

## Revision der Ortsplanung

---

### Baureglement (BR)

#### Mitwirkung

Graue Schrift	Unveränderte Inhalte gemäss altem Baureglement 2013 (aBR) inkl. Änderungen 2019 (Einzonung Galgacker) und 2021 (Ausscheidung Gewässerräume)
Schwarze Schrift	Inhalte gemäss kantonalem Musterbaureglement
Blaue Schrift:	Änderungen

Bern, 1. Dezember 2023

Impressum

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Amsoldingen

Dorfstrasse 35

3633 Amsoldingen

**Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG

Güterstrasse 22a

3008 Bern

**Bearbeitung**

Kaspar Reinhard

Martin Lutz

Rahel Kobel

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	7	Art. 18 Gestaltungsgrundsätze.....	24
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>11</b>	Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten.....	25
Art. 1 Geltungsbereich sachlich .....	11	Art. 20 Fassadengestaltung .....	25
Art. 2 Geltungsbereich räumlich.....	11	Art. 21 Dachgestaltung / -form .....	26
Art. 3 Ausgleich von Planungsvorteilen .....	11	Art. 22 Dachausbau .....	27
Art. 4 Besitzstand .....	11	Art. 23 Dachaufbauten .....	27
<b>2 Nutzungszonen.....</b>	<b>12</b>	Art. 24 Aussenraumgestaltung.....	28
<b>2.1 Nutzungszonen im Baugebiet.....</b>	<b>12</b>	Art. 25 Siedlungsökologie.....	28
Art. 5 Art der Nutzung.....	12	Art. 26 Gestaltungsspielraum.....	29
Art. 6 Mass der Nutzung .....	13	<b>3.2 Qualitätssicherung.....</b>	<b>29</b>
Art. 7 Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) .....	18	Art. 27 Fachberatung.....	29
Art. 8 Erhaltungszone Schlossgut (EZ).....	19	Art. 28 Qualifizierte Verfahren.....	30
Art. 9 Grünzone (GRZ).....	19	<b>4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....</b>	<b>31</b>
<b>2.2 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....</b>	<b>20</b>	<b>4.1 Ortsbildpflege.....</b>	<b>31</b>
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	20	Art. 29 Ortsbildschutzgebiet .....	31
Art. 11 Bestandeszone Oberdorf / Hübeli (BZ) .....	20	<b>4.2 Pflege der Kulturlandschaft.....</b>	<b>31</b>
<b>2.3 Weitere Bauabstände .....</b>	<b>21</b>	Art. 30 Baudenkmäler.....	31
Art. 12 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen.....	21	Art. 31 Historische Verkehrswege .....	32
Art. 13 Bauabstand von Strassen und Wegen .....	21	Art. 32 Archäologisches Schutzgebiet .....	32
Art. 14 Bauabstand vom Wald.....	22	Art. 33 Einzelbäume und Baumgruppen .....	32
Art. 15 Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen.....	22	Art. 34 Pflege von Hecken, Feld- und Ufergehölze.....	33
Art. 16 Bauabstand von Zonengrenzen .....	22	Art. 35 Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer .....	33
Art. 17 Gebäudeabstand.....	23	<b>4.3 Schutz der naturnahen Landschaft .....</b>	<b>34</b>
<b>3 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>24</b>	Art. 36 Landschaftsschutzgebiet .....	34
<b>3.1 Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>24</b>	Art. 37 Schutzobjekte.....	35
		Art. 38 Moorlandschaft Amsoldingen .....	35
		Art. 39 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere .....	35

<b>4.4</b>	<b>Ersatz- und Fördermassnahmen .....</b>	<b>36</b>
	Art. 40 <a href="#">Ersatzmassnahmen</a> .....	36
	Art. 41 <a href="#">Fördermassnahmen</a> Landschaftsplanung .....	36
<b>4.5</b>	<b>Naturgefahren .....</b>	<b>37</b>
	Art. 42 <a href="#">Gefahrengebiete</a> .....	37
<b>5</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>38</b>
	Art. 43 <a href="#">Widerhandlungen</a> .....	38
	Art. 44 <a href="#">Inkrafttreten</a> .....	38
	Art. 45 <a href="#">Aufhebung bestehender Vorschriften</a> .....	39
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>41</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>43</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>43</b>
<b>Anhang 2</b>	<b><a href="#">Begriffe</a> und Messweisen.....</b>	<b>44</b>
	A2.1 <a href="#">Attikageschoss</a> .....	44
	A2.2 <a href="#">Gebäuelänge</a> .....	45
	A2.3 <a href="#">Bauabstände</a> .....	45
	A2.4 <a href="#">Nutzungsziffer</a> .....	47
	<b>Beilage.....</b>	<b>48</b>
<b>B1</b>	<b>Erläuterungen zum <a href="#">übergeordneten Recht</a> / <a href="#">hinweisende Ergänzungen</a></b>	<b>48</b>
	<a href="#">B1.1 Bundesinventar Landschaften (behördenverbindlich)</a> .....	48
	<a href="#">B1.2 Bauinventar (grundeigentümerverbindlich)</a> .....	48
	<a href="#">B1.3 Archäologisches Inventar (grundeigentümerverbindlich)</a> .....	50
	<a href="#">B1.4 Wanderrouen im Sachplan (behördenverbindlich)</a> .....	50
	<a href="#">B1.5 Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)</a> .....	50
	<a href="#">B1.6 Bedeutende Lebensräume (grundeigentümerverbindlich)</a> .....	51
	<a href="#">B1.7 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)</a> .....	51
	<a href="#">B1.8 Wald (grundeigentümerverbindlich)</a> .....	52

## Abkürzungen

A	Grenzabstand	KWaV	Kantonale Waldverordnung
Abs.	Absatz	LANAT	Amt für Landwirtschaft und Natur
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche	Lit.	Littera
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche	LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung	NHG	Eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung	NHV	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
ANF	Abteilung Naturförderung des LANAT	NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
Art.	Artikel	NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung
ASTRA	Bundesamt für Strassen	OLK	Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
BauG	Kantonales Baugesetz	ÖQV	Eidg. Öko-Qualitätsverordnung
BauV	Kantonale Bauverordnung	RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret	RPV	Eidgenössisches Raumplanungsverordnung
BMBV	Kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen	RRB	Regierungsratsbeschluss
BR	Kommunales Baureglement	SG	Kantonales Strassengesetz
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinden	SSV	Eidgenössische Signalisationsverordnung
Bst.	Buchstabe	SV	Kantonale Strassenverordnung
DZV	Eidgenössische Direktzahlungsverordnung	UeO	Überbauungsordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch	USG	Umweltschutzgesetz
EnG	Eidgenössisches Energiegesetz	vgl.	vergleiche
EnV	Eidgenössische Energieverordnung	VG	Vollgeschoss
ES	Empfindlichkeitsstufe	WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
ff.	fortfolgend	WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
FAT	Forschungsanstalt Tänikon	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig	ZPP	Zone mit Planungspflicht
FrSV	Eidg. Freisetzungverordnung		
gA	grosser Grenzabstand		
Gh	Gesamthöhe		
GL	Gebäudelänge		
GFo	Geschossfläche oberirdisch		
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch		
GSchG	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz		
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung		
IVS	Inventar für historische Verkehrswege der Schweiz		
JSG	Eidgenössisches Jagdgesetz		
kA	kleiner Grenzabstand		
KWaG	Kantonales Waldgesetz		



temporäre Bemerkung

## Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement [der Einwohnergemeinde Amsoldingen](#) bildet zusammen mit dem Zonenplan [Siedlung](#), dem Zonenplan [Landschaft](#), [dem Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren](#) sowie dem Teilzonenplan [Moorlandschaft mit dazugehörigen Vorschriften](#) die baurechtliche Grundordnung [für das gesamte Gemeindegebiet](#).

Art. 1/1 aBR 2013

Zonenplan [Siedlung](#)

Im Zonenplan [Siedlung](#) sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Nutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) das gesamte Gemeindegebiet ab.

*Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen können auch im separaten [Zonenplan Landschaft](#), [Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren](#) oder [Teilzonenplan Moorlandschaft](#) dargestellt sein.*

NEU

*Vgl. Kapitel 4.*

Zonenplan [Landschaft](#)

Der Zonenplan [Landschaft](#) enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Dargestellt sind auch übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (z.B. Abstandsvorschriften) dienen.

*Vgl. Beilage B1, Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen.*

NEU

*Hinweisende Ergänzungen dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können). Hinweisende Ergänzungen stellen eine Momentaufnahme dar.*

Zonenplan [Gewässerräume und Naturgefahren](#)

Im Zonenplan [Gewässerräume und Naturgefahren](#) werden die Gewässerräume als flächige Überlagerung (Korridor) für das gesamte Gemeindegebiet verbindlich festgelegt. Weiter sind die bekannten Gefahrengebiete verbindlich eingetragen. Innerhalb des Siedlungsgebiets werden Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung sowie Gebiete mit Restgefährdung festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die Gefahrenhinweisgebiete festgelegt.

*Vgl. Art. 35.*

NEU

*vgl. Art. 42.*

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer, geringer und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.*

Landschaftsinventar

Das von der Gemeinde erstellte Inventar dient der genauen Umschreibung der Schutzobjekte. Es ist öffentlich und allen Interessierten zugänglich. Das Inventar ist regelmässig nachzuführen.

Durch eine aktive Informationspolitik fördert die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton, den landwirtschaftlichen Beratungsstellen und den Schutzorganisationen das Verständnis der Bevölkerung für eine ökologische Landschaftsgestaltung.

Baureglement

Das Baureglement (BR) enthält die Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind und gilt ergänzend zum übergeordneten Recht sowie bei besonderen baurechtlichen Ordnungen. Jeder Artikel hat den gleichen Stellenwert und gilt jeweils für das gesamte Gemeindegebiet.

Hinweisspalte

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.

Teilzonenplan Moorlandschaft

Der Teilzonenplan Moorlandschaft umfasst die Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung Nr. 336 Amsoldingen. Innerhalb des Wirkungsbereichs Amsoldingen gelten die Vorschriften zum Teilzonenplan Moorlandschaft.

*Überkommunaler Teilzonenplan zusammen mit den Gemeinden Stocken-Höfen, Uebeschi und Thierachern. Genehmigung 29.08.2003.*

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte hingewiesen.

*temporäre Bemerkung*

Art. 44 aBR 2013

NEU

Art. 1/2 aBR 2013

NEU

NEU

NEU

Art. 2 aBR 2013



temporäre Bemerkung

Baubewilligung

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositives 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; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

NEU

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt wurde, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Schutz, 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 EG ZGB.

NEU

Art. 3/1 aBR 2013

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

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

NEU

Bzgl. Erschliessung vgl. Art. 7 und 8 BauG; Art. 3 bis 11 BauV; sowie die kantonale Strassengesetzgebung (SG und SV).

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.

Vgl. Art. 7 BewD.

NEU

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.

NEU

Bauvoranfrage	Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Baubewilligungsbehörde eine Bauvoranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.	<p>Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Telefon: 033 341 11 88</li> <li>• E-Mail: <a href="mailto:bauverwaltung@amsoldingen.ch">bauverwaltung@amsoldingen.ch</a></li> </ul>	<p>temporäre Bemerkung</p> <p>NEU</p> <p>NEU</p> <p>NEU</p> <p>NEU</p> <p>NEU</p>	
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 verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG, Art. 84 SG sowie Art. 79d EG ZGB.</p> <p>Vgl. Art. 4.</p>		<p>NEU</p> <p>Art. 4 aBR 2013</p>
Qualitätssicherung	<p>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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Umwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 26.		NEU
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie <a href="#">in der Gemeindeordnung</a> und im <a href="#">Organisationsverordnung</a> der Gemeinde Amsoldingen geregelt.	Vgl. <a href="#">auch</a> Art. 66 BauG.		NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

## 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich  
sachlich

### Art. 1

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich u.a. in den Überbauungsordnungen (vgl. Art. A1).*

NEU

Geltungsbereich  
räumlich

### Art. 2

- <sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Vorschriften zum Teilzonenplan Moorlandschaft.

*Überkommunaler Teilzonenplan zusammen mit den Gemeinden Stocken-Höfen, Uebeschi und Thierachern. Genehmigung 29.08.2003. Vgl. auch Art. 38.*

Art. 1/1 aBR 2013

Ausgleich von  
Planungsvorteilen

### Art. 3

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach der kantonalen Baugesetzgebung und nach dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe.

*Vgl. Art. 142 ff. BauG*

Art. 5 aBR 2013

Besitzstand

### Art. 4

- <sup>1</sup> Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, die durch Erdbeben, Feuer oder Elementarereignis ganz oder teilweise zerstört wurden, dürfen innert fünf Jahren nach dem Ereignis in ihrem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- <sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich die Besitzstandsgarantie nach den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben.

*Vgl. Art. 3 und 11 BauG sowie Art. 84 SG sowie Art. 79d EG ZGB.*

NEU

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Nutzungszonen im Baugebiet

#### Art. 5

Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Art. 28, 29 und 30/2 aBR 2019

Bauzone	Abk.	Nutzungsart	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
Wohnzone	W Wa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• Stille Gewerbe</li> </ul>	II	Stille Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Wohn- und Gewerbezone	WG WGa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• <b>Stille bis</b> mässig störende Gewerbe</li> </ul>	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Kernzone	K	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen<sup>1)</sup></li> <li>• <b>Stille bis</b> mässig störende Gewerbe</li> </ul>	III	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
Erhaltungszone Schlossgut	EZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentlichkeitsorientierte Nutzungen (Galerien, Kongresszentrum etc.)</li> </ul> <p>Nicht zugelassen sind Nutzungen, die den Charakter der Baugruppe und einzelnen schutzwürdigen Bauten sowie die Umgebung beeinträchtigen (Lager, Fachmärkte etc.).</p>		

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

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

Mass der Nutzung

**Art. 6**

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

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26.

Art. 34 aBR Revision 2019

Bauzone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr <sup>1)</sup> (m)	Gh (m)	GFZo	
Wohnzone	W	5.0	10.0	20.0	7.0	11.0	-	kA = Min. kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang 2 Art. A4)
	Wa	5.0	10.0	20.0	10.0	14.0	-	gA = Min. grosser Grenzabstand (vgl. Anhang 2 Art. A5)
Wohn- und Gewerbezone	WG	5.0	10.0	25.0	7.0	11.0	-	GL = Max. Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV) ohne Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile (vgl. Anhang 2 Art. A3).
	WGa	4.0	8.0	25.0	7.0	11.0	0.5	
Kernzone	K	3.0	6.0	-	8.0	12.0	-	Fh tr = Max. Fassadenhöhe traufseitig (vgl. Art. 15 BMBV)
Erhaltungszone Schlossgut	EZ	5.0	-	-	-	-	-	Gh = Max. Gesamthöhe (vgl. Art. 14 BMBV)
Bestandeszone Oberdorf / Hübeli	BZ	5.0	10.0	15.0	6.0	10.0	-	GFZo = Min. Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 2 Art. A9).

<sup>1)</sup> Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Flachdächer bilden die Ausnahme, vgl. Art. 21. Die traufseitige Fassadenhöhe wird bei begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung und bei nicht begehbaren Flachdächern bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1

NEU, Art. 22/3 aBR 2013

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
<p>Weitere baupolizeiliche Masse</p>	<p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für:</p> <p>a. An- und Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A): mind. 2.0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>• Gesamthöhe (Gh): max. 4.0 m</li> <li>• Sie dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende An- oder Kleinbaute angebaut werden kann.</li> </ul> <p>b. Eingeschossige Gebäudeteile / Kleinere Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A): mind. 3.0 m</li> <li>• anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>• Gesamthöhe (Gh): max. 4.0 m</li> </ul> <p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m</li> <li>• Grenzabstand (A): mind. 1.0 m; sofern höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.</li> <li>• Bei schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis zur Grundstücksgrenzen heranreichen.</li> </ul> <p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A): mind. 1.0 m</li> <li>• Bei schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis zur Grundstücksgrenzen heranreichen.</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 3, Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV. An- und Kleinbauten enthalten nur Nebennutzflächen und sind unbewohnt.</p> <p>Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</p> <p>Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Anhang 2 Art. A3).</p> <p>Messweise Gesamthöhe siehe Art. 14 BMBV.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eingeschossige bewohnte Gebäude, welche einen privilegierten Grenzabstand geniessen.</p> <p>Eingeschossige Gebäudeteile werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet (vgl. Anhang 2 Art. A3).</p> <p>Messweise Gesamthöhe siehe Art. 14 BMBV.</p> <p>Vgl. Art. 6 BMBV. Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der herausragenden Oberkante des fertigen Unterniveaubaus (ohne Absturzsicherung).</p> <p>Vgl. Art. 5 BMBV.</p>	<p>Art.16 aBR 2013</p> <p>NEU</p> <p>Art. 17/2 aBR 2013</p> <p>Art. 17/2 aBR 2013</p>

**Normativer Inhalt****Hinweis****temporäre Bemerkung**

- e. Vorspringende Gebäudeteile:
- zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 50%
  - Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. **3.0 m (zulässige Tiefe)** in den Grenzabstand hineinragen und müssen einen Grenzabstand von mind. **2.0 m** einhalten.
  - Vordächer und **Aussentreppen** sind von der 50% Regel ausgeschlossen.
- f. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe: max. **2.0 m**
  - zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: max. 50%
- g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:
- in der Höhe: mind. **2.0 m**
  - in der Situation: mind. **2.0 m**
- h. Untergeschoss:
- Die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses darf im Mittel max. **1.5 m** über die Fassadenlinie hinausragen.
  - Bei Bauten am Hang kann das Mass von **1.5 m** im Mittel bis zu einer Höhe von **1.8 m** überschritten werden, sofern dadurch eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.
  - Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens **10%** beträgt.

Vgl. Anhang Art. 10 BMBV. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte). Sie enthalten nur Aussennutzflächen.

Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.

Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

Vgl. Art. 11 BMBV. Rückspringende Gebäudeteile sind z.B. innen liegende Balkone (Loggien), Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dgl. Sie enthalten nur Aussennutzflächen.

Der zulässige Fassadenanteil ergibt sich aus der Summe der vorspringenden Gebäudeteile dividiert durch die zugehörige Fassadenlänge.

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachdachaufbauten Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (vgl. Art. 6 Abs. 4).

Vgl. Art. 19 BMBV und Anhang Figur 5.2. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenflucht vorspringen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

Art. 17/1 aBR 2013

NEU

Art. 23 aBR 2013

NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

- i. Attikageschoss:
- Das Attikageschoss ist – mit Ausnahme des Erschliessungskerns (Treppenhaus, Lift) – allseitig mind. 2.0 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen.
  - Die Höhe des Attikageschosses darf 3.5 m nicht überschreiten.
  - Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
    - technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.2 m
    - Oberlichter
    - Solaranlagen
- j. Tiefbauten:
- Grenzabstand (A) für Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiootope und dgl.: mind. 2.0 m
  - Grenzabstand (A) für den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl.: mind. 1.0 m, bei schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis zur Grundstücksgrenzen heranreichen.
  - Letztere sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).
- k. Wärmepumpen:
- Grenzabstand (A): mind. 3.0 m
  - Bei schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis zur Grundstücksgrenzen heranreichen.

*Flachdächer und damit einhergehende allfällige Attikageschosse bilden die Ausnahme. Vorbehalten bleiben daher die Bestimmungen zur Dachgestaltung/-form gemäss Art. 21.*

*Messweise vgl. Anhang 2 Art. A2.*

*Die Höhe des Attikageschosses wird ab Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden gemessen.*

*Bei begehbaren Flachdächern wird die traufseitige Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen.*

*Vgl. Art. 6 Abs. 1 für jeweilige maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) gemäss entsprechender Bauzone.*

NEU

NEU

NEU



	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>temporäre Bemerkung</i>
Abgrabungen	<p>3 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, <b>die sich auf eine Fassadenseite beschränken</b>, werden nicht an die <b>traufseitige</b> Fassadenhöhe angerechnet.</p>		Art. 22/1 aBR 2013
Hangzuschlag	<p>4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme <b>der Hangseite allseitig</b> eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens <b>folgende Prozentsätze</b> beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Neigung mind. 10%: Mehrhöhe 1.0 m</b></li> <li>• <b>Neigung mind. 20%: Mehrhöhe 2.0 m</b></li> </ul>		Art. 22/2 aBR 2013
Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen im Grenzabstand	<p>5 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.</p>		Art. 17/3 aBR 2013
<b>Gestaltungsfreiheit</b>	<p>6 <b>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</b></p>	Vgl. Art. 75 BauG sowie Art. A1 und Art. 29 ff.	NEU

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

**Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

**Art. 7**

1. Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.
2. In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Vgl. Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 ff.

Art. 32 aBR 2013

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV).
ZöN A	Mehrzweckhalle mit Feuerwehrmagazin, Werkhof, Gemeindeverwaltung, Schulanlage und Turnhalle sowie Aussenanlagen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Baute und Anlagen. <b>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A): mind. 5.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): max. 11.0 m</li> </ul>	II	
ZöN B	Kirche mit Friedhof, Pfarrhaus	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. <b>Für die Parkanlage innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.</b> <b>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand (A): mind. 4.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) ohne Sakralbaute: max. 6.0 m</li> </ul>	II	
ZöN C	Friedhof, Abdankungs- und Aufbewahrungsgebäude	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Friedhofanlage. <b>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenzabstand Bauten: mind. 5.0 m</li> <li>• Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): max. 5.0 m</li> </ul>	-	
ZöN D	Parkplatz	Zweckgebundene Erweiterung, keine Hochbauten. Der Parkplatz ist mit regelmässigen Baumreihen zu bepflanzen. Die kantonale Denkmalpflege ist bei einer Erweiterung beizuziehen.	-	

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>temporäre Bemerkung</i>
Erhaltungszone Schlossgut (EZ)	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup> Die Erhaltungszone Schossgut bezweckt die Erhaltung des Charakters der schutzwürdigen Baugruppe und deren Umgebung und die Schaffung von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau sowie Unterhalt der bestehenden Bauten.</p> <p><sup>2</sup> Der Aus- und Umbau bestehender Hauptbauten innerhalb der bestehenden Volumen sowie Erweiterungen mit An- und Aufbauten sind zugelassen, sofern der architektonische und kulturgeschichtliche Wert nicht geschmälert wird.</p> <p><sup>3</sup> Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der <b>Baubewilligungsbehörde</b> empfohlen.</p>	<p><i>Für die Parkanlage des Schlossguts innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.</i></p> <p><i>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen und dient der Abklärung bzgl. Zonenkonformität und Gestaltung.</i></p>	<p>Art. 30/1, 30/3 und 30/4 aBR 2013</p>
Grünzone (GRZ)	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Die <b>Grünzonen</b> sind Freihaltezonen.</p>	<p><i>Weiterführende Zweck- und Nutzungsbestimmungen sind in Art. 79 BauG geregelt. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</i></p>	<p>Art. 33 aBR 2013</p>

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 2.2 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 10

Landwirtschaftszone (LWZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.
- 2 Es gelten die Vorschriften der ES III.
- 3 Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der Baubewilligungsbehörde empfohlen.

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).

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen und dient der Abklärung bzgl. Zonenkonformität und Gestaltung.

Art. 35 aBR 2013

NEU

### Art. 11

Bestandeszone Oberdorf / Hübeli (BZ)

- 1 Die Bestandeszone umfasst die Gebäudegruppe im Oberdorf und Hübeli ausserhalb des Baugebietes. Sie bezweckt die Schaffung von baurechtlichen Voraussetzungen für einen zweckmässigen Ausbau der bestehenden Gebäude. Es sind Wohnungen sowie stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 BauV zugelassen.
- 2 Der Ausbau der bestehenden Hauptbauten innerhalb der bestehenden Volumen ist zugelassen. Zusätzliche neue Hauptbauten sind nicht zugelassen. Abs. 3 bleibt vorbehalten.
- 3 Mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde können Erweiterungen und Ersatzneubauten bewilligt werden, wenn die baupolizeilichen Masse eingehalten werden und sie sich bezüglich Volumen, Massstäblichkeit, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl harmonisch in die Umgebung einfügen.
- 4 Für Bauvorhaben ist die Bauvoranfrage bei der Baubewilligungsbehörde empfohlen.

Die Bestandeszone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV).

Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde zuständig. Ansonsten sind Bauvorhaben 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 Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen und dient der Abklärung bzgl. Zonenkonformität und Gestaltung.

Art. 31 aBR 2013

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**2.3 Weitere Bauabstände**

**Art. 12**

Bauabstand gegenüber  
nachbarlichem Grund,  
Vereinbarungen

- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die festgelegten Grenzabstände zu wahren.
- 2 Hauptgebäude haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.
- 3 Bei Gebäuden ist für alle übrigen Seiten der kleine Grenzabstand einzuhalten.
- 4 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 5 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Vgl. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2.  
Messweise Grenzabstand vgl. Art. 22 BMBV.

Messweise grosser Grenzabstand vgl. Anhang 2 Art. A5.

Messweise kleiner Grenzabstand vgl. Anhang 2 Art. A4.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 6) vereinbaren. Der minimale Gebäudeabstand (Art. 17) muss trotzdem eingehalten werden.  
Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privat-rechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff. EG ZGB nicht unterschritten werden.

Art. 15/1 aBR 2013

Art. 15/3 aBR 2013, NEU

Art. 15/2 aBR 2013, NEU

Art. 18 aBR 2013

Art. 10/2 aBR Revision 2019

**Art. 13**

Bauabstand von Strassen  
und Wegen

- 1 Der Bauabstand von Kantonsstrassen, Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch richtet sich nach dem kantonalen Strassengesetz.
- 2 Längs selbstständigen Fuss- und Radwegen ist ein Bauabstand von mind. 2.0 m ab Wegrand einzuhalten.
- 3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Vgl. Art. 80 SG; von Kantonsstrassen mind. 5.0 m ab Fahrbahnrand; von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch mind. 3.6 m ab Fahrbahnrand.

Art. 11/1 aBR 2013

Art. 11/1 aBR 2013

Art. 11/2 aBR 2013

Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung	
Bauabstand vom Wald	<p><b>Art. 14</b></p> <p><sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und den im Zonenplan <b>Siedlung</b> festgelegten <b>Waldbaulinien</b>.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der festgelegten <b>Waldbaulinien</b> im Bereich des Baugebietes (Boss matt und Galgacher) ist nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zugelassen. Es dürfen keine baulichen Anlagen wie Gartenhäuser, Cheminéés, Unterstände u.a. erstellt werden.</p>	<p>Vgl. Art. 25 KWaG; Waldabstand mind. 30.0 m.</p> <p>Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</p>	<p>Art. 13 aBR 2013</p> <p>Art. 11/1 aBR 2013</p>
Bauabstand von Hecken, Feld- und Ufergehölzen	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> Für <b>Gebäude</b> ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, <b>Abstell- und Lagerplätze</b>, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 21 und Anhang 1 Ziffer 9 DZV.</p> <p>Definition der Gehölzgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</li> <li>• Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.</li> </ul>	<p>Art. 38/3 aBR 2013</p>
Bauabstand von Zonengrenzen	<p><b>Art. 16</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.</b></p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und der Landwirtschaftszone <b>genügt die Einhaltung des Masses des kleinen bzw. privilegierten Grenzabstandes.</b></p>	<p>Vgl. Art. 12; Messweise vgl. Anhang 2 Art. A4, Art. A5 und Art. A6.</p> <p>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.</p>	<p>NEU</p> <p>Art. 14 aBR 2013</p>

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
Gebäudeabstand	<b>Art. 17</b>		
	<p><sup>1</sup> Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand muss wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p>	<p>Vgl. Art. 23 BMBV.</p>	<p>Art. 19/1 aBR 2013</p>
	<p><sup>2</sup> Mit gegenseitigem Einverständnis kann der Gebäudeabstand bis auf 6.0 m verkürzt werden (Näherbaurecht).</p>		<p>NEU</p>
	<p><sup>3</sup> Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 4.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Für An- und Kleinbauten kann der Zusammenbau bewilligt werden.</p>	<p>Eingeschossige Gebäudeteile / Kleinere Gebäude vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. b.  An- / Kleinbauten vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. a.</p>	<p>Art. 19/2 aBR 2013</p>
	<p><sup>4</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p>		<p>Art. 19/3 aBR 2013</p>
<p><sup>5</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.</p>		<p>Art. 19/4 aBR 2013</p>	

## Normativer Inhalt

## Hinweis

## temporäre Bemerkung

### 3 Qualität des Bauens und Nutzens

#### 3.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

##### Art. 18

## Gestaltungsgrundsätze

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.
- <sup>2</sup> Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

*Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 19 – Art. 24) setzen 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. 3, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 27 ff.*

Art. 20 aBR 2013

## Beurteilungskriterien

- <sup>3</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten und Anlagen,
  - die Fassaden- und Dachgestaltung mit den Dachaufbauten, die Materialisierung und Farbgebung,
  - die Gestaltung und Anordnung von Aussen- und Strassenreklamen,
  - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze für Fahrzeuge, Ein- und Ausfahrten und Eingänge,

*Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (vgl. Art. 10 ff. BewD).*

Art. 20 aBR 2013

Teilweise NEU

Vgl. auch Art. 19.

Vgl. auch Art. 20 bis Art. 23.

Vgl. auch Art. 23.

Vgl. auch Art. 24 und Art. 25.



**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

- g. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmt ist, *Vgl. auch Art. 24 und Art. 25.*
- h. **Terrainveränderungen.** *Vgl. auch Art. 24 und Art. 25.*
- 4 **Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.** *Vgl. Art. 29 ff.*
- 5 Der Baubewilligungsbehörde steht es frei, zulasten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers eine Fachinstanz oder Fachleute beizuziehen. *Vgl. Art. 27.*

**Art. 19**

**Bauweise, Stellung der Bauten**

- 1 **Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.**
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen **Gebäudelänge** gestattet. *Vgl. Art. 6 und Art. 12.*
- 3 **Die Stellung der Bauten 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 Gestaltungsspielraums gemäss Art. 26.*

Art. 10/1 aBR Revision 2019  
NEU

Art. 10/2 aBR Revision 2019

NEU

**Art. 20**

**Fassadengestaltung**

**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. Dazu gehört bspw. die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 26.*

NEU

Normativer Inhalt		Hinweis	temporäre Bemerkung
<b>Dachgestaltung / -form</b>	<b>Art. 21</b>		
	1 Die Dachgestaltung 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 Gestaltungsspielraums gemäss Art. 26.	Art. 25 aBR2013
	2 Das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild beeinträchtigende Dachformen und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.	Art. 25/1 aBR2013
	3 Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes müssen die Dächer angemessene Dachvorsprünge aufweisen.	Vgl. Art. 29.	Art. 25/3 aBR2013
	4 In allen Nutzungszonen haben Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer als vorherrschende Dachform aufzuweisen. Die minimale Dachneigung beträgt 18°, die maximale 42°.	Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in besonderen baurechtlichen Ordnungen (vgl. Art. A1).	Art. 25/2 aBR 2013
	5 Sofern durch die Bauwilligen eine nachvollziehbare Herleitung erbracht wird, sind für Hauptgebäude in den Bauzonen W, Wa, WG, WGa und ZÖN Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 20° oder Flachdächer möglich. Für die Beurteilung der abweichenden Dachform werden ausgewiesene Fachleute beigezogen.	Die Herleitung muss nachvollziehbare Aussagen zu Verträglichkeit und Integration ins Strassen-, Quartier- oder Ortsbild aufweisen.  Vgl. Art. 27.	NEU
	6 Ausgenommen von den Dachgestaltungsvorschriften gemäss Abs. 4 sind; a. An- und Kleinbauten b. Eingeschossige Gebäudeteile c. Kleinere Gebäude d. Vorspringende Gebäudeteile e. Gedeckte Sitzplätze / Terrassen f. Gebäude, die ausschliesslich Nebennutzflächen aufweisen (Garagen, Carports, Ateliers etc.).		NEU

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
Dachausbau	<p><b>Art. 22</b></p> <p><sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Bei <a href="#">schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern</a> ist der Ausbau über dem Kehlgebälk nicht zugelassen.</p>		Art. 24 aBr 2013
Dachaufbauten	<p><b>Art. 23</b></p> <p><sup>1</sup> <a href="#">Dachaufbauten</a> (Lukarnen, <a href="#">Gauben</a>, <a href="#">Schleppgauben</a>, und <a href="#">dergleichen</a>), <a href="#">Dachflächenfenster</a>, <a href="#">Dacheinschnitte</a> und <a href="#">Firstoblichter</a> sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes und des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>2</sup> Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, <a href="#">Dachflächenfenster</a> und <a href="#">Dacheinschnitte</a> darf <math>\frac{1}{2}</math> der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.</p> <p><sup>3</sup> Im Ortsbildschutzgebiet und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten, <a href="#">Dachflächenfenster</a> und <a href="#">Dacheinschnitte</a> <math>\frac{1}{3}</math> der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. <a href="#">Dacheinschnitte</a> sind bei K-Objekten nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Die Gesamtfläche der <a href="#">Firstoblichter</a> beträgt zusammen max. 10% der jeweiligen Dachfläche und die Gesamtlänge darf <math>\frac{1}{3}</math> der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten.</p> <p><sup>5</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.5 m bleiben unberücksichtigt.</p>	<p><i>Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen vermieden.</i></p> <p><i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 26.</i></p>	<p>Art. 25/4 aBR 2013, ergänzt mit <a href="#">Dacheinschnitte</a> und <a href="#">Firstoblichter</a></p> <p>Art. 25/4 aBR 2013</p> <p>Art. 25/4 aBR 2013</p> <p>NEU</p> <p>NEU</p>

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

Aussenraumgestaltung

Art. 24

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.
- 2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortgerechte, mehrheitlich standortgemässe Pflanzenarten zu verwenden.
- 3 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- 4 Stützmauern über 1.2 m Höhe, ausgenommen bei Einfahrtsrampen und dergleichen, sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen.
- 5 Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit dem Baugesuch einzureichen.

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

*Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt. Ein möglichst grosser Anteil standortgemässer Pflanzenarten ist daher anzustreben.*

*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, Terrain, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 26.*

Art. 9 aBR2013

Siedlungsökologie

Art. 25

- 1 Bauten, Anlagen und private Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebiets leisten, indem
  - a. die Flächen- bzw. Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird;
  - b. bestehende mittel- bis grosskronige Bäume nach Möglichkeit erhalten werden;

*Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.*

*Unter ökologischem Ausgleich wird die Erhaltung resp. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Siedlungsgebiets und die Vernetzung von Biotopen (Lebensräumen) verstanden.*

NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

- c. soweit sinnvoll und verhältnismässig, die Neupflanzung von standortgemässen Bäumen vorgenommen wird;
- d. künstlich angelegte Böschungen, sofern möglich, begrünt werden;
- e. die Materialisierung bzw. Oberflächenbeschaffenheit dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.

*Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.*

*Als Hitzeinseleffekt wird die Erwärmung des Siedlungsraums gegenüber dem Umland bezeichnet. Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Siedlungsklima bei.*

- <sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

*Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.*

**Art. 26**

**Gestaltungsspielraum**

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. 19 bis Art. 25 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

*Vgl. Kap. 3.1 und Kap. 3.2; Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 18 entsprechen.*

NEU

**3.2 Qualitätssicherung**

**Art. 27**

**Fachberatung**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische 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, Raumplanerinnen 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.*

NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

- <sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden 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 im Ortsbildschutzgebiet, in der Erhaltungszone oder Bestandeszone;
  - 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. 18 bis Art. 24.*

*Vgl. Art. Art. 29, Art. 8 oder Art. 11.*

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

*Vgl. Art. 75 BauG.*

**Art. 28**

**Qualifizierte Verfahren**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.
- <sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

*Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.*

*Bspw. Beizug Ortsplanungsbüro für die Verfahrensberatung.*

*NEU*



Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 4.1 Ortsbildpflege

#### Art. 29

Ortsbildschutzgebiet

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.
- 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile und deren zugehörige Umgebung.
- 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
- 4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets bzw. Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen *A und C* des Bauinventars der Gemeinde *Amsoldingen*.

Vgl. Art. 10c BauG und weiterführende Erläuterungen in der Beilage *B1.2*.

Art. 48 aBR 2013

### 4.2 Pflege der Kulturlandschaft

#### Art. 30

Baudenkmäler

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 *Amsoldingen*; das Bauinventar ist *grundeigentümergebunden* und im *Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft* hinweisend dargestellt.

Vgl. weiterführende Erläuterungen in der Beilage *B1.2*.

Art. 47 aBR 2013

	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
Historische Verkehrswege	<p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten historischen Verkehrswege mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberfläche, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Böschungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen oder standortgemässen Bepflanzungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen sowie Eingriffe für die Erschliessung von Gebäuden erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle und eine Bewilligung.</p>	<p><i>Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</i></p> <p><i>Im Kanton Bern richtet sich der Schutz der Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung nebst den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz zusätzlich nach Art. 9a BauG. Auf diese Objekte ist in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das kantonale Tiefbauamt Oberingenieurkreis I.</i></p> <p><i>Für historische Verkehrswege innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.</i></p>	Art. 40 aBR 2013
Archäologisches Schutzgebiet	<p><b>Art. 32</b></p> <p>Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte archäologische Inventar bezeichnet die archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p>	<p><i>Archäologischer Dienst des Kantons Bern: Archäologisches Inventar der Gemeinde Amsoldingen; das Inventar ist grundeigentümerverbindlich und im Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellt.</i></p> <p><i>Vgl. weiterführende Erläuterungen in der Beilage B1.3.</i></p> <p><i>Für archäologische Schutzgebiete innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.</i></p>	Art. 41 aBR
Einzelbäume und Baumgruppen	<p><b>Art. 33</b></p> <p><sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft als <b>erhaltenswert festgelegten</b> Einzelbäume und Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung <b>und daher zu erhalten</b>. Die im Zonenplan Landschaft als <b>schützenswert festgelegten</b> Einzelbäume und Baumgruppen <b>haben zudem einen</b> ökologischen Wert <b>und sind daher zu schützen</b>.</p>	<p><i>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen u.a. dem ökologischen Ausgleich.</i></p> <p><i>Für Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.</i></p>	Art. 37 aBR 2013



	Normativer Inhalt	Hinweis	temporäre Bemerkung
	<p>2 Fällungen sind nur zulässig, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt. Sie bedürfen einer Bewilligung <a href="#">der zuständigen Stelle</a>.</p> <p>3 Das Fällen der Bäume gemäss Abs. 2 erfordert eine Ersatzpflanzung eines <a href="#">standortgemässen</a> Baumes am gleichen Standort oder in der näheren Umgebung.</p>	<p><i>Fällungen von «erhaltenswerten» Einzelbäumen und Baumgruppen benötigt die Zustimmung des Gemeinderates. Fällungen von «schützenswerten» Einzelbäumen und Baumgruppen benötigt die Zustimmung des Regierungstatthalteramts.</i></p> <p><i>Eine standortgemässe Vegetation besteht aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt.</i></p>	
<p><a href="#">Pflege von Hecken, Feld- und Ufergehölze</a></p>	<p><b>Art. 34</b></p> <p>1 Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grosse Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.</p> <p>2 In einem Streifen von mindestens 3.0 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.</p>	<p><i>Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach dem NHG und dem NSchG bzw. NSchV geschützt. Teilweises oder ganzes Entfernen benötigt eine Bewilligung des Regierungstatthalters.</i></p> <p><i>Für Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.</i></p> <p><i>Vgl. Beilage B1.6.</i></p>	<p>Art. 38 aBR 2013</p>
<p><a href="#">Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer</a></p>	<p><b>Art. 35</b></p> <p>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die natürliche Funktion der Gewässer;</li> <li>Schutz vor Hochwasser;</li> <li>Gewässernutzung.</li> </ol> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan <a href="#">Gewässerräume und Naturgefahren</a> als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).</p> <p>3 Der Gewässerraum für den Amsoldinger- und Uebesichsee wird im Zonenplan <a href="#">Gewässerräume und Naturgefahren</a> als flächige Überlagerung festgelegt. Er beträgt im Minimum 15.0 m und wird ab der Uferlinie gemessen.</p>	<p><i>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG und Art. 39 WBV.</i></p> <p><i>Vgl. Anhang 2 Art. A7.</i></p> <p><i>Bei stehenden Gewässern ab 0.5 ha: mind. 15 Meter.</i></p> <p><i>Vgl. Anhang 2 Art. A8.</i></p>	<p>Art. 12 aBR Revision 2021</p>

**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

- 4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

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

Vgl. Art. 11 BauG; Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht

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

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

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

**4.3 Schutz der naturnahen Landschaft**

**Art. 36**

Landschaftsschutzgebiet

- 1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen Flächen sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Die Landschaftsschutzgebiete bezeichnen:
- a. **Naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich; sie sind ungeschmälert zu erhalten.**
  - b. Landschaftsästhetisch prägende Räume; sie sind in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten;
  - c. Besonders exponierte und prägende Landschaftsräume mit siedlungsbegrenzender Funktion; Funktion, Charakter und Erscheinungsbild dieser Gebiete sind zu erhalten.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie und -ästhetik.

Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsvorordnung (FrSV).

Art. 36 aBR 2013

	<i>Normativer Inhalt</i>	<i>Hinweis</i>	<i>temporäre Bemerkung</i>
	<p>2 In den Landschaftsschutzgebieten ist nur die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Neubauten <b>und andere bauliche Massnahmen</b> sind nicht zugelassen.</p> <p>3 <b>Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</b></p> <p><b>Art. 37</b></p>		
<b>Schutzobjekte</b>	<p>1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten botanischen und geologischen Objekte sind geschützt.</p> <p>2 Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.</p> <p>3 Die eingetragenen geologischen Schutzobjekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.</p>	<p>Vgl. Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG sowie die Beilage B1.5.</p> <p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG. Zu vermeiden sind insbesondere Bodenversiegelungen und -verdichtungen.</p>	<p>NEU</p>
<b>Moorlandschaft Amsoldingen</b>	<p><b>Art. 38</b></p> <p>Innerhalb des <b>Wirkungsbereichs</b> der Moorlandschaft Amsoldingen gelten die Festlegungen des Teilzonenplans Moorlandschaft und die zugehörigen Vorschriften zum Teilzonenplan Moorlandschaft.</p>	<p><i>Überkommunaler Teilzonenplan zusammen mit den Gemeinden Stocken-Höfen, Uebeschi und Thierachern. Genehmigung 29.08.2003.</i></p>	<p>Art. 50 aBR 2013</p>
<b>Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere</b>	<p><b>Art. 39</b></p> <p>1 <b>Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.</b></p> <p>2 <b>Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.</b></p>	<p>Vgl. Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).</p>	<p>Art. 9/6 aBR 2013</p>

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**4.4 Ersatz- und Fördermassnahmen**

**Art. 40**

**Ersatzmassnahmen**

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

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

NEU

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG.

Zuständigkeit: Regierungsstatthalteramt für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

**Art. 41**

**Fördermassnahmen  
Landschaftsplanung**

- 1 Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).
- 2 Für die Erarbeitung eines Landschaftskonzeptes und den Vollzug des Zonenplan Landschaft kann der Gemeinderat eine Kommission einsetzen.
- 3 An die Kosten der Umsetzung der Landschaftsplanung kann die Gemeinde von Fall zu Fall angemessene Beiträge leisten.

Weitere Fördermassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.

NEU

Art. 45/1 aBR 2013

Art. 45/2 aBR 2013

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 4.5 Naturgefahren

### Art. 42

Gefahrengebiete

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung («rote Gefahrengebiete»), mittlerer Gefährdung («blaue Gefahrengebiete»), geringer Gefährdung («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe sowie deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im [Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren](#) verbindlich eingetragen.

Die [Bauvoranfrage](#) ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
- Einstellhallen ab 10 Fahrzeugen.

Art. 46 aBR 2013

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## 5 Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 43

Widerhandlungen

- <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die [baurechtliche Grundordnung](#), gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.
- <sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunalen Bauvorschriften, welche nicht der Strafanordnung des Baugesetzes unterstehen, werden nach dem Gemeindegesetz mit Busse bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 50 ff. BauG.

Art. 51 aBR 2013

### Art. 44

Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Der Teilzonenplan Moorlandschaft sowie die Vorschriften zum Teilzonenplan Moorlandschaft bleiben in Kraft.
- <sup>2</sup> Die [baurechtliche Grundordnung](#), bestehend aus Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren sowie Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
- <sup>3</sup> Die Änderungen der [baurechtlichen Grundordnung](#) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

[Überkommunaler Teilzonenplan zusammen mit den Gemeinden Stocken-Höfen, Uebeschi und Thierachern. Genehmigung 29.08.2003.](#)

NEU

Vgl. Art. 110 BauV.

Art. 52 aBR 2013

NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**Aufhebung bestehender  
Vorschriften**

**Art. 45**

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a. Baureglement (Genehmigung 06.12.2013) inkl. Änderungen (Genehmigung 15.02.2019 und Genehmigung 07.04.2021)
- b. Zonenplan Baugebiet (Genehmigung 06.12.2013) inkl. Änderungen (Genehmigung 15.02.2019 und Genehmigung 06.08.2019)
- c. Zonenplan Landschaft (Genehmigung 17.04.2002) inkl. Änderung (Genehmigung 06.12.2013)
- d. Zonenplan Naturgefahren (Genehmigung 06.12.2012)
- e. Zonenplan Gewässerräume (Genehmigung 07.04.2021)

Art. 53 aBR 2013





## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom ..... bis .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikation im Amtsblatt vom .....

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Einspracheverhandlungen am .....

Erledigte Einsprachen: .....

Unerledigte Einsprachen: .....

Rechtsverwahrungen: .....

**Beschlossen durch den Gemeinderat am .....**

**Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....**

Namens der Einwohnergemeinde Amsoldingen:

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Amsoldingen, den .....

Der Gemeindeschreiber: .....

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



Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## Anhang

### Anhang 1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

#### Art. A1

Besondere baurechtliche Ordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

UeO = Überbauungsordnung

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

NEU

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Revisionen/Änderungen	ES
Areal Kreuz	UeO	06.08.2019	-	III
Öffentliche Kanäle (Plan 1)	UeO Nr. 3	20.01.2011	-	-
Öffentliche Kanäle (Plan 2)	UeO Nr. 3	20.01.2011	-	-
Wasserleitungsplan (Nord)	UeO Nr. 4	12.07.2012	-	-
Wasserleitungsplan (Süd)	UeO Nr. 4	12.07.2012	-	-

Normativer Inhalt

Hinweis

temporäre Bemerkung

## Anhang 2 **Begriffe** und Messweisen

*Die meisten Begriffe und Messweisen sind in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.*

### A2.1 Attikageschoss

#### Art. A2

#### Attikageschoss

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Höhen sowie – mit Ausnahme des Erschliessungskerns – allseitig gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um das festgelegte Mass zurückversetzt ist.
- 2 Die zulässige Höhe des Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterrassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.
- 3 Attikageschosse werden an die zulässigen Gesamthöhen (Gh) angerechnet, jedoch nicht an die zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen (Fh tr).
- 4 Bei Attiken mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

*Flachdächer und damit einhergehende allfällige Attikageschosse bilden die Ausnahme. Vorbehalten bleiben daher die Bestimmungen zur Dachgestaltung/-form gemäss Art. 21.*

*Vgl. Art. 6 Abs. 1 sowie Abs. 2 Bst. i für die zulässigen Höhen, die maximale Geschossfläche und die minimale Zurückversetzung.*

NEU

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**A2.2 Gebäudelänge**

**Art. A3**

**Gebäudelänge (GL)**

- <sup>1</sup> Anbauten und eingeschossige Gebäudeteile werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.
- <sup>2</sup> Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten oder eingeschossige Gebäudeteile miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

*Maximale Gebäudelängen vgl. Art. 6 Abs. 1. Vorbehalten bleiben abweichende Gebäudelängen in Überbauungsordnungen (vgl. Art. A1).*

Art. 21/1 aBR 2013

NEU

**A2.3 Bauabstände**

**Art. A4**

**Kleiner  
Grenzabstand (kA)**

Der kleine Grenzabstand (kA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

*Vgl. Art. 12 Abs. 3.*

Art. 15/4 aBR 2013

**Art. A5**

**Grosser  
Grenzabstand (gA)**

Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

*Vgl. Art. 12 Abs. 2.*

15/4 aBR 2013

**Art. A6**

**Bauabstand gegenüber  
Zonengrenzen**

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

*Mass vgl. Art. 12; Messweise vgl. Art. A4 und Art. A5.*

NEU

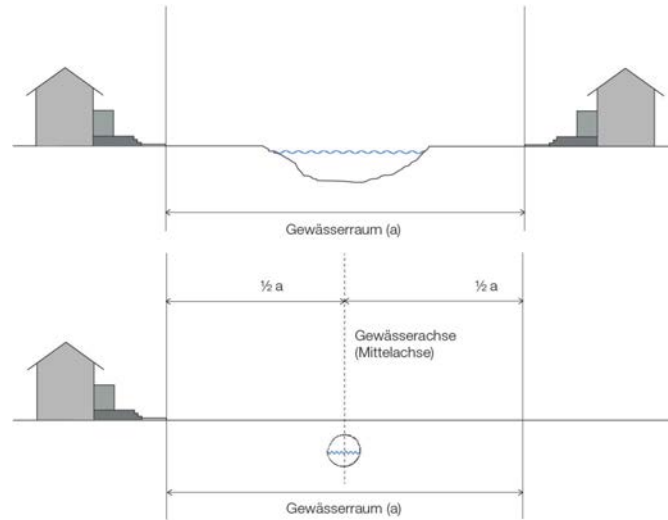
**Normativer Inhalt**

**Hinweis**

**temporäre Bemerkung**

Gewässerraum für  
Fließgewässer

**Art. A7**



Vgl. Art. 41a GSchV.

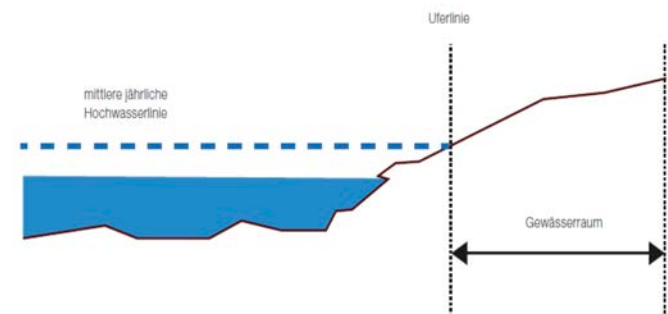
Flächige Darstellung des Gewässerraums.

Messweise bei eingedolten Gewässern.

Art. A41 aBR Revision 2021

Gewässerraum für  
stehende Gewässer

**Art. A8**



Vgl. Art. 41b GSchV.

Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie.

Art. A42 aBR Revision 2021

*Normativer Inhalt*

*Hinweis*

*temporäre Bemerkung*

**A2.4 Nutzungsziffer**

**Art. A9**

**Geschossflächenziffer  
oberirdisch (GFZo)**

- <sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). *Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.*
- <sup>2</sup> Zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie Dach- und Attikageschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt.
- <sup>3</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegten Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten. *Vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. c für Unterniveaubauten.  
Vgl. Art. 6 Abs. 2 Bst. h für Untergeschosse.*

GRAPHISCHE DARSTELLUNG  
DER MESSWEISEN  
9. Geschossflächenziffer (GFZ)

## Beilage

### B1 Erläuterungen zum übergeordneten Recht / hinweisende Ergänzungen

Im Zonenplan Landschaft und/oder Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren sind als hinweisende Ergänzungen Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

#### B1.1 Bundesinventar Landschaften (behördenverbindlich)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden.

*Vgl. Art. 5 NHG.*

*BLN-Gebiet «Amsoldinger- und Übeschisee», Objekt-Nr. 1315.*

#### B1.2 Bauinventar (grundeigentümergebunden)

Das Bauinventar der Gemeinde Amsoldingen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar bzw. die Einstufung, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

*Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.*

Schützenswertes  
Objekt

Wertvolles Objekt 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

*Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.*



Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Erhaltenswertes  
Objekt

Ansprechendes oder charakteristisches **Objekt** 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.*

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

*Vgl. Baugruppe A «Kirche/Schloss» und Baugruppe C «Egge».*

K-Objekt

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. 29.*

### B1.3 Archäologisches Inventar (**grundeigentümerverbindlich**)

Das archäologische Inventar der Gemeinde [Amsoldingen](#) 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 BauG.

Die [in den Zonenplänen](#) dargestellten archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich geschützt. [Für archäologische Schutzgebiete innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Moorlandschaft siehe separate Vorschriften.](#)

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den 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. 9a Abs. 1 lit. e und [10c, 10d und 10f](#) BauG.

Die zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

### B1.4 Wanderrouuten im Sachplan (**behördenverbindlich**)

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

Die zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt Oberingenieurkreis I des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 SG und Art. 25 ff. SV.

### B1.5 Geschützte Objekte (**grundeigentümerverbindlich**)

Die folgenden botanischen sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss geschützt:

Geschütztes botanisches Objekt

- [Feldgehölz mit zwei Stieleichen Hirserli](#)

[Regierungsratsbeschluss Nr. 1974 vom 02.06. 1971.](#)

Geschützte geologische Objekte

- [Rindfleischhöhle am Glütschbach](#)
- [Kindlistein im Bodenwald](#)
- [Dachstein im Riedernwald](#)

[Regierungsratsbeschluss Nr. 3503 vom 18.06.1954.](#)

[Regierungsratsbeschluss Nr. 5112 vom 03.09.1946.](#)

[Regierungsratsbeschluss Nr. 3432 vom 23.07.1943.](#)

### B1.6 Bedeutende Lebensräume (grundeigentümergebunden)

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder **kantonal**er Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt:

Moorlandschaft von nationaler Bedeutung	Moorlandschaften von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Art. 9 und 15 Naturschutzgesetz (NSchG).  Vgl. Art. 23b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) Moorlandschaft «Amsoldingen», Objekt-Nr. 336.
Flachmoore von nationaler Bedeutung	Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung).  Flachmoor «Lerchmatt/Schmittmoos», Objekt-Nr. 3046 und «Übeschisee», Objekt-Nr. 326.
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) 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); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 13 und Art. 16 Naturschutzverordnung (NSchV); Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) und Art. 27 NSchG.
Kantonale Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutzgebiet Nr. 108 «Schmittmoos».</li> <li>• Naturschutzgebiet Nr. 120 «Amsoldinger- und Übeschisee».</li> </ul>	Beschluss des Volkswirtschaftsdirektors vom 07.02.2012. Regierungsratsbeschluss Nr. 3817 vom 14.12.2005.

### B1.7 Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümergebunden)

Stehende und fließende Gewässer	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 ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG); Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau; Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF).
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.

### **B1.8 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 Waldes verhindern will, erfolgen. *Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG.*