

# BAUREGLEMENT (BR) UMSETZUNG BMBV

Gemeinde Zäziwil | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 7. Juni 2023

ZP Siedlung | ZP Landschaft und Gefahrengebiete | **Baureglement** | Erläuterungsbericht

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUM EINSTIEG</b>	<b>6</b>
<b>A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Art. 1 Geltungsbereich	9
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	9
<b>B NUTZUNGSZONEN</b>	<b>11</b>
Art. 3 Art der Nutzung	11
Art. 4 Mass der Nutzung	11
Art. 5 Landwirtschaftszone (LWZ)	19
Art. 6 Bauernhofzone (BHZ)	19
Art. 7 Grünzone (GrZ)	19
Art. 8 Strukturierungszone (SEZ)	19
Art. 9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	21
Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	21
Art. 11 Zone mit Planungspflicht (ZPP)	23
Art. 12 Zone mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)	29
Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone Lenzligen	29
<b>C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>31</b>
Art. 14 Grundsatz	31
Art. 15 Gestaltungsgrundsätze Kernzone	31
Art. 16 Aussenraumgestaltung	31
Art. 17 Dachgestaltung	31
Art. 18 Attika	33
Art. 19 Antennen	35
Art. 20 Fachberatung	35
<b>D RESPEKTVOLLER UMGANG MIT DEM BESTEHENDEN</b>	<b>37</b>
Art. 21 Baudenkmäler	37
Art. 22 Ortsbilschutzgebiete	37
Art. 23 Bauen in Gefahrengebieten	37
Art. 24 Historische Verkehrswege	37
Art. 25 Fuss- und Wanderwege	39
Art. 26 Archäologische Schutzgebiete	39

## Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Zäziwil  
Bernstrasse 1  
3532 Zäziwil

## Planungsteam

Panorama  
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Fabrikstrasse 20a  
3012 Bern

Art. 27	Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstammbstgärten	39
Art. 28	Gewässerraum	39
Art. 29	Landschaftsschutzgebiete A (LSG A)	43
Art. 30	Landschaftsschongebiet (LSG B)	43
Art. 31	Lebensräume	43
Art. 32	Ersatzmassnahmen	45
<b>E ZUSTÄNDIGKEITEN</b>		<b>47</b>
Art. 33	Gemeinderat	47
Art. 34	Bau- und Planungskommission	47
Art. 35	Gemeindeverwaltung	47
Art. 36	Widerhandlungen	47
Art. 37	Inkrafttreten	47
Art. 38	Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	49
<b>F GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>		<b>51</b>
<b>ANHANG</b>		<b>53</b>

## ZUM EINSTIEG

### **KOMMENTAR / HINWEISE**

Der Kommentar in der linken Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

### **BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG**

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren sowie dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

### **ÜBERGEORDNETES RECHT / MESSWEISE**

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Baubegriffe und Messweisen wurden interkantonal harmonisiert und sind in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) geregelt. Auf die wichtigsten Bestimmungen wird in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositiven öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Das private Baurecht bleibt 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.

### **BAUBEWILLIGUNG**

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

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

### **BESITZSTANDSGARANTIE**

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 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. Die Siedlungs- und architektonische Qualität müssen gewährleistet sein. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

### **BERATUNG DURCH DIE GEMEINDE**

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

### **FAIRNESSGRUNDSATZ**

Der Gebrauch der baurechtlichen Grundordnung richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

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

*Soweit die Gemeinden keine eigenen Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt (vgl. Art. 142, Abs. 5 BauG).*

*Das Verfahren richtet sich nach Art. 142d BauG: Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt. Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor. Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss. Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).*

## A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

<sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen

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

## B NUTZUNGSZONEN

### Art. 3 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Kernzone	K	Wohnen, Gewerbe- und Bürobauten	III
Mischzone	M	Wohnen, Gewerbe- und Bürobauten	III
Gewerbezone	G	Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten  Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.	III
Sonderzonen		siehe Art. 5 bis Art. 13	

<sup>2</sup> Entlang der Bernstrasse gilt für die Parzellen Nr. 622, 515, 874, 711, 731 und 525 in der Wohnzone W2 die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### Art. 4 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2 - 14, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA [in m]	gA [in m]	Fh tr [in m]	Fh A [in m]	GI* [in m]	VG
Wohnzone	W1	3.00	9.00	4.50	7.50	25.00	1
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.00	10.00	30.00	2
Kernzone	K	3.00	8.00	7.00	10.00	30.00	2
Mischzone	M2	4.00	8.00	8.00	11.00	40.00	2
Gewerbezone	G	1/2 Fh tr**	1/2 Fh tr**	12.00	15.50	-	-

\* Die Gebäudelänge wird ohne Anbauten gemessen. Beim Zusammenbau von Gebäuden mit dazwischenliegenden Anbauten wird pro Parzelle ein Gebäudelängenzuschlag von 6.0 m auf Anbauten gewährt.

\*\* mindestens aber 4.00 m; gegenüber anderen Zonen mindestens Fassadenhöhe, traufseitig

kA = kleiner Grenzabstand

gA = grosser Grenzabstand

GI = Gebäudelänge

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig

Fh A = Fassadenhöhe Attika

VG = Anzahl Vollgeschosse

*In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe gestattet. Stilles Gewerbe wie z. B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).*

*Kern- und Mischzone: Mässig störende Gewerbe wie z. B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Gewerbe, welches das gesunde Wohnen wesentlich beeinflusst, ist nicht zugelassen.*

*Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb der Gewerbezone grösser als 1000 m<sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG).*

*Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.*

*Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sind in Art. 7-9 BMBV definiert.*

*Gebäudelänge siehe Art. 12 BMBV  
Fassadenhöhe siehe Art. 15 BMBV*

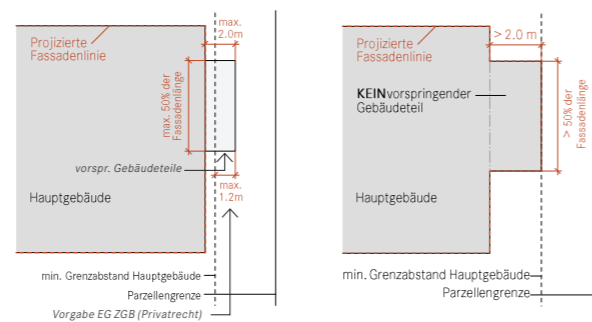
*An- und Kleinbauten sind unbewohnt und umfassen keine Hauptnutzflächen.*

*Der Waldabstand richtet sich nach Kantonalem Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich min. 30.0 m. Für individuelle Ausnahmefälle vom Waldabstand gilt Art. 26 KWaG. Für Bauten, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen sind (z. B. Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten), gilt, mit Zustimmung des benachbarten Waldeigentümers, ein minimaler Waldabstand von 15.0 m.*

*kA vgl. Art. 4, Abs. 7 BR / gA vgl. Art. 4, Abs. 8 BR*

Vgl. Art. 3 ff. BMBV  
 Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. Für nachbarrechtliche An- und Kleinbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern, Böschungen und dergleichen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV  
 Vorspringende Gebäudeteile sind z. B. Erker, Laderampen, Vordächer, Ausstertreppen oder Balkone.  
 Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.



Vgl. Art. 5 BMBV

Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen, z. B. angebaute Wintergärten).

Kleinere Gebäude sind freistehende Gebäude und können im Gegensatz zu Kleinbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen, z. B. Kleinstwohnformen wie Tiny Houses, freistehende Wintergärten, Hobbyräume und dergleichen).

Die Fassadenhöhe traufseitig wird in der Folge für jedes gestaffelte Gebäude einzeln gemessen.

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

- a. Anbauten und Kleinbauten
  - > Grenzabstand (A) min. in m 2.00
  - > Fassadenhöhe traufseitig in m 4.00
  - > anrechenbare Gebäudefläche max. in m<sup>2</sup> 60.00

- b. Vorspringende Gebäudeteile:
  - > zulässige Tiefe max. in m 2.00
  - > zulässiger Anteil Fassadenlänge max. in % 50
  - > Vordächer: zulässige Ausladung max. in m 2.50

- c. Unterirdische Bauten:
  - > Grenzabstand (A) min. in m 1.00

- d. Unterniveaubauten:
  - > über massgebendem Terrain im Mittel max. in m 1.20
  - > Grenzabstand (A) min. in m 2.00

- e. eingeschossige Gebäudeteile und für kleinere Gebäude:
  - > Grenzabstand (A) min. in m 3.00
  - > anrechenbare Gebäudefläche max. in m<sup>2</sup> 60.00
  - > Fassadenhöhe traufseitig max. in m 4.00

- f. Gebäude gelten als gestaffelte Gebäude, wenn sie um die folgenden Masse versetzt sind:
  - > in der Situation min. in m 5.00
  - > in der Höhe min. in m 2.50

- g. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageneinfahrten, die insgesamt nicht mehr als 6.00 m betragen, werden nicht an die Höhenmessung angerechnet. Dies kann nur bei einer Fassade geltend gemacht werden.

*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 (vgl. Art. 19 BMBV).*

*Vgl. Art. 4 Abs. 2 Bst. d und h*

*Dies gilt grundsätzlich nicht gegenüber Kantonsstrassen.*

*Die Massnahmen zur Parzelle Nr. 244 richten sich nach dem Hochwasserschutzgutachten der Schmalz Ingenieure AG vom 11. August 2011. Folgende Massnahmen können u.a. eine Überflutung verhindern: Terrainaufschüttung im Bereich zu erstellender Gebäude (Fliesstiefe und Freibord: ca. 0.70 m); Abdichtung und Höherziehen Lichtschächte und Kellerabgänge; Umleitung Wasserlauf mittels Mauer / Damm parallel zu Geleisen; Erstellen Abflussmulde auf Ostseite der Parzelle.*

*Die Massnahmen zur Parzelle Nr. 745 richten sich nach dem Hochwasserschutzgutachten des Büros für Ingenieurgeologie AG (B-I-G) vom 10. September 2013. Die Schutzkote kann mit einem aktualisierten Hochwasserschutzgutachten aufgrund der neuen Gefahrenkarte neu festgelegt werden.*

h. Untergeschosse dürfen Oberkante fertiger Boden des 1. Vollgeschosses im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragen.

i. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) angerechnet, sofern sie dessen zulässigen Masse überschreiten.

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

<sup>4</sup> Auf der Mischzone M2 der Parzelle Nr. 244 ist eine minimale GFZo von 0.45 sicherzustellen. Zudem müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel  $L_e$ ) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel  $L_i$ ) mindestens 15 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Auf der Parzelle Nr. 244 sind lokale Massnahmen zur Eindämmung der Gefahrensituation (Überflutung) gemäss Hochwasserschutzgutachten vorzunehmen. Dabei ist eine Terrainerhöhung im Bereich der zu erstellenden Gebäude von min. 0.70 m (Fliesstiefe und Freibord) vorzunehmen.

<sup>5</sup> Auf der Parzelle Nr. 745 sind lokale Massnahmen zur Eindämmung der Gefahrensituation (Überflutung) gemäss Hochwasserschutzgutachten vorzunehmen. Dabei ist eine Terrainerhöhung auf die Kote 677.10 m. ü. M. vorzunehmen. Der bestehende Abflusskorridor am Nordrand der Parzelle Nr. 745 muss sicherstellen, dass auf der Parzelle Nr. 661 bei Hochwasser kein zusätzliches Fliessen (negative Einwirkung) verursacht wird. Die traufseitige Fassadenhöhe wird auf das massgebende Terrain gemessen.

<sup>6</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände untereinander mit Dienstbarkeiten regeln. Bei der Einräumung von Näherbaurechten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, wenn die benachbarten Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Überschreiten sie die zulässige Gebäudelänge, darf der Gebäudeabstand nicht weniger als 4 m betragen. Liegt ein grosser Grenzabstand dazwischen, so ist der ordentliche Gebäudeabstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Brandschutzvorschriften.

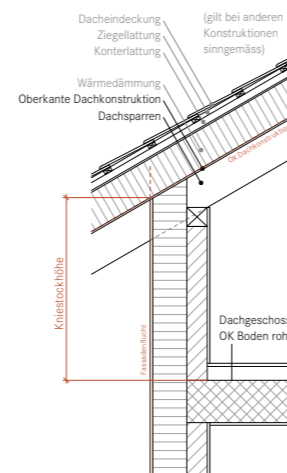
<sup>7</sup> Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.



Ohne einen Abstand gegenüber der Landwirtschaftszone kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.

Der Strassenabstand (min. 3.60 m bei Gemeindestrassen, min. 5.00 m bei Kantonsstrassen) wird vom Fahrbahnrand aus gemessen. Das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung ist in jedem Fall einzuhalten.

vgl. Art. 80 und Art. 81 SG sowie Art. 59 SV



- <sup>8</sup> Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er muss auch gegenüber der Landwirtschaftszone eingehalten werden. Der kA wird rechtwinklig auf die Parzellengrenze gemessen. Er wird auf allen Seiten gemessen, wo der grosse Grenzabstand (gA) nicht zum Tragen kommt.
- <sup>9</sup> Grosser Grenzabstand (gA): Gebäude mit Wohn- und / oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selber festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.
- <sup>10</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für die Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Für An- und Kleinbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.
- <sup>11</sup> Entlang von Gemeindestrassen, Fusswegen und selbstständigen Radwegen dürfen Vordächer bis auf 0.60 m in den Strassenabstand hineinragen.
- <sup>12</sup> Entlang von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch dürfen innerhalb des Strassenabstandes unüberdeckte Abstellplätze erstellt werden, wenn das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung eingehalten und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>13</sup> Der Dachausbau zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe mehr als 1.50 m misst.
- <sup>14</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- <sup>15</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutz- und Strukturerehaltungsgebiete.

*Für die Landwirtschaftszone gelten, mit Ausnahme des Grenzabstands, keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Vgl. Art. 43 LSV.*

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 5 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 Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

#### **Art. 6 Bauernhofzone (BHZ)**

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

#### **Art. 7 Grünzone (GrZ)**

Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

#### **Art. 8 Strukturierungszone (SEZ)**

- <sup>1</sup> Die Strukturierungszone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- <sup>2</sup> Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- <sup>4</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.
- <sup>5</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.
- <sup>6</sup> Neue An- und Kleinbauten, eingeschossige Gebäudeteile sowie kleinere Gebäude sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- <sup>7</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. Abbruchbewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Bewilligung für ein Ersatzbaute erteilt werden.
- <sup>8</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- <sup>9</sup> Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.
- <sup>10</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Sämtliche Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung zu unterbreiten.

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss BR Art. 14 ff.

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

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

Nr.	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES (Lärmempf.)
1	Hornussen	<p>Neuanlage; es gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; max. Grundfläche = 120 m<sup>2</sup></li> <li>&gt; max. Geschosszahl = 1</li> <li>&gt; max. Gebäudelänge = 18.00 m</li> <li>&gt; max. Gebäudebreite = 12.00 m</li> <li>&gt; max. Fassadenhöhe traufseitig = 4.00 m (gemessen ab massgebendem Terrain = OK Terrinauffüllung 684.70 m.ü.M.)</li> <li>&gt; max. Kniestock = 0.20 m</li> </ul> <p>Der Neubau ist unbeheizt, mit Holzverschalung und Satteldach mit einer max. Dachneigung von 20° zu erstellen. Unterkellerung sowie Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Bei Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des Hornussersports besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht. Im Rahmen des Baugesuchseingangs müssen die entsprechenden Nachweise erbracht werden, dass das Bauvorhaben zu keiner Störung der Anströmung (Anströmungsbereich der Überfallsektion des Rückhaltedammes) führt und die Dammstabilität nicht beeinträchtigt wird.</p>	III

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss BR Art. 14 ff.

#### Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

<sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
1	Schulhaus	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone sowie unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Schulhauses mit seiner charakteristischen Umgebungsgestaltung (Bahnhofstrasse 5). Die max. Gebäudelänge beträgt 45.00 m. Nebst Sattel- und Walmdächer sind auch Flachdächer zugelassen.	III
2	Kirche und Friedhof, Unterrichts- und Büroräume	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der im Bauinventar enthaltenen Kirche von 1963 / 64 mit zugehöriger Umgebungsgestaltung richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone.	III
3	Schul- und Sportanlage / Mehrzweckhalle	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone. Die Fassadenhöhe traufseitig beträgt 9.00 m, die max. Gebäudelänge 70.00 m.	III

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
4	Alterswohnungen und stilles Gewerbe als Nebennutzung im 1. Vollgeschoss	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone. Die max. Gebäudelänge beträgt 50.00 m. Stilles Gewerbe mit einem sachlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Hauptnutzung (z.B. Arztpraxis).	II
5	Feuerwehrmagazin	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 4 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Kernzone.	III
6	Wasserreservoirs	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 4 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Kernzone.	-
7	Brauchtum, Veranstaltungen, Schwingturniere, Viehschauen, Parkplätze, Spielplatz	Temporäre, baubewilligungsfreie Einrichtungen, Parkplätze und Spielfläche mit einfacher Möblierung	-
8	Trafostation	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden. Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 4 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Kernzone.	-

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Eine Befreiung von der Planungspflicht ist nur in folgenden Fällen möglich:

- 1) Bewilligung eines einzelnen Vorhabens vor Erlass der Überbauungsordnung
- 2) Ergebnis eines Projektwettbewerbs
- 3) Gesamtvorhaben, das das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt (mit Zustimmung AGR)

#### Art. 11 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

- <sup>1</sup> Die Zonen mit Planungspflicht müssen jeweils nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut werden, wobei die häusliche Bodennutzung und die gute Integration in Siedlung und Landschaft im Vordergrund stehen. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten die folgenden Bestimmungen:
- <sup>2</sup> ZPP A «Bahnhofmatte»
  - a. Die ZPP A bezweckt die Neuschaffung eines Bahnhofquartiers mit grossem Wohnanteil. Max. 1/4 der zugelassenen Nutzung kann für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe reserviert werden.
  - b. Das Nutzungsmass wird wie folgt definiert: GFZo max. 0.7
  - c. Das Gebiet wird über die Reutenenstrasse erschlossen. In Koordination mit der SBB ist zu prüfen, ob eine Fussgängerunterführung im Bahnhofsbereich erstellt werden kann, die das Planungsgebiet an den gewachsenen Ortskern bindet. Die Parkieranlagen sind oberirdisch zusammenzufassen.
  - d. Es sind Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen, die zusammengefasst, eine Siedlung mit hoher Wohnqualität ermöglichen. Es sind nur Steildächer ohne Pultdächer gestattet. Insbesondere ist dabei eine sorgfältige Aussenraumgestaltung mit interessanten Raumabfolgen anzustreben.
  - e. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

<sup>3</sup> ZPP B «Stämpflimatte»

- a. Die ZPP B bezweckt die Erstellung einer verdichteten Zentrums-Überbauung sowie die Gestaltung des Bahnhofplatzes mit dem schützenswerten Bahnhofgebäude als markantem Zentrum und Blickpunkt der Bahnhofstrasse. Entlang der Strassenzüge sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Läden zugelassen, die Hauptnutzung ist dem Wohnen vorbehalten.
- b. Das Nutzungsmass ist wie folgt definiert: GFZo min. 0.45, max. 0.55. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Dachflächen sind entsprechend ruhig zu gestalten.
- c. Nebst der Zentrumsüberbauung sind in der UeO zu regeln:
  - > Lage, Abmessung und Gestaltung des Bahnhofplatzes
  - > Umnutzung- und Verdichtungsmöglichkeiten für die Bahnhofsgebäude
  - > Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder (öffentlich und private).
- d. Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV:
  - > Bahnhofs- und Gewerbegebäude: ES III
  - > Wohngebäude: ES II

<sup>4</sup> ZPP C «Zäzibach»

- a. Zweck: Die ZPP Zäzibach bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung und das Freihalten des Zäzibachs inklusive des Hangbereichs. Die Überbauung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie durch gut gestaltete Siedlungsränder aus.
- b. Art und Mass der Nutzung: Es sind Wohnnutzungen zugelassen. Im Bereich der Kantonsstrasse sind innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m zudem Mischnutzungen gemäss Art. 3 BR (Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten) zulässig. Im Minimum ist eine anrechenbare Geschossfläche von 4'400 m<sup>2</sup> und im Maximum eine solche von 6'325 m<sup>2</sup> zu realisieren. Basierend auf einem Gesamtkonzept sind, unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze, mit bereichsweise / sektorweise einheitlicher Dachgestaltung die folgenden Gebäude- und Dachformen zulässig:
  - > Es sind 3-geschossige Hauptgebäude mit Flachdach zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige Fassadenhöhe beträgt 9.50 m. Flachdächer sind nicht begehbar und extensiv zu begrünen. Attikageschosse und Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
  - > Es sind 3-geschossige Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° zulässig. Die talseitigen Fassaden sind max. 3-geschossig und die hangseitigen 2-geschossig. Die maximale talseitige Fassadenhöhe beträgt 9.50 m. Pultdächer sind nicht zugelassen. Bei Dächern mit einer Neigung zwischen 5° und 20° ist die Firstrichtung quer (Nord-Süd-Richtung) oder paral-

- lel (Ost-West-Richtung) zum Hang zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachflächenfenster, Lukarnen usw. sind nicht zugelassen.
- > Es sind 2-geschossige Hauptgebäude mit Attikageschoss zugelassen. Die talseitigen Fassaden sind max. 2-geschossig und die hangseitigen 1-geschossig. Die maximale talseitige Fassadenhöhe beträgt 7.50 m. Das Attikageschoss kann auf der Hangseite direkt auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.
- c. Gestaltungsgrundsätze: Die gesamte Überbauung erfolgt nach einem einheitlichen gestalterischen Konzept. Dieses hat die folgenden Nachweise zu erbringen:
- > Gebäudeansetzungen so, dass eine gute Verzahnung mit der offenen Landschaft entsteht
  - > einheitliche Dachgestaltung
  - > einheitliches Bedachungsmaterial
  - > die Materialisierung kann pro Baukörper unterschiedlich sein
  - > möglichst geringe Terrainveränderungen
  - > die Böschung gegen den Zäzibach ist ökologisch aufzuwerten
- Eine allfällige Etappierung erfolgt von Süden nach Norden.
- d. Erschliessung: Die Hapterschliessung erfolgt direkt ab der Bernstrasse und muss eine nördliche Erweiterung der ZPP Zäzibach sicherstellen. Die oberirdische Feinerschliessung (Fuss- und Veloverkehr, Notzufahrt) der Gebäude erfolgt über etwa hangparallele Stichwege, welche im Sinne von Begegnungszonen gestaltet werden. Ein internes Fusswegnetz verbindet das Neubaugebiet optimal mit dem Dorf und der direkt angrenzenden offenen Landschaft (Nord-Süd-Verbindung). Zudem ist eine Fuss- und Velowegverbindung sicherzustellen, welche im westlichen Bereich an den Weidweg (Ost-West-Verbindung) anschliesst. Die Parkierung erfolgt oberirdisch und / oder in Einstellhallen.
- e. Bestehende Liegenschaft: Das bestehende Wohnhaus (Parzelle 150) kann abgebrochen werden.
- f. Lärmschutz: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe II müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel  $L_e$ ) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel  $L_r$ ) mindestens 22 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.
- Im Bereich der Kantonsstrasse gilt innerhalb einer Bautiefe von 30.00 m die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe III müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen sicherstellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel  $L_e$ ) und den lärmempfindlichen Räumen im exponiertesten Geschoss (Immissionspegel  $L_r$ ) mindestens 17 dBA beträgt. Die Massnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

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

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

Nr	(Teil-)Überbauungsordnungen	Datum Inkrafttreten
1	Bahnhofmatte	12. Juni 2009
2	Stämpflimatte	12. April 1999
3	Eyweid	12. September 2013

#### Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone Lenzligen

<sup>1</sup> In der Intensivlandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen.

<sup>2</sup> Die Zone dient der bodenunabhängigen pflanzenbaulichen Produktion.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der ES III (Art. 43 LSV).

<sup>4</sup> Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten in dieser Zone. Dazu zählen insbesondere die Erschliessung mit Frischwasser, die Entwässerung des Regenabwassers oder die Beheizung der festen Gewächshäuser.

<sup>5</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die bestmögliche Integration der Anlagen in das bestehende Landschaftsbild nachweist.

<sup>6</sup> Das Meteorwasser muss fachgerecht versickert oder gefasst und zur Bewässerung wiederverwendet werden.

<sup>7</sup> Gegenüber der Parzellen Nrn. 175 und 747 gilt ein Abstand für Hochbauten von 6m, gegenüber den südlich angrenzenden Liegenschaften ein Abstand von 4.50m zur Zonengrenze. Die Erstellung von Zäunen, Hecken sowie Erschliessungen sind zugelassen.

Sektor 1:

<sup>8</sup> Bodenunabhängige Kulturen mit Gewächshäusern mit Einzelfundamenten sind zugelassen. Die Firsthöhe der Anlagen ist auf 4.50 m beschränkt.

<sup>9</sup> Der gewachsene Boden ist zu erhalten. Terrainveränderungen sind auf max. 0.5m zu beschränken. Werden Terrainveränderungen vorgenommen, ist der Boden gemäss Weisungen der Bodenschutzfachstelle in gleicher Qualität wieder herzustellen.

*Dieser allgemeine Gestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

*Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.: der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.*

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z. B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen oder Hauszugänge.*

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

## C QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### WEITERENTWICKLUNG ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

#### Art. 14 Grundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG).
- <sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
  - > Strassen-, Orts- und Landschaftsbild,
  - > bestehende und geplante benachbarte Bebauungen,
  - > Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension,
  - > Fassaden- und Dachgestaltung,
  - > Materialisierung und Farbgebung,
  - > Gestaltung der Aussenräume,
  - > Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
  - > Terrainveränderungen.

#### Art. 15 Gestaltungsgrundsätze Kernzone

- <sup>1</sup> Die Kernzone umfasst den historisch gewachsenen Ortsteil und bezweckt, dessen ländlichen Charakter zu erhalten.
- <sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich bezüglich Lage (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden), in den Baukörpern (Bauhöhe und Proportionen) in der Konstruktionsart und in den Materialien der überlieferten Bauweise anzupassen und sich gut ins Ortsbild einzufügen.

#### Art. 16 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Siedlung und Landschaft ergibt.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

#### Art. 17 Dachgestaltung

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



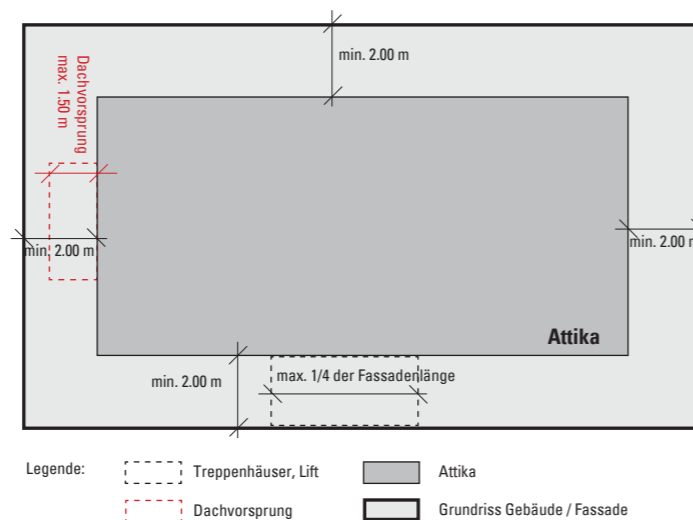
Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° (vgl. AGR-Newsletter 10 / 2012)

Dass An- und Kleinbauten nicht grösser als 60 m<sup>2</sup> sein dürfen ist im Art. 4 Abs. 1 geregelt.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bedürfen keiner Baubewilligung, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden installiert werden und den kantonalen Richtlinien entsprechen. Beispielsweise sind Anlagen an Baudenkmälern, an Fassaden sowie aufgeständerte und freistehende Anlagen baubewilligungspflichtig.

Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind meldepflichtig.

vgl. Mindesthöhe von Kaminen (Kamin-Empfehlung) des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Dezember 2018.



- <sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit angemessenem Dachvorsprung gestattet, deren Dachneigung 30°, in der Zone W1 20°, nicht unterschreitet. In jedem Fall ist ein Firstwinkel von mindestens 100° einzuhalten. Flachdächer sind zugelassen. Ausgenommen sind Bauten mit Flachdächern in der Strukturerhaltungszone und der Kernzone.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann in gestalterisch begründeten Fällen Abweichungen von der genannten Dachneigung gestatten, wenn es sich um eine Anpassung an eine bereits bestehende Dachneigung oder um unbewohnte landwirtschaftliche Gebäude handelt.
- <sup>4</sup> Die Dächer von An- und Kleinbauten, von kleineren Gebäuden sowie von eingeschossigen Gebäudeteilen sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren. Nebst Sattel- und Walmdächern sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten sind wie folgt zugelassen:
  - a. Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachleiter und dergleichen sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
  - b. Lukarnen, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und dgl. dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen. In Ortsbildschutzgebieten und bei Bauinventar-Objekten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Bauinventar-Objekten nicht zulässig.
  - c. Dachaufbauten dürfen höchstens bis an die Fassadenfläche (Hauswand) gesetzt werden und sind mindestens 0.5 m (gemessen in der Dachneigung) unter der Firstlinie zu halten.
- <sup>6</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe sowie Kamine bleiben unberücksichtigt.

### Art. 18 Attika

Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern

- a. es maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Normalgeschosses misst.
- b. es von der darunterliegenden Fassade allseitig um 2.00 m zurückversetzt ist (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).
- c. der Dachvorsprung am Attikageschoss auf höchstens einer Seite um max. 1.50 m über die max. zulässige Länge / Breite des Attikageschosses herausragt.

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

*Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 ff. BauV.*

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

#### **Art. 19 Antennen**

- <sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk, Betriebsfunk, u.a. dienen.
- <sup>2</sup> Unter Art. 19 Abs. 3 bis 9 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch als solche wahrgenommen werden können.
- <sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Gewerbezones zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- <sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzones sind nur zulässig, wenn der Standort zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit erforderlich ist oder diese ohne den geplanten Standort sonst erheblich erschwert würde. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften sowie technisch möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen (Koordinationspflicht).
- <sup>5</sup> In Wohnzones sind Antennen zum Empfang von Signalen, Mobilfunksendeanlagen, W-LAN mit externer Antenne, Amateurfunk mit Sendeanlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- <sup>6</sup> Im Ortsbildschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nicht zulässig.
- <sup>7</sup> An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.
- <sup>8</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.
- <sup>9</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

#### **Art. 20 Fachberatung**

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

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

*Vgl. Bauinventar der Gemeinde Zäziwil vom Jahr 2014 mit Teilrevision 2021.  
Die Einstufung ist grundeigentümergebunden; es gelten Art. 10a - 10e  
BauG.*

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

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

*Zu beachten sind sensible Bauten nach Art. 6 Abs. 3 BauG*

*Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.*

*Die zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

## D RESPEKTVOLLER UMGANG MIT DEM BESTEHENDEN

### Art. 21 Baudenkmäler

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

### Art. 22 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> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

### Art. 23 Bauen in Gefahrengebieten

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

### Art. 24 Historische Verkehrswege

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen zu erhalten.
- <sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Vgl. Art. 33 SV

Vgl. Art. 31 SV

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

Vgl. Art. 32 (Ersatzmassnahmen)

*Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2015*

*Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.00 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.00 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.*

#### **Art. 25 Fuss- und Wanderwege**

- <sup>1</sup> Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z. B. Einbau eines bituminösen Belages) bedürfen einer Bewilligung.
- <sup>2</sup> Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.

#### **Art. 26 Archäologische Schutzgebiete**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten archäologischen Schutzgebiete sind geschützt.
- <sup>2</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
- <sup>3</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

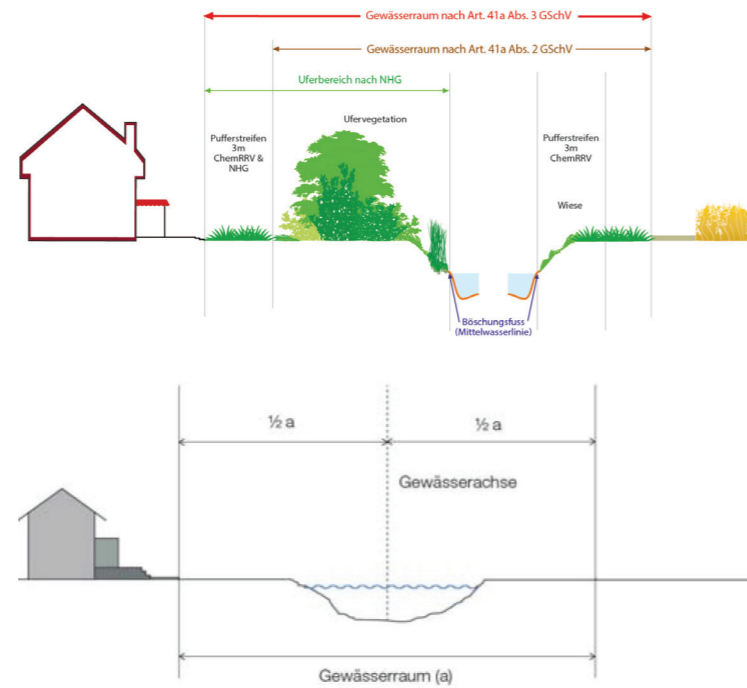
#### **Art. 27 Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstammobstgärten**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang D des vorliegenden Reglementes bezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten und zu fördern.
- <sup>2</sup> Gefällte Hochstammobstbäume oder natürliche Abgänge sind nach Möglichkeit an der selben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Das Fällen geschützter Bäume erfordert eine Ausnahmewilligung.

#### **Art. 28 Gewässerraum**

- <sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
  - a. die natürliche Funktion der Gewässer;
  - b. Schutz vor Hochwasser;
  - c. Gewässernutzung.

Vgl. Zonenplan Gewässerräume.



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

Vgl. Art. 41a Abs. 4a GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG  
Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV  
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Vgl. Zonenplan Gewässerräume

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

<sup>4</sup> In den im Zonenplan Gewässerräume bezeichneten dicht überbauten Gebieten ist der Gewässerraum reduziert ausgeschieden. Im Gewässerraum können weitere zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

<sup>6</sup> Der im Zonenplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

#### Art. 29 Landschaftsschutzgebiete A (LSG A)

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten vier Landschaftsschutzgebiete A1 - A4 bezwecken die ungeschmälernte 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.
- <sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, wie Materialabbau, Auffüllungen und Ablagerungen, Entfernen von landschaftsprägenden und wertvollen Elementen, sind nicht zugelassen.
- <sup>4</sup> Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.

#### Art. 30 Landschaftsschongebiet (LSG B)

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten sieben Landschaftsschongebiete B1 - B7 bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und mit Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind in den Landschaftsschongebieten zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.
- <sup>3</sup> Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

#### Art. 31 Lebensräume

- <sup>1</sup> Für die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Trockenstandorte	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind: > das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, > das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen, > extensive Bewirtschaftung mit Mähnutzung und Abführen des Mähgutes, > das Beweiden und das Abbrennen der Trockenstandorte.

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.<sup>a</sup>

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG  
 Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3 Bst. c NSchG).

### Art. 32 Ersatzmassnahmen

- <sup>1</sup> Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten gemäss Art. 26 bis Art. 31 nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- <sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

## E ZUSTÄNDIGKEITEN

### Art. 33 Gemeinderat

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

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

### Art. 34 Bau- und Planungskommission

<sup>1</sup> Die Bau- und Planungskommission ist Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde.

<sup>2</sup> Voranfragen werden durch die zuständige Baubewilligungsbehörde behandelt.

### Art. 35 Gemeindeverwaltung

Der Gemeindeverwaltung obliegt die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und des Baupolizeiverfahrens.

### Art. 36 Widerhandlungen

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

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

### Art. 37 Inkrafttreten

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

<sup>2</sup> Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



### Art. 38 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

- <sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):
- > Baureglement vom 12.08.1999
  - > Zonenplan vom 12.08.1999
  - > «Landschaft» Zonenplan vom 12.08.1999
  - > «Siedlung» Richtplan vom 12.08.1999
  - > «Landschaft» Richtplan vom 12.08.1999
- <sup>2</sup> Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden durch den Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG sowie Art. 36 BauG.

## F GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	27. Januar bis 28. Februar 2022
Vorprüfung vom	22. Dezember 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	2. und 9. März 2023
Publikation im Amtsblatt vom	1. März 2023
Öffentliche Auflage vom	1. März bis 3. April 2023

Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-

**Beschlossen durch den Gemeinderat am 19. April 2023**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 7. Juni 2023**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den

Der Gemeindeschreiber

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

## ANHANG

Anhang A) Abkürzungen

Anhang B) Gesetze

Anhang C) Nachbarrecht / Bauten und Pflanzungen

Anhang D) Inventar Einzelbäume, Baumreihen und Hochstammobstgärten

## ANHANG A) ABKÜRZUNGEN

A	Grenzabstand
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
BHZ	Bauernhofzone
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	Gewerbezone
GFZo	Geschossflächenziffer, oberirdisch
GI	Gebäudelänge
gA	grosser Grenzabstand
GrZ	Grünzone
HNF	Hauptnutzfläche
K	Kernzone
kA	kleiner Grenzabstand
LSG	Landschaftsschutzgebiet
Lr / Lre	Immissionspegel / Emissionspegel
LWZ	Landwirtschaftszone
M	Mischzone
SEZ	Strukturerhaltungszone
UeO	Ueberbauungsordnung
VG	(Anzahl) Vollgeschosse
W	Wohnzone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

## ANHANG B) GESETZE

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28.05.1911
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
GschG	Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991
GschV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 1. Januar 2009
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

## ANHANG C) NACHBARRECHT / BAUTEN UND PFLANZUNGEN

### Art. 79 Grenzabstände

- <sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- <sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

### Art. 79a An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### Art. 79b Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

### Art. 79c Abort- und Düngergruben

- <sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

### Art. 79d Hofstattrecht

- <sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- <sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

### Art. 79e Brandmauern; Pflicht

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

### Art. 79f Braundmauern; Mitbenützung

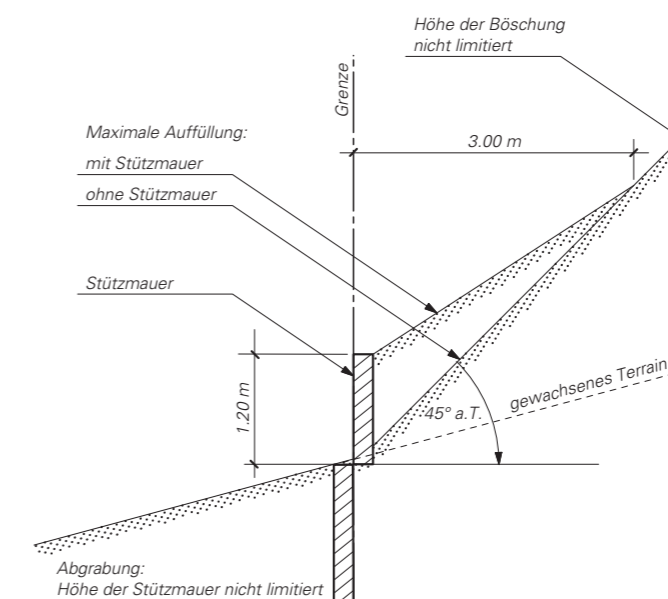
- <sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- <sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- <sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

### Art. 79g Brandmauern; Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

### Art. 79h Stützmauern und Böschungen; Pflicht zur Errichtung; Ausführung

- <sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- <sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- <sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

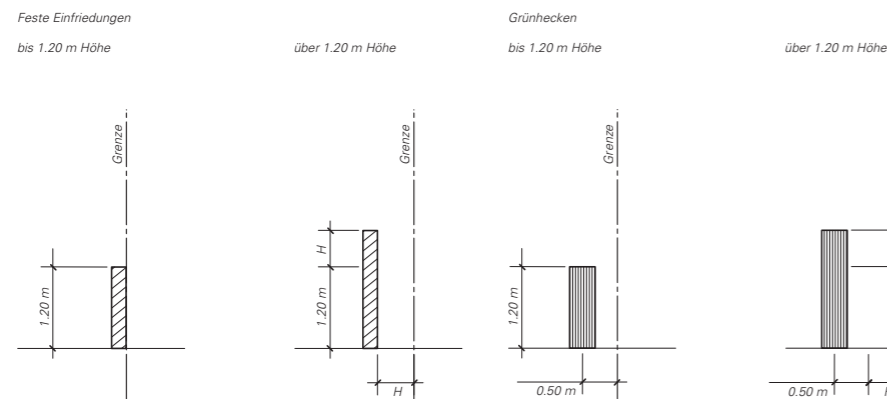


### Art. 79i Stützmauern und Böschungen; Eigentum

- <sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- <sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

### Art. 79k Einfriedungen

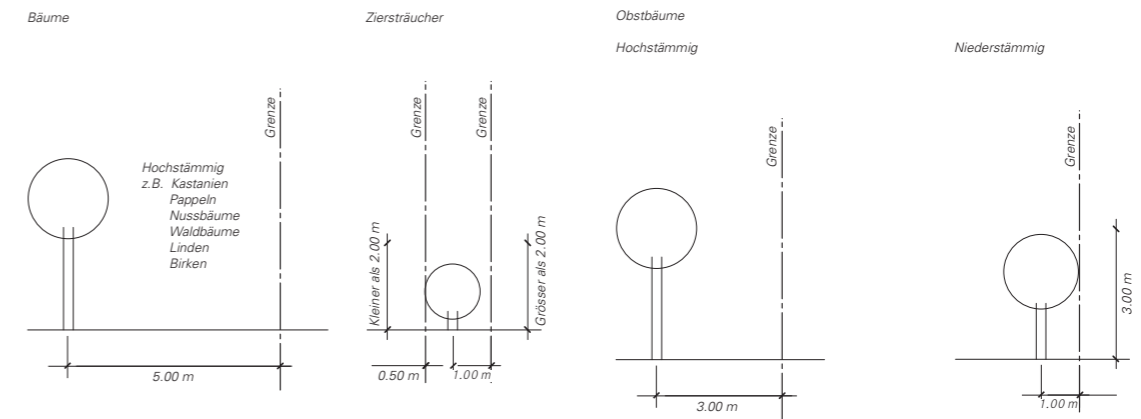
- <sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- <sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
- <sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 0.50 m erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.



### Art. 79l Bäume und Sträucher

- <sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
  - > 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
  - > 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
  - > 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;
  - > 0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- <sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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



### Art. 79m Entzug von Licht und Sonne

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

### Art. 79n Benützung von Mauern an der Grenze

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

### Art. 79o Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

## ANHANG D) INVENTAR EINZELBÄUME, BAUMREIHEN UND HOCHSTAMMOBSTGÄRTEN

Stand Juli 2011

Definitionen

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

Nummer	Parzellen-Nummer	Baumart	Abkürzung
1	265	Linde	mEB
2	772	Nussbaum	mEB
3	125	Linde	mEB
4	500	Stein- und Kernobst	HO
5	418	Kernobst	HO
6	173	Linde und Kernobst	HO, mEB
7	489	Linde	mEB
8	747	Nussbaum, Linde	mEB
9	765	Stein- und Kernobst	HO
10	175	Birke	mEB
11	460	Linde	mEB
12	759	Kernobst, Linde	HO, mEB
13	249	Kern- und Steinobst, Linde	HO, mEB
14	300	Kern- und Steinobst, Linde, Nussbaum	HO, mEB
15	313	Kernobst	HO

Nummer	Parzellen-Nummer	Baumart	Abkürzung
16	116	Nussbaum	mEB
17	526	Nussbaum	mEB
18	466	Stein- und Kernobst	HO
19	265	Kernobst	HO
20	197	Kernobst	HO
21	389	Eschengruppe und Kastanie	HO
22	280	Nussbaum	mEB
23	280	Ahorn	mEB
24	266	Eiche und Haselstrauch	mEB
25	196	Birke	mEB
26	266	Nussbaum	mEB
27	196	Eiche	mEB
28	196	Eschen und Hasel	mEB
29	196	Eschen und Hasel	HO
30	377	Birke	mEB
31	398	Birke und Nussbaum	mEB
32	398	Linde	mEB
33	377	Nussbaum	mEB
34	482	Stein- und Kernobst	HO
35	482	Nussbaum, Linde	mEB
36	91	Linde, Nussbaum	mEB
37	329	Kernobst	HO
38	514, 493	Kernobst	HO
39	763	Rotbuche	mEB
40	763	Mammutbaum	mEB
41	741	Buche	mEB
42	741	Buche	mEB
43	984	Kernobstbaum	HO
44	146	Linde	mEB
45	107	Kernobst	HO
47	258	Nussbaum	mEB
48	258	Eiche	mEB
49	102	Kernobst	HO
50	290	Linde	mEB

Nummer	Parzellen-Nummer	Baumart	Abkürzung
51	290	Nussbäume	HO
52	363	Linde	mEB
53	404	Linde	mEB
54	363	Nussbaum	mEB
55	71	Nussbaum	mEB
56	71	Kernobstbaum	HO
57	71	Nussbaum	mEB
58	234	Kernobst	HO
59	401	Birke	mEB
60	401	Kernobst	HO
61	80.01	Kernobst- und Nussbaum	HO, mEB
62	80.01	Linde	mEB
63	156	Steinobst	HO
64	237.01	Stein- und Kernobst, Linde	HO, mEB
65	218	Linde, Kernobst	mEB, HO
66	394	Linde	mEB
67	60	Lärche, Fichte, Buche, Linde, Kernobst	mEB, HO
68	140	Nussbaum	mEB
69	140	Eiche	mEB
70	433	Kernobst	HO
71	436	Kernobst	HO
72	436	Linden	mEB
73	192.01	Linde	mEB
74	131	Kernobst	HO
75	387.01	Kirschbaum und Linde	mEB
76	387.01	Linde	mEB
77	506.01	Linden	mEB
78	382	Linde und Esche	mEB
79	322	Linde	mEB
80	357	Linde	mEB
81	75	Nussbaum	mEB
82	357	Linden	mEB
83	344	Nussbaum	mEB
84	348	Föhre	mEB

Nummer	Parzellen-Nummer	Baumart	Abkürzung
85	357	Nussbaum	mEB
86	510	Kernobst	HO
87	481	Nussbaum, Linde	mEB
88	77	Eiche und Haselhag	mEB
89	433	Fichtengruppe	HO
90	383	Kernobst	HO
91	159	Kernobst	HO

Legende: mEB = markanter Einzelbaum; HO = erhaltenswerter Hochstamm-Obstgarten



