

Einwohnergemeinde Scheuren

## Aktualisierung der Ortsplanung

---

### Baureglement

Änderungen im Genehmigungsverfahren (Art. 60 Abs.3 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 und Abs. 8 BauV)

Öffentliche Auflage

*Unveränderter Inhalt gemäss erster Auflage in schwarzer Schrift*

*Änderungen gegenüber der ersten Auflage in roter Schrift (Art. 1, Art. 2, Art. 5, Art. 22, Art. 24, Art. 25, Art. 26, und Art. 31)*

*Ergänzungen in der Hinweisspalte gegenüber der ersten Auflage in blauer Schrift*

Bern, 28. Juni 2022

Nachgeführt; Bern, 19. November 2024

1804\_364\_BR\_GN\_220628.docx

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Scheuren  
Hauptstrasse 56  
2556 Scheuren

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern 14

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard, Projektleiter  
Moritz Iseli, Sachbearbeiter

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| <b>Lesehilfe</b> .....  | <b>7</b>  | Art. 14 Aussenraumgestaltung.....   | 20        |
| <b>1 Geltungsbereich</b> .....                                | <b>10</b> | Art. 15 Reklamen und Plakatierung.....                                      | 21        |
| Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....                         | 10        | Art. 16 Gestaltungsspielraum.....   | 21        |
| Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....                          | 10        | <b>4.2 Qualitätssicherung</b> .....   | <b>21</b> |
| Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen .....                  | 10        | Art. 17 Fachberatung .....  | 21        |
| <b>2 Nutzungszonen</b> .....                                  | <b>11</b> | Art. 18 Qualifizierte Verfahren.....  | 22        |
| <b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b> .....               | <b>11</b> | <b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....                              | <b>23</b> |
| Art. 4 Art der Nutzung.....                                   | 11        | <b>5.1 Ortsbildpflege</b> .....   | <b>23</b> |
| Art. 5 Mass der Nutzung.....                                  | 12        | Art. 19 Ortsbildschutzgebiete.....  | 23        |
| <b>2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen</b> .....              | <b>15</b> | <b>5.2 Pflege der Kulturlandschaft</b> .....                                | <b>24</b> |
| Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....            | 15        | Art. 20 Baudenkmäler.....   | 24        |
| <b>2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b> .....           | <b>15</b> | Art. 21 Archäologische Schutzgebiete .....                                  | 24        |
| Art. 7 Grünzone (GR) .....                                    | 15        | Art. 22 <b>Erhaltenswerte</b> Einzelbäume, <b>Baumgruppen, Alleen</b> ..... | 25        |
| <b>2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b> .....              | <b>16</b> | Art. 23 Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer .....         | 25        |
| Art. 8 Landwirtschaftszone (LWZ) .....                        | 16        | Art. 24 Bereich ohne Bewirtschaftungs-einschränkung .....                   | 26        |
| <b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....              | <b>17</b> | <b>5.3 Schutz der naturnahen Landschaft</b> .....                           | <b>26</b> |
| <b>3.1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b> ..... | <b>17</b> | Art. 25 Landschafts- <del>schutzgebiete</del> <b>schongebiete</b> .....     | 26        |
| Art. 9 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....     | 17        | Art. 26 Lebensräume .....   | 27        |
| Art. 10 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....    | 17        | Art. 27 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere .....                 | 28        |
| <b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....                | <b>18</b> | <b>5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen</b> .....                               | <b>29</b> |
| <b>4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung</b> .....                | <b>18</b> | Art. 28 Ersatzmassnahmen .....  | 29        |
| Art. 10 Gestaltungsgrundsatz.....                             | 18        | <b>5.5 Gefahrenggebiete</b> .....   | <b>29</b> |
| Art. 11 Bauweise, Stellung der Bauten .....                   | 19        | Art. 29 Bauen in Gefahrenggebieten .....                                    | 29        |
| Art. 12 Fassadengestaltung.....                               | 19        | <b>6 Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....                               | <b>30</b> |
| Art. 13 Dachgestaltung .....                                  | 19        | Art. 30 Widerhandlungen.....  | 30        |

|                                   |  |           |
|-----------------------------------|--|-----------|
| Art. 31                           | Inkrafttreten.....                           | 30        |
| Art. 32                           | Aufhebung von Vorschriften .....             | 30        |
| <b>Genehmigungsvermerke</b> ..... |  | <b>31</b> |
| <b>Anhang</b> .....               |  | <b>32</b> |
| <b>Anhang 1</b>                   | <b>Definition und Messweisen</b> .....       | <b>32</b> |
| A1.1                              | Bauabstände .....                            | 32        |
| A1.2                              | Altrechtliche Nutzungsziffern .....          | 35        |
| <b>Anhang 2</b>                   | <b>Erlasse im Bauwesen</b> .....             | <b>38</b> |
| A2.1                              | Bau- und Planungsrecht .....                 | 38        |
| A2.2                              | Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt ..... | 39        |
| A2.3                              | Wasser .....                                 | 39        |
| A2.4                              | Energie- und Leitungswesen .....             | 39        |
| A2.5                              | Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz.....   | 40        |
| A2.6                              | Land- und Forstwirtschaft.....               | 41        |
| A2.7                              | Gewerbe, Arbeitnehmerschutz.....             | 41        |

|       |                                       |    |
|-------|---------------------------------------|----|
| A2.8  | Feuerpolizei .....                    | 41 |
| A2.9  | Privates Bau- und Pflanzenrecht ..... | 41 |
| A2.10 | Militär, Zivilschutz .....            | 42 |
| A2.11 | Gemeindewesen .....                   | 42 |
| A2.12 | Verfahren; Rechtspflege.....          | 42 |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| <b>Beilagen</b> ..... |   | <b>43</b> |
| <b>B1</b>             | <b>Erläuterungen und Hinweise</b> .....                     | <b>43</b> |
| B1.1                  | Bauinventar (behördenverbindlich).....                      | 43        |
| B1.2                  | Archäologisches Inventar (behördenverbindlich).....         | 44        |
| B1.3                  | Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan.....                 | 45        |
| B1.4                  | Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung .....   | 45        |
| B1.5                  | Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)..... | 46        |
| B1.6                  | Grundwasserschutzzone .....                                 | 46        |
| B1.7                  | Wald (grundeigentümerverbindlich) .....                     | 46        |
| <b>B2</b>             | <b>Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB</b> .....           | <b>47</b> |

**Abkürzungen**

|        |   |       |   |
|--------|---|-------|---|
| aGbF   | anrechenbare Gebäudefläche                                    | KARCH | Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz      |
| Abk.   | Abkürzung   | KDP   | Kant. Denkmalpflege   |
| A      | Grenzabstand  | KEnG  | Kant. Energiegesetz   |
| AHOP   | Kant. Arbeitshilfen für die Ortsplanung                       | KenV  | Kant. Energieverordnung                                     |
| AGR    | Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung                       | KWaG  | Kant. Waldgesetz  |
| ANF    | Abteilung Naturförderung des LANAT                            | KWaV  | Kant. Waldverordnung  |
| ASTRA  | Bundesamt für Strassen  | LANAT | Amt für Landwirtschaft und Natur                            |
| AUE    | Kant. Amt für Umweltkoordination und Energie                  | Lit.  | Littera   |
| AZ     | Ausnützungsziffer   | LSV   | Eidg. Lärmschutzverordnung                                  |
| beco   | Berner Wirtschaft   | LWZ   | Landwirtschaftszone   |
| Bst.   | Buchstabe   | NHG   | Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz                         |
| BauG   | Kant. Baugesetz   | NHV   | Eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung                     |
| BauV   | Kant. Bauverordnung   | NSchG | Kant. Naturschutzgesetz                                     |
| BewD   | Kant. Baubewilligungsdekret                                   | NSchV | Kant. Naturschutzverordnung                                 |
| BGF    | Bruttogeschossfläche  | OK EG | Oberkante Erdgeschoss                                       |
| BMBV   | Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen | OLK   | Kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder |
| BSG    | Bernische systematische Gesetzessammlung                      | ÖQV   | Eidg. Öko-Qualitätsverordnung                               |
| BSIG   | Bernische Systematische Information Gemeinden                 | RPG   | Raumplanungsgesetz  |
| DZV    | Eidg. Direktzahlungsverordnung                                | RPV   | Raumplanungsverordnung                                      |
| EGzZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch         | RRB   | Regierungsratsbeschluss                                     |
| ES     | Empfindlichkeitsstufe (gemäss Art 43 LSV)                     | sia   | schweizerischer ingenieure- und architektenverein           |
| ff.    | folgende  | SG    | Kant. Strassengesetz  |
| FH tr  | Fassadenhöhe traufseitig                                      | SR    | Systematische Rechtssammlung des Bundes                     |
| FrSV   | Eidg. Freisetzungsverordnung                                  | UeO   | Überbauungsordnung  |
| gA     | grosser Grenzabstand  | USG   | Umweltschutzgesetz  |
| ggf.   | gegebenenfalls  | VG    | Vollgeschoss  |
| GL     | Gebäudelänge  | VRPG  | Kant. Verwaltungsrechtspflegegesetz                         |
| GEAK   | Gebäudeenergieausweis der Kantone                             | WA    | Wohnanteil  |
| GF     | Geschossfläche  | WBG   | Kant. Wasserbaugesetz                                       |
| GFZo   | Geschossflächenziffer oberirdisch                             | WBV   | Kant. Wasserbauverordnung                                   |
| GSchV  | Eidg. Gewässerschutzverordnung                                | ZGB   | Schweizerisches Zivilgesetzbuch                             |
| IVS    | Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz             | ZöN   | Zone für öffentliche Nutzungen                              |
| JSG    | Eidg. Jagdgesetz  | ZPP   | Zone mit Planungspflicht                                    |
| kA     | kleiner Grenzabstand  | ZUeO  | Zone mit bestehender Überbauungsordnung                     |



## Lesehilfe

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Baurechtliche Grundordnung | Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Scheuren bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.   |   |
| Zonenplan                  | Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. |   |
| Schutzzonenplan            | Im Schutzzonenplan dargestellt sind Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.  | <i>Vgl. Kapitel 4.</i>  |
| Zonenplan Gewässer         | Im Zonenplan Gewässer sind die Gewässerachsen und die Gewässerräume (als Korridor) dargestellt.   | <a href="#"><i>Der Zonenplan Gewässer der Gemeinde Scheuren ist in Erarbeitung</i></a>  |
| Hinweise                   | Die Hinweise in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.   |   |
| Übergeordnetes Recht       | Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweispalte hingewiesen.   |   |
|                            | Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.   | Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;<br>Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand.<br>Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. 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. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

*Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.*

#### Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).*

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

*Vgl. Art. 7 BewD.*

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

*Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

*Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.*

#### Besitzstandgarantie

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte 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

*Vgl. Art. 3 und 11 BauG.*

verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

*Vgl. Art. 16.*

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

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

*Vgl. Art. 66 BauG*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 1 Geltungsbereich

**Geltungsbereich  
sachlich**

**Art. 1**

Das Baureglement **einschliesslich der Anhänge 1 und 2** umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 9).*

**Geltungsbereich  
räumlich**

**Art. 2**

Das Baureglement **einschliesslich der Anhänge 1 und 2** gilt für das ganze Gemeindegebiet.

**Ausgleich von  
Planungsvorteilen**

**Art. 3**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 2 Nutzungszonen

Nach dem Aufbau des Musterbaureglements beinhaltet Art. 4 keine Gestaltungsvorgaben mehr. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete müssen deshalb zwingend mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert werden (Art. 19).

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### Art. 4

## Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

| Zone                     | Abk. | Nutzungsart   | ES  | ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)  |
|--------------------------|------|---|-----|--|
| Wohnzonen                | W    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stilles Gewerbe</li> </ul>  | II  | Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).   |
| Wohn- und Gewerbebezonen | WG   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Gastgewerbe</li> <li>• Verkauf bis 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche</li> </ul>  | III | Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.<br><br>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m <sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).  |
| Dorfkernzonen            | DK   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>• Gastgewerbe</li> <li>• Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe</li> <li>• Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche</li> </ul> | III | Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.<br><br>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.<br><br>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m <sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). |

<sup>1)</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## Mass der Nutzung

## Art. 5

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

| Zone                    | Abk. | kA<br>(m) | gA<br>(m) | GL<br>(m) | Fh tr<br>(m) | VG |
|-------------------------|------|-----------|-----------|-----------|--------------|----|
| Wohnzone 1              | W1   | 4,0       | 7,0       | 25,0      | 6,0          | 1  |
| Wohnzone 2              | W2   | 4,0       | 8,0       | 30,0      | 7,5          | 2  |
| Wohn- und Gewerbezone 2 | WG2  | 4,0       | 8,0       | 40,0      | 7,5          | 2  |
| Dorfkernzone            | DK   | 3,0       | 6,0       | 30,0      | 7,5          | 2  |

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 16.

Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

kA = kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A2.)

gA = grosser Grenzabstand (vgl. Anhang 1 Art. A3.)

GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)

Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)

VG = Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV)

## Weitere Masse

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse:

a) vorspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 2,0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch den Grenzabstand)

Art. 79b EGzZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

b) rückspringende Gebäudeteile

- Vordächer: zulässige Ausladung 2,50 m
- zulässige Tiefe max. 2,0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

Vgl. Art. 11 BMBV

c) eingeschossige Gebäudeteile

- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh ~~tr~~ gi) max. 5,0 m

Eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt.  
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

d) kleinere Gebäude

- Grenzabstand (A) min. 3,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh ~~tr~~ gi) max. 5,0 m

Kleinere Gebäude sind bewohnt.  
anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

e) Kleinbauten

- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
- giebelseitige Fassadenhöhe (Fh ~~tr~~ gi) max. 5,0 m

Vgl. Art. 3 und 30 Abs. 2 BMBV

Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

## Normativer Inhalt

- f) Anbauten
- Grenzabstand (A) min. 2,0 m
  - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
  - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m
  - giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5,0 m
- g) Unterirdische Bauten
- h) Unterniveaubauten
- i) Abgrabungen
- 3 **Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche sich auf eine Fassadenseite beschränken und eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.**
- Staffelung
- 4 Für gestaffelte Gebäude gelten folgende Masse:
- in der Höhe: min. 1,5 m
  - in der Situation: min. 3,0 m
- Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG)
- 5 Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete.
- Geschosse
- 6 Es gelten die folgenden Masse für Geschosse:
- a) Untergeschoss
- Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1,20 m über die Fassadenlinie herausragen.
  - ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche sich auf eine Fassadenseite beschränken und insgesamt nicht mehr als 5,0 m betragen, werden nicht angerechnet.~~
- b) Dachgeschoss
- zulässige Kniestockhöhe max. 1,50 m
- Gebäudeabstände
- 7 Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand für Gebäude bis auf 6,0 m, für eingeschossige Gebäudeteile und Kleinere Gebäude bis auf 4,0 m und für An- und Kleinbauten bis auf 2,0 m verkürzt werden.
- 8 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück sind vorbehaltenlich der feuerpolizeilichen Abstände keine Gebäudeabstände einzuhalten.

## Hinweise

Vgl. Art. 4 und 30 Abs. 2 BMBV

anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Art. 30 Abs. 2 BMBV).

Vgl. Art. 5 BMBV

Vgl. Art. 6. BMBV

Definition Vollgeschosse vgl. Art. 18 BMBV

Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

Gemäss BMBV: Erdgeschoss = neu 1. Vollgeschoss

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- Abstände gegenüber Zonengrenzen
- 9 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.
- Bauabstände von Strassen und Wegen
- 10 Es sind folgende Bauabstände einzuhalten:
- von Strassen der Basiserschliessung min. 5,0 m
  - von Strassen der Detailerschliessung min. 3,6 m
  - von Fusswegen und selbständigen Radwegen min. 2,0 m
- Vorplätze
- 11 Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude deren Benützung einen Vorplatz bedingt (gewerbliche Bauten und Anlagen usw.), ein grösserer Abstand verlangt werden.
- Garagen
- 12 Der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse – von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen – muss Garagentiefe, jedoch mindestens 5,0 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.
- Anlagen im Grenzabstand
- 13 Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).
- 14 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

*Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.*

*Grundsätzlich gelten die Bauabstände von öffentlichen Strassen nach Art. 80 SG. Die zusätzliche Abstandsvorschrift gegenüber den Anlagen der Basiserschliessung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsbildpflege.*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

### Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

#### Art. 6

- <sup>1</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 10 ff.  
ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

| Abk.  | Zweckbestimmung   | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung   | ES  |
|-------|---|---|-----|
| ZöN A | Friedhof  | bestehende Anlage<br>Kleinbauten gemäss Art. 5 sind zulässig  | III |
| ZöN B | Schulanlage, Gemeindeverwaltung, öffentliche Parkplätze | bestehende Anlage<br><br>Für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:<br>Grenzabstand = 4,0 m<br>Gebäuelänge = 60,0 m<br>traufseitige Fassadenhöhe = 9,0 m | III |
| ZöN C | <i>Ausstehend.</i>                                      | <i>Ausstehend.</i>  | III |

*Hinweis: Die neue ZöN C wird nachgelagert in einem separaten Verfahren erlassen. Nicht Teil der Genehmigung.*

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### Grünzone (GR)

#### Art. 7

- <sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen.
- <sup>2</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

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

*Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmalern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsverwaltung (Art. 27 Abs. 2 NSchG).*

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 8

**Landwirtschaftszone  
(LWZ)**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

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

*ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)*

Normativer Inhalt

Hinweise

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

##### Art. 9

Zonen mit besonderen  
baurechtlichen  
Ordnungen

<sup>1</sup> Die folgenden baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

| Bezeichnung                                  | Abk. | Datum Genehmigung | Datum Änderungen | ES     |
|--|------|-------------------|------------------|--------|
| Überbauungsordnung Nr. 1 „Oberi Allmet“      | UeO  | 28.06.1994        |                  | II/III |
| Überbauungsordnung Nr. 2 „Parzellen 98 + 18“ | UeO  | 13.08.1996        |                  | III    |

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### Art. 10

#### Gestaltungsgrundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 11 – Art. 15) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. 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, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 17 ff.*

#### Beurteilungskriterien

- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

*Vgl. auch Art. 11.*

*Vgl. auch Art. 12 und Art. 13.*

*Vgl. auch Art. 14.*

*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-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).*

*Vgl. Art. 19 ff.*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

**Bauweise, Stellung der Bauten****Art. 11**

- <sup>1</sup> Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- <sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- <sup>4</sup> Längs der Strassen sind Bauten in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.
- <sup>5</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter hat sich die Gebäudestellung und Firstrichtung nach den Vorschriften von Art. 19 zu richten.

Vgl. Art. 5 und Anhang 1 Art. A1

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

*Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die Ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 16.*

**Fassadengestaltung****Art. 12**

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

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 16.*

**Dachgestaltung****Art. 13**

- <sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- <sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer gestattet. Die Dachneigung in der Dorfkernzone darf nicht weniger als 45° und in den übrigen Zonen nicht weniger als 25° betragen.
- <sup>3</sup> Die Verwendung glänzender oder sonst auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).*

**Normativer Inhalt**

- 4 In der Dorfkernzone sind die Dächer mit natürlich getönten Ziegeln oder entsprechendem Material (Eternit etc.) einzudecken.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes für Neu- und Umbauten die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.
- 6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses.
- 7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.
- 8 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.
- 9 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

**Hinweise**

*Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First- Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.*

*Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 16.*

**Art. 14****Aussenraumgestaltung**

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- 3 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Die Baupolizeibehörde kann Profilierungen von Böschungen und Mauern verlangen.

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

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.*

*Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 16.*

*Normativer Inhalt**Hinweise***Reklamen und Plakatierung****Art. 15**

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

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

**Gestaltungsspielraum****Art. 16**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 11 – Art. 15 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Vgl. Art. 17; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 11 – Art. 15 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 10 entsprechen.*

**4.2 Qualitätssicherung**

*Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 19 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).*

**Fachberatung****Art. 17**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

*Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*

*Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.*

*Normativer Inhalt**Hinweise*

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

- a) Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- b) Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerehaltungsgebieten;
- c) Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- d) Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- e) Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- f) Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

*Vgl. Art. 16.*

*Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.*

*Vgl. Art. 75 BauG.*

**Art. 18****Qualifizierte Verfahren**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.

*Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.*

<sup>2</sup> Er kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

*Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.*

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Art. 19

#### Ortsbildschutzgebiete

- <sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- <sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.
- <sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Im Ortsbildschutzperimeter sind sämtliche äusseren Umgestaltungen wie die Änderung von Fassadenanstrichen, Bedachungen, Fenstern, Vorplätzen, Einfriedungen (über 1.20 m) und dgl. bewilligungspflichtig. Wenn nötig haben die Baugesuche auch die zur Beurteilung nötigen Nachbargebäude ( Fassaden etc.) zu enthalten.
- <sup>5</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.
- <sup>6</sup> Die Gliederung und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. An Fronten und wichtigen Schau-seiten sind ungeeignete Fassadenverkleidungen (Eternit, Kunststoffe etc.) untersagt.  
Masse, Proportionen und Einteilungen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Dementsprechend sind Fenster mit korrekter Sprossenteilung zu versehen. wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten, bzw. neu in traditioneller Art vorzusehen.

*Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Scheuren, bzw. die Beschriebe im ISOS.*

*Art. 10c BauG*

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- 7 Die bestehende Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und ist als solche zu erhalten.  
Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit geeigneten Ziegeln (in der Regel rote Muldenziegel) oder anderen geeigneten Produkten zu erfolgen.
- 8 Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und dgl. können nur bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Der Grundsatz des Erhaltens einer ruhigen, geschlossenen Dachfläche muss gewährt bleiben.  
Dacheinschnitte sind verboten.
- Alle Dachaufbauten und dgl. sind gestalterisch, materialmässig und farblich ins Dach einzupassen. Zur Erreichung von guten Lösungen können Ausnahmen von Art. 62 ff BauV beantragt werden. Die Platzierung, Grösse, die Anzahl muss von Fall zu Fall in Zusammenarbeit von Bauherr/Architekt und der Fachstelle bestimmt werden.
- Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Grösse von max. 0.80/1.20 m nicht überschreiten.

**5.2 Pflege der Kulturlandschaft****Baudenkmäler****Art. 20**

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

*Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Scheuren; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.*

**Archäologische Schutzgebiete****Art. 21**

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

*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).*

## Normativer Inhalt

## Hinweise

**Erhaltenswerte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen**

**Art. 22**

- 1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten **erhaltenswerten Einzelbäume, Kleingehölze, Baumgruppen und -reihen** sind **aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt**. für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und daher zu erhalten.
- 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die **Hochstammbäume erhaltenswerte Bäume** für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
- 3 Gefällte **Hochstammbäume erhaltenswerte Bäume** oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

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

*Sind die Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, bewilligt das Regierungssatthalteramt deren Fällung. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG.*

**Art. 23**

**Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer**

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - b) Schutz vor Hochwasser;
  - c) Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum des Nidau-Büren-Kanal ist im Zonenplan Gewässer als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- 3 Der Gewässerraum für die alte Zihl beträgt 15 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen.
- 4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – 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.

Vgl. Art 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).

*Bei stehenden Gewässern ab 0.5 ha: mind. 15 Meter*

*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbau gemäss Art. 6,7 und 15 WBG*

*Vgl. Art. 11 BauG*

*Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.*

*Normativer Inhalt**Hinweise*

- <sup>5</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- <sup>6</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBV nötig ist.

**Art. 24**

**Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung**

Die im Zonenplan Gewässer als „Bereich ohne Bewirtschaftungseinschränkung“ festgelegte Fläche ist von den Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. ~~3 und 4~~ 4<sup>bis</sup> GSchV befreit.

Vgl. Art. 41c Abs. 4bis GSchV

**5.3 Schutz der naturnahen Landschaft****Art. 25**

**Landschaftsschutzgebiete  
Landschaftsschongebiete**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten **Landschaftsschutzgebiete-Landschaftsschongebiete** bezwecken die **Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart und Schönheit und die** Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten **und** dienen dem ökologischen Ausgleich.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind:
- Bauten und Anlagen, die einen Standort innerhalb der Schutzzone erfordern, das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und im öffentlichen Interesse stehen;
  - kleinere Zweck- und Fahrnisbauten wie Feldscheunen, **Weideunterstände**, **Tränkeschirme** etc. von max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche, die ausschliesslich der landbaulichen Nutzung des Gebiets dienen. Im offeneren Gelände sind diese Festbauten gut mit standortheimischen Gehölzen einzugliedern.

Vgl. Art. 9, 9a, 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 (Art. 22).

Normativer Inhalt

Hinweise

- 3 Innerhalb der ~~Landschaftsschutzgebiete~~-Landschaftsschongebiete ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtneriefächen sowie der Abbau von Bodenmaterial.  
~~Aufforstungen sind nicht zulässig.~~
- 4 ~~Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.~~  
Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 26

- 1 Für die im Schutzzonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume

| Lebensräume                | Abk. | Schutzziele   | Besondere Vorschriften   |
|----------------------------|------|---|--|
| Kleingewässer mit Uferzone | L1   | Das ausgeschiedene Schutzgebiet umfasst das Auen-<br>gewässer im Grien in seiner gesamten Ausformung<br>und Ufervegetation bis zur Höchstwasserlinie des<br>Grundwassers sowie der angrenzende Grünstreifen<br>bis zum Wald bzw. zum randlichen Pionierstandort<br>(L3).<br>Es liegt innerhalb der Auenlandschaft und ist Teil<br>eines Laichgewässerstandorts, beide von nationaler<br>Bedeutung. Das Gewässer ist in Grösse, Ausbildung und<br>Leistungen für den Naturhaushalt ungeschmälert zu<br>erhalten. | Es besteht bis zum angrenzenden Waldrand<br>ein Bauverbot. Vorbehalten bleiben episodi-<br>sche Terraingestaltungen oder Entschlam-<br>mungen zur Erhaltung der hohen Biotopquali-<br>täten, insbesondere als übergeordnet wichti-<br>ges Laichgewässer.<br>Die Nutzung und Pflege wird ausschliesslich<br>auf die Leistungen des Gewässers und seiner<br>Ufer für den Naturhaushalt bzw. für seltene<br>Tiere und Pflanzen ausgerichtet. Aufforstun-<br>gen, die fischereiliche Nutzung, das Anlegen<br>jeglicher Freizeitanlagen sowie die Wasser-<br>entnahme sind untersagt. Der Gemeinderat<br>erlässt zusammen mit den Grundeigentü-<br>mern, dem kant. Naturschutzinspektorat in-<br>nerhalb von einem Jahr ein Pflegekonzept<br>und setzt dieses anschliessend um. |

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

## Normativer Inhalt

## Hinweise

|                                 |    |  |   |  |
|---------------------------------|----|--|---|--|
| Artenreiche Naturwiesen, Bölder | L2 | Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen selten gewordene, artenreiche Naturgrünländereien auf meist trockenen mageren Standorten.<br>Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten überlieferter, standortgerechter Bewirtschaftungsformen (Kulturgut) sowie seltene Kleinlebensräume (z.B. Reptilien, viele Insekten).   | Die artenreichen Naturwiesen sind auf einen regelmässigen Schnitt angewiesen, Gestattet ist eine ein- bis zweimalige, möglichst späte Mahd frühestens ab Juli, Das Mähgut soll stets abgeführt werden (keine unerwünschte Düngung, Verunkrautung und Vergandung).<br><br>Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Ausbringen von Düngern jeglicher Art, von Gülle und Klärschlamm,</li> <li>• das Mulchen und Abflämmen, das Umbrechen der Narbe und Einsäen von Kunstwiesen,</li> <li>• das intensive Beweiden - Herbstweide erlaubt - (Bodenverdichtung, unerwünschte Düngung, Erosion), sowie</li> <li>• das flächige Bepflanzen mit Bäumen oder Hecken.</li> </ul> | Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV.<br><br>Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV. |
| Mager- und Sonderstandorte      | L3 | Das ausgeschiedene Objekt in einer aufgelassenen Bodenabbaustelle im Grien liegt im Bereich der Auenlandschaft von nationaler Bedeutung. ist ein seltener Kleinstandort im ehemaligen Flussgebiet der Zihl und bietet Lebensraum für Kleinfafauna und Flora der ehemaligen Schotter-, Kies- und Sandbänke. Schutzziel ist das Offenhalten dieses mageren Pionierstandortes in besonnter Lage im Bereich der Waldsäume bzw. Augewässer. | Der Sonderstandort ist zu erhalten und gezielt wiederherzustellen. <del>Der Gemeinderat erlässt innerhalb von zwei Jahren für das Objekt einen von der Waldabteilung 7 und dem Naturschutzinspektorat zu genehmigenden, standortbezogenen Gestaltungs- und Pflegeplan und setzt diesen in Absprache mit diesen Fachstellen anschliessend um.</del>  |  |

## Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

## Art. 27

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

## Normativer Inhalt

## Hinweise

**5.4 Ersatz- und Fördermassnahmen****Art. 28****Ersatzmassnahmen**

- <sup>1</sup> Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. *Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*
- <sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. *Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG. Zuständigkeit: Regierungsrat/Regierungsrätin bzw. Regierungsrat/Regierungsrätin für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

**5.5 Gefahrenggebiete****Art. 29****Bauen in  
Gefahrenggebieten**

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG *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.*
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. *Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde 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 Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. *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).

## Normativer Inhalt

## Hinweise

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

### Widerhandlungen

#### Art. 30

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

Vgl. Art. 50 BauG.

### Inkrafttreten

#### Art. 31

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Vgl. Art. 110 BauV

~~<sup>2</sup> Die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem geänderten Baureglement mit Anhang, den Zonenplanänderungen und dem Zonenplan Gewässer, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.~~

Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).

Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).

### Aufhebung von Vorschriften

#### Art. 32

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan vom 4.11.1981 (mit Änderung vom 8.3.1991)
- Baureglement vom 26.02.2002

## Genehmigungsvermerke

### Aktualisierung der Ortsplanung

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung vom                   | 3. Mai bis 3. Juni 2019       |
| Kantonale Vorprüfung vom                     | 10. August 2020               |
| Publikation im Amtsblatt vom                 | 6. April 2022                 |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom        | 7. und 14. April 2022         |
| Öffentliche Auflage vom                      | 7. April 2022 bis 9. Mai 2022 |
| Einspracheverhandlung am                     | 25. Mai 2022                  |
| Erledigte Einsprachen                        | 1                             |
| Unerledigte Einsprachen                      | keine                         |
| Rechtsverwahrungen                           | keine                         |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am         | <b>7. Juni 2022</b>           |
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am | <b>28. Juni 2022</b>          |
| Namens der Einwohnergemeinde Scheuren:       |                               |

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

### Änderungen im Genehmigungsverfahren (Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 BauV)

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Publikation im Amtsblatt vom          | ..... |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | ..... |
| Öffentliche Auflage vom               | ..... |
| Einspracheverhandlung                 | ..... |
| Erledigte Einsprachen                 | ..... |
| Unerledigte Einsprachen               | ..... |
| Rechtsverwahrungen                    | ..... |
| Beschlossen durch den Gemeinderat am  | ..... |

Der Präsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin: ..... Scheuren, den .....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

## Anhang

### Anhang 1 Definition und Messweisen

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

#### A1.1 Bauabstände

##### Art. A1

**Abstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen**

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

*Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 5) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (Art. A4) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (Art. A1 Abs. 2)*

##### Art. A2

**Kleiner  
Grenzabstand kA**

- 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.
- 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

##### Art. A3

**Grosser  
Grenzabstand gA**

- 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (projizierte Fassadenlinie) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

- 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

**Art. A4**

**Gebäudeabstand**

- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**Art. A5**

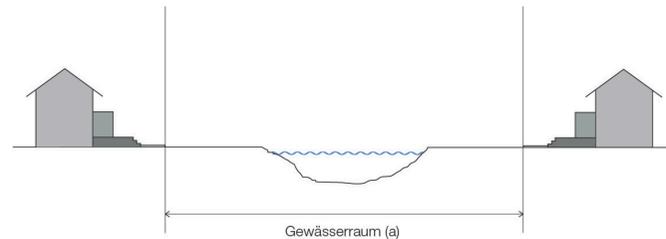
**Abstand gegenüber Zonengrenzen**

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

*Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. Art. A2 und Art. A3.*

**Art. A6**

**Gewässerraum für Fliessgewässer**

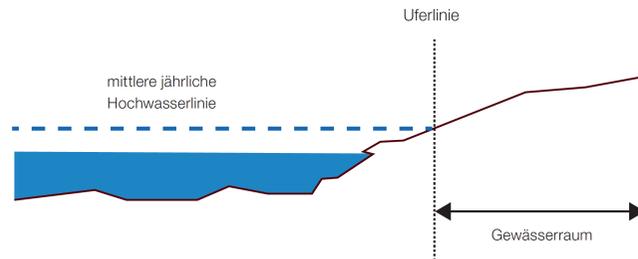


*Vgl. Art. 41a GSchV.*

*Vgl. AHOP Gewässerraum (2015), flächige Darstellung des Gewässerraums.*

**Gewässerraum für stehende Gewässer**

**Art. A7**



Vgl. Art. 41b GSchV

Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie.

**Abstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen**

**Art. A8**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von min. 6 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von min. 3 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

## A1.2 Altrechtliche Nutzungsziffern

Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>Ausnützungsziffer (AZ)</b>     | <p><b>Art. A9</b></p> <p>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.</p>  | <p>Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.</p> $AZ = \frac{BGF}{aLF}$ |
| <b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b> | <p><b>Art. A10</b></p> <p>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind;</li> <li>eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;</li> <li>Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;</li> <li>Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlageanlagen;</li> <li>allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;</li> <li>Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von aArt. 63 BauV enthält;</li> <li>mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;</li> <li>offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;</li> </ul> | <p>Vgl. aArt. 93 Abs. 2 BauV.</p>                        |

unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;  
in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

#### **Art. A11**

#### **Anrechenbare Landfläche (aLF)**

- <sup>1</sup> Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht anzurechnen werden:
  - die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
  - Wald und Gewässer;
  - einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- <sup>2</sup> Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.

*Vgl. aArt. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach aArt. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche (aLF).*

**Überbauungsziffer (ÜZ)****Art. A12**

- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.
- <sup>2</sup> Die massgebende Grundstücksfläche wird nach aArt. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.
- <sup>3</sup> Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im Wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Vgl. aArt. 96 BauV.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{GbF}}{\text{aLF}}$$

Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. Art. A11).

**Gebäudefläche (GbF)****Art. A13**

- <sup>1</sup> Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.
- <sup>2</sup> Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.

## Anhang 2 Erlasse im Bauwesen

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen. Stand 1. April 2017.

### A2.1 Bau- und Planungsrecht

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

## A2.2 Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

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

## A2.3 Wasser

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

## A2.4 Energie- und Leitungswesen

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

## A2.5 Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUIPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung zur Reinhaltung der Luft vom 25. Juni 2008 (Lufthygieneverordnung, LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (BGLE, SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)
- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

## **A2.6 Land- und Forstwirtschaft**

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

## **A2.7 Gewerbe, Arbeitnehmerschutz**

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

## **A2.8 Feuerpolizei**

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

## **A2.9 Privates Bau- und Pflanzenrecht**

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

### **A2.10 Militär, Zivilschutz**

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

### **A2.11 Gemeindewesen**

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

### **A2.12 Verfahren; Rechtspflege**

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

## Beilagen

### B1 Erläuterungen und Hinweise

Im Zonenplan, im Schutzzonenplan und im Zonenplan Gewässer sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

#### B1.1 Bauinventar (behördenverbindlich)

Das Bauinventar der Gemeinde Scheuren ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen. *Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.*

schützenswerter Bau Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.» *Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.*

erhaltenswerter Bau Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung

und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

*Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.*

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

*Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 36.*

## **B1.2 Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)**

Das archäologische Inventar der Gemeinde Scheuren ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

*Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.*

*Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt.*

Archäologische  
Gebiete und  
Fundstellen

In den im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

*Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG*

*Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.*

**B1.3 Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan**

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

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

**B1.4 Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung**

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

|  |  |  |
|--|--|--|
| Auengebiete von nationaler Bedeutung           | Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.   | Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31)   |
| Flachmoore von nationaler Bedeutung            | Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.  | Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33)  |
| Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung | Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.   | Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)  |
| Ufergehölze                                    | Ufergehölze (inkl. Auenvvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.   | Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).                           |
| Hecken und Feldgehölze                         | Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.  | Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG. |
| Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung         | Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat. | Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).                |
| Naturschutzgebiete                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutzgebiet Meienriedloch</li> </ul>  | RRB Nr. 1631 vom 13.04.1934  |

**B1.5 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümergebunden)**

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 ingenieurbioökologischen Methoden zu erstellen.

*Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).*

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

*Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.*

**B1.6 Grundwasserschutzzone**

Für die Grundwasserschutzzonen gilt die Eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung.

**B1.7 Wald (grundeigentümergebunden)**

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will, erfolgen.

*Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D\_09*

**B2 Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB**

Auszug aus dem Bernischen Einführungsgesetz zum ZGB zu Nachbarrecht sowie Bauten und Pflanzungen.

## Grenzabstände

**Art. 79**

- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten.
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

## An- und Nebenbauten

**Art. 79 a**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.0 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

## Vorspringende Bauteile

**Art. 79 b**

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

Abort- und  
Düngergruben**Art. 79 c**

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

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

## Hofstattrecht

**Art. 79 d**

- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 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.

## Brandmauern

**Art. 79 e**

## a) Pflicht

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

## b) Mitbenützung

**Art. 79 f**

- 1 Das Recht, eine vom Nachbarn 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. Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkelt werden.

## c) Erhöhung

**Art. 79 g**

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 gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.

**Art. 79 h**

## Stützmauern und Böschungen

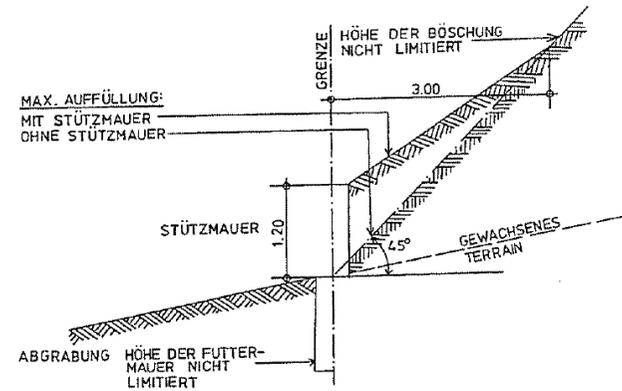
## a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens  $45^\circ$  (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 1.2 m überragen.

## b) Eigentum

**Art. 79 i**

- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, 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.



Einfriedungen

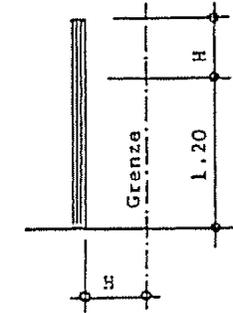
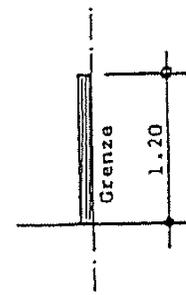
**Art. 79 k**

- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Feste Einfriedungen

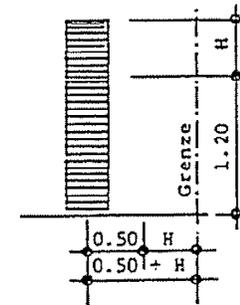
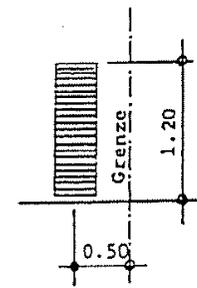
bis 1,2 m Höhe

über 1,2 m Höhe



bis 1,2 m Höhe

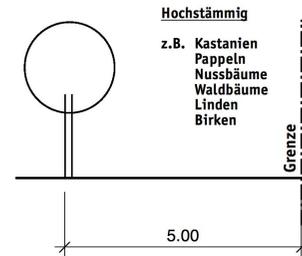
über 1,2 m Höhe



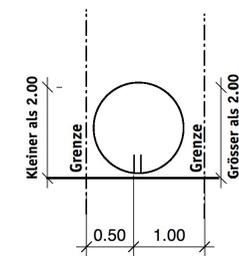
**Bäume und Sträucher Art. 79 I**

- 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:
  - 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
  - 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
  - 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
  - 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

**Bäume**

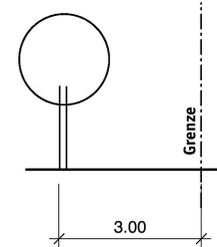


**Ziersträucher**

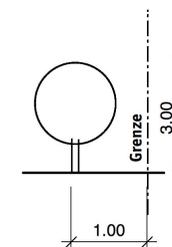


**Obstbäume**

**Hochstämmig**



**Niederstämmig**



**Entzug von Licht und Sonne**

**Art. 79 m**

- 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. 79 n**

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 Spalierreife anbringen.

Betreten des nachbarlichen Grundes **Art. 79 o**  
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.