 18. Juni 2003 (BSG 822.1)

- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Luftthygiene-gesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- 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 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (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 10. August 1977 (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 Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- 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 (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 (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, BSG 930.1)
- 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)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Nachbarrecht und Privates Baurecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, 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 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VLB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- 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 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)Anhang 4

Anhang 4

Art. 79 EGzZGB

Fassung vom 07.06.1970

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

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 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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

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 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b *[eingefügt am 07.06.1970]*

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c *[eingefügt am 07.06.1970]*

4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 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 1,20 m überragen.

Art. 79d *[eingefügt am 07.06.1970]*

5. Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

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

Art. 79e *[eingefügt am 07.06.1970]*

6. Brandmauern

a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f *[eingefügt am 07.06.1970]*

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g [eingefügt am 07.06.1970]

c Erhöhung

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.

Art. 79h [eingefügt am 07.06.1970]

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

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 1,20 m überragen.

Art. 79i [eingefügt am 07.06.1970]

b Eigentum

¹ 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.

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k [eingefügt am 07.06.1970]

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l *[eingefügt am 07.06.1970]*

9. Bäume und Sträucher

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:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende 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 *[eingefügt am 07.06.1970]*

10. Entzug von Licht und Sonne

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.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n *[eingefügt am 07.06.1970]*

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o *[eingefügt am 07.06.1970]*

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

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.

Anhang 5

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Dezember 2006

Stettlen

Gemeinde Stettlen www.stettlen.ch

Region

Region VRB www.regionbern.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr

Amt für Wasser und Abfall www.bve.be.ch/site/index/awa.htm

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit www.info.vol.be.ch

Amt für Wald www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur

Koordinationsstelle Umweltschutz www.bve.ch/kus

Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba

Bernische Systematische Gesetzsammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Kantonale Planungsgruppe www.kpgbern.ch

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt Wald
und Landschaft www.umwelt-schweiz.ch/buwal/de

Staatssekretariat für Wirtschaft www.seco-admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch

Raumplanung Schweiz www.planning.ch

Schweiz.Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts

Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70

