

# Baureglement (BauR)

Stand: 01.12.2021, **Genehmigung**

blau: Änderungen gemäss BMBV und weitere geänderte Inhalte des Baureglements

**Impressum**

Gemeinde: Unterlangenegg

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
0.1	15.02.2019	Entwurf
0.2	12.04.2019	Überarbeiteter Entwurf nach Sitzungen Arbeitsgruppe vom 22.03. und 03.04.2019
1.0	18.12.2019	Exemplar für die Mitwirkung
2.0	18.03.2020	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	16.12.2020	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	17.03.2021	Vom Gemeinderat verabschiedetes Exemplar für den Beschluss der Gemeindeversammlung
5.0	01.12.2021	Beschluss- und Genehmigungsexemplar

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 3 Art der Nutzung .....	3
Art. 4 Mass der Nutzung .....	3
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....	4
Art. 6 Grenzabstände <del>Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</del> .....	5
Art. 7 Gebäudeabstand .....	5
Art. 8 Bauabstand von öffentlichen Strassen .....	5
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen .....	6
Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	6
2.3 Nutzungszone im Nichtbaugebiet .....	6
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	6
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>7</b>
Art. 11 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	7
Art. 12 Zone mit Planungspflicht Hänni Nord .....	7
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>8</b>
Art. 13 Gestaltungsgrundsatz .....	8
Art. 14 Beurteilungskriterien .....	8
Art. 15 Dachgestaltung .....	8
Art. 16 Aussenraumgestaltung .....	9
Art. 17 Gestaltungsspielraum .....	9
Art. 18 Fachberatung .....	9
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>10</b>
Art. 19 Baudenkmäler .....	10
Art. 20 Ortsbilderhaltungsgebiete .....	10
Art. 21 Historische Verkehrswege .....	10
Art. 22 Archäologie .....	11
Art. 23 Gewässerraum .....	11
Art. 24 Landschaftsschutzgebiete Zulg/Rotache .....	11
Art. 25 Landschaftsschutzgebiet Moos .....	12
Art. 26 Einzelbäume/Baumgruppen .....	12
Art. 27 Trockenstandorte .....	12
Art. 28 Lebensräume Amphibienlaichgebiet Lindenmoos .....	12
Art. 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	12
Art. 30 Bauen in Gefahrengeländen .....	13

<b>6</b>	<b>Zuständigkeiten</b> .....	<b>13</b>
	Art. 31 Gemeinderat .....	13
	Art. 32 Baukontrolle .....	13
	Art. 33 Baukommission .....	14
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>15</b>
	Art. 34 Widerhandlungen .....	15
	Art. 35 Bestehende Überbauungsordnungen .....	15
	Art. 36 Inkrafttreten.....	15
	<b>Genehmigungsvermerke Gesamtrevision 2009</b> .....	<b>16</b>
	<b>Genehmigungsvermerke Teilrevision 2012</b> .....	<b>16</b>
	<b>Genehmigungsvermerke Teilrevision 2020/2021</b> .....	<b>17</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>18</b>
A1	Skizzen.....	18
A2	Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZGB) .....	24
A3	Gesetze.....	28
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	28

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Unterlangenegg bildet zusammen mit dem Zonenplan sowie dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerraum	Im Zonenplan Gewässerraum sind die Gewässerräume und (hinweisend) die Naturgefahren dargestellt.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürften, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>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.<sup>4</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB und Art. 31 – Art. 33 BauR

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

- Besitzstandsgarantie** Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.<sup>1</sup>
- Die Besitzstandsgarantie gilt nicht für Bauten, die widerrechtlich erstellt wurden.
- Qualitätssicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität<sup>2</sup> und die architektonischen Werte<sup>3</sup> gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, im Organisationsreglement sowie in Art. 31 bis Art. 33 des vorliegenden Baureglements der Gemeinde Unterlangenegg geregelt.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>2</sup> Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>3</sup> Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 14 dieses Baureglements.

<sup>4</sup> Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,  
Planungs- und  
Umweltrecht

## Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für  
öffentliche Zwecke

## Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.

# 2 Nutzungszonen

## 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlich-  
keitsstufen

### Art. 3 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	Wohnen, stilles Gewerbe <sup>2</sup>	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe <sup>3</sup> und von Dienstleistungsbetrieben	III

Baupolizeiliche  
Masse

### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>4</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	GB [m]	Fh t [m]	VG
Wohnzone	W2	3.0	8.0	25	15	7.0	2
Wohnzone	W3	4.0	8.0	30	15	8.0	3
Wohn- und Gewerbezone	WG3	4.0	8.0	35	22	8.5	3

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

- kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
- gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
- GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
- GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)
- Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)
- VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>3</sup> Mässig störende Gewerbe wie z. B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 17 BauR.

2 Die Hauptbaute muss die zulässige Gebäudelänge um mind. 5.0 m unterschreiten, um allfällige Anbauten zu ermöglichen.

3 Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung **des massgebenden Terrains**, die in der Falllinie gemessen innerhalb **der Fassadenlinie mindestens 10%** beträgt.

Mass der Nutzung,  
weitere  
baupolizeiliche  
Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

### 1 An- und Kleinbauten<sup>1</sup>

- Grenzabstand mind. 2.0 m
- **anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)** max. 60 m<sup>2</sup>
- **Fassadenhöhe F<sub>h t</sub>** max. 4.0 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe F<sub>h t</sub> von 4.0 m und einer max. aGbF von 60 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

### 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten<sup>2</sup>

- **Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig**
- Grenzabstand mind. 1.0 m

### 4 vorspringende Gebäudeteile<sup>3</sup>

- **zulässige Tiefe max. 2.5 m**
- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand max. 1.5 m im grossen Grenzabstand max. 2.5 m
- **zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%**
- **Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 1.2 m**

### 5 rückspringende Gebäudeteile

- **zulässige Tiefe max. 1.0 m**
- **zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%**

### 6 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>4</sup>

- **in der Höhe: mind. 2.0 m**
- **und in der Situation: mind. 2.0 m**

### 7 Geschosse<sup>5</sup>

- **Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie**
- **Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m**

8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden **auf maximal einer Fassadenseite pro Gebäude nicht an die Höhen** angerechnet, **sofern deren Länge 6.0 m nicht überschreitet**.<sup>6</sup> Die zulässige **Fassadenhöhe traufseitig** darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>4</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>5</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>6</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1



Grosser und kleiner  
Grenzabstand,  
Näherbau

## **Art. 6 Grenzabstände ~~Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund~~**

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

4 Der grosse Grenzabstand ist gemäss der Skizze im [Anhang](#) zu bemessen, der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

5 Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes [Gebäude](#) angebaut werden kann.

Gebäudeabstand

## **Art. 7 Gebäudeabstand<sup>1</sup>**

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. [Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.](#)

3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

4 Für An- und [Klein](#)bauten besteht kein Gebäudeabstand.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

## **Art. 8 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>2</sup> einzuhalten:

- gegenüber Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber Gemeindestrassen 3.6 m.

---

<sup>1</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen.<sup>1</sup> Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden.

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge Überbauung und Gestaltung
A Schul-, Mehrzweck- und Zivilschutzanlage	ZöN A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für Neubauten im Rahmen der Zweckbestimmung gelten folgende baupolizeilichen Masse: Gebäudelänge: max. 70 m Gebäudebreite: max. 55 m Fassadenhöhe traufseitig: max. 12 m Abstand zur Zonengrenze: mind. 4 m</li> <li>▪ Der nördlichste Bereich von 34.7 m x 61.1 m umfasste die Erstellung eines neuen Sportplatzes, mit Ausnahme eines Zauns dürfen keine Hochbauten erstellt werden.</li> <li>▪ Empfindlichkeitsstufe II</li> </ul>
B Werkhof	ZöN B	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauung bestehend, Erweiterungen und Neubauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG3 zulässig.</li> <li>▪ Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>
C Kirche, Friedhof	ZöN C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen zulässig.</li> <li>▪ Empfindlichkeitsstufe II</li> </ul>
D Kirchgemeindehaus	ZöN D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauung bestehend, Erweiterungen und Neubauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der W3 zulässig.</li> <li>▪ Empfindlichkeitsstufe II</li> </ul>
E Parkplatz	ZöN E	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allseitig offene, überdachte Carports und Anlagen für das Parkieren von Autos und Cars gestattet.</li> <li>▪ Fassadenhöhe traufseitig: max. 3.50 m</li> </ul>
F Kreuzwegzentrum	ZöN F	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vereinshaus für die Evangelische Gesellschaft mit Parkplätzen. Neu- und Ergänzungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der WG3 zulässig.</li> <li>▪ Empfindlichkeitsstufe III</li> </ul>

## 2.3 Nutzungszone im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

### Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

<sup>2</sup> Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für  
Zonen mit  
Planungspflicht

#### Art. 11 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un-überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup>

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

ZPP Hänni Nord

#### Art. 12 Zone mit Planungspflicht Hänni Nord<sup>2</sup>

1 Die ZPP bezweckt die Erstellung einer leicht verdichteten Siedlung und einer zweckmässigen Erschliessung.

2 In einer Tiefe von 40 m ab Kantonsstrasse gilt aus Lärmschutzgründen die Mischnutzung gemäss [Art. 3](#) (Nutzungsart und Empfindlichkeitsstufe). Dahinter gilt die Wohnnutzung gemäss [Art. 3](#) (Nutzungsart und Empfindlichkeitsstufe).

3 Entlang der Kantonsstrasse dürfen die Bauten gegen die Strasse hin keine lärmempfindlichen Räume aufweisen.

4 Es ist eine zweckmässige und rationelle Erschliessung im westlichen Teil der ZPP vorzusehen.

5 Es ist eine Etappierung von Süden nach Norden vorzusehen.

6 Mass der Nutzung: Im Wohnteil sind mind. 3'000 m<sup>2</sup> aGbF zu erstellen (= [Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.33](#)). Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2. Im Teilbereich der Wohn-/Gewerbenutzung gilt das Mass der Nutzung gemäss [Art. 4](#).

7 Für den nördlichen Siedlungsrand ist eine qualitätsvolle Gestaltung, welche das Ortsbilderhaltungsgebiet Hinderzüne berücksichtigt, vorzusehen.

8 Das [massgebende](#) Terrain ist zu respektieren, [Terrain](#)veränderungen sind zu vermeiden, damit ein natürlicher Übergang zum angrenzenden Wiesland entsteht.

---

<sup>1</sup> Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

<sup>2</sup> [Hinweis: Für die ZPP Hänni Nord besteht eine genehmigte Überbauungsordnung \(siehe Art. 35\).](#)

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 13 Gestaltungsgrundsatz

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

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

### Art. 14 Beurteilungskriterien

1 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup>

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

2 Die Vorschriften über die Ortsbilderhaltungsgebiete bleiben vorbehalten.

3 Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten **die zuständige Fachberatung** in folgenden Fällen beratend beizuziehen:

- bei Bauvorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten,
- bei Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten,
- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen.

4 Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Baugebiet der Gemeinde zulässig.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

### Art. 15 Dachgestaltung

1 Die Verwendung von glänzenden, durchrostenden oder anderen auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt.

2 Für **Hauptbauten** sind gleich geneigte Satteldächer gestattet. Für An- und Kleinbauten **sowie kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe  $F_h$  t von 4.0 m und einer max. aGbF von 60 m<sup>2</sup>** sind auch Flachdächer **und Pultdächer mit einer max. Neigung von 35°** zulässig. Nicht begehbare Flachdächer sind ab 50.0 m<sup>2</sup> Fläche zu begrünen.

3 Für Satteldächer gilt folgende Dachneigung: mind. 25° und max. 45°.

- ~~bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten: mind. 12°.~~

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 14 bis Art. 16 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z. B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

4 Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 1/2, in den Ortsbilderhaltungsgebieten nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge des **darunter liegenden Fassadenabschnitts** aufweisen. Dachaufbauten dürfen in keinem Teil näher als 50 cm an die First- oder Trauflinie heranreichen. Es ist auf eine ruhige Gesamtwirkung zu achten.

5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**6 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.**

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

### **Art. 16 Aussenraumgestaltung**

1 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten. Die Umgebungsarbeiten sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

2 Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-)Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

3 Es sind zur Hauptsache heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden.

4 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

**5 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.<sup>1</sup>**

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

### **Art. 17 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren<sup>2</sup> von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 und Art. 16 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

### **Art. 18 Fachberatung**

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

<sup>2</sup> Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der **sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.**

<sup>3</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 13 BauR entsprechen.

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften (Landschaftsschutzgebiet);
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmal  
gemäss Bauinventar

### Art. 19 Baudenkmal

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmal.<sup>1</sup>

~~2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.~~

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmal oder erhaltenswerte Baudenkmal in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup>

Ortsbilderhaltungs-  
gebiete

### Art. 20 Ortsbilderhaltungsgebiete

1 Die Ortsbilderhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Pflege und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

2 Für das Ortsbild der Gemeinde Unterlangenegg prägend sind insbesondere: Die charakteristischen Stilmerkmale, Volumetrie, Stellung und Lage der Gebäude, Obstbaumgärten (Hostet) im Dorf Schwarzenegg und Hinterzünen.

3 Innerhalb von Ortsbilderhaltungsgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Materialisierung, Dach, Aussenräume, etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

4 Die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung nach Art. 75 BauG ist im Ortsbilderhaltungsgebiet ausgeschlossen.

~~5 Baugesuche sind der Fachinstanz zur Beurteilung vorzulegen.~~

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

### Art. 21 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>3</sup>

~~2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.~~

---

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Unterlangenegg; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> 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. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>1</sup>

Archäologie

**Art. 22 Archäologie**

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Gewässerraum

**Art. 23 Gewässerraum**

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.<sup>2 3</sup>

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.<sup>4</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>5</sup>

4 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 und im Waldareal.

Landschaftsschutz-  
gebiete Zulg /  
Rotache**Art. 24 Landschaftsschutzgebiete Zulg/Rotache**

1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete Zulg/Rotache bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung der strukturreichen und topographischen Elemente als markante Teile der Landschaft und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie dürfen nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

2 Bauten nach Art. 24 RPG, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Baumschulen sowie **Antennenanlagen**, soweit der Fernmeldegesetzgebung nicht widersprochen wird.

~~3 Baugesuche sind einer Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.~~

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

<sup>1</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK I.

<sup>2</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>3</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>4</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>5</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

- Landschaftsschutz-  
gebiet Moos
- Art. 25 Landschaftsschutzgebiet Moos**
- 1 Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschutzgebiet Moos bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung des Moränehügels und des Moos als markante Geländeformen in seiner Gesamtheit und dient dem ökologischen Ausgleich. Es darf nur landwirtschaftlich genutzt werden.
  - 2 Die bisherige extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist weiterzuführen.
  - 3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen (z. B. Terrainveränderungen) sind nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Aufforstungen sowie **Antennenanlagen**, soweit der Fernmeldegesetzgebung nicht widersprochen wird.
  - 4 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
- Einzelbäume/  
Baumgruppen
- Art. 26 Einzelbäume/Baumgruppen**
- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume/Baumgruppen sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.
  - 2 Fällungen können bewilligt werden<sup>1</sup>, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
  - 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortgerechte Arten zu ersetzen.
- Magere, trockene  
Wiesenvegetation
- Art. 27 Trockenstandorte**
- Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger ist untersagt.
- Amphibienlaich-  
gebiet Lindenmoos
- Art. 28 Lebensräume Amphibienlaichgebiet Lindenmoos**
- 1 Für das im Landschaftsschutzgebiet Moos liegende Amphibienlaichgebiet Lindenmoos ist die Erhaltung und Aufwertung des natürlichen Lebensraums für standorttypische Pflanzen- und Tierarten vorzusehen.
  - 2 Das Beweiden ist untersagt.
  - 3 In einem Abstand von 6.0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.
- Hecken, Feld- und  
Ufergehölze
- Art. 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze**
- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.
  - 2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.
  - 3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

---

<sup>1</sup> Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungstatthalter.



Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

### Art. 30 Bauen in Gefahrengebieten

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

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>2</sup>

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 6 Zuständigkeiten

Zuständigkeit  
Gemeinderat

### Art. 31 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat ist Baubewilligungsbehörde. Ihm obliegen alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig erklärt ist.

2 Er beschliesst insbesondere:

- über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen;
- über die Durchführung von Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- über Überbauungsordnungen gemäss Art. 92 Abs. 3 a und Art. 93 BauG;
- über die Bewilligung publikationspflichtiger Bauvorhaben;
- auf Antrag der Baukommission über den Erlass von Verfügungen im Zusammenhang mit widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen nach Art. 47 Abs. 6 BewD;
- über die Anpassung der Anhänge 3 – 5 zu diesem Baureglement.
- über alles weitere, das nicht durch Vorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde einem anderen Organ übertragen ist.

Baukontrolle

### Art. 32 Baukontrolle

1 Eine vom Gemeinderat bestimmte **Fachperson oder fachlich ausgewiesene Firma** hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen **und** über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen ~~und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.~~

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage 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).

## 2 Der Baukontrolle obliegen ausserdem:

- die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Massnahmen oder beauftragt die Gemeindeverwaltung damit (Art. 16 – 18 BewD).
- die Prüfung der Baugesuche auf die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften (Art. 28 BewD);
- die Einholung zwingender Amts- und Fachberichte sowie Verfügungen im Baubewilligungsverfahren nach Art. 21 BewD;
- Anträge an Baukommission und Gemeinderat.

3 Die Baukontrolle wird bei diesen Aufgaben insbesondere in administrativer Hinsicht von der Gemeindeverwaltung unterstützt.

4 Die Gemeindeverwaltung zeigt ferner in Anwendung von Art. 47 Abs. 8 BewD denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn mit eingeschriebenem Brief an.

Zuständigkeit  
Baukommission

## Art. 33 Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- ~~die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD).~~
- ~~die Prüfung der Baugesuche auf die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften (Art. 28 BewD);~~
- ~~die Einholung von Stellungnahmen der Fachstellen (Kantonale Denkmalpflege, OLK, Heimatschutz, Ortsplaner, ANF etc.);~~
- die Einholung weiterer, freiwilliger Stellungnahmen im Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 und 23 BewD;
- nicht-publikationspflichtige Baubewilligungen;
- Anträge an den Gemeinderat für publikationspflichtige Baubewilligungen.
- Anweisungen und die Korrespondenz bei Abklärungen vor dem Erlass von Verfügungen im Zusammenhang mit widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen nach Art. 47 Abs. 6 BewD und leitet die Ergebnisse zum Entscheid an den Gemeinderat weiter.
- allgemein die Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen und die Beseitigung von Störungen nach Art. 47 Abs. 7 BewD.

## 7 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 34 Widerhandlungen

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

Bestehende UeO

### Art. 35 Bestehende Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Nr.	Genehmigung/Änderung
Überbauungspläne Höchmatt	4	27. Mai 1987/17. Juni 1993
Kiesentnahme und Auffüllung Zulgport	7	28. Januar 1999
Hänni	8	14. Oktober 2005
Bären	9	24. Juni 2009

Inkrafttreten

### Art. 36 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Baureglement und dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Die Änderungen am Baureglement und der Zonenplan Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

3 Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement und Zonenplan vom 28. Mai 1996
- Überbauungsplan Gehweg Kreuzweg–Ried vom 3. April 1986
- Überbauungspläne 1–3 Ried Ost/West/Kreuzweg mit Detailerschliessungen vom 28. Mai 1996
- Erschliessungsrichtplan vom 29. August 1980
- Nutzungsrichtplan vom 29. August 1980
- Finanzrichtplan vom 29. August 1980

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 50 BauG

## Genehmigungsvermerke Gesamtrevision 2009

Öffentliche Mitwirkung	vom	21.05.2007 bis 15.06.2007
Kantonale Vorprüfung	vom	23.02.2009
Publikation im Amtsblatt	vom	06.05.2009
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	07.05.2009 und 14.05.2009
Öffentliche Auflage	vom	06.05.2009 bis 08.06.2009
Einspracheverhandlungen	am	16.06.2009 und 17.06.2009
Erledigte Einsprachen		1
Unerledigte Einsprachen		–
Rechtsverwahrungen		–
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	15.04.2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	24.06.2009
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	25.09.2009

## Genehmigungsvermerke Teilrevision 2012

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.03.2012 bis 16.04.2012
Kantonale Vorprüfung	vom	27.04.2012
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	03.05.2012 und 10.05.2012
Öffentliche Auflage	vom	03.05.2012 bis 02.06.2012
Einspracheverhandlungen		–
Erledigte Einsprachen		–
Unerledigte Einsprachen		–
Rechtsverwahrungen		–
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	14.12.2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	06.06.2012
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	26.07.2012

## Genehmigungsvermerke Teilrevision 2020/2021

Öffentliche Mitwirkung	vom 10.01.2020 bis 10.02.2020
Kantonale Vorprüfung	vom 07.08.2020
Publikation im Amtsblatt	vom 06.01.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 07.01.2021 und 14.01.2021
Öffentliche Auflage	vom 07.01.2021 bis 08.02.2021

Einspracheverhandlungen	am 11.03.2021
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 17.03.2021
-----------------------------------	---------------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 01.12.2021
-------------------------------------------	---------------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Michael Graf

Hans Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Unterlangenegg, den .....

Der Gemeindeschreiber:

Hans Tschanz

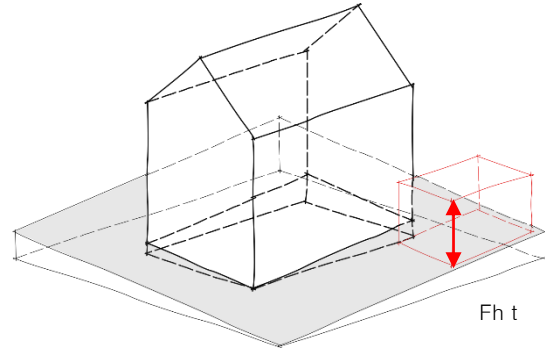
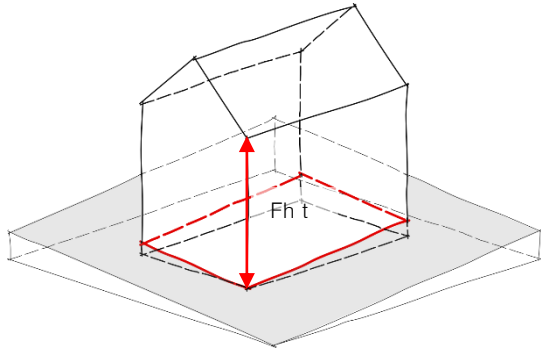
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

am .....

## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV):

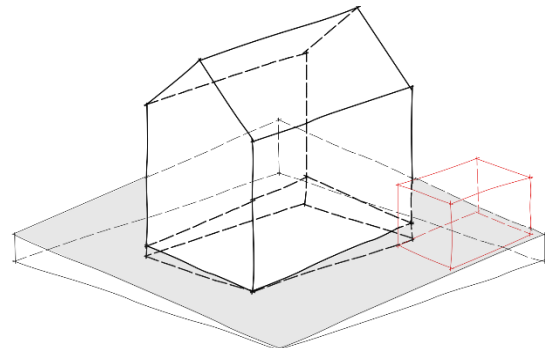
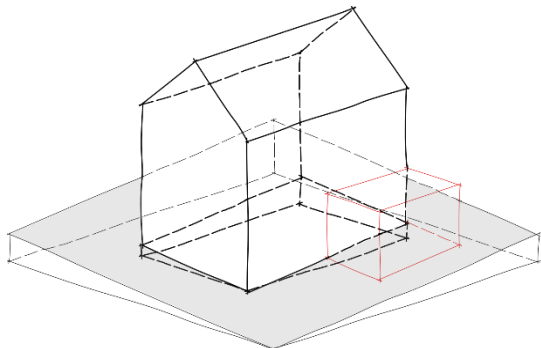


Fassadenlinie



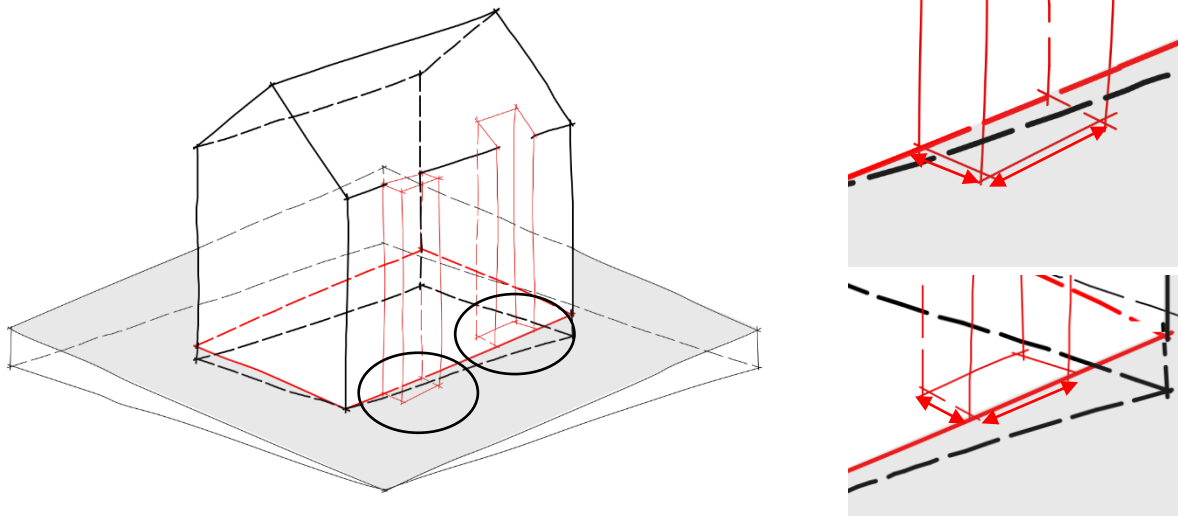
Massgebendes Terrain

Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

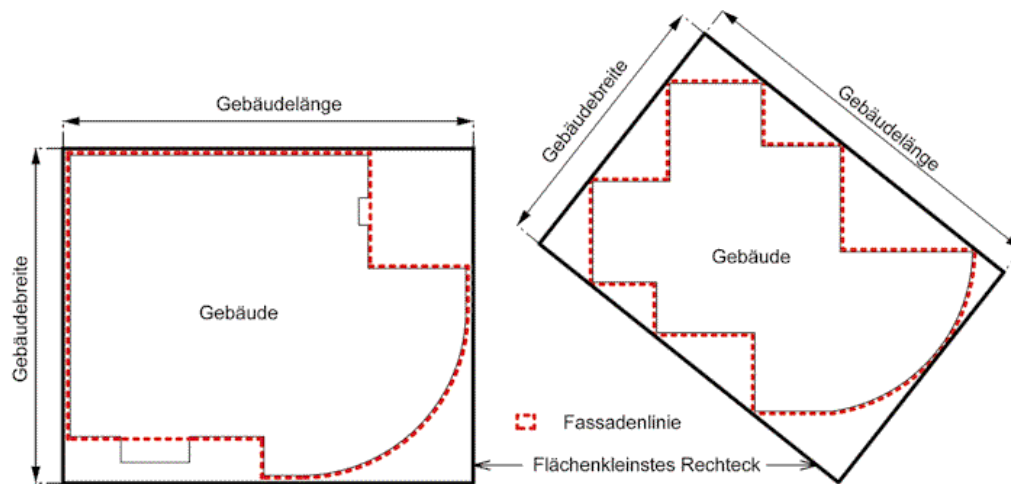
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



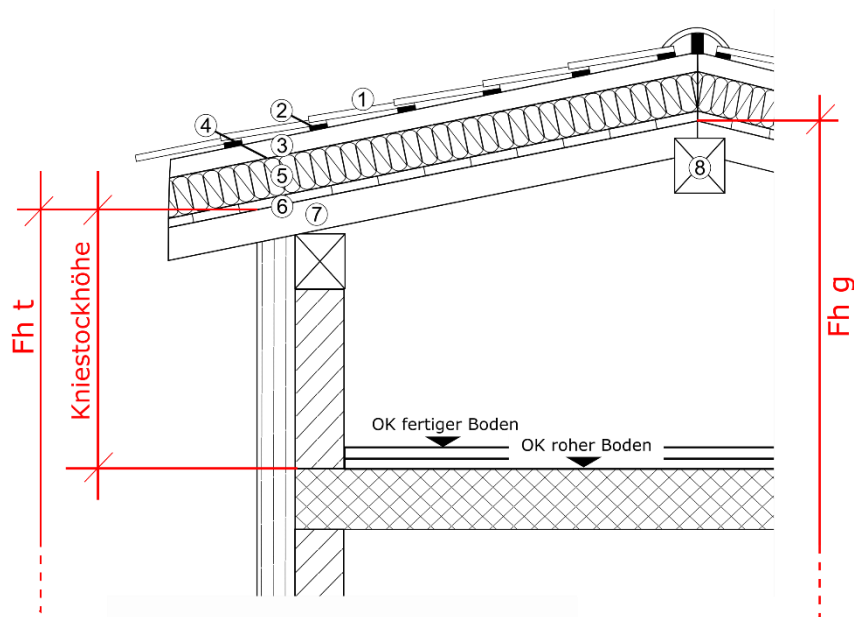
- Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
- projizierte Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV) und Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)



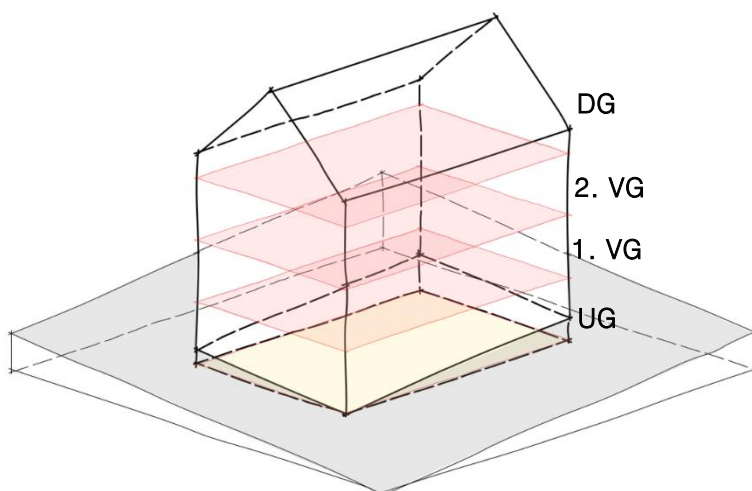
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung       | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung       | ⑦ Dachsparren  |
| ④ Unterdach           | ⑧ Firstpfette  |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z. B. mit Zwischen-sparrendämmung.

## Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



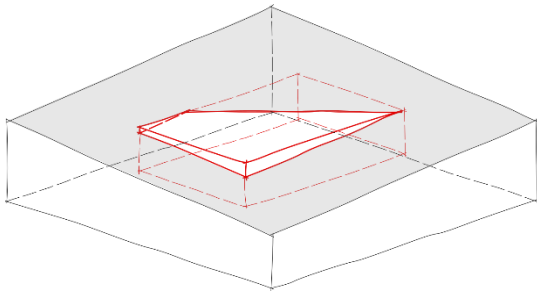
UG: Untergeschoss

VG: Vollgeschoss

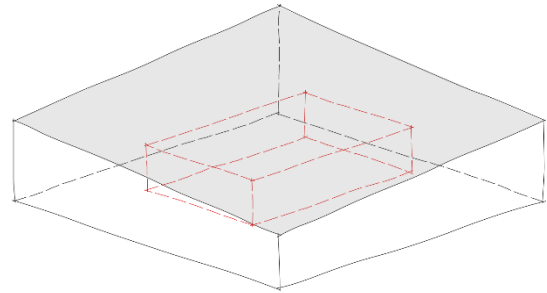
DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)



Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

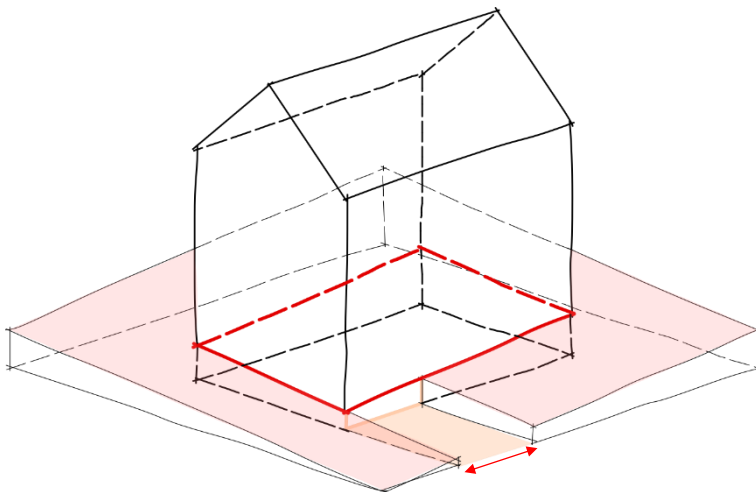




Unterniveaubaute



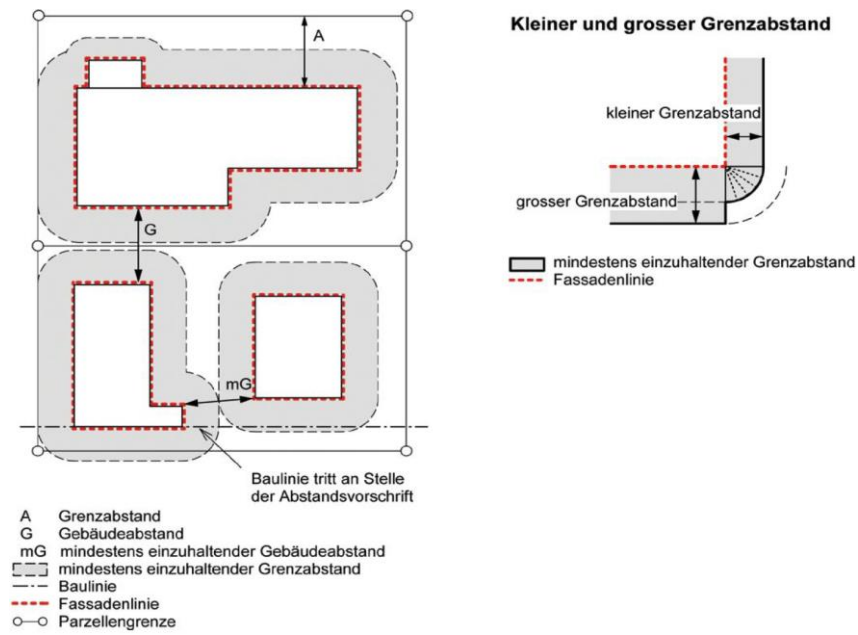
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

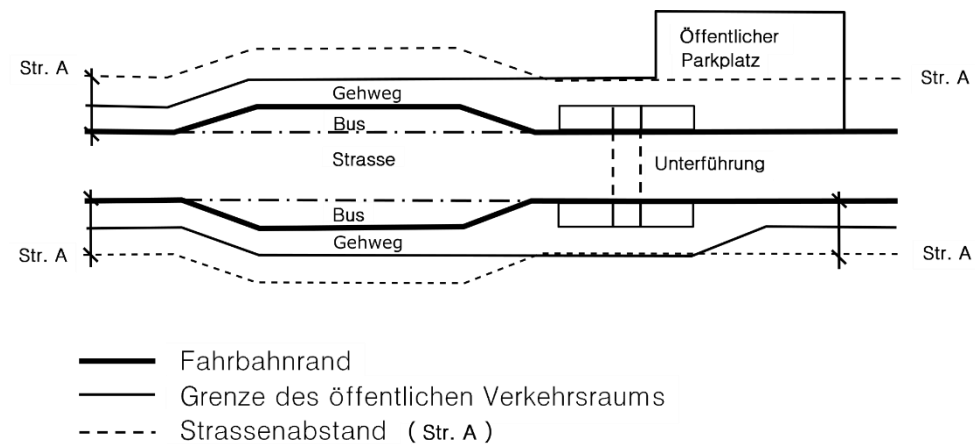


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <6 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >6 m

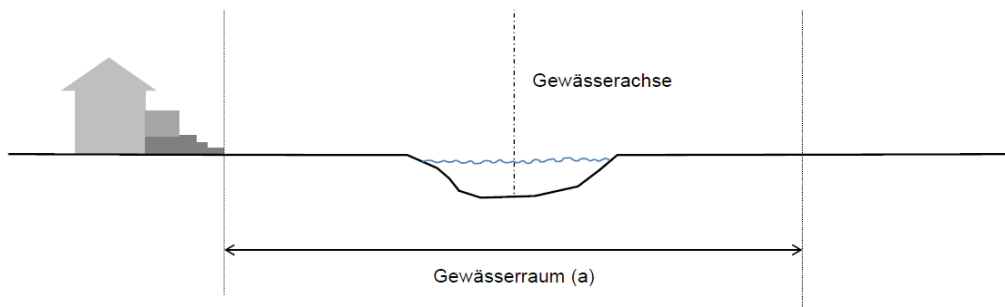
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



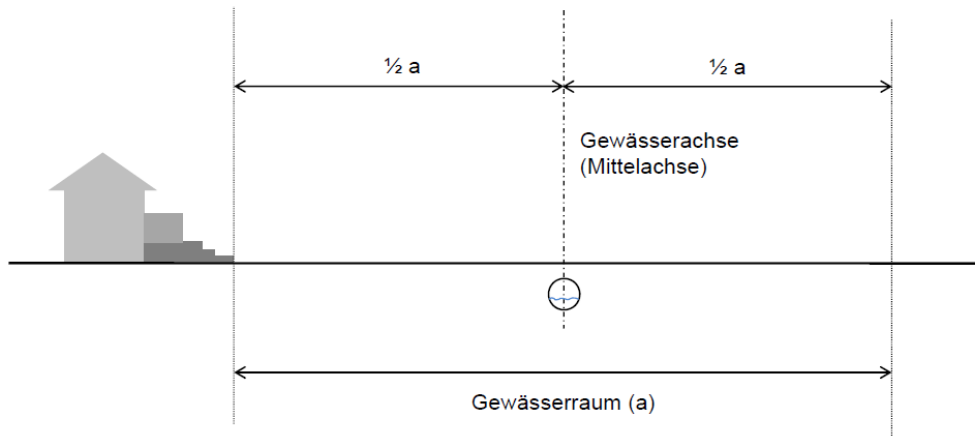
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGzZGB)

Stand: 01.01.2015

Nachbarrecht	<b>Art. 79</b>
1 Bauten und Pflanzungen	1 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 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
1.1 Grenzabstände	2 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 m einzuhalten. 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
1.2 An- und Nebenbauten	<b>Art. 79a</b> Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.
1.3 Vorspringende Bauteile	<b>Art. 79b</b> Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
1.4 Abort- und Düngergruben	<b>Art. 79c</b> 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen. 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.
1.5 Hofstattrecht	<b>Art. 79d</b> 1 Wird eine 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. 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

- 1.6 Brandmauern **Art. 79e**
- 1.6.1 Pflicht Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- 1.6.2 Mitbenützung **Art. 79f**
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- 1.6.3 Erhöhung **Art. 79g**
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukauf-  
fen.
- 1.7 Stützmauern und Böschungen **Art. 79h**
- 1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Ge-  
lände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesi-  
cherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung,  
so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes  
höchstens um 1.20 m überragen.
- 1.7.2 Eigentum **Art. 79i**
- 1 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.
- 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwend-  
bar.
- 1.8 Einfriedungen **Art. 79k**
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m  
vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen,  
dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zu-  
rückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte  
der Pflanzstelle zu messen.

## 1.9 Bäume und Sträucher

**Art. 79l**

1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten::

- a 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- b 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
- c 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- d 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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

## 1.10 Entzug von Licht und Sonne

**Art. 79m**

1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

## 1.11 Benützung von Mauern an der Grenze

**Art. 79n**

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

## 1.12 Betreten des nachbarlichen Grundes

**Art. 79o**

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.

## 2 Pflanzungen im Walde

**Art. 80**

1 Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentums-grenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

2 Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

3 Holztransport-  
anlagen

**Art. 81**

Waldeigentümer, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen, wie Holzlasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.

4 Wegrechte,  
Zaubann,  
Wässerungsrechte,  
Einfriedigungen

**Art. 82**

1 Für die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaubannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dergleichen, sowie in bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

2 Die bezüglichlichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.

### **A3 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
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
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
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

### **A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen**

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>
- Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete