

Baureglement

Genehmigungsexemplar

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1	Geltungsbereich	9
Art. 2	Planungsausgleich	9
Art. 3	Art der Nutzung	9
Art. 4	Mass der Nutzung	11
Art. 5	Landwirtschaftszone (LWZ)	13
Art. 6	Bauernhofzone (BHZ)	15
Art. 7	Grünzone (GrZ)	15
Art. 8	Strukturerhaltungszone (SEZ)	15
Art. 9	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	17
Art. 10	Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	19
Art. 11	Zone mit Planungspflicht (ZPP)	21
Art. 12	Zone mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)	27

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung Orts- und Landschaftsbild

Art. 13	Grundsatz	29
Art. 14	Gestaltungsgrundsätze Kernzone (KZ)	29
Art. 15	Aussenraumgestaltung	31
Art. 16	Dachgestaltung	31
Art. 17	Attika	33
Art. 18	Antennen	35
Art. 19	Fachberatung	37

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 20	Baudenkmäler	39
Art. 21	Ortsbildschutzgebiete	39
Art. 22	Bauen in Gefahrengeländen	41
Art. 23	Historische Verkehrswege	41
Art. 24	Fuss- und Wanderwege	41
Art. 25	Archäologische Schutzgebiete	43
Art. 26	Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstammobstgärten	43
Art. 27	Fliessgewässer	45
Art. 28	Landschaftsschutzgebiete A (LSG A)	47
Art. 29	Landschaftsschongebiet (LSG B)	47
Art. 30	Lebensräume	49
Art. 31	Ersatzmassnahmen	53

C Masse und Messweisen

Art. 32	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	55
Art. 33	Gebäudeabstand	57
Art. 34	Gebäudehöhe	59
Art. 35	Gestaffelte Gebäude	61
Art. 36	Geschosse	63
Art. 37	Bauabstand von Gewässern	65
Art. 38	Abstand von öffentlichen Strassen	65
Art. 39	Bauabstand vom Wald	65

D Zuständigkeiten

Art. 40	Gemeinderat	67
Art. 41	Baukommission	67
Art. 41A	Intensivlandwirtschaftszone Lenzigen	67
Art. 42	Gemeindeverwaltung	67

E Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 43	Widerhandlungen	69
Art. 44	Inkrafttreten	69
Art. 45	Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	69

Genehmigungsvermerke

Anhang

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

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

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen EigentümerInnen verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

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

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m 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 Menschen, Tieren und Pflanzen.»

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

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauvorhaben nach Art. 1b BauG»

*Die Gemeindeverwaltung erteilt gerne Auskunft:
Telefon 031 710 33 33, E-Mail: gemeinde@zaeziwil.ch*

siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG

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

e. Baubewilligung

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

f. Beratung durch die Gemeinde

Wenden Sie sich mit Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine frühzeitige Kontaktnahme lohnt sich.

g. Besitzstandsgarantie

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

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im Grundsatz im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Zäziwil geregelt.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

*In den **Wohnzonen W** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe gestattet (Art. 90 Abs. 1 BauV).*

*In der **Mischzone** ist Gewerbe, welches das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigt, nicht zugelassen (Art. 89 ff BauV).*

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

*Bezüglich Verkaufsflächen in Gewerbezon
wird insbesondere auf Art. 19 ff BauG und Art. 24 ff BauV
hingewiesen.*

A Nutzungszonen

Art.1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art.2 Planungsausgleich

¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen vertraglich zu verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke der Gemeinde zu stellen. Im Vordergrund steht die Erstellung, Erneuerung und der Unterhalt von Infrastrukturanlagen.

² Nähere Bestimmungen erlässt der Gemeinderat in einer Verordnung.

Art.3 Art der Nutzung

¹ Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W1/W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Kernzone	KZ	Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten	III
Mischzone	M2	Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten	III
Gewerbezone	G	Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.	III
Sonderzonen		siehe Art. 5 bis Art. 12	

² Entlang der Kantonsstrasse gilt für die Parzellen Nr. 622, 515, 874, 711, 731 und 525 in der Wohnzone W2 die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

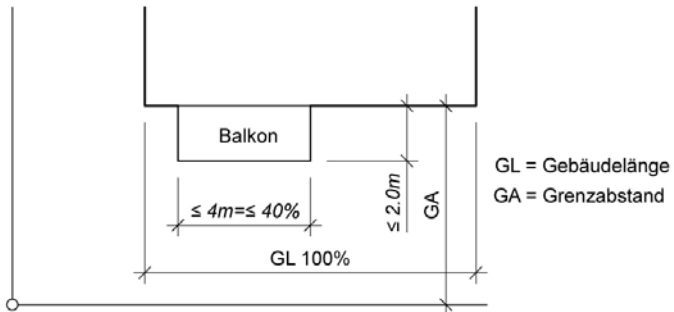
kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
GH = Gebäudehöhe, siehe auch Art. 34 und 35 GBR
GL = Gebäudelänge
GZ = Geschlosszahl

Für den effizienten Vollzug (aus Sicht der Ökologie) der Grünflächenziffer finden sich unter www.naturundwirtschaft.ch wertvolle Hinweise.

Der Bauabstand von Gewässern (Art. 37), öffentlichen Strassen (Art. 38) und dem Wald (Art. 39) geht den Grenzabständen vor.

Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) siehe auch Art. 12 Abs. 3 (NBRD).

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B.:
Erker, Laderampen, Vordächer, Balkone, Aussentreppen



Art. 4 Mass der Nutzung

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 bis 8 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL in m	GZ
Wohnzone	W1	3.00	9.00	4.50	25.00*	1.00
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.00	30.00*	2.00
Kernzone	KZ	3.00	8.00	7.00	30.00*	2.00
Mischzone	M2	4.00	8.00	8.00	40.00*	2.00
Gewerbezone	G	1/2 GH**	1/2 GH**	12.00	-	-

* ohne An- und Nebenbauten, die nicht der BGF angerechnet werden

** Mindestens aber 4 m; gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten, die nicht der BGF angerechnet werden:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gebäudehöhe GH max. in m 3.50
- Gebäudefläche GF max. in m² 30.00

b) Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässiges Mass im Grenzabstand max. in m 2.00
- zulässiger Anteil Fassadenlänge max. in % 50
- Vordächer: zulässige Ausladung max. in m 2.50

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA min. in m 1.00

Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge (inkl. aller An- und Nebenbauten) nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge, darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 4 m betragen. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, so ist der ordentliche Gebäudeabstand einzuhalten.

AZ = Ausnützungsziffer

Die Massnahmen richten sich nach dem Hochwasserschutzgutachten der Schmalz Ingenieure AG vom 11. August 2011., Folgende Massnahmen können u.a. eine Überflutung verhindern:

- Terrinaufschüttung im Bereich zu erstellender Gebäude (Fliesstiefe und Freibord: ca. 0.70 m)*
- Abdichtung und Höherziehen Lichtschächte und Kellerabgänge.*
- Umleitung Wasserlauf mittels Mauer/Damm parallel zu Geleisen sowie Erstellen Abflussmulde auf Ostseite der Parzelle.*

Art. 16 ff und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

*Für die Landwirtschaftszone gelten, mit Ausnahme des Grenzabstandes, keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudeabstände werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
vgl. Art. 43 LSV*

³ Wo heute in der Kernzone (KZ) bestehende Bauten reglementarische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und keine weiteren öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

⁴ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenzabstände, und unter Vorbehalt von Art. 33 Abs. 4 die Gebäudeabstände, untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.

⁵ Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

⁶ Auf der Mischzone M2 der Parzelle Nr. 244 ist eine minimale AZ von 0.4 sicherzustellen. Zudem müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 15 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Auf der Parzelle Nr. 244 sind lokale Massnahmen zur Eindämmung der Gefahrensituation (Überflutung) gemäss Hochwasserschutzgutachten vorzunehmen. Dabei ist eine Terrainerhöhung im Bereich der zu erstellenden Gebäude von mind. 0.70 m (Fliesstiefe und Freibord) vorzunehmen. Die Gebäudehöhe wird auf das fertige Terrain gemessen.

⁷ Auf der Parzelle Nr. 745 sind lokale Massnahmen zur Eindämmung der Gefahrensituation (Überflutung) gemäss Hochwasserschutzgutachten vorzunehmen. Dabei ist eine Terrainerhöhung auf die Kote 677.10 m. ü. M. vorzunehmen. Der bestehende Abflusskorridor am Nordrand der Parzelle Nr. 745 muss sicherstellen, dass auf der Parzelle Nr. 661 bei Hochwasser kein zusätzliches Fliesen (negative Einwirkung) verursacht wird. Die Gebäudehöhe wird auf das fertige Terrain gemessen.

Art. 5 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

² Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

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

Die Strukturerhaltungszone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen. Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Strukturerhaltungszone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Strukturerhaltungszone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren. Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

Die Fachberatung wird durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachstelle (Heimatschutz, Ortsplaner) wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, beraten. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

Art.6 Bauernhofzone (BHZ)

Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglementes über die LWZ.

Art.7 Grünzone (GrZ)

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

Art.8 Strukturerehaltungszone (SEZ)

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

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone

³ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

⁴ Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

⁵ Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.

⁶ Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

⁷ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Abbruchbewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Bewilligung für eine Ersatzbaute erteilt werden.

⁸ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

⁹ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

¹⁰ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Sämtliche Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung zu unterbreiten.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

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

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Nummer	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	Hornussen	<p>Neuanlage; es gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">- max. Grundfläche = 120 m²- max. Geschoszahl = 1- max. Gebäudelänge = 18 m- max. Gebäudebreite = 12 m- max. Gebäudehöhe = 4.0 m (gemessen ab fertigem Terrain = OK Terrainauffüllung 684.70 m.ü.M.)- max. Kniestock = 0.2 m <p>Der Neubau ist unbeheizt, mit Holzverschalung und Satteldach mit einer max. Dachneigung von 20° zu erstellen. Unterkellerung sowie Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Bei Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des Hornussersports besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht.</p> <p>Im Rahmen des Baugesuchseingangs müssen die entsprechenden Nachweise erbracht werden, dass das Bauvorhaben zu keiner Störung der Anströmung (Anströmungsbereich der Überfallsektion des Rückhaltedammes) führt und die Dammstabilität nicht beeinträchtigt wird.</p>	III

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG

Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Nummer	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	Schulhaus	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone (KZ) sowie unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Schulhauses mit seiner charakteristischen Umgebungsgestaltung (Bahnhofstrasse 5).	III
2	Kirche und Friedhof, Unterrichts- und Büroräume	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der im Bauinventar enthaltenen Kirche von 1963/64 mit zugehöriger Umgebungsgestaltung richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone (KZ).	III
3	Schul- und Sportanlage/Mehrzweckhalle	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone (KZ). Die max. Gebäudehöhe beträgt 9 m, die max. Gebäudelänge 70 m.	III
4	Alterswohnungen	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone (KZ). Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m.	II
5	Feuerwehrmagazin	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 4 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Kernzone (KZ).	III

Hierfür gelten die Vorschriften nach Art. 88 ff BauG und speziell diejenigen nach Art. 92 bis 96 BauG.

AZ = Ausnutzungsziffer

6	Wasserreservoirs	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 4 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Kernzone (KZ).	-
7	Brauchtum, Marktveranstaltungen, Schwingturniere, Viehschauen	temporäre, baubewilligungsfreie Einrichtungen	-
8	Trafostation	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 4 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Kernzone (KZ).	-

Art. 11 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Die Zonen mit Planungspflicht müssen jeweils nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut werden, wobei die haushälterische Bodennutzung und die gute Integration in Siedlung und Landschaft im Vordergrund stehen. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten die folgenden Bestimmungen:

² ZPP A «Bahnhofmatte»

- a) Die ZPP A bezweckt die Neuschaffung eines Bahnhofquartiers mit grossem Wohnanteil. Max. 1/4 der zugelassenen Nutzung kann für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe reserviert werden.
- b) Das Nutzungsmass wird wie folgt definiert: AZ max. 0.6
- c) Das Gebiet wird über die Reutenenstrasse erschlossen. In Koordination mit der SBB ist zu prüfen, ob eine Fussgängerunterführung im Bahnhofsbereich erstellt werden kann, die das Planungsgebiet an den gewachsenen Ortskern bindet. Die Parkieranlagen sind oberirdisch zusammenzufassen.
- d) Es sind Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen, die zusammengefasst, eine Siedlung mit hoher Wohnqualität ermöglichen. Es sind nur Steildächer ohne Pultdächer gestattet. Insbesondere ist dabei eine sorgfältige Aussenraumgestaltung mit interessanten Raumabfolgen anzustreben.
- e) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

AZ = Ausnützungsziffer

³ ZPP B «Stämpflimatte»

- a) Die ZPP B bezweckt die Erstellung einer verdichteten Zentrums-Überbauung sowie die Gestaltung des Bahnhofplatzes mit dem schützenswerten Bahnhofgebäude als markantem Zentrum und Blickpunkt der Bahnhofstrasse. Entlang der Strassenzüge sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Läden zugelassen, die Hauptnutzung ist dem Wohnen vorbehalten.
- b) Das Nutzungsmass ist wie folgt definiert: AZ min. 0.4, max. 0.5. Es sind max. 2 Geschosse zugelassen. Die Dachflächen sind entsprechend ruhig zu gestalten.
- c) Nebst der Zentrumsüberbauung sind in der UeO zu regeln:
 - Lage, Abmessung und Gestaltung des Bahnhofplatzes
 - Umnutzung- und Verdichtungsmöglichkeiten für die Bahnhofsgebäude
 - Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder (öffentlich und private).
- d) Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV:
 - Bahnhofs- und Gewerbegebäude: ES III
 - Wohngebäude: ES II

⁴ ZPP C «Zäzibach»

a) Zweck

Die ZPP Zäzibach bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsränder aus.

b) Art und Mass der Nutzung

Es sind Wohnnutzungen zugelassen. Im Bereich der Kantonsstrasse sind innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m zudem Mischnutzungen gemäss Art. 3 GBR (Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten) zulässig.

Im Minimum ist eine Bruttogeschossfläche von 4'000 m² und im Maximum eine solche von 5'750 m² zu realisieren.

Basierend auf einem Gesamtkonzept sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze mit bereichsweise / sektorweise einheitlicher Dachgestaltung die folgenden Gebäude- und Dachformen zulässig:

- Es sind 3-geschossige Hauptbauten mit Flachdach zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 9.00 m. Flachdächer sind nicht begehbar und extensiv zu begrünen. Attikageschosse und Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.

- Es sind 3-geschossige Hauptbauten mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° zulässig. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 9.00 m. Pultdächer sind nicht zugelassen. Bei Dächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° ist die Firstrichtung quer (Nord-Süd-Richtung) oder parallel (Ost-West-Richtung) zum Hang zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
- Es sind 2-geschossige Hauptbauten mit Attikageschoss zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 2-geschossig und die hangseitigen 1-geschossig. Die maximale talseitige Gebäudehöhe beträgt 7.00 m. Das Attikageschoss kann auf der Hangseite direkt auf die darunterliegende Fassade gebaut werden.

c) Gestaltungsgrundsätze

Die gesamte Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept. Dieses hat die folgenden Nachweise zu erbringen:

- Gebäudesetzungen so, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht
- einheitliche Dachgestaltung
- einheitliches Bedachungsmaterial
- die Materialisierung kann pro Baukörper unterschiedlich sein
- möglichst geringe Terrainveränderungen
- die Böschung gegen den Zäzibach ist ökologisch aufzuwerten

Eine allfällige Etappierung erfolgt von Süden nach Norden.

d) Erschliessung

Die Haupteerschliessung erfolgt direkt ab der Bernstrasse und muss eine nördliche Erweiterung der ZPP Zäzibach sicherstellen.

Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude erfolgt über etwa hangparallele Stichwege, welche im Sinne von Begegnungszonen gestaltet werden.

Ein internes Fusswegnetz verbindet das Neubaugebiet optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden offenen Landschaft (Nord-Süd-Verbindung).

Zudem ist eine Fuss- und Velowegverbindung sicherzustellen, welche im westlichen Bereich an den Weidweg (Ost-West-Verbindung) anschliesst.

Die Parkierung erfolgt oberirdisch und/oder in Einstellhallen.

e) Bestehende Liegenschaft

Das bestehende Wohnhaus (Parzelle 150) kann abgebrochen werden.

f) Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. Zur Einhaltung der Emp-

findlichkeitsstufe II müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 22 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sicher gestellt werden.

Im Bereich der Kantonsstrasse gilt innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe III müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel L_{re}) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel L_r) mindestens 17 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sicher gestellt werden.

Art. 12 Zone mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)

Die nachfolgenden (Teil-) Überbauungsordnungen inkl. Änderungen (mit Angabe der Lärmempfindlichkeitsstufe, soweit nicht in den (Teil-) UeO geregelt) bleiben rechtskräftig:

Nr.	(Teil-) Überbauungsordnungen
1	Bahnhofmatte vom 12.06.2009
2	Stämpflimatte vom 12.04.1999
3	Eyweid vom 12.09.2013

Dieser allgemeine Gestaltungsgrundsatz 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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung. Siehe dazu die Dokumente des Vereins Region Bern (VRB) zu: Ökologie am Bau.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung Orts- und Landschaftsbild

Art. 13 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG).

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Strassen-, Orts- und Landschaftsbild,
- bestehende und geplante benachbarte Bebauungen,
- Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension
- Fassaden- und Dachgestaltung,
- Materialisierung und Farbgebung,
- Gestaltung der Aussenräume,
- Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- Terrainveränderungen.

Art. 14 Gestaltungsgrundsätze Kernzone (KZ)

¹ Die Kernzone umfasst den historisch gewachsenen Ortsteil und bezweckt dessen ländlichen Charakter zu erhalten.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich bezüglich Lage (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden), in den Baukörpern (Bauhöhe und Proportionen) in der Konstruktionsart und in den Materialien der überlieferten Bauweise anzupassen und sich gut ins Ortsbild einzufügen.

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

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,*
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,*
- die Bauern- und Obstbaumgärten im Ortsbildschutzgebiet.*

Hinweise können zudem den Plakatierungsplänen und dem Reklamerglement entnommen werden.

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, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Art. 15 Aussenraumgestaltung

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

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Art. 16 Dachgestaltung

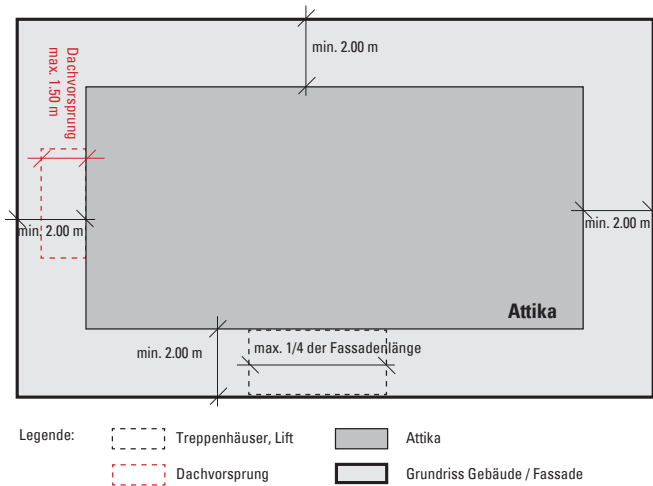
¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. In Gebieten, deren architektonische Qualität und einheitliche Gestaltung Schutz verdienen, kann die Baupolizeibehörde bei Neu-, An-, Neben- und Umbauten eine Angleichung der Firstrichtung und Dachformen verlangen.

² Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit angemessenem Dachvorsprung gestattet, deren Dachneigung 30 °, in der Zone W1 20°, nicht unterschreitet. In jedem Fall ist ein Firstwinkel von mindestens 100 ° einzuhalten. Flachdächer sind zugelassen. Ausgenommen sind Bauten mit Flachdächern in der Strukturhaltungszone und der Kernzone.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann in gestalterisch begründeten Fällen Abweichungen von der genannten Dachneigung gestatten, wenn es sich um eine Anpassung an eine bereits bestehende Dachneigung oder um Gebäude handelt, die Nebengebäude darstellen.

⁴ Die Dächer von An- und Nebenbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren. Nebst Sattel- und Walmdächern sind bei An- und Nebenbauten auch Pultdächer, bei einer Grundfläche kleiner als 60 m² auch Flachdächer zulässig.

Energiekollektoren richten sich nach Art. 6 BewD (baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht sind). In Schutzgebieten (Ortsbildschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sind sie baubewilligungspflichtig.



⁵ Dachaufbauten sind wie folgt zugelassen:

- a) Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachleiter und dergleichen sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- b) Lukarnen, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und dgl. dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. In Ortsbildschutzgebieten und bei Bauinventar-Objekten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.
- c) Dachaufbauten dürfen höchstens bis an die Fassadenfläche (Hauswand) gesetzt werden und sind mindestens 0.5 m (gemessen in der Dachneigung) unter der Firstlinie zu halten.
- d) Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien richtet sich nach Art. 6 BewD.

Art.17 Attika

Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern

- a) es maximal 2/3 der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Normalgeschosses misst.
- b) die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.00 m, in der Arbeitszone nicht mehr als 3.50 m beträgt. Sie wird bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet.
- c) es von der darunterliegenden Fassade allseitig um 2.0 m zurückversetzt ist (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).
- d) der Dachvorsprung am Attikageschoss auf höchstens einer Seite um max. 1.5 m über die max. zulässige Länge/Breite des Attikageschosses herausragt.
- e) Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten gestattet, wie:
 - Rauch- und Lüftungskamine,
 - Oblichter,
 - Liftaufbauten und andere technische Räume.

Besondere Funkanlagen (solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr) sind unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Gewerbezone angewiesen.

Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 ff BauV und Art. 27 BewD.

Art. 18 Antennen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk, Betriebsfunk, u.a. dienen.

² Unter Art. 18 Abs. 3 bis 9 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch als solche wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie in den Gewerbezonon zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Antennen in den übrigen Bauzonon sind nur zulässig, wenn der Standort zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit erforderlich ist oder diese ohne den geplanten Standort sonst erheblich erschwert würde. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften sowie technisch möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen (Koordinationspflicht).

⁵ In Wohnzonon sind Antennen zum Empfang von Signalen, Mobilfunksendeanlagen, W-LAN mit externer Antenne, Amateurfunk mit Sendeanlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶ Im Ortsbildschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nicht zulässig.

⁷ An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.

⁸ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

⁹ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Die Fachberatung wird durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachstelle (Heimatschutz, Ortsplaner) wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, beraten. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

Art. 19 Fachberatung

Bei Bauvorhaben, welche das Orts- und Landschaftsbild tangieren, formuliert die Fachberatung Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser, nachdem mit den Bauwilligen das Gespräch gesucht worden ist, insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Bauvorhaben in Landschaftsschongebieten und Ortsbildschutzgebieten,
- Aussiedelung von landwirtschaftlichen Betrieben (oder Teilbereichen davon),
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar,
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben,
- Bauvorhaben innerhalb ZPP und Strukturerehaltungszone,
- falls einem Baugesuch aufgrund der Gestaltung ein Bauabschlag erteilt werden soll.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Zäziwil vom Jahr 2012. Die Einstufung ist grundeigentümerverbindlich; es gelten Art. 10a–10e BauG.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Zäziwil aus dem Jahr 1995, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches der Gemeinde einen Entwurf vorzulegen, in dem die Art und Gestaltung des Neu- oder Umbaus sowie seine Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ersichtlich sind.

Art. 10c BauG

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art.20 Baudenkmäler

Die im Zonenplan Siedlung als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

Art.21 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

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

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

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete»), geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),*
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).*

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 das Tiefbauamt des Kantons Bern (SV, Art. 12) und Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3011 Bern

vgl. Art. 33 SV

vgl. Art. 31 SV

Art.22 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») werden die Baugesuchstellenden im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.23 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft 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 zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen (Tiefbauamt des Kantons Bern).

Art.24 Fuss- und Wanderwege

¹ Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung.

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

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

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

Art.25 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten archäologischen Schutzgebiete sind geschützt.

² Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

³ Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Art.26 Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstammobstgärten

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 4 des vorliegenden Reglementes bezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten und zu fördern.

² Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind nach Möglichkeit an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Messweise siehe Art. 37

*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und
des Gewässerbaus gemäss Art. 2b WBV.*

Art.27 Fließgewässer

¹ Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungs-freie - Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

Bezeichnung Gewässer (offizielle Bezeichnung)	Bauabstand innerhalb Bauzone	Bauabstand ausserhalb Bauzone
Chise	10.00	13.50
Zäzibach	7.50	13.50
Bärbach	6.50	11.00
Hölibächli	5.50	10.00
Gewerbekanal	5.50	10.00
Brunnenbach	-	10.00
Elleberglochbächli	-	10.00
Furthbächli	-	10.00
Grundlissengräbli	-	10.00
Hinteres Furthbächli	-	10.00
Luegerenbächli	-	10.00
Ranftgräben	-	10.00
Siehebach	7.00	10.00
Widehubelgrebli	-	10.00
übrige Bäche	5.50	10.00
eingedolte Fließgewässer	5.50	5.50

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.

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

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

vgl. Art 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG; Art 15-18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911)

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

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

Die Fachberatung wird durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachstelle (Heimatschutz, Ortsplaner) wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, beraten. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

Art.28 Landschaftsschutzgebiete A (LSG A)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten vier Landschaftsschutzgebiete A1 - A4 bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

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

³ Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, wie Materialabbau, Auffüllungen und Ablagerungen, Entfernen von landschaftsprägenden und wertvollen Elementen, sind nicht zugelassen.

⁴ Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

Art.29 Landschaftsschongebiet (LSG B)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten sieben Landschaftsschongebiete B1 - B7 bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und mit Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

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

³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 30 Lebensräume

Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Fließgewässer	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
Trockenstandorte	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind: <ul style="list-style-type: none">- das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger,- das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen,- extensive Bewirtschaftung mit Mähnutzung und Abführen des Mähgutes,- das Beweiden und das Abbrennen der Trockenstandorte.

<p>Feld- und Ufergehölze, Hecken</p>	<p>Erhalten und Aufwerten der Gehölze und Hecken als landschaftsprägende und ökologisch wichtige Lebensräume.</p>	<p>Untersagt ist das Entfernen und Abbrennen von Feld- und Ufergehölzen sowie Hecken.</p> <p>Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen sind als Pflegemassnahmen erlaubt.</p> <p>Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.</p> <p>Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6.00 m einzuhalten.</p> <p>Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten ect.) ist ein Bauabstand von min. 3.00 m einzuhalten.</p>
<p>Schutzgebiet Leenhübel</p>	<p>Das ehemalige Abbaugelände Leenhübel ist als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten.</p> <p>Die Steilhänge, aus verfestigtem Schotter, die Bereiche mit Trocken- und Ruderalvegetation sind zu erhalten.</p>	<p>Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus-, Garten- und Ernteabfällen und anderen Fremdgegenstände ist untersagt.</p> <p>Die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden, und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art ist untersagt.</p>

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

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

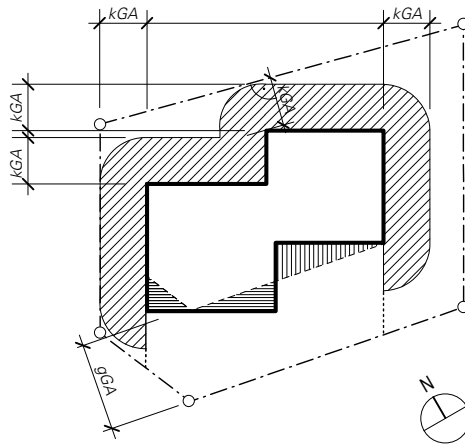
*Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für
Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere
Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

Schutzgebiet Teich Hüttli	Der Teich Hüttli ist mit seinen Uferbereichen und angrenzenden Bestockungen als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten.	In einem Streifen von 3 m um das Objekt ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt. Die Ufervegetation darf weder überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.
Gewässer und Uferbereiche (grundeigentü- merverbindlich)	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.	Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbiologischen Methoden zu erstellen.

Art.31 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten gemäss Art. 26 - 30 nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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



Fläche A = Fläche B



Fläche A



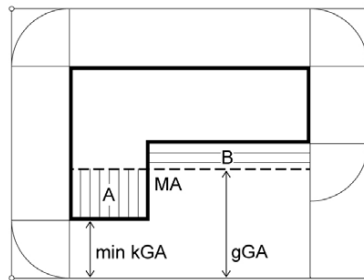
Fläche B



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

kGA

kleiner Grenzabstand



Fläche A = Fläche B

MA = mittlere Abstandslinie

C Masse und Messweisen

Art. 32 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 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 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selber festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

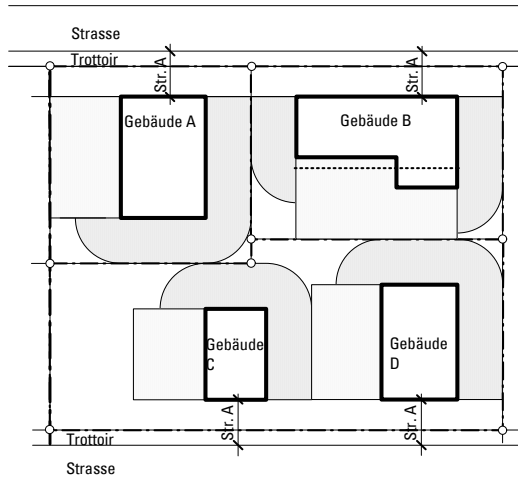
⁴ Der grosse Grenzabstand kann gemäss nebenstehender Skizze ausgemittelt werden; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.





⁵ Der Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.

⁶ Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten.

Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.



-  Fläche kleiner Grenzabstand kGA
-  Fläche grosser Grenzabstand gGA
- Str. A** Strassenabstand
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
-  Parzellengrenze



Art.33 Gebäudeabstand

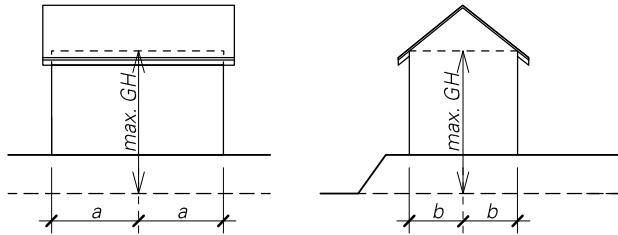
¹ Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für nicht der BGF anrechenbare An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

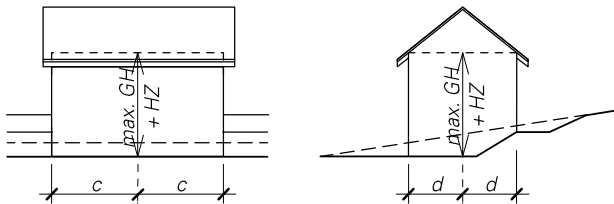
³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

⁴ Bei der Einräumung von gegenseitigen Näherbaurechten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge (inkl. aller An- und Nebenbauten) nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge, darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 4 m betragen. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, so ist der ordentliche Gebäudeabstand einzuhalten.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen

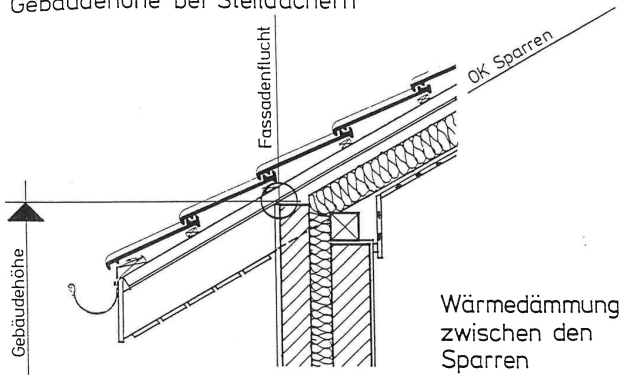


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe
- HZ Hangzulage 1.00 m

Gebäudehöhe bei Steildächern



Art.34 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 4.

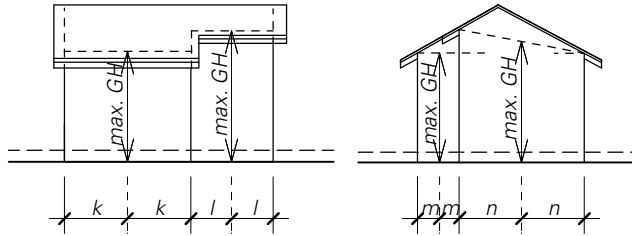
² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom massgebenden Terrain (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten im Umfang von max. 6.00 m werden nicht angerechnet.

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

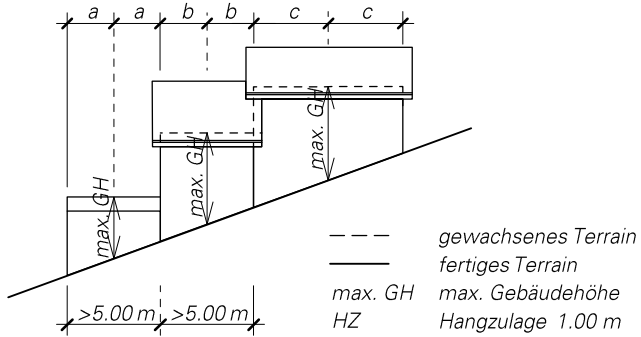
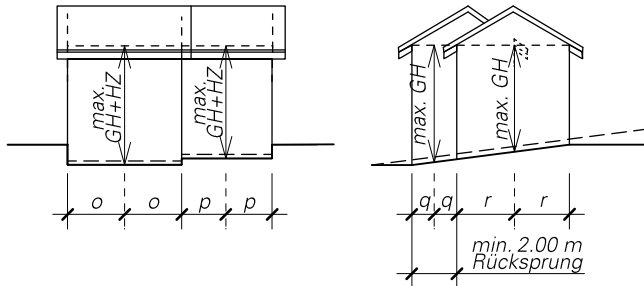
⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

⁵ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen

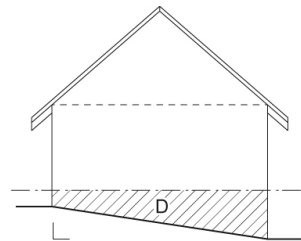
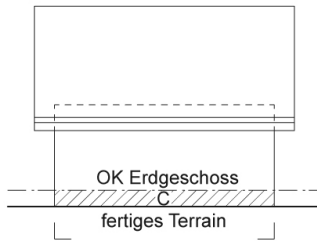
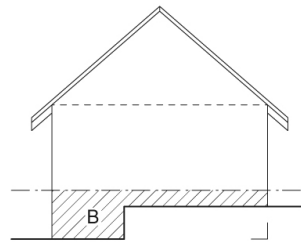
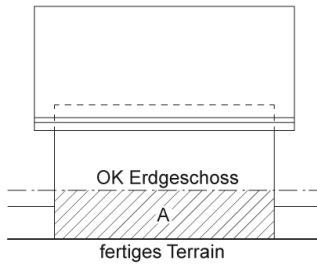


- - - gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe
 HZ Hangzulage 1.00 m



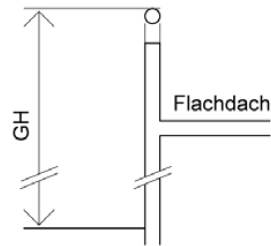
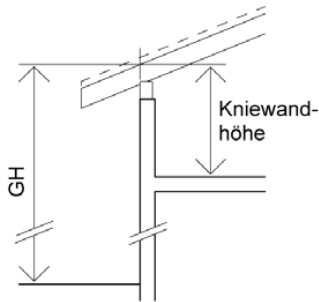
Art. 35 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten oberkant Dachfläche) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2m$$

Ragt die Baute insgesamt nicht darüber hinaus, dann handelt es sich um eine unterirdische Baute.



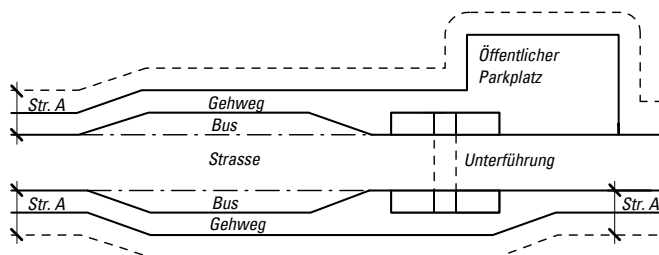
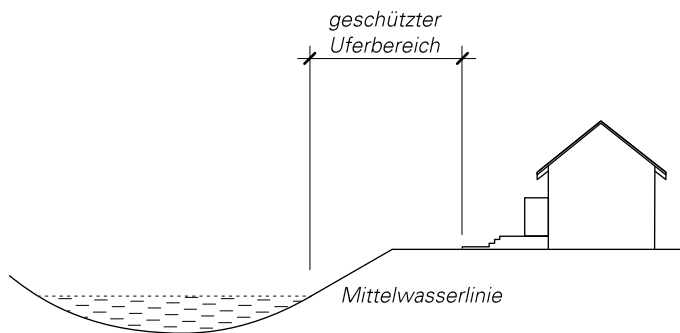
Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss.

Art.36 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 6.00 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.



—— Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes

- - - - - Strassenabstandslinie

Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum

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

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG); Art. 34 Waldverordnung (KWaV).

vgl. Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV

Art. 37 Bauabstand von Gewässern

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

Art. 38 Abstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Gemeindestrassen ist ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m, von Kantonsstrassen ein Strassenabstand von 5.00 m sowie längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Vordächer dürfen entlang von Gemeindestrassen, längs Fusswegen und selbständigen Radwegen, bis auf 60 cm in den Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung ist in jedem Fall einzuhalten.

³ Unüberdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes erstellt werden. Das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung ist in jedem Fall einzuhalten. Die Abstellplätze dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 39 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem Kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m. Für individuelle Ausnahmefälle vom Waldabstand gilt Art. 26 KWaG.

² Für Bauten, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten), gilt, mit Zustimmung des benachbarten Waldeigentümers, ein minimaler Waldabstand von 15 m.

D Zuständigkeiten

Art.40 Gemeinderat

Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- a) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- b) den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- c) die geringfügigen Abänderungen von Plänen und Vorschriften (Art. 122 BauV),
- d) die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen, sofern eine Überbauungsordnung erforderlich ist, und die Überbauungsordnung in Zonen mit Planungspflicht.

Art.41 Baukommission

¹ Die Baukommission ist Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde.

² Voranfragen werden durch die zuständige Baubewilligungsbehörde behandelt.

Art. 41A Intensivlandwirtschaftszone Lenzligen

Siehe Genehmigungsverfügung vom 3. Dezember 2013.

Art.42 Gemeindeverwaltung

Der Gemeindeverwaltung obliegt:

- die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens.

vgl. Art. 50 BauG; Art. 108 BauV; Art. 50 BewD

E Straf- und Schlussbestimmungen

Art.43 Widerhandlungen

¹Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

²Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen, welche nicht der Strafordnung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art.44 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art.45 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

¹Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

- Baureglement	vom	12.08.1999
- Zonenplan	vom	12.08.1999
- «Landschaft» Zonenplan	vom	12.08.1999
- «Siedlung» Richtplan	vom	12.08.1999
- «Landschaft» Richtplan	vom	12.08.1999

²Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden durch den Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG sowie Art. 36 BauG.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 31. Mai 2012 bis 02. Juli 2012

1. Vorprüfung vom 28. November 2012

2. Vorprüfung vom 16. Mai 2013

Publikation im Amtsblatt vom 26. Juni 2013

Publikation im Amtsanzeiger vom 27. Juni 2013 und 4. Juli 2013

1. Öffentliche Auflage vom 27. Juni 2013 bis 31. Juli 2013

Einspracheverhandlung am 26. August 2013 und 27. August 2013

Rechtsverwahrungen: keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: 6

Publikation im Amtsblatt vom 9. Oktober 2013

Publikation im Amtsanzeiger vom 10. Oktober 2013 und 17. Oktober 2013

2. Öffentliche Auflage vom 10. Oktober 2013 bis 11. November 2013

Einspracheverhandlung am: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. August 2013

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 2. Oktober 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 29.11.2013

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern am 18. März 2014

Anhang

- 1 Abkürzungen
- 2 Gesetze
- 3 Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen
- 4 Inventar Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstgärten
- 5 Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude

Anhang 1

Abkürzungen

AZ	=	Ausnützungsziffer
BGF	=	Bruttogeschossfläche
BHZ	=	Bauernhofzone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Gewerbezone
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäuelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GrZ	=	Grünzone
GZ	=	Geschosszahl
KZ	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LSG	=	Landschaftsschutzgebiet
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
UeO	=	Ueberbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WEZ	=	Weilerzone
WG	=	Wohn- und Gewerbezone
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht

Anhang 2

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
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 1. Januar 2009
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Anhang 3

Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB

Art. 79

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

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

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

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

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

Brandmauern

a Pflicht

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

Art. 79f

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

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

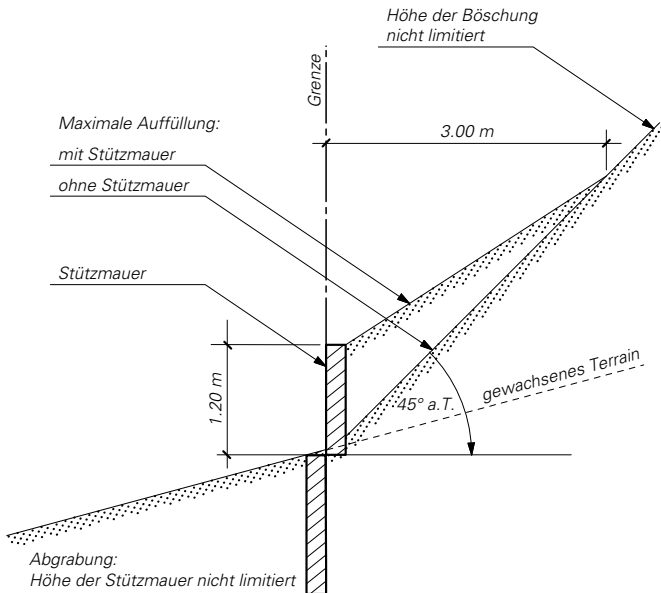
Stützmauern und Böschungen

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

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

Einfriedungen

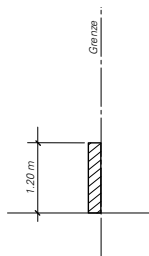
¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

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

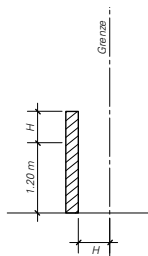
³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

bis 1.20 m Höhe

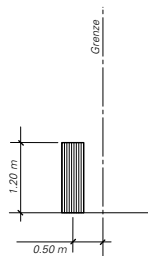


über 1.20 m Höhe

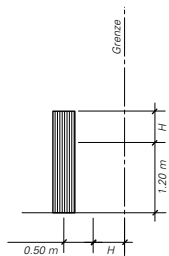


Grünhecken

bis 1.20 m Höhe



über 1.20 m Höhe



Art. 79I

Bäume und Sträucher

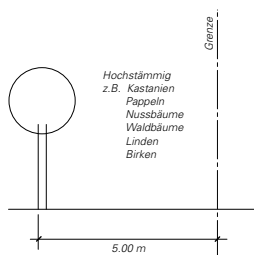
¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 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 Beerenssträucher und Reben.

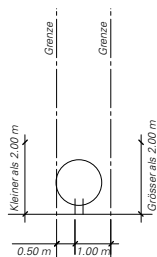
² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Bäume

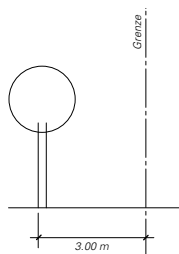


Ziersträucher

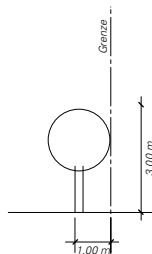


Obstbäume

Hochstämmig



Niederstämmig



Art. 79m

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

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

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 4

Anhang 4

Inventar Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstgärten

Stand Juli 2011

Definitionen

Objekt	Wert/Merkmal	Ziel	Massnahme
Einzelbaum	Landschaftsprägender Baum - Geschichte - Standort - Schönheit in der Landschaft - Kultur z.B. Hofbaum - Alter	Ungefährnen Standort sichern, Baum erhalten, Pflege unterstützen	Baumpflege unterstützen, Ersatzpflanzung, Standort «in der Nähe»
Baumreihen	- landschaftsprägend - spez. Standorte - Ensemble - ökologisch wertvoll	ungefährnen Standort sichern	Ersatzpflanzungen pflegen, sicherstellen Neupflanzungen
erhaltenswerte Hochstammobstgärten	- landschaftsprägend - landschaftsgliedernd - Ensemble - Pflege unterstützen - ökologisch wertvoll	Hochstammobstgärten und Alleen erhalten	Ersatzpflanzungen pflegen, sicherstellen Neupflanzungen

Nr.	Parzellen-Nr.	Baumart	Abk.
01	265	Linde	mEB
02	772	Nussbaum	mEB
03	125	Linde	mEB
04	500	Stein- und Kernobst	HO
05	418	Kernobst	HO
06	173	Linde und Kernobst	HO, mEB
07	489	Linde	mEB
08	747	Nussbaum, Linde	mEB
09	765	Stein- und Kernobst	HO
10	175	Birke	mEB
11	460	Linde	mEB
12	759	Kernobst, Linde	HO, mEB
13	249	Kern- und Steinobst, Linde	HO, mEB
14	300	Kern- und Steinobst, Linde, Nussbaum	HO, mEB
15	313	Kernobst	HO
16	116	Nussbaum	mEB
17	526	Nussbaum	mEB
18	466	Stein- und Kernobst	HO
19	265	Kernobst	HO
20	197	Kernobst	HO
21	389	Eschengruppe und Kastanie	HO
22	280	Nussbaum	mEB
23	280	Ahorn	mEB
24	266	Eiche und Haselstrauch	mEB
25	196	Birke	mEB
26	266	Nussbaum	mEB
27	196	Eiche	mEB

Nr.	Parzellen-Nr.	Beschreibung	Abk.
28	196	Eschen und Hasel	mEB
29	196	Eschen und Hasel	HO
30	377	Birke	mEB
31	398	Birke und Nussbaum	mEB
32	398	Linde	mEB
33	377	Nussbaum	mEB
34	482	Stein- und Kernobst	HO
35	482	Nussbaum, Linde	mEB
36	91	Linde, Nussbaum	mEB
37	329	Kernobst	HO
38	514, 493	Kernobst	HO
39	763	Rotbuche	mEB
40	763	Mammutbaum	mEB
41	741	Buche	mEB
42	741	Buche	mEB
43	984	Kernobstbaum	HO
44	146	Linde	mEB
45	107	Kernobst	HO
47	258	Nussbaum	mEB
48	258	Eiche	mEB
49	102	Kernobst	HO
50	290	Linde	mEB
51	290	Nussbäume	HO
52	363	Linde	mEB
53	404	Linde	mEB
54	363	Nussbaum	mEB
55	71	Nussbaum	mEB
56	71	Kernobstbaum	HO
57	71	Nussbaum	mEB
58	234	Kernobst	HO

Nr.	Parzellen-Nr.	Beschreibung	Abk.
59	401	Birke	mEB
60	401	Kernobst	HO
61	80.01	Kernobst- und Nussbaum	HO, mEB
62	80.01	Linde	mEB
63	156	Steinobst	HO
64	237.01	Stein- und Kernobst, Linde	HO, mEB
65	218	Linde, Kernobst	mEB, HO
66	394	Linde	mEB
67	60	Lärche, Fichte, Buche, Linde, Kernobst	mEB, HO
68	140	Nussbaum	mEB
69	140	Eiche	mEB
70	433	Kernobst	HO
71	436	Kernobst	HO
72	436	Linden	mEB
73	192.01	Linde	mEB
74	131	Kernobst	HO
75	387.01	Kirschbaum und Linde	mEB
76	387.01	Linde	mEB
77	506.01	Linden	mEB
78	382	Linde und Esche	mEB
79	322	Linde	mEB
80	357	Linde	mEB
81	75	Nussbaum	mEB
82	357	Linden	mEB
83	344	Nussbaum	mEB
84	348	Föhre	mEB
85	357	Nussbaum	mEB

Nr.	Parzellen-Nr.	Beschreibung	Abk.
86	510	Kernobst	HO
87	481	Nussbaum, Linde	mEB
88	77	Eiche und Haselhag	mEB
89	433	Fichtengruppe	HO
90	383	Kernobst	HO
91	159	Kernobst	HO

Legende: mEB markanter Einzelbaum
 HO erhaltenswerter Hochstamm-Obstgarten

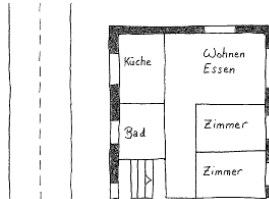
Anhang 5

Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude

Alle Lärmschutzmassnahmen an Gebäuden müssen frühzeitig (vor Baueingabe) mit der entsprechenden Lärmfachstelle abgesprochen werden.

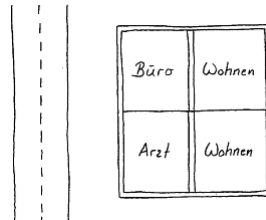
1. Anordnung der Lärmempfindlichen Räume auf die ruhige Seite

Die Grundrisse sollen so gestaltet werden, dass die lärmempfindlichen Wohnräume auf der ruhigen Seite des Gebäudes angeordnet werden. Die lärmunempfindlichen Räume sind dabei auf die lärmige Seite hin orientiert. Lärmunempfindliche Räume sind: Treppenhaus, Korridor, Bad, WC, Abstellraum, Küchen mit einer Bruttobodenfläche ohne feste Einbauten von weniger als 10 m² etc.



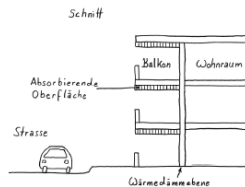
2. Anordnung von Räumen in Betrieben auf die lärmige Seite

Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dBA höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Räume in Betrieben sind Büros, Arztpraxen, Coiffeur, Verkaufsläden etc. Sind die Grenzwerte um weniger als 5 dBA überschritten, können die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese Räume auf der lärmigen Seite liegen. Keine Räume in Betrieben sind Schulen, Anstalten, Heime, Spitalzimmer, Hotelzimmer und private Büros in Wohnungen.



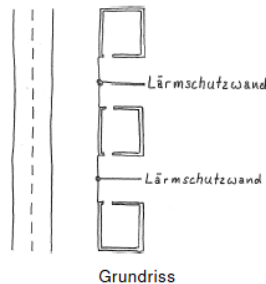
3. Offene Balkone mit absorbierenden Oberflächen

Balkone mit massiven Brüstungen und schallabsorbierenden Oberflächen vermindern die Lärmbelastungen in den dahinterliegenden Wohnräumen. Eine besonders gute Wirkung wird erzielt, wenn nicht nur die Decke, sondern ebenfalls die Seitenwände, die Brüstung und allenfalls auch der Boden des Balkons absorbierend gestaltet werden.



4. Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden

Eine Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden ist vor allem im städtischen Raum sinnvoll, wo es für eine „normale“ Lärmschutzwand zwischen Gebäude und Lärmquelle zu wenig Platz hat. Zwar wird damit die Frontfassade des Gebäudes zur Lärmquelle nicht geschützt, jedoch können mit Lüftungsfenstern gute Lösungen gefunden werden. Zudem wird mit einer solchen Lärmschutzwand auch der Aussenraum zwischen den Gebäuden vor Lärm geschützt.

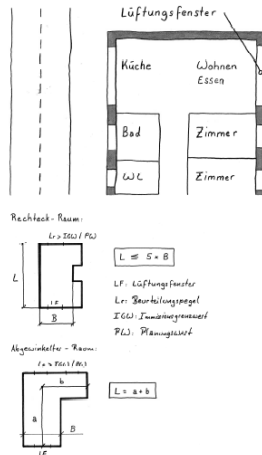


5. Lüftungsfenster mit Anordnung der Räume

Zusätzlichen Spielraum zur Grundrissgestaltung gegenüber der Massnahme unter (1.) kann mit den ‚Lüftungsfenstern‘ erzielt werden. Beim Lüftungsfenster gilt das am wenigsten lärmbelastete und zur Lüftung ausreichende Fenster eines Raumes als massgebender Ermittlungsort.

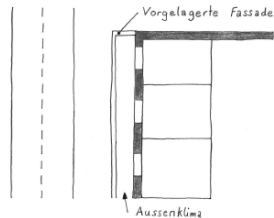
Für eine wirksame Raumlüftung gelten folgende Richtlinien:

- Die öffnere Fensterfläche des Lüftungsfensters muss mindestens 5% der Raumfläche betragen
- Die Länge L des Raumes darf nicht grösser als 5x die schmalste Stelle B sein (s. Skizze). Die Distanz B ist so zu messen, dass sie nicht von Wandteilen oder Einbauten unterbrochen wird.
- Bei abgewinkelten Räumen ist für L die Summe von a + b einzusetzen (s. Skizze).
- Die schmalste Stelle des Raumes B muss grösser als 1.5 m sein.



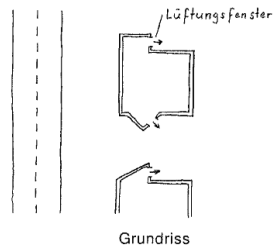
6. Vorgelagerte Fassade

Mit einer vorgelagerten Fassade als Lärmpuffer können die dahinterliegenden Räume vor Lärm geschützt werden. Die Fenster zur Lärmpufferzone dürfen als Ort der Lärmernittlung verwendet werden. In diesem Lärmpuffer muss Aussenklima herrschen. Damit in diesem Lärmpuffer Aussenklima herrscht, muss der Abstand zwischen der vorgelagerten Fassade und der Hauptfassade genügend gross gewählt werden. Zudem muss der Vorbau hinterlüftet werden. Die Konstruktion ist von einem Bauphysiker zu dimensionieren. Eine solche Lösung hat insbesondere bei Wohnnutzungen den folgenden Nachteil: Bei offenen Fenstern können Schall- und Geruchsemissionen von Raum zu Raum weitergeleitet werden.



7. Gestaltung der Seitenfassade

Wenn nicht alle lärmempfindlichen Räume auf der ruhigen Seite des Gebäudes angeordnet werden können, kann die seitliche Fassade so gestaltet werden, dass die Lüftungsfenster der ruhigeren Seite zugewandt sind.



Dieses Dokument bezieht sich in grossen Teilen auf das Dokument ‚Zusammenstellung von Lärmschutzmassnahmen‘ vom Amt für Umweltschutz, Bau und Lärm der Stadt Bern.