

# **BAUREGLEMENT**

---

Mitwirkungs exemplar vom 06. Juli 2011



# INHALTSVERZEICHNIS

## Zum Einstieg

## A Nutzungszonen

### Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen

Art. 1 Art der Nutzung 7

Art. 2 Mass der Nutzung 9

### Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen 11

### Zonen für Sport und Freizeit

Art. 4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 15

### Landwirtschaftszone

Art. 5 Landwirtschaftszone 17

### Weitere Nutzungszonen

Art. 6 Grünzonen 17

Art. 7 Abbau- und Ablagerungszone 17

## B Besondere baurechtliche Ordnungen

### Zonen mit Planungspflicht

Art. 8 Zonen mit Planungspflicht ZPP 19

### Rechtsgültige Überbauungsordnungen

Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen 25

## **C Qualität des Bauens und Nutzens**

### **Bau- und Aussenraumgestaltung**

Art. 10 Grundsatz	27
Art. 11 Annähernd geschlossene Bauweise	29
Art. 12 Aussenraumgestaltung	29
Art. 13 Dachgestaltung	31

### **Qualitätssicherung**

Art. 14 Fachberatung	31
----------------------	----

## **D Energie**

Art. 15 Energienutzung	33
Art. 16 Anschlusspflicht	33
Art. 17 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	35
Art. 18 Förderung	35

## **E Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Ortsbildpflege**

Art. 19 Ortsbildschutzgebiete	37
-------------------------------	----

### **Pflege der Kulturlandschaft**

Art. 20 Baudenkmäler	37
Art. 21 Historische Verkehrswege	37
Art. 22 Archäologische Bodenfunde	39

### **Schutz der naturnahen Landschaft**

Art. 23 Schutzgebiete und Schutzobjekte	39
Art. 24 Naturschutzgebiete Moorlandschaft	39
Art. 25 Schutzgebiet Gruben	39
Art. 26 Landschaftsschutzgebiet	41
Art. 27 Schutzgebiete und -objekte	41

Art. 28 Schutzgebiete - Aussichtstandorte	43
Art. 29 Schutzgebiete - Trockenstandorte	43
Art. 30 Schutzgebiet - Otzenbach, Grundmoos	43

### **Ortsfremde gefährdende Pflanzen**

Art. 31 Invasive Neophyten	45
----------------------------	----

### **Förderungsmassnahmen**

Art. 32 Ausrichtung von Entschädigungen	45
---	----

### **Gefahrengebiete**

Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten	47
-----------------------------------	----

## **F Masse und Messweisen**

Art. 34 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	49
Art. 35 Bauabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten	51
Art. 36 Gebäudeabstand	51
Art. 37 Gebäudehöhe	53
Art. 38 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	55
Art. 39 Geschosse	55
Art. 40 Bauabstand von Gewässern	57
Art. 41 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum	59
Art. 42 Bauabstand vom Wald	59

## **G Schlussbestimmungen**

Art. 43 Widerhandlungen	61
Art. 44 Aufgaben und Zuständigkeiten	61
Art. 45 Inkrafttreten	63
Art. 46 Aufhebung von Vorschriften	63

### **Anhang**

Abkürzungen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

---

*Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die Eigentümerschaft 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 in Art.67 BauV.*

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

*Telefon 031 808 01 45; E-Mail: [bauverwaltung@riggisberg.ch](mailto:bauverwaltung@riggisberg.ch)*

*siehe Art. 82 BauG*

*Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: «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».*

# 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.

## **Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:**

### **a. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement**

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

### **b. Übergeordnetes Recht**

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

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

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.

### **f. Baubewilligung**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt.

### **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.

---

In den **Wohnzonen** 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** (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch den Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

**Mässig störende Gewerbe** wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

**Wohnen in Arbeitszonen:** Zugelassen sind z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

# A Nutzungszonen

## Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen

### Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzonen	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf und Landwirtschaft	III
Kernzonen	K	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Läden und Wohnen, Landwirtschaft	III
Arbeitszonen	A	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Lagerhäuser sind zugelassen. Wohnen ist für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, den Betriebsinhaber und den Eigentümer gestattet.	IV

---

<i>GZ</i>	=	<i>Geschosszahl</i>
<i>kGA</i>	=	<i>minimaler kleiner Grenzabstand</i>
<i>gGA</i>	=	<i>minimaler grosser Grenzabstand</i>
<i>GH</i>	=	<i>maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 33/34 GBR (Messweise der GH)</i>
<i>GL</i>	=	<i>maximale Gebäudelänge</i>

*Die minimalen Bauabstände von Wald, Gewässer, Strassen, etc.  
gehen den Grenzabständen vor.*

## Art.2 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	GZ	kGA	gGA	GH	GL**
			in m	in m	in m	in m
Wohnzone	W2	2	4.0	10.0	6.0	25.0
Mischzonen	M2	2	4.0	10.0	8.0	30.0
	M3	3	5.0	10.0	10.5	35.0
Kernzone*	K3	3	-	5.0	10.5	-
Arbeitszonen	A	-	4.0***	-	10.5	-

\* In der Kernzone können für Neubauten, welche anstelle von alten Gebäuden errichtet werden, bei gleichbleibender Geschosszahl, Gebäudehöhe und Dachgestaltung, die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernommen werden.

\*\* Unbewohnte An- und Nebenbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet.

\*\*\*Gegenüber Nachbarzonen mit Wohnnutzungen gilt 6.0 m.

<sup>2</sup> Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig.

<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt werden oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 11.

Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (siehe Abs. 4) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gestattet.

<sup>4</sup> Bei An- und Nebenbauten ist der Grenzbau gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt oder wenn ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

<sup>5</sup> Für Einfriedungen, Bäume und Sträucher gelten die Bestimmungen des EGzGB Art. 79k und 79l. Sie gelten nicht als öffentlich-rechtliche Vorschriften.

---

# Zonen für öffentliche Nutzungen

## Art.3 Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen:

1) Unterstufenzentrum: Bestehendes Gebäude

> Erneuerung, Erweiterung und Neubauten sind gestattet

kGA: 6.0 m

GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt

Lärmempfindlichkeitsstufe II

2) Schul- und Sportanlage Äbnit: Bestehend

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet

kGA: 6.0 m

GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt

Lärmempfindlichkeitsstufe II

3) Altersheim: bestehendes Gebäude

Bebauung bestehend, für Erweiterungen und Neuanlagen gelten folgende baupolizeiliche Masse: *folgt*

> Zweckgebundene Erweiterung ist gestattet

kGA: 6.0 m

GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt

Lärmempfindlichkeitsstufe II

4) Wohnheim: Betriebs-, Wohn-, Pflgetrakte und Landwirtschaftsbauten

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet. Auf die empfindliche Umgebungssituation ist Rücksicht zu nehmen.

kGA: 6.0 m

GH: gemäss M2

Lärmempfindlichkeitsstufe II

5) Abeggstiftung: Bestehende Museums-, Verwaltungs- und Wohnbauten

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet

kGA: 6.0 m

GH: gemäss bestehenden Bauten

---

6) Kirche/Friedhof: Bestehende Gebäude und Anlagen  
> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet. Auf die empfindliche Umgebungssituation ist Rücksicht zu nehmen.

kGA: 6.0 m

GH auf bestehende Gebäudegruppe abgestimmt

Lärmempfindlichkeitsstufe II

7) Kapelle Sandgrubenweg

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet

kGA und GH gemäss M2

Lärmempfindlichkeitsstufe III

8) Gemeindeverwaltung: Bestehendes Gebäude

> Erneuerung und Erweiterung sind gestattet

kGA und GH gemäss Kernzone

Lärmempfindlichkeitsstufe III

9) Zivilschutz/Werkhof, Truppenunterkunft: Bestehendes Gebäude

> Zweckgebundene Erneuerungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung der Gesamtanlage sind gestattet

kGA und GH gemäss M2

Lärmempfindlichkeitsstufe III

10) Feuerwehrgebäude:

> Bau eines Feuerwehrgebäudes

Grenzabstand 6.0 m

GH 8.0 m

Lärmempfindlichkeitsstufe III

<sup>3</sup> Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

---

## Zonen für Sport und Freizeit

### Art. 4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzungen, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes, Art. 78 BauG.

A) Die Zone A Stalden ist für das Schützenhaus mit Klublokal und das Vereinshaus der Ornithologinnen bzw. Ornithologen bestimmt. Änderungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse sind zulässig.

Baupolizeiliche Masse: GH 4.5 m, Grenzabstand 3.0 m, GL 50.0 m.

B) Die Zone Muri ist für eine Modellflugpiste bestimmt. Es ist eine Fahrnisbaute von max. 20 m<sup>2</sup> Grundrissfläche zugelassen. Erschliessung ist Sache der Grundeigentümerschaft.

C) Die Zone C ist für das Schützenhaus Rüti mit Klublokal bestimmt. Änderungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse sind zulässig.

Baupolizeiliche Masse: GH 4.5 m, Grenzabstand 3.0 m.

D) Die Zone D Dürrbach ist für Freizeit und Tourismus bestimmt. Erweiterungen von Bauten und Anlagen für touristische Nutzungen sind zugelassen.

Baupolizeiliche Masse: GH 8.0 m, Grenzabstand 8.0 m.

---

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

## **Landwirtschaftszone**

### **Art.5 Landwirtschaftszone**

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

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Weitere Nutzungszonen**

### **Art.6 Grünzonen**

In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).

### **Art.7 Abbau- und Ablagerungszone**

<sup>1</sup> Ausserhalb der Abbau- und Ablagerungszone dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.

<sup>2</sup> Die Allgemeinen Bedingungen für Materialentnahme des kantonalen Gewässerschutzamtes sind integrierender Bestandteil dieser Vorschriften.

<sup>3</sup> Abbauvorhaben sind gemäss Abbauplan in Etappen zu unterteilen und abzubauen.

<sup>4</sup> Abgebaute Etappen sind laufend wiederaufzufüllen und spätestens nach drei Jahren zu rekultivieren.

<sup>5</sup> Es sind die betriebsnotwendigen Bauten (Förderanlagen, etc.) gestattet. Diese Einrichtungen sind Bestandteil der jeweiligen Abbaubewilligungen.

<sup>6</sup> Werden durch den geplanten Abbau Schutzgebiete gemäss Zonenplan bzw. der im Baureglement festgelegten Artikel tangiert, so sind im Abbaugesuch Erhaltungs- und/oder Ersatzmassnahmen aufzuzeigen.

<sup>7</sup> Besondere Auflagen (UVP-Umweltverträglichkeit, Verkehrsmassnahmen, Gewässerschutz, etc.) werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

*Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Art. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:*

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,*
- das Ergebnis eines sia-Projektwettbewerbs oder*
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.*

*vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: «Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung», Juni 1998*

# B Besondere baurechtliche Ordnungen

## Zonen mit Planungspflicht

### Art. 8 Zonen mit Planungspflicht ZPP

<sup>1</sup> Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

<sup>3</sup>ZPP Gerbi

Die ZPP Gerbi bezweckt, den Torcharakter unter Berücksichtigung der Kreuzungssanierung zu erhalten und planerisch zu sichern.

Die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltung richtet sich nach der Kernzone.

Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenräume:

- \_ zweigeschossige Bauten mit Dachausbau gemäss Baureglement
- \_ die Verkehrserschliessung ist ganzheitlich zu erfassen
- \_ die Abstellplätze für Fahrzeuge sind, wenn möglich, unterirdisch in gemeinsamen Anlagen vorzusehen
- \_ der arealinterne Aussenraum ist als Aufenthalts- und Platzbereich mit Baumpflanzungen, Sitzgelegenheiten und dergleichen zu gestalten

Lärmempfindlichkeitsstufe II

<sup>4</sup> ZPP Hintere Gasse

Planungszweck: Die ZPP Hintere Gasse bezweckt die Regelung der Terrassenhaussiedlung.

Art der Nutzung: Wohnzone

Mass der Nutzung: Grenzabstand 4.0 m

Gestaltungsgrundsätze: Die Überbauung ist sorgfältig in die Situation am Rande des Dorfzentrums und am Fusse des Kirchenhügels zu integrieren. Die Erschliessung ist zurückhaltend in die bestehende Situation einzufügen. Das Terrain der Umgebung ist möglichst natürlich zu belassen.

Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Lärmempfindlichkeitsstufe II

---

## <sup>5</sup> ZPP Kiesabbau Oechtlen

### Planungszweck:

Die ZPP regelt den Kiesabbau, die Wiederauffüllung und die Kiesverarbeitung im Gebiet Oechtlen-Halbbach unter Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes.

### Art und Mass der Nutzung:

Es sind Bauten und Anlagen für die Kiesaufbereitung sowie betriebsnotwendige/betriebsdienliche Betriebe zugelassen. Bestehende Anlagen dürfen unterhalten und erneuert werden. Zusätzlich sind zugelassen:

- \_ Förderbandanlagen in allen Sektoren
- \_ Silobauten bis max. GH 12.00 m in den Sektoren F und G
- \_ Erweiterungen in den Sektoren F und G gemäss der Arbeitszone nach Art. 2
- \_ Radwaschanlage

Sektor A: Kiesentnahme, Wiederauffüllung und Rekultivierung

Sektor B: Wiederauffüllung, Rekultivierung

Sektor C: Kiesentnahme, Wiederauffüllung und Rekultivierung

Sektor D: Erschliessungspiste für Sektor B, Rückbau, Wiederauffüllung und Rekultivierung

Sektor E: Erschliessungspiste für Sektor C

Sektor F: Erweiterung bestehendes Betriebsareal

Sektor G: Erweiterung Betriebsgelände

Sektor H: Neue Zufahrtsstrasse

Sektor I: Uferlandschaft Halbbach

### Gestaltungsgrundsätze:

- \_ Für die erforderlichen Naturschutzmassnahmen gilt die Branchenvereinbarung 'Naturschutz im Kies- und Steinbruchgewerbe'
- \_ Während des Abbaus sind mind. 15% Naturflächen durch Massnahmen für die standortspezifischen Naturschutzziele sicherzustellen
- \_ Erfolgskontrolle alle 5 Jahre in Zusammenarbeit mit dem NSI
- \_ Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden
- \_ Die Erschliessung der ZPP erfolgt über Sektor H

### Öffentliche Infrastruktur:

Übermässige Beanspruchungen der öffentlichen Infrastruktur sind abzugelten.

Lärmempfindlichkeitsstufe IV

---

## <sup>6</sup> ZPP Gurnigelbad

### Planungszweck:

Die ZPP regelt die Entwicklung des Gurnigelbades mit sanftem Tourismus.

### Art der Nutzung:

Touristische Bauten und Anlagen sowie für den Betrieb notwendige Wohnungen sind zugelassen.

Mass der Nutzung: max. Geschosszahl 3

Neubauten innerhalb der max. Geschosszahl sind zugelassen.

### Gestaltungsgrundsätze:

- \_ Das Hotel/Restaurant Gurnigelbad ist erhaltenswert
- \_ Flachdächer sind zugelassen

### Etappierung:

Aufgrund eines Gesamtkonzeptes kann die ZPP etappiert realisiert werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

---

# Rechtsgültige Überbauungsordnungen

## Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen

<sup>1</sup> Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen, spezielle Ordnungen:

- \_ Allignementplan vom 16.3.1945
- \_ Baulinienplan mit SBV «Büele» Riggisberg vom 25.10.1966
- \_ Baulinienplan «Stalden» - «Egg» Riggisberg vom 11.03.1969
- \_ Baulinienplan «Berggasse» - «Eybrunnen» Riggisberg vom 02.10.1970
- \_ Baulinienplan «Kirchmatt» - «Galgenrain» Riggisberg vom 02.10.1970
- \_ Detailerschliessungsplan «Kirchmatt» vom 09.11.1977
- \_ Teilzonenplan Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel-Gantrisch vom 06.09.2006
- \_ UeO «Tennisanlage» vom 24.03.1983
- \_ UeO «Vordere Gasse» - «Gsteigstrasse» - «Mühleweg» vom 02.02.1990
- \_ UeO «Bezirksspital» vom 29.11.1991
- \_ UeO «Zelg» vom 16.08.1993
- \_ UeO «Gerbi» vom 16.08.2004
- \_ UeO «Sonnenareal» vom 22.03.2007
- \_ UeO «Reithalle Stale» vom 16.09.2008
- \_ UeO «Schwarzenberg» vom 29.12.2010

---

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz 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. 4 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD).*

# C Qualität des Bauens und Nutzens

## Bau- und Aussenraumgestaltung

### Art. 10 Grundsatz

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Es gilt die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>4</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- \_ die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes
- \_ die bestehende und, bei Vorliegen einer entsprechenden Planung, auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung
- \_ Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- \_ die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung
- \_ die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- \_ die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

---

*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, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.*

*Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Wädenswil [www.acw.admin.ch](http://www.acw.admin.ch)*

*Im Weiteren sind die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.*

## **Art. 11 Annähernd geschlossene Bauweise**

<sup>1</sup> In der Kernzone ist die annähernd geschlossene Bauweise zugelassen. Gebäude, deren grenzseitigen Fassaden keine Fensteröffnungen von bewohnten Räumen aufweisen, dürfen bis auf den Mindestabstand von 1.0 m an die Grenze der Nachbarschaft gebaut werden.

<sup>2</sup> Weist das geplante Gebäude grenzseitige Fassaden mit Fensteröffnungen auf oder ist ein Nachbargebäude mit Fensteröffnungen bewohnter Räume in der grenzseitigen Fassade näher als 4.0 m an die Grenze gebaut, ist von dieser Grenze ein Mindestabstand von 4.0 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft darf der unter Absatz 2 festgelegte Grenzabstand unterschritten werden, wenn das Nachbargebäude einen Grenzabstand von mehr als 1.0 m aufweist und ein Gebäudeabstand von wenigstens 5.0 m eingehalten werden kann.

<sup>4</sup> Die Erneuerung und der Ausbau bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass ist zugelassen, auch wenn die Gebäude kleinere als die vorgeschriebenen Grenzabstände aufweist. Neue Fenster (ausgenommen für schon bewohnte Räume) dürfen in der grenzseitigen Fassade jedoch nur dann eingebaut werden, wenn der Gebäudeabstand wenigstens 5.0 m beträgt.

<sup>5</sup> Auf der besonnten Längsseite muss mindestens ein Grenzabstand von 5.0 m eingehalten werden.

## **Art. 12 Aussenraumgestaltung**

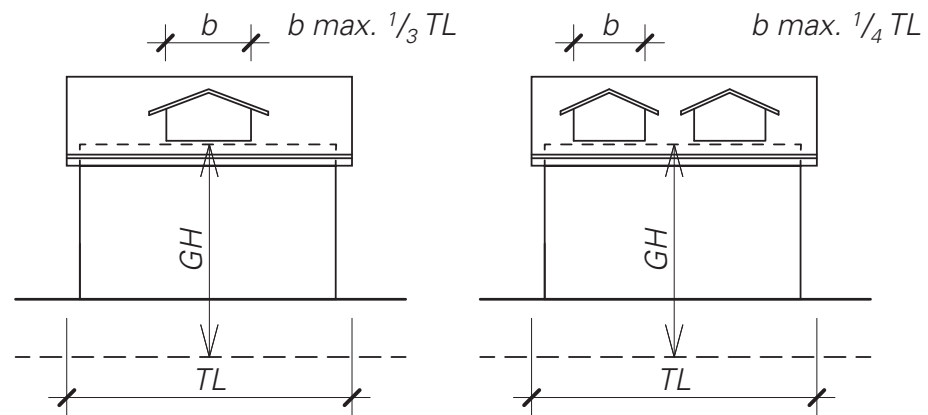
<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

<sup>2</sup> Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

---

Das Dach überragende Bauteile gelten nur dann als Dachaufbauten, wenn die Traufe durchläuft.



GH Gebäudehöhe  
TL Trauflänge  
--- gewachsenes Terrain  
— fertiges Terrain

Keiner Baubewilligung bedürfen einzelne Bauvorhaben gemäss BewD Art.6.

Die Fachleute - Architektinnen bzw. Architekten, Landschaftsarchitektinnen bzw. Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen bzw. Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern in einem Strukturierungsgebiet oder einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe und von K-Objekten ausserhalb von Baugruppen, erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.

## **Art.13 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Es sind Sattel-, Flach-, Pult-, und Walmdächer gestattet. Die minimalen Dachneigungen bei Steildächern betragen:

- \_ in den Arbeitszonen 15° (alte Teilung)
- \_ in der Mischzone 20°
- \_ in allen weiteren Bauzonen 25°

Der Winkel zwischen den beiden Dachflächen (bei der First) darf 90° nicht unterschreiten.

<sup>3</sup> Die Länge von Dachaufbauten oder -einschnitten darf einen Drittel der Trauflänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Mehrere, deutlich voneinander getrennte Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen zusammen die Hälfte der genannten Trauflänge erreichen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dgl. haben von der Firstlinie einen minimalen Abstand von 1.0 m einzuhalten.

## **Qualitätssicherung**

### **Art.14 Fachberatung**

<sup>1</sup> Die Baukommission kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in folgenden Fällen Antrag:

- \_ bei Bauvorhaben nach Art. 75 BauG
- \_ bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben
- \_ bei K-Objekten
- \_ bei schützenswerten Objekten

---

Das Kapitel D Energie ist ein erster Grobentwurf. Im 2010/11 wird ein Energierichtplan ausgearbeitet. Nach Vorliegen desselben muss das Kapitel D Energie überarbeitet werden, was zu grundsätzlichen Änderungen führen kann.

Begrenzung nach Art. 42 Abs. 2 KEnG auf max. 80% nicht erneuerbare Energien. Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können die Gemeinden den Höchstanteil an nicht erneuerbarer Energie weiter begrenzen.

Nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG bei Gebäuden, die neu erstellt, umgebaut oder umgenutzt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.

Vgl. Art. 13 KEnG. Der Anschlussperimeter ist im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Bei so genannten K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

# D Energie

## Art.15 Energienutzung

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.

<sup>3</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist, soweit möglich, Solarenergie zu nutzen.

## Art.16 Anschlusspflicht

<sup>1</sup> Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters (oder Fernkälteperimeters) sind alle Neubauen an das Fernwärmenetz (oder Fernkältenetz) anzuschliessen.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze (oder bestehende Bauten sind beim Ersatz von Kälteerzeugungsanlagen an bestehende Fernkälteverteilnetze) anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

<sup>3</sup> Nicht zum Anschluss an des Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

---

*Art. 15 KEnG*

*z.B. finanzieller Bonus, Beratung, ...*

## **Art. 17 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk**

<sup>1</sup> Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig am gleichen Standort erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

<sup>3</sup> Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für

- Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen, welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken
- Gebäude, die bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind
- Gebäude, die ein MINERGIE-P-Label oder etwas Gleichwertiges besitzen

## **Art. 18 Förderung**

Der Gemeinderat kann Massnahmen für die Förderung der erneuerbaren Energien schaffen.

---

*Vgl. Bauinventar. Die Einstufung ist grundeigentümergebunden; es gelten Art. 10a-10e BauG.*

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

*Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia und das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

# **E Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

## **Ortsbildpflege**

### **Art.19 Ortsbildschutzgebiete**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.

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

<sup>3</sup> Neubauten sind in den verschiedenen Ortsteilen entsprechend der vorherrschenden bestehenden Siedlungsstruktur so zu platzieren, mehrere so zu gruppieren, dass eine optische Integration mit entsprechenden Volumen (Gebäudegeometrien) entsteht.

## **Pflege der Kulturlandschaft**

### **Art.20 Baudenkmäler**

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

### **Art.21 Historische Verkehrswege**

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

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

---

*Es können verschiedene Entschädigungen ausbezahlt werden, so beispielsweise über die Öko-Qualitätsverordnung oder über Förderungsmassnahmen gemäss Art. 28 GBR.*

*Verschiedene weitere Instrumente beeinflussen die Landschaft wie beispielsweise Gewässerschutzzonen oder die Stoffverordnung, welche unter anderem den Düngereintrag regelt.*

## **Art.22 Archäologische Bodenfunde**

<sup>1</sup> Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Bei der Prüfung von Bauvorhaben (insbesondere auch Leitungsgräben, Ufersicherungen und Terrainveränderungen aller Art) im Bereich des im Zonenplan eingezeichneten Perimeters ist der archäologische Dienst des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren beizuziehen.

## **Schutz der naturnahen Landschaft**

### **Art.23 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Flächen und Objekte sind Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung, Pflege und Entwicklung schutzwürdiger Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie typischen Einzelobjekten.

### **Art.24 Naturschutzgebiete Moorlandschaft**

<sup>1</sup> Gemäss RRB Nr. 0590 vom 23.02.1994 soll das Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung etappenweise umgesetzt werden.

<sup>2</sup> Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Moorschutzgebiete von kantonaler und nationaler Bedeutung gelten die Bestimmungen des Nutzungs- und Schutzkonzeptes zur Moorlandschaft Nr. 163 Gurnigel/Gantrisch wegleitend.

<sup>3</sup> Als allgemeines Schutzziel gilt die Erhaltung jener natürlichen und kulturellen Gegebenheiten der Moorlandschaften, die ihren ökologischen Wert für Tiere und Pflanzen und ihre besondere Schönheit ausmachen. Die Gestaltung und Nutzung der Moorlandschaften sind zulässig, soweit sie der Erhaltung der moorlandschaftstypischen Gegebenheiten nicht widersprechen (Art. 23 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz).

### **Art.25 Schutzgebiet Gruben**

<sup>1</sup> Gruben gemäss Zonenplan sind geschützte und wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna.

<sup>2</sup> Eine Verbuschung der Gruben ist durch gelegentliches Ausreuten zu vermeiden. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Düngung, Gift- und Pestizidanwendung sind untersagt.

---

## **Art.26 Landschaftsschutzgebiet**

<sup>1</sup> Die Schutzgebiete dienen der Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Landschaftsbildes und typischer Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichem und naturkundlichem Wert sowie ihrer biologischen Vielfalt. Sie umfasst Gebiete, welche wegen der Verteilung der landschaftlichen Elemente (Wasserrläufe, Waldränder, Hecken, Bäume etc.) und der relativ extensiven Bewirtschaftung (Beweidung) ökologisch und landschaftlich besonders wertvoll sind. Die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Eine Intensivierung (Ackerbau und Baumschulen) ist nicht zugelassen. Zucht- und Mastbetriebe sind nur als ergänzende Betriebszweige zu den Landwirtschaftsbetrieben zugelassen.

<sup>2</sup> Bestehende Bäume, Baumgruppen, Hecken, Trockenmauern, Wassergräben und sonstige, das Erscheinungsbild charakterisierende Aspekte sind zu erhalten. Wo möglich, sollte eine Bereicherung der Landschaft mit standorttypischen Lebensräumen und Elementen angestrebt werden.

<sup>3</sup> Landwirtschaftliche Bauten haben sich in die Landschaft einzupassen. Andere Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Auffüllungen, Abtragungen, Ablagerungen) sind unzulässig.

## **Art.27 Schutzgebiete und -objekte - Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten dienen als auflockernde Elemente in der Landschaft und als Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup> Mit Zustimmung der Baukommission können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Ersatz von Bäumen in Hochstammobstgärten gehören zur Pflege und müssen nicht bewilligt werden.

<sup>3</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige, standortheimische Arten zu ersetzen.

---

*Für bestehende Bauten, Anlagen und Kulturen gilt die Besitzstands-  
garantie.*

*siehe Art. 18 Abs.1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und  
Art. 8 FiG  
Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.*

*siehe Art. 18 Abs.1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und  
Art. 8 FiG  
Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.*

## **Art.28 Schutzgebiete - Aussichtstandorte**

<sup>1</sup> Der Aussichtsschutz dient der Sicherung der Aussicht an speziellen Standorten.

<sup>2</sup> Im Umkreis von 50.0 m um die Aussichtspunkte sind Bauten, Anlagen und mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen (z.B. Obstkulturen) grundsätzlich untersagt. Nicht eingeschränkt werden einjährige landwirtschaftliche Kulturen, auch wenn diese temporär die Aussicht einschränken.

<sup>3</sup> Die Baukommission entscheidet über Ausnahmen, wenn Bauten, Anlagen und mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen die Aussicht nachweislich nicht oder unerheblich beeinträchtigen.

## **Art.29 Schutzgebiete - Trockenstandorte**

<sup>1</sup> Bei den Trockenstandorten handelt es sich um extensiv bewirtschaftete Wiesen (Weiden), welche sich durch einen artenreichen Bestand auszeichnen und erhaltenswert sind. Die Flächen sind jährlich höchstens zweimal, wenn möglich nach dem 1. Juli, zu mähen. Sie dürfen nicht gedüngt, entwässert und bewässert werden. Eine Nutzung als Weide ist möglich.

<sup>2</sup> Trockenstandorte sind blumenreiche Heuwiesen. Ihre Nutzung ist zu extensivieren, d.h. die Nutzung als Heuwiese ist beizubehalten, Düngung und Beweidung jedoch zu unterlassen. Ziel ist es, den Standort weiter abzumagern.

## **Art.30 Schutzgebiet - Otzenbach, Grundmoos**

<sup>1</sup> Das Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung des Grabensystems und der Feuchtwiesen im Raum «Otzenbach» als Ausgleichsfläche in intensiv genutztem Landwirtschaftsgebiet.

<sup>2</sup> Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Dauergrünland ist gewährleistet; eine Intensivierung ist zu unterlassen.

<sup>3</sup> Das Eindolen der bestehenden Wassergräben und die weitere Entwässerung des Gebietes sind zu unterlassen. Damit das Land befahrbar bleibt, ist der Unterhalt (abstechen, vertiefen und erweitern der Bachsohle) von Wassergräben und Bachläufen gestattet. Pflegerische Eingriffe (z.B. das Putzen der Kanäle) sind notwendig und erlaubt.

<sup>4</sup> Im Landwirtschaftsgebiet ist der Schutzstreifen, ab der oberen Kante der Uferböschung gemessen, entweder mindestens 3.0 m breit oder er reicht bis zum äusseren Wegrand. Im Siedlungsgebiet ist der Schutzstreifen mindestens 1.50 m breit.

---

*Art. 29a Umweltschutzgesetz und Art. 1 der Freisetzungsverordnung sind anwendbar.*

*siehe Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG*  
*Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.*

## **Ortsfremde gefährdende Pflanzen**

### **Art.31 Invasive Neophyten**

Pflanzen, die gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen.

## **Förderungsmassnahmen**

### **Art.32 Ausrichtung von Entschädigungen**

Für landwirtschaftliche Ertragsausfälle infolge von Nutzungsbeschränkungen in den Schutzgebieten können Entschädigungen ausbezahlt werden.

---

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.*

*Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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, Trinkwasserversorgung, Kläranlage)*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*

# Gefahrengebiete

## **Art. 33 Bauen in Gefahrengebieten**

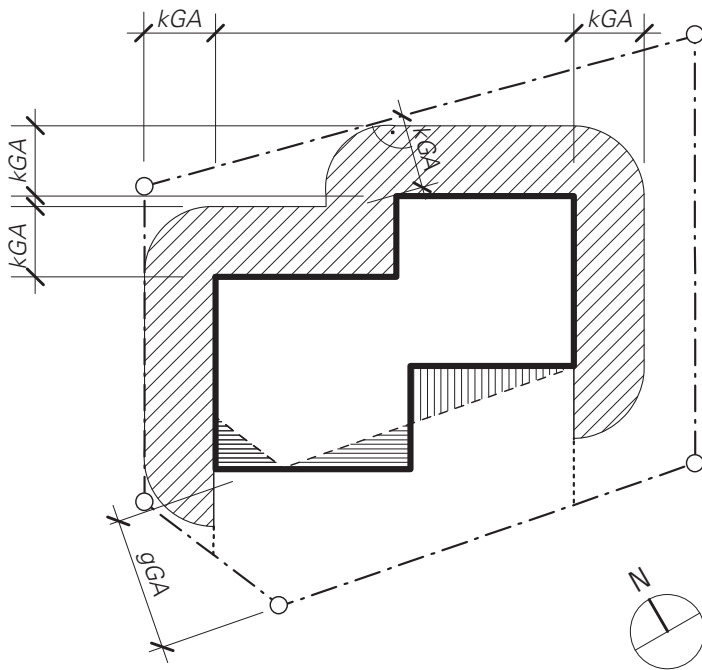
<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<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.

<sup>5</sup> Ausserhalb des Perimeters A des Zonenplans Landschaft mit Gefahreninhalten bestehen praktisch flächendeckend Gefahrenhinweise. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet sind die kantonalen Naturgefahrenfachstellen beizuziehen.



Fläche A = Fläche B

-  Fläche A
-  Fläche B
-  mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- kGA kleiner Grenzabstand
- gGA grosser Grenzabstand

*Bemerkungen:*

*Es kommen keine Mehrlängen und Mehrbreitenzuschläge zur Anwendung.*

# F Masse und Messweisen

## Art.34 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m in irgend einem Punkt überragen (alle anderen Bauten gelten als unterirdisch auch wenn sie nicht erdüberdeckt sind), sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

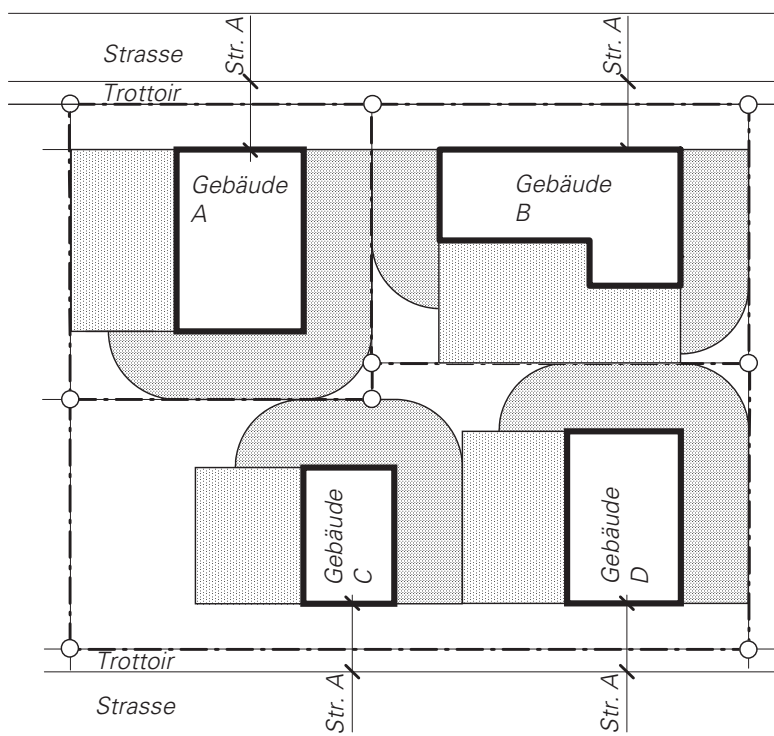
<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er wird rechtwinkling zur Fassade gemessen. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellenden. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

<sup>4</sup> Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.

<sup>5</sup> Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen. 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 an 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.

<sup>6</sup> Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen.



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



Die minimalen Bauabstände von Wald, Gewässer, Strassen, etc. gehen den Grenzabständen vor.

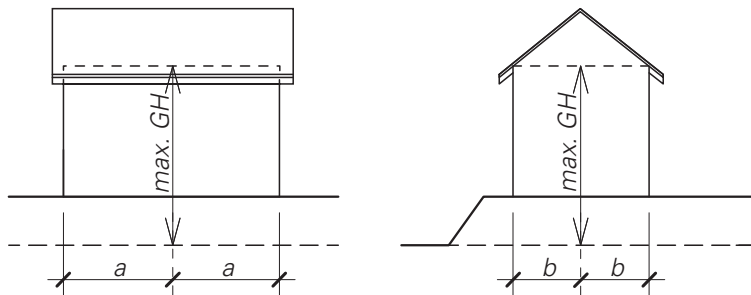
## **Art.35 Bauabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten**

- <sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- <sup>2</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft schriftlich zustimmt.
- <sup>3</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

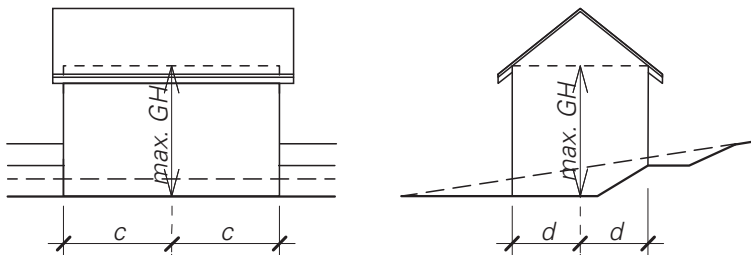
## **Art.36 Gebäudeabstand**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung der Nachbarschaft, bis auf 2.0 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 Grenzabstandes.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

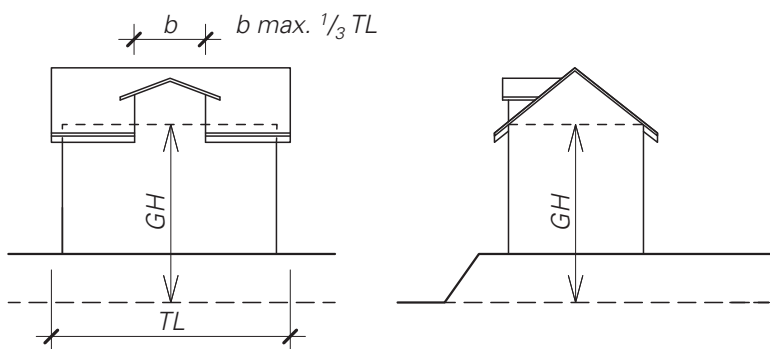


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

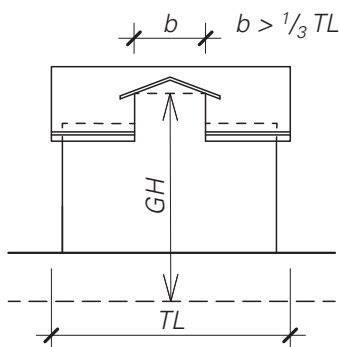


- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe

"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe nicht seperat zu messen.



"Partielle Fassadenerhebungen", deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreitet, sind bei der Gebäudehöhe seperat zu messen.



- GH Gebäudehöhe
- TL Trauflänge

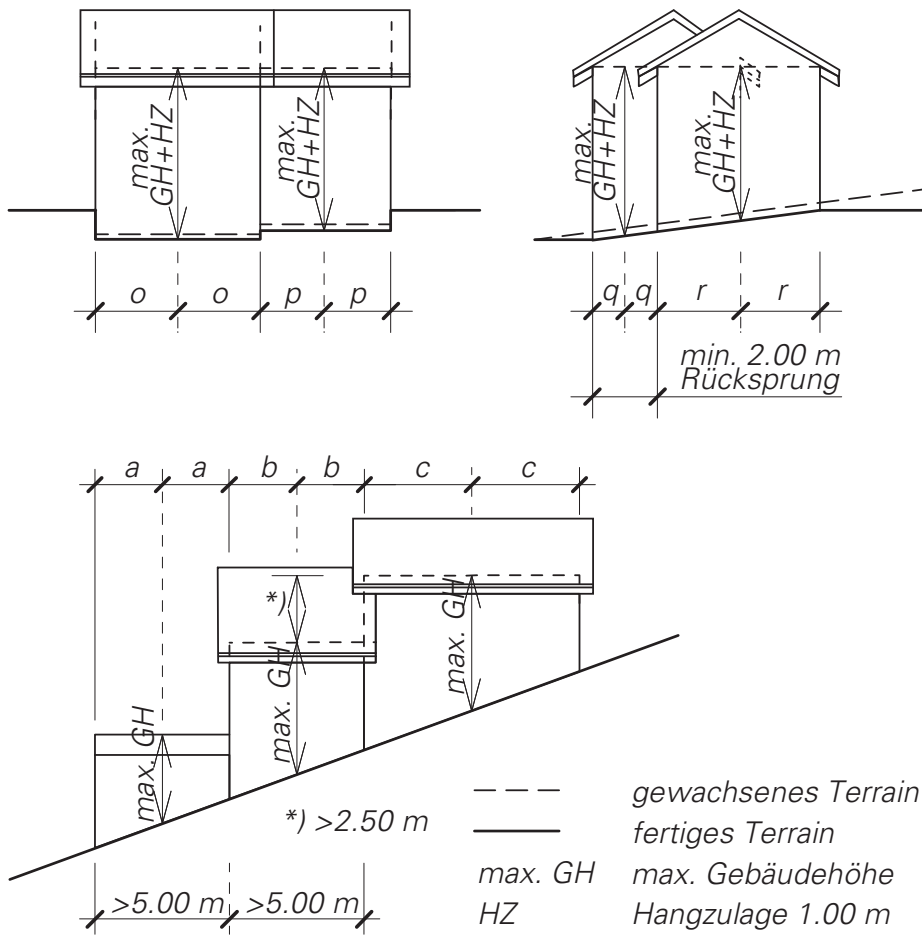
## **Art.37 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite weniger als 5.0 m beträgt oder bei Fassaden mit einer Länge von über 10.0 m weniger als die Hälfte dieser Fassadenlänge ausmacht.

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.

Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



## **Art.38 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden**

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) 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.

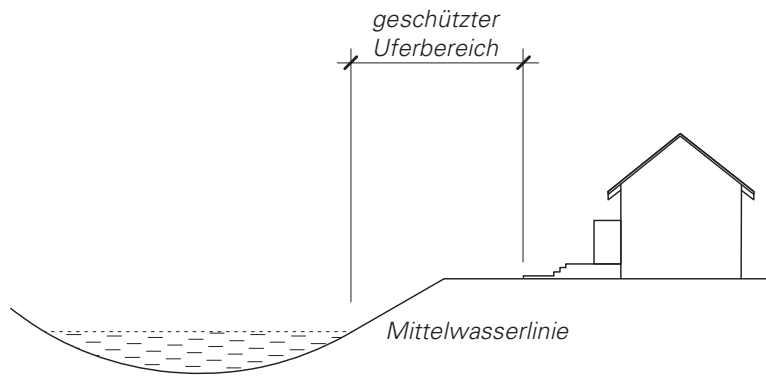
<sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

## **Art.39 Geschosse**

<sup>1</sup> Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.

<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfußboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.



*Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).*

*Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG*

*Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.*

## **Art. 40 Bauabstand von Gewässern**

<sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

Innerhalb der Bauzone

Dorfbach 8.0 m

Übrige Gewässer 5.0 m

Ausserhalb der Bauzone

alle Gewässer 15.0 m

Eingedolte Fliessgewässer 5.0 m ab Rohrachse

Der Bauabstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand im Schnittpunkt Wasser/Böschung gemessen.

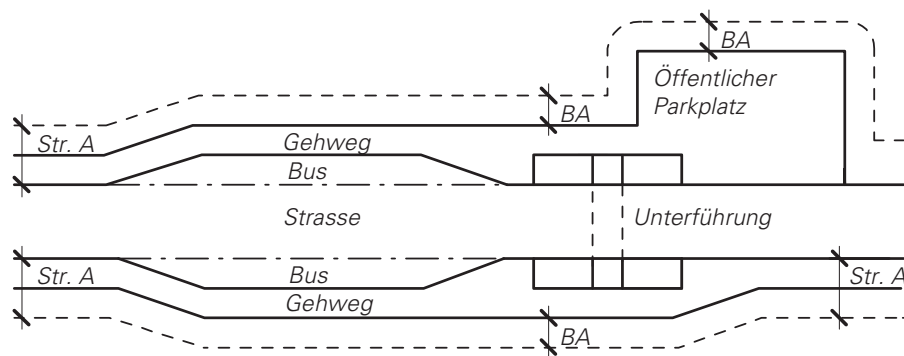
<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten von 6.0 m zu wahren.

<sup>3</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind oder an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

---

## Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

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



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

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

## **Art. 41 Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum**

<sup>1</sup> Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Basiserschliessungsstrassen ein Abstand von 5.0 m und auf Detailerschliessungsstrassen ein Abstand von 3.6 m (Strassenhierarchie gemäss Verkehrsrichtplan).

<sup>2</sup> In der Kernzone gilt der Strassenabstand gemäss bestehender Überbauung.

## **Art. 42 Bauabstand vom Wald**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30.0 m.

<sup>2</sup> Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten) muss ein minimaler Waldabstand von 15.0 m eingehalten werden.

---

# G Schlussbestimmungen

## Art. 43 Widerhandlungen

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

## Art. 44 Aufgaben und Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist die Baukommission für die Baupolizei zuständig.

<sup>2</sup> Sie trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

<sup>3</sup> Die Aufgaben sind namentlich:

- a) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen
- b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen und der Entscheid über Einsprachen
- c) die Beurteilung und der Entscheid über Ausnahmen, sofern das Gesetz keine andere Bewilligungsbehörde bestimmt
- d) die Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen sowie die kleinen Baubewilligungen, die eine Ausnahme erfordern Abs. 4
- e) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- f) die Aufsicht über die Einhaltung der Schutzvorschriften
- g) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen sowie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen
- h) die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot
- i) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei Missbrauch der Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen

<sup>4</sup> Die Bauverwalterin bzw. der Bauverwalter bewilligt kleine Baugesuche, die keine Ausnahmbewilligung erfordern oder gegen die keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen vorliegen, zusammen mit der bzw. dem Ressortvorstehenden.

---

<sup>5</sup> Sie bzw. er unterzeichnet verbindlich zusammen mit dem Präsidium der Baukommission oder mit der bzw. dem Ressortvorstehenden in allen Belangen der Baupolizei.

### **Art.45 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

<sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

### **Art.46 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- \_ Gemeindebaureglement Riggisberg vom 24.08.1995
- \_ Gemeindebaureglement Rüti vom 21.07.1998
- \_ Zonenplan Riggisberg vom 24.08.1995
- \_ Zonenplan «Ober-Plötsch» Rüti vom 21.07.1998
- \_ Zonenplan «Stale» Rüti vom 21.07.1998
- \_ Zonenplan «Rüti» - «Dörfli» Rüti vom 21.07.1998
- \_ Schutzzonenplan Riggisberg vom 24.08.1995
- \_ Landschaftsrichtplan Riggisberg vom 29.06.1981
- \_ Verkehrsrichtplan Riggisberg vom 29.06.1981
- \_ Siedlungsrichtplan Riggisberg vom 29.06.1981
- \_ UeO «Thanbodenstrasse» vom 04.10.1984
- \_ UeO «Sandgruben» - «Graben» vom 28.07.1983
- \_ Landschaft Ortsbild Schutzzonenplan Rütli vom 21.07.1998

sowie alle der vorliegenden Ordnung widersprechenden Grundordnungen und Planungen, soweit sie nicht aufgelistet sind.

---

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung

Vorprüfung

Publikation im Amtsanzeiger am

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

**Beschlossen durch die Gemeinde Riggisberg am**

Namens der Gemeinde:

Die Präsidentin

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Riggisberg

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



**Anhang**



## Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
EG ZGB	=	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GBR	=	Gemeindebaureglement
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudebreite
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
UeO	=	Ueberbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen



# Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Januar 2010

## Riggisberg

Gemeinde Riggisberg

[www.riggisberg.ch](http://www.riggisberg.ch)

## Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft

[www.be.ch/gsa](http://www.be.ch/gsa)

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

[www.vol.be.ch](http://www.vol.be.ch)

Amt für Umweltkoordination und Energie

[www.bve.be.ch](http://www.bve.be.ch)

Amt für Wald

[www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)

Berner Wirtschaft

[www.be.ch/beco](http://www.be.ch/beco)

Kantonale Denkmalpflege

[www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)

Amt für Umweltkoordination und Energie

[www.be.ch/aue](http://www.be.ch/aue)

Tiefbauamt

[www.be.ch/tba](http://www.be.ch/tba)

Wasser- und Energiewirtschaftsamt

[www.be.ch/wea](http://www.be.ch/wea)

Portal Naturgefahren

[www.be.ch/naturgefahren](http://www.be.ch/naturgefahren)

Bernische Systematische Gesetzessammlung

[www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

## Bund / weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung

[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

Bundesamt für Umwelt

[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)

Staatssekretariat für Wirtschaft

[www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

[www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)

Kantonale Planungsgruppe Bern

[www.planning.ch](http://www.planning.ch)

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

[www.sia.ch](http://www.sia.ch)

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

[www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten  
und Landschaftsarchitektinnen

[www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)

Systematische Sammlung des Bundesrechts

[www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70)