



# Einwohnergemeinde Rümligen BE

Genehmigungsexemplar

Stand 25. Januar 2021

Gültig ab 20. Januar 1990  
Rev. per 12. September 2003  
Rev. per 31. Januar 2014  
Rev. per 25. Januar 2021

# Baureglement



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.	<i>Geltungsbereich; Bedeutung</i> .....	4
2.	<i>Vorbehalt anderer Vorschriften</i> .....	4
3.	<i>Ausnahmen</i> .....	4
4.	<i>Baubewilligung a) Erfordernis</i> .....	4
b)	<i>Voraussetzungen; Befugnisse der Baupolizeibehörde</i> .....	5
5.	<i>Verfahren; Zuständigkeit</i> .....	5
<b>B</b>	<b>BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
I	<b>BAUWEISE</b> .....	<b>6</b>
1.	<i>Offene Bauweise</i> .....	6
2.	<i>Gebäudestellung; Firstrichtung</i> .....	6
II	<b>BAUABSTÄNDE</b> .....	<b>6</b>
1.	<i>Bauabstand von öffentlichen Strassen</i> .....	6
2.	<i>Gewässerraum</i> .....	7
3.	<i>Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen</i> .....	7
4.	<i>Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im Allgemeinen</i> .....	8
b)	<i>An- und Kleinbauten</i> .....	8
c)	<i>Näherbau</i> .....	8
5.	<i>Gebäudeabstand</i> .....	9
III	<b>GESCHOSSE, FASSADENHÖHE</b> .....	<b>9</b>
1.	<i>Vollgeschosse / Untergeschosse / Dachgeschosse</i> .....	9
2.	<i>Fassadenhöhe traufseitig a) im Allgemeinen</i> .....	9
b)	<i>gestaffelte Gebäude</i> .....	10
IV	<b>DACHAUSBAU, DACHGESTALTUNG</b> .....	<b>11</b>
1.	<i>Dachausbau</i> .....	11
2.	<i>Dachgestaltung</i> .....	11
V	<b>AUSNÜTZUNG</b> .....	<b>12</b>
	<i>Ausnützung</i> .....	12
<b>C</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>12</b>
I	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>12</b>
1.	<i>Bedeutung und Geltung</i> .....	12
2.	<i>Detailplanpflicht</i> .....	12
II	<b>BAUZONEN</b> .....	<b>12</b>
1.	<i>Wohnzone</i> .....	12
2.	<i>Wohn-/Gewerbezone</i> .....	13
3.	<i>Weilerzone</i> .....	13
III	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN, SCHUTZGEBIET SCHLOSS</b> .....	<b>14</b>
1.	<i>Zone für öffentliche Nutzungen</i> .....	14
2.	<i>Schutzgebiet Schloss</i> .....	14
IV	<b>CAMPINGPLÄTZE, ABLAGERUNGS- UND MATERIALENTNAHMESTELLEN</b> .....	<b>14</b>
	<i>Standort</i> .....	14
V	<b>BAUPOLIZEILICHE MASSE</b> .....	<b>15</b>
	<i>Masse</i> .....	15
<b>C</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b> .....	<b>16</b>
I	<b>GEFAHRENGEBIETE</b> .....	<b>16</b>
	<i>Bauen in Gefahrengebieten</i> .....	16
<b>D</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEIORGANE</b> .....	<b>16</b>
1.	<i>Gemeinderat</i> .....	16



---

<b>E</b>	<b>WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>17</b>
1.	<i>Widerhandlungen .....</i>	<i>17</i>
2.	<i>Inkrafttreten .....</i>	<i>17</i>
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>18</b>



## A ALLGEMEINES

- Art. 1**
1. Geltungsbereich;  
Bedeutung
- <sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Soweit die Gemeinde mit einer Überbauungsordnung eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.
- <sup>3</sup> Beim Erlass von Überbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen der Gemeinde enthaltene Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.
- Art. 2**
2. Vorbehalt anderer  
Vorschriften
- <sup>1</sup> Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Art. 1 genannten Gemeindevorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden.
- <sup>2</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des schweizerischen Zivilgesetzbuchs und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79i EG zum ZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970.
- Art. 3**
3. Ausnahmen
- Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 81 ff), des Strassengesetzes (Art. 66 SBG), der Bauverordnung (Art. 102), des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) und des Waldgesetzes für Bauten in Waldnähe massgebend.
- Art. 4**
4. Baubewilligung  
a) Erfordernis
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets vom 10. Februar 1970 / 11. September 1984 (BewD) und die erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen. Vorgängig zum Baugesuch kann eine Voranfrage eingereicht werden.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Baubewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG und Art. 6 BewD).



b) Voraussetzungen;  
Befugnisse der Baupolizeibehörde

**Art. 5**

<sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

<sup>2</sup> Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglements einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder und, wo vorgesehen, über einen genügenden Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und des Umweltschutzes entsprechen.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde ist befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) auf Kosten des Baugesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beizuziehen (Art. 28 und 52 BewD);
- d) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b und c und Abs. 3 lit. c obliegenden Vorkehren anzuhalten.

5. Verfahren;  
Zuständigkeit

**Art. 6**

<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets vom 10. Februar 1970 / 11. September 1984.

<sup>2</sup> Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des BauG, der Bauverordnung und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes vom 30. Mai 1973 und der Gemeindeverordnung vom 30. November 1977.

<sup>3</sup> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D dieses Reglements. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des BauG.



## B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### I BAUWEISE

1. Offene Bauweise
- Art. 7**  
<sup>1</sup> Gestattet ist nur die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 10 – 16, 30), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 9) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des BauG.
- <sup>2</sup> Die Gebäudelänge einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 30 genannten Masse beschränkt.
- <sup>3</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.
2. Gebäudestellung; Firstrichtung
- Art. 8**  
<sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
- <sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hangs zu stellen.
- <sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauten Gebieten mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit der überlieferten Bauweise anzupassen.
- <sup>4</sup> Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrunds unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.

### II BAUABSTÄNDE

1. Bauabstand von öffentlichen Strassen
- Art. 9**  
<sup>1</sup> Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 4 m und längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 63 SBG) einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen.
- <sup>2</sup> Für Kantonsstrassen gelten die Bestimmungen Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 und der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008.



- Art. 10**
2. Gewässerraum
- <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- a) Die natürliche Funktion der Gewässer;
  - b) Schutz vor Hochwasser;
  - c) Gewässernutzung.
- <sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Siedlung und Landschaft als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- <sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern. Vorbehalten bleiben Ausnahmen der Bewirtschaftungseinschränkung nach Art. 41c Abs. 4bis GschV.
- <sup>5</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.
- Art. 11**
3. Abstandsvorschriften für Zonen für öffentliche Nutzungen
- <sup>1</sup> Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstücks geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 12 – 14, 30) einzuhalten.
- <sup>2</sup> Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Gesamthöhe von max. 4m ein Grenzabstand von 5 m, für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss ein solcher von 6 m einzuhalten. Ist die grenzseitige Fassade eines Gebäudes länger als 15 m, so ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 30 Abs. 2 zu berechnen.
- <sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.
- <sup>4</sup> Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleibt Art. 27.



4. Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund  
a) im Allgemeinen
- Art. 12**
- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 30 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände, einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge, zu wahren.
- <sup>2</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- <sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.
- <sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des BauG.
- b) An- und Kleinbauten
- Art. 13**
- <sup>1</sup> Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- <sup>2</sup> Der Grenzanzubau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 7.
- Art. 14**  
Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14.12.2020
- c) Näherbau
- Art. 15**
- <sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 7.
- <sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 13 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZGB) darf dabei in der Regel nicht unterschritten werden.



- Art. 16**
5. Gebäudeabstand <sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- <sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 13 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.
- <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstands. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 der Bauverordnung überschritten würden.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 7 und 13 dieses Reglements sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 des BauG.

### III GESCHOSSE, FASSADENHÖHE

- Art. 17**
1. Vollgeschosse / Untergeschosse / Dachgeschosse <sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- <sup>2</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (cf. Art. 30).
- <sup>3</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

- Art. 18**
2. Fassadenhöhe traufseitig a) im Allgemeinen <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten von max. 5 m auf einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.
- <sup>2</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Ab einer Neigung von 20 % gilt eine Mehrhöhe von 1.50m.



b) gestaffelte  
Gebäude

**Art. 19**

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation min. 2.50 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



## IV DACHAUSBAU, DACHGESTALTUNG

- Art. 20**
1. Dachausbau <sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist zulässig.
- <sup>2</sup> Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff der Bauverordnung) sind einzuhalten.
- Art. 21**
2. Dachgestaltung <sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- <sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Pult-, Zelt- und Flachdächer gestattet. Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.
- <sup>3</sup> Auf Flachdachbauten darf ein Attikageschoss gestellt werden. Das Attikageschoss muss bei mindestens drei Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 1.00 m zurückversetzt werden. Die vierte Seite muss um mind. 2.50m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein. Gleichzeitig darf das Attikageschoss max. 70% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beanspruchen. Die zulässige Gesamthöhe für Seitenfassaden (grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain) für Gebäude mit Attika wird wie folgt festgelegt:
- | Zone | GH                     |
|------|------------------------|
| W2   | 11 m                   |
| WG 2 | 11 m für Wohnbauten    |
| WG 2 | 12 m für Gewerbebauten |
- Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
- Rauch- und Lüftungskamine
  - Oberlichter
  - Liftaufbauten
- Technisch bedingte Dachaufbauten werden für die Bemessung der Fassadenhöhe nicht mitberücksichtigt, sofern sie das Mass von 1.50m nicht überschreiten. Für Kamine gilt das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien.
- <sup>4</sup> Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen sind gestattet. Diese und andere Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Dabei zählen Solarpanels und Dachflächenfenster nicht als Dachaufbauten, sofern sie bündig angeordnet werden.
- <sup>5</sup> In der gleichen Dachfläche übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht gestattet.



## V AUSNÜTZUNG

Ausnützung **Art. 22**  
Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 30.

## C ZONENVORSCHRIFTEN

### I ALLGEMEINES

1. Bedeutung und Geltung **Art. 23**  
<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplans vorgesehenen baulichen Nutzung.  
<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (Art. 16 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff).
2. Detailplanpflicht **Art. 24**  
<sup>1</sup> Die Bauzonen der Gemeinde gelten als Gebiete mit Pflicht zur Aufstellung einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen (Art. 88 ff).  
<sup>2</sup> Es ist jedoch keine Überbauungsordnung erforderlich, wenn  
a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;  
b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.  
<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann in weiteren Fällen auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff BauV) entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

### II BAUZONEN

1. Wohnzone **Art. 25**  
In der Wohnzone sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dergleichen) gestattet.



2. Wohn-/Gewerbezone
- Art. 26**
- <sup>1</sup> Die Wohn-/Gewerbezone (WG 2) ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.
- <sup>2</sup> Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen, sind nicht zugelassen (Art. 89 ff BauV).
3. Weilerzone
- Art. 26a** <sup>1</sup>
- <sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung sowie der zweckmässigen Erneuerung und Ergänzung bestehender Weiler. Mit der Weilerzone soll Raum für das dauernde Wohnen und für das Betreiben eines bestehenden Gewerbes geboten werden. Gebäude und Anlagen, welche mit einem in Betrieb stehenden Landwirtschaftsbetrieb verbunden sind, unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- <sup>2</sup> Erlaubt sind die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie die Umnutzung von Gebäuden, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen.
- Erweiterungen von Hauptgebäuden sind im Umfang von 30 % der bestehenden Hauptnutzflächen, max. aber bis 100 m<sup>2</sup> gestattet, sofern innerhalb des Volumens keine Raumreserven vorhanden sind. Bereits erteilte Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG werden angerechnet.
- <sup>3</sup> Neue gewerbliche Nutzungen sind nur zugelassen, wenn sie dazu beitragen, den Weiler mit notwendigen Gütern und Leistungen zu versorgen.
- <sup>4</sup> Sämtliche Neu-, Um- und Anbauten müssen sich in die Weilerstruktur einfügen (Siedlungsmuster, Ortsbild, bauliche Gestaltung). Ortsbildprägende Aussenräume wie Hostetten oder Bauerngärten dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>5</sup> Den Baugesuchstellern wird empfohlen, vor der Abgabe des Baugesuches eine Bauvoranfrage in der Form eines Vorprojektes an die Gemeindebehörde einzureichen.
- <sup>6</sup> Für die Weilerzone gelten, unter Vorbehalt von Abs. 1 - 4, die baupolizeilichen Masse analog der Wohn- und Gewerbezone 2\* gemäss Art. 30 BauR.
- <sup>7</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

---

<sup>1</sup> Neufassung per 12.09.2003



### III ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN, SCHUTZGEBIET SCHLOSS

1. Zone für öffentliche Nutzungen
- Art. 27**  
In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die Zweckbestimmungen nach Zonenplan. Beim Schulhaus ist zu den bestehenden Bauten und Anlagen ein Mehrzweckgebäude (mit Turnhalle) zulässig. Der Neubau hat sich bezüglich Stellung am Schulhaus und der Hangsituation zu orientieren. Der Empfindlichkeit der Situation ist Rechnung zu tragen (Einkoordination und Bepflanzung).
2. Schutzgebiet Schloss
- Art. 28**  
Das Gebiet ist mit seinen landschaftlich wertvollen Baum- und Gehölzbeständen zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind im Einverständnis mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und im Übrigen nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone zu beurteilen.

### IV CAMPINGPLÄTZE, ABLAGERUNGS- UND MATERIALENTNAHMESTELLEN

- Standort
- Art. 29**  
<sup>1</sup> Campingplätze, Ablagerungsstellen (ausgenommen die Werkhöfe und Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben) und Materialentnahmestellen dürfen nur ausserhalb des Baugebiets angelegt oder erweitert werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24), des BauG (Art. 19 ff und 80 ff) und der BauV (Art. 19 ff, insbesondere Art. 29 und 30 ff) und die Gewässerschutzbestimmungen.
- <sup>2</sup> Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richten sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff BauV).



## V BAUPOLIZEILICHE MASSE

**Art. 30**  
 Masse <sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten – unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr), Vollgeschosse (VG), Gebäudelängen (GL) und Empfindlichkeitsstufen (E).

Zone	kGA	gGA	Fh tr	VG	GL	E
W2	4 m	8 m	7.5 m	2	25 m	II
WG 2 *	4 m	8 m	7.5 m	2	25 m	III
WG 2 **	4 m	4 m	8.5 m	2	45 m	III

\* Masse für Wohnbauten

\*\* Masse für Gewerbebauten (gilt auch für Bauten mit gemischter Nutzung, zusätzlich ist der gGA von 8m zu berücksichtigen)

<sup>2</sup> In den Wohnzonen und in der Wohn-/Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für

a) Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig im Mittel 1.2 m
- Grenzabstand GA mind. 1.0 m

b) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA: mind. 1.0 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze

c) Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 2.50 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

d) Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

e) Dachgeschosse:

- Kniestockhöhe max. 1.50 m

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 des BauG.



## C BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

### I GEFAHRENGEBIETE

- Bauen in Gefahrengebieten
- Art. 30a**<sup>2</sup>
- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- <sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## D ZUSTÄNDIGKEIT DER GEMEINDEBEHÖRDEN UND BAUPOLIZEI-ORGANE

1. Gemeinderat
- Art. 31**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.
- <sup>2</sup> Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:
- a) über die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im kleinen Baubewilligungsverfahren, soweit hierfür nicht der Regierungsstatthalter zuständig ist (Art. 102 BauV);
  - b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
  - c) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG);
  - d) über die Erhebung von Planungseinsprachen (Art. 37 BauG) und den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG);
  - e) über Richtpläne.

---

<sup>2</sup> Neufassung per 31.01.2014



**Art. 32**

Aufgehoben mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14.12.2020.

## **E WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- Art. 33**
1. Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

- Art. 34**
2. Inkrafttreten<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben die Einsprachebefugnis der Behörden sowie der Erlass einer Planungszone.

<sup>3</sup> Die durch die Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2003 beschlossene Änderung des Baureglements tritt nach ihrer Genehmigung in Kraft. Frühere Vorschriften, welche im Widerspruch zu den Änderungen stehen, werden aufgehoben.<sup>3</sup>

<sup>4</sup> Die durch die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013 beschlossene Änderung des Baureglements und der Zonenplan Naturgefahren treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.<sup>4</sup>

<sup>5</sup> Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

---

<sup>3</sup> Neufassung per 12.09.2003

<sup>4</sup> Neufassung per 31.01.2014



## GENEHMIGUNGSVERMERKE

### Totalrevision 1989/1990

Kantonale Vorprüfung	01.03.1989
Publikation im Amtsblatt	27.05.1989
Publikation im amtlichen Anzeiger	25.05.1989
Öffentliche Auflage	vom 29.05.1989 bis 27.06.1989
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
<u>Beschluss</u>	
Gemeinderat	24.04.1989
Gemeindeversammlung	30.06.1989
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	19.01.1990



**Teilrevision 2002/2003**

Öffentliche Mitwirkung vom 06.03.2003 bis 26.03.2003  
Anzahl Eingaben 2 Eingaben

Kantonale Vorprüfung 01.05.2003

Publikation im Amtsblatt 07.05.2006  
Publikation im amtlichen Anzeiger 08.05.2003 + 15.05.2003

Öffentliche Auflage vom 08.05.2003 bis 10.06.2003

Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

Beschluss

Gemeinderat 26.05.2003  
Gemeindeversammlung 24.06.2003

Einwohnergemeinde Rümligen

Der Präsident      Der Sekretär

gez.                      gez.

Eduard Probst      Beat Graf

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt  
Der Gemeindeschreiber

gez.

Beat Graf

Genehmigt durch das  
Amt für Gemeinden  
und Raumordnung 11.09.2003



**Teilrevision 2013/2014**

Öffentliche Mitwirkung vom 21.02.2013 bis 25.03.2013  
Anzahl Eingaben 0 Eingaben

Kantonale Vorprüfung 05.04.2013

Publikation im Amtsblatt 15.05.2013  
Publikation im amtlichen Anzeiger 16.05.2013 + 23.05.2013

Öffentliche Auflage vom 16.05.2013 bis 17.06.2013

Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 1

Beschluss

Gemeinderat 12.08.2013  
Gemeindeversammlung 02.12.2013

Einwohnergemeinde Rümliigen  
Der Präsident Die Sekretärin

Martin Studer Lara Saurer

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt  
Die Gemeindeschreiberin

Lara Saurer

Rümliigen, 03.12.2013

Genehmigt durch das  
Amt für Gemeinden  
und Raumordnung 16.01.2014



**Teilrevision 2020**

Öffentliche Mitwirkung vom 11. Oktober 2018 bis 12. November 2018

Kantonale Vorprüfung vom 9. August 2019

Publikation im Amtsblatt 2. September 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger 3. September 2020

Öffentliche Auflage vom 3. September bis 5. Oktober 2020

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 1

**Beschluss**

Gemeinderat 26. Oktober 2020

Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020

Einwohnergemeinde Riggisberg (Fusion Rümligen  
mit Riggisberg per 1.1.2021)

Der Präsident Die Sekretärin

Michael Bürki Karin Lüthi

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt  
Die Gemeindeschreiberin

Karin Lüthi

Riggisberg,

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung

