

# Baureglement

---

- Anpassung an die BMBV
- Anpassung Art. 11 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) aufgrund der Zonenplanänderung (Teilumzonung ZöN in Kernzone K2)

Mitwirkung

23. September 2016

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
A Zum Einstieg.....	3
B Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement .....	4
C Qualität des Bauens und Nutzens .....	5
D Nutzungszonen .....	10
E Respektvoller Umgang mit dem bestehenden .....	15
F Masse und Messweisen.....	19
G Übergangs- und Schlussbestimmungen .....	26
K Genehmigungsvermerke .....	27

## Zum Einstieg

### Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen im Kapitel F «Masse und Messweisen» sind verbindlich.

Nicht alles ist regelbar:

### a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

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

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

### b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

### c. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Gemeindeverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.

## Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

<b>d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement</b>	Das Baureglement mit dem Zonenplan bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.	Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.
<b>e. Übergeordnetes Recht</b>	<p>Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.</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.</p>	<p>Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.</p>
<b>f. Baubewilligung</b>	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.	Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.
<b>g. Erschliessung</b>	Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.	
<b>h. Besitzstandgarantie</b>	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.	<p>siehe Art. 82 BauG</p> <p>Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: «Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden».</p>
<b>i. Zuständigkeit</b>	Die Zuständigkeiten sind im Organisationsreglement der Gemeinde Mühledorf geregelt.	

## A Qualität des Bauens und Nutzens

### Normativer Inhalt

### Hinweise

#### Grundsatz

#### Art. 1

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

<sup>2</sup> Es gilt die offene Bauweise. Der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge ist gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

<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 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.

#### Art. 2

#### Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Für die Fassadengestaltung dürfen keine ortsfremden Materialien verwendet werden.

<sup>2</sup> Die Farbgebung der Bauten und Anlagen ist der Umgebung anzupassen. Auffällige oder grelle Farben sind untersagt.

#### Art. 3

#### Gebäudestellung / Firstrichtung

<sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen wie folgt zu stellen:

- bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse.

<sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude bei offener Bauweise parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>4</sup> Wo es architektonisch oder dorfbaulich begründet, zur rationalen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich oder für die effiziente Energienutzung im Gebäude und die Nutzung der Sonnenenergie unvermeidlich ist und kein öffentliches Interesse beeinträchtigt wird, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

siehe auch Art. 8 GBR  
«Energie»

#### **Art. 4**

### **Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist in allen Zonen zulässig.

<sup>2</sup> In der Wohn-, Misch- und Kernzone sind für Hauptgebäude Pult- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien nicht gestattet. In den Zonen für öffentliche Nutzungen ist die Dachform frei, ein Attikageschoss ist zulässig.

Für Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

- a) Dachneigung: minimal 20°, maximal 45°
- b) Dachvorsprung allseitig: min. 0.60 m.

<sup>3</sup> Ungleiche Dachneigungen auf Hauptgebäuden sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> Bei eingeschossigen **Klein- und Anbauten**, deren Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, sind Pultdächer und Flachdächer gestattet.

<sup>5</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Für Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten **Vollgeschosses** betragen. Als Länge gilt die horizontal auf der Dachfläche gemessene, grösste Ausdehnung der Dachaufbauten.
- Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten. Energiekollektoren, welche die Dachhaut nur bis max. 20 cm überragen, zählen nicht als Dachaufbauten.
- Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein, bei Dachscheppern muss die Dachneigung mind. 10° betragen.
- Dachschepper sind gestattet, wenn bei bestehenden Gebäuden bereits ein solcher vorhanden ist. Sie dürfen nicht näher als 60 cm an First- oder Gratlinien heran gebaut werden.
- Dachflächenfenster sind hochformatig anzuordnen. Bis zu zwei höchstens 0.8 m<sup>2</sup> grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche sind bewilligungsfrei,

sofern sie nicht die im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sowie schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden betreffen.

- Die Dachbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen.
- Giebelhauben dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen.

<sup>6</sup> Dachvorbauten für Balkone sind zugelassen. Die Breite darf 40 % der betroffenen Fassadenbreite ausmachen.

<sup>7</sup> Glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien sind bei Neubauten und Neueindeckungen untersagt. Blechbedachungen müssen innert Jahresfrist seit der Erstellung gestrichen werden.

<sup>8</sup> Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder fremden privaten Grund weniger als 3.0 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen.

<sup>9</sup> Neben Dachflächenfenstern ist pro Dachseite nur noch eine Art von Dachaufbauten zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind gestattet, wenn die obere Reihe aus kleinen Dachflächenfenstern oder Firstoblichtern besteht. Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen werden bei diesen Bestimmungen nicht angerechnet.

<sup>10</sup> Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

## Art. 5

<sup>1</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten; das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben, die den Umgebungsbereich betreffen, ist mit dem ordentlichen Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der mindestens die folgenden Inhalte verbindlich festlegt:

- Abmessung und Art der Stützmauern und Böschungen
- Grobabgrenzung und Art der Bodenbeläge
- Lage der Hauszufahrt und Anordnung von Abstellplätzen im Umgebungsbereich
- Lage der raumbildenden Bäume und Hecken
- Anordnung allfälliger Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Kompostierplätze.

Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

Als Neophyten werden Pflanzen bezeichnet, die seit der Entdeckung Amerikas eingeführt wurden und sich seither erfolgreich in der heimischen Flora etabliert haben. In der Schweiz sind dies rund 300 Arten (z.B. Goldrute, Sommerflieder), welche vor allem als Zier- und Gartenpflanzen verbreitet sind. Eine kleine Gruppe dieser Pflanzen hat jedoch nicht nur den Sprung über den Gartenzaun erfolgreich gemeistert, sondern ist dank effizienten Verbreitungsstrategien auch in starker Ausbreitung begriffen. Diese so genannten „invasiven“ Arten stellen nur geringe Ansprüche an den Standort, verfügen über eine hohe Regene-

## Umgebungs- gestaltung

rationsfähigkeit und sind sehr konkurrenzstark. Diese Eigenschaften ermöglichen es ihnen, eine dominante Stellung innerhalb der heimischen Pflanzenwelt einzunehmen. Für weitere Informationen: <http://www.vol.be.ch/site/merkblatt-neophyten.pdf>

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

## Art. 6

**Terrainveränderungen** <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen), Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern sowie Schrägrampen sind ab 1.20 m Höhe bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 3:2 und eine Höhe von max. 2.5 m aufweisen.

## Art. 7

**Fachberatung** <sup>1</sup> Die zuständige Behörde 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

Die Fachleute - Architekten/-innen, Landschaftsarchitekt/-innen, Bauberater/-innen des Berner Heimatschut-



Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

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

- bei Bauvorhaben nach Art. 75 BauG
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

zes, Ortsplaner - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern und erhaltenswerten, welche in einer Baugruppe gemäss Bauinventar liegen (so genannte K-Objekte, Art. 10c BauG), erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.

### **Art. 8**

## **Energie**

<sup>1</sup> Für Heizung und Warmwasser ist bei neu erstellten Gebäuden ein erneuerbarer Energieträger zu nutzen. Dieser ist frei wählbar.

<sup>2</sup> Biotreibstoffe aus Nahrungsmitteln (biogene Treibstoffe) sind unerwünscht und zählen für die Gemeinde Mühledorf nicht zu den erneuerbaren Energien.

<sup>3</sup> Von den Vorschriften betreffend Gebäudestellung / Firstrichtung (Art. 3 GBR) und Dachgestaltung (Art. 4 GBR) kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen gewähren, wenn dies für die effiziente Energienutzung im Gebäude oder für die Nutzung der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie unvermeidbar ist.

Erneuerbare Energien: Sammelbegriff für Energiequellen, die ohne Rohstoffquellen auskommen und nach menschlichem Zeitmassstab gerechnet unbegrenzt zur Verfügung stehen. Darunter fallen die Nutzung der Wasserkraft, Sonnenenergie, Umweltwärme, Biomasse, Windenergie, erneuerbaren Anteile aus Abfall sowie der Energie aus Abwasserreinigungsanlage (Definition des Bundesamtes für Statistik BfS).

## D Nutzungszonen

### Art. 9

#### Art der Nutzung

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

In den Wohnzonen sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend. Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone «Müliacher»	W1 / W2C	Wohnnutzung, stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe  Nutzungsbeschränkung: Pufferzone «Müliacher»  Entlang der westlichen March der Parzelle Nr. 159 ist in der Bauzone W2C eine Pufferzone von 10m Breite extensiv zu bewirtschaften	II
Wohnzone	W2A / W2B	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Mischzone	M2	Wohnen, mässig störendes Gewerbe. Untersagt sind Landwirtschaftsbetriebe sowie gewerbliche Nutzungen, die quartierfremden Verkehr verursachen	III
Kernzone	K2	Wohnnutzung, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Landwirtschaftsbetriebe sind gestattet.	III
Zonen für öffentliche Nutzung		Siehe Art. 11	
Landwirtschaftszone		Landwirtschaftliche Nutzung, siehe Art. 14	III
Erhaltungszone «Oberes Längmoos»		Siehe Art. 12	III
Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen «Wegacher »	ZSF	Siehe Art. 13	
Zone mit Überbauungsordnung	UeO	Siehe Art. 15	II

ES: Empfindlichkeitsstufen Lärm gemäss Lärmschutzverordnung LSV

## Art. 10

### Mass der Nutzung

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

#### Zone

	Abk.	kA	gA	Fh	GL	GB	VZ
		in m	in m	in m	in m	in m	
Wohnzone «Müliacher»	W1	4.00	8.00	5.00	20.00	15.00	1
Wohnzone «Müliacher»	W2C	4.00	8.00	7.00	20.00	15.00	2
Wohnzone	W2A	4.00	8.00	5.50	20.00	15.00	2
Wohnzone	W2B	5.00	8.00	6.00	25.00	15.00	2
Mischzone	M2	5.00	9.00	7.00	30.00	22.00	2
Kernzone	K2	3.00	6.00	7.00	25.00	15.00	2
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	1.00	-	-	-	-	-
Landwirtschaftszone	LWZ	3.00 <sup>1</sup>	6.00 <sup>1</sup>	7.00 <sup>1</sup>	30.00 <sup>1</sup>	22.00 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Nur nicht landwirtschaftliche Gebäude.

kA = minimaler kleiner Grenzabstand  
gA = minimaler grosser Grenzabstand  
Fh = maximale **traufseitige Fassadenhöhe**, siehe auch Art. 34 GBR (Messweise der Fh)  
GL = Gebäudelänge  
GB = Gebäudebreite  
VG = **Vollgeschoss**

Der minimale Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 39 GBR), öffentlichen Strassen (siehe Art. 40 GBR) und dem Wald (siehe Art. 41 GBR) geht den Grenzabständen vor.

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

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

#### a) Klein- und Anbauten:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Fassadenhöhe Fh max. in m 4.00
- **Anrechenbare** Gebäudefläche aGbF max. in m<sup>2</sup> 60.00

#### b) Klein- und Anbauten im Ortsbildschutzgebiet:

- Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Fassadenhöhe Fh max. in m 3.50
- **Anrechenbare** Gebäudefläche aGbF max. in m<sup>2</sup> 30.00

#### c) Unterniveaubauten:

- Grenzabstand A kein Grenzabstand

Für nachbarrechtliche **Klein- und Anbauten**, vorspringende Bauteile, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB).

Für die Unterschreitung der Bauabstände siehe auch Art. 31

**Zonen für öffentliche Nutzungen**

**Art. 11**

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

<sup>2</sup> Für die baupolizeilichen Masse gilt die Masstabelle (Art. 10) des GBR.

<sup>3</sup> In der Zone gelten folgende Bestimmungen:

**Öffentliche Aussenanlage: Spielfläche, Parkierung etc.**

**Art. 12**

**Erhaltungszone oberes Längmoos**

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone «Oberes Längmoos» bezweckt die langfristige Erhaltung und teilweise den Schutz des kulturell, historisch und landschaftlich bedeutenden Landgutes (Bernische Campagne mit bäuerlichem Herrschaftshaus und bäuerlich-herrschaftlichem Umschwung) «Oberes Längmoos».

**a) Zweck, Gestaltungsgrundsätze, Geltungsbereich**

<sup>2</sup> Die architekturgeschichtlich wertvolle Bausubstanz und deren zugehöriger Umschwung, der Park, der Gesamteindruck der Bauten und Freiräume als geschlossenes Ensemble innerhalb des Perimeters im Zonenplan sollen erhalten bleiben. Darauf ist bei allen baubewilligungspflichtigen Massnahmen zu achten. Auf folgende Elemente der Bauten ist besonders Rücksicht zu nehmen: Dach (Neigung, Bedeckung und Aufbauten), Fassaden (Detailgestaltung, Befensterung, andere Öffnungen) und Anbauten.

<sup>3</sup> Ausserhalb des Perimeters sind die Baumreihen entlang der Staatsstrasse und des Zufahrtsweges zur Gebäudegruppe in ihrem Ausmass und Charakter zu erhalten.

**b) bauliche Nutzungen und deren Anpassung**

<sup>4</sup> Unterhalt und Schutz der Gesamtanlage sollen durch eine angemessene Nutzung der Gebäude sichergestellt werden. Die bisherige Nutzung der bestehenden Gebäude bleibt zulässig, Anpassungen an neue Bedürfnisse sind erlaubt, soweit das Erscheinungsbild der Bauten dem Schutzwerk angemessen gewahrt bleiben.

<sup>5</sup> Gebäudeanpassungen und Renovation, das Erstellen von **Klein- und Anbauten**, die Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten sind in Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege zulässig. Es sind sowohl Wohn- als auch Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen möglich.

**c) Garten- und Umgebungsgestaltung**

<sup>6</sup> Der Gartenbereich D umfasst den geometrisch klar gegliederten, klassizistischen Parterregarten. Dessen

besonderer Charakter im Rahmen des Gesamtensembles ist zu bewahren.

Allfällige Umgestaltungen des Gartens sind im Sinne der «Gedanken zur Parkzone Längmoos» der Herren Siegfried und Daniel Möri vom 21. Oktober 1994 als Rekonstruktion vorzunehmen. Dies darf nicht zum Zwang zur Entfernung der heute in diesem Gartenbereich stehenden, grossen Zeder führen.

<sup>7</sup> Der Gartenbereich E umfasst einen nach englischem Vorbild gestalteten Naturgarten. Dieser darf seinem Charakter entsprechend und unter Berücksichtigung der Unterschutzstellung einzelner Bäume gestaltet und verjüngt werden.

<sup>8</sup> Im Gartenbereich F ist die Anlage eines Nutzgartens mit den dazugehörigen, kleinen Nutzbauten und Treibhäusern zulässig. Es darf ihnen keine eigenständige, von der übrigen Anlage unabhängige Funktion und Erscheinung zukommen.

<sup>9</sup> Die im Anhang des Baureglementes als «geschützt» bezeichneten Pflanzen sind sorgfältig zu pflegen und zu erhalten. Sie dürfen nur aus zwingenden Gründen und nach Rücksprache mit einer Fachperson (Gärtner, Förster oder dgl.) entfernt werden.

### **Art. 13**

#### **Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen «Wegacher»**

<sup>1</sup> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

<sup>2</sup> Zweck: Halten von Pensionspferden, Pferdezucht und Pferdeausbildung mit Stallungen und offenem Reitplatz.

<sup>3</sup> Der bestehende Maschinenschopf kann durch ein neues Stallungsgebäude ersetzt werden. Baupolizeiliche Masse für das Stallungsgebäude:

Gebäudelänge: max. 30 m

Gebäudebreite: max. 20 m

**Fassadenhöhe:** max. 5 m

Das neue Stallungsgebäude ist im Vergleich zu den erhaltenswerten Altbauten (Gebäude-Nrn. 8-11) etwas westlich abgesetzt und zurückversetzt zu erstellen. Damit soll die Wirkung der eingestufteten Gebäude von Ferne, von Südosten, als Ortsbildhintergrund erhalten werden.

Für das neue Stallungsgebäude ist die Dachform frei. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

<sup>4</sup> Es kann ein offener Reitplatz erstellt werden. Der Reit-

platz kann mit einem Zaun umspannt werden. Hochbauten sind untersagt.

<sup>5</sup> Terrainveränderungen sind gestattet, jedoch auf das absolut nötige Mass zu beschränken.

<sup>6</sup> Es sind min. 3 und max. 5 Parkplätze zu erstellen.

#### **Art. 14**

### **Landwirtschaftszone**

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

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

#### **Art. 15**

### **Rechtsgültige Überbauungsordnungen**

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

- UeO Breite, Genehmigung vom 27.6.1986 mit allen Änderungen

## **E      Respektvoller Umgang mit dem bestehenden**

### **Art. 16**

#### **Ortsbildschutzgebiet**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

<sup>2</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet ist wegen seiner kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung zu erhalten.

<sup>3</sup> Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck und deren Einordnung in das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Neubauten sind in den verschiedenen Ortsteilen entsprechend der vorherrschenden bestehenden Siedlungsstruktur so zu platzieren, mehrere so zu gruppieren, dass eine optische Integration mit entsprechenden Volumen (Gebäudegeometrien) entsteht.

### **Art. 17**

#### **Baudenkmäler**

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

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Mühledorf. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

### **Art. 18**

#### **Historische Verkehrswege**

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

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

gibt es weitere historische Verkehrswege.  
Siehe Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz <http://ivs-gis.admin.ch>

Zuständige Stelle im Kanton Bern: Tiefbauamt des Kantons Bern

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

#### **Art. 19**

### **Fuss- und Wanderwege**

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes bezeichneten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (Strassenverordnung SV, Art. 33).

#### **Art. 20**

### **Archäologische Schutzgebiete**

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

#### **Art. 21**

### **Landschaftsschutzgebiete**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot, wobei bewilligungsfreie Bauten, Weideställe und **Klein- und Anbauten** zugelassen sind, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Jegliche Ablagerungen, Materialentnahme und Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländes sind untersagt.

<sup>2</sup> «Rüsch/Breite», «Büel»

Die Landschaftsschutzgebiete «Rüsch/Breite» und «Büel» dienen dem weiteren Umgebungsschutz des Gerzensees. Die Bau- und Nutzungsbeschränkungen richten sich nach Abs. 1.

<sup>3</sup> «Fimele»

Das Landschaftsschutzgebiet «Fimele» dient dem

Für das im Zonenplan eingetragene Naturschutzgebiet „Gerzensee“ gelten die Schutzbestimmungen des entsprechenden Regierungsratsbeschlusses vom 8.6.1965.



Schutz des Baumbestandes. Die Bau- und Nutzungsbeschränkungen richten sich nach Abs. 1.

#### **Art. 22**

**Landschaftsschongebiet** <sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.

<sup>2</sup> Bauten, 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 Aufforstungen und Baumschulen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Abbaugerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

#### **Art. 23**

**Kommunaler Trockenstandort** <sup>1</sup> Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen und Tierarten.

<sup>2</sup> Untersagt sind

- das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger.
- das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

#### **Art. 24**

**Obstgärten** Die im Zonenplan bezeichneten Obstgärten sind in ihrer gesamthaften Abgrenzung zu erhalten. Die Grundeigentümer oder Pächter sind zuständig für die Pflege. Sie dürfen ohne Bewilligung Nutzbäume fällen und an einem geeigneten Standort, innerhalb der Obstgartenabgrenzung, ersetzen.

#### **Art. 25**

**Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen** Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen bezeichnen wesentliche Elemente der Landschaft als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und sind geschützt. Der Grundeigentümer ist für die Pflege und wo nötig für die Ergänzung der Gehölze zuständig. Sie dürfen jedoch nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden und sind, wie auch bei deren Abgang, an Ort und Stelle oder in der Nähe zu ersetzen. Das Einbringen standortfremder Gehölze ist untersagt.

<b>Fliessgewässer und Quellen</b>	<p><b>Art. 26</b></p> <p><sup>1</sup> Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.</p> <p><sup>2</sup> In einem Abstand von 3 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.</p>	<p>geschützt nach GSchG, NSchG, NHG</p> <p>siehe auch Art. 39 GBR</p>
<b>Hecken und Feldgehölze</b>	<p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup> Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.</p> <p><sup>2</sup> Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.</p>	<p>geschützt nach NSchG, JSG, sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen</p>
<b>Ufergehölz</b>	<p><b>Art. 28</b></p> <p><sup>1</sup> Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.</p> <p><sup>2</sup> Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.</p>	<p>siehe Art. 18 Abs.1 bis und 21 NHG,</p> <p>Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG</p> <p>Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung zuständig.</p>
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p><sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p><sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p><sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>	<p>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</p>

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

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

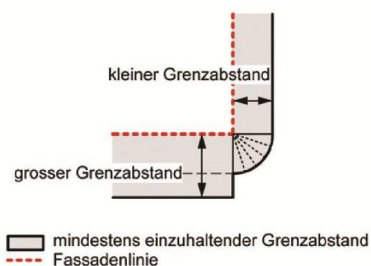
## F Masse und Messweisen

### Art. 30

#### Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche **das massgebende Terrain** um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

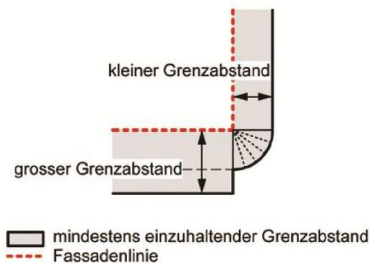
<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand  $k_A$  bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der **projizierten Fassadenlinie** von der Grundstücksgrenze. **Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.**



<sup>3</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten

Längsseite des Gebäudes gemessen. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

<sup>4</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der **projizierten Fassadenlinie** auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. **Die kürzeste Entfernung wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.**



<sup>5</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

<sup>6</sup> Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.

### Art. 31

#### Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes gemäss Art. 10 GBR zulässig und es ist auch eine Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung).

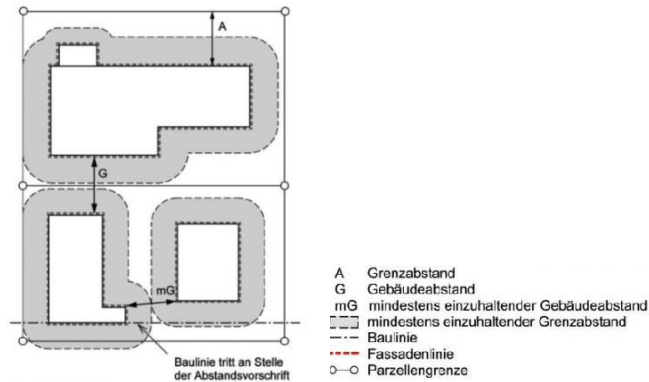
<sup>2</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 9.0 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über **Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten** und Tiefbauten bleiben vorbehalten.

### Art. 32

#### Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude

<sup>2</sup> Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.



<sup>3</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.

### Art. 33

#### Abstand gegenüber Zonengrenze

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

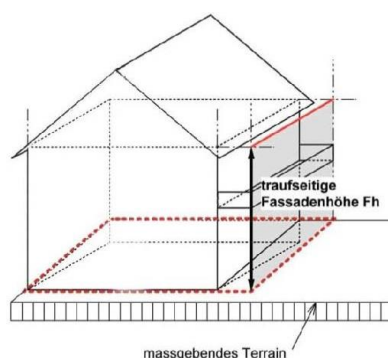
### Art. 34

#### Taufseitige Fassadenhöhe

<sup>1</sup> Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe richtet sich nach Art. 10.

Fh = traufseitige Fassadenhöhe

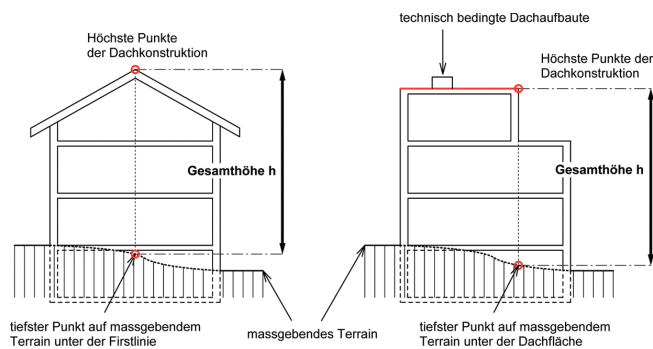
<sup>2</sup> traufseitige Fassadenhöhe: Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittstelle der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten werden nicht angerechnet.



<sup>3</sup> Die zulässige **traufseitige Fassadenhöhe** Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des **massgebenden Terrains**, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Die Mehrhöhe kann auch bei stärker geneigten Hängen nicht mehr als 1.00 m betragen.

<sup>5</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



### Art. 35

#### Attikageschoss

<sup>1</sup> **Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.**

<sup>2</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der **traufseitigen Fassadenhöhe** und der Geschoszahl nicht mitgezählt.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

<sup>4</sup> Das Attikageschoss muss auf wenigstens zwei Seiten mindestens um mind. 4.0 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich allseitig gestalterisch von diesem abheben.

<sup>5</sup> Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.

### Art. 36

#### Gestaffelte Gebäude

<sup>1</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die **traufseitige Fassadenhöhe** für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.

<sup>2</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung in der Höhe von mindestens 1.50 m bzw. in der Horizontalen von min. 1.50 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

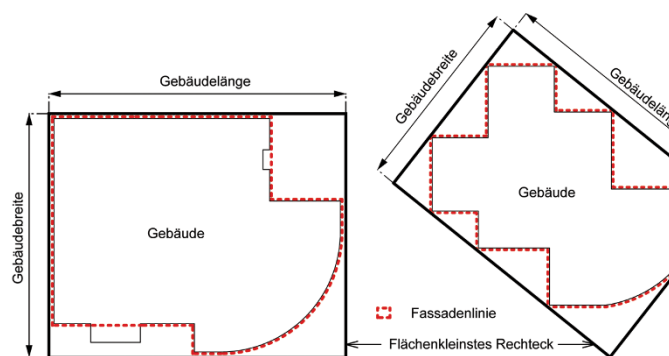
### Art. 37

#### Gebäudelänge, Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge und -breite der Gebäude ist auf die im Art. 10 GBR genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches **die projizierte Fassadenlinie umfasst**.

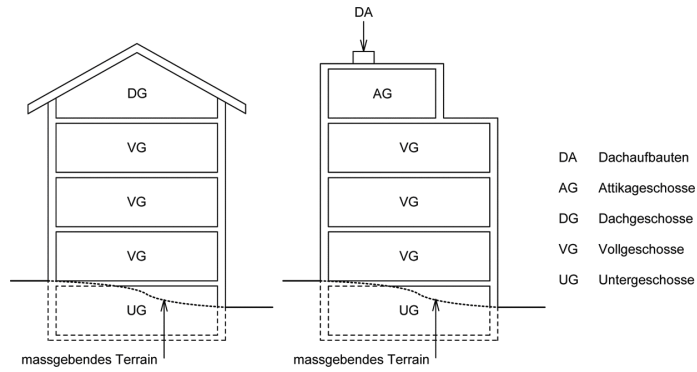
<sup>3</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die **projizierte Fassadenlinie umfasst**.



# Geschosse

## Art. 38

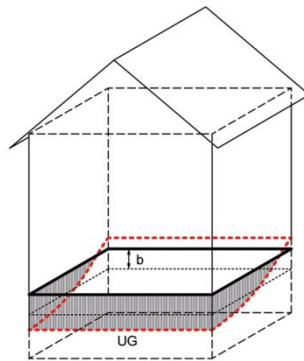
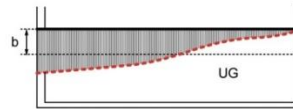
<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse



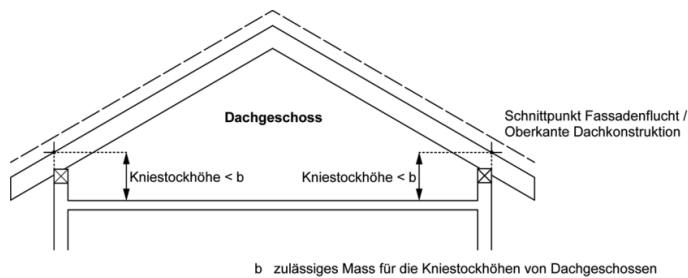
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

<sup>2</sup> Untergeschosse sind alle Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu zulässigen Mass von 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

- Fassadenlinie
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



<sup>3</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreiten.





## Bauabstand von Gewässern

### Art. 39

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

Fimelebach	5 m
Eierhaltebach	6 m
Müsche	11 m
Eingedolte Fliessgewässer	5 m ab Rohrachse

Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

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

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

### Art. 40

## Strassenabstände (Bauverbotsstreifen)

Für Bauten und Anlagen gelten die folgenden Abstände:

- d) an Kantonsstrassen fünf Meter ab Fahrbahnrand
- e) an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeindegebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen 3.60 Meter ab Fahrbahnrand

### Art. 41

## Bauabstand vom Wald

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m.

<sup>2</sup> Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten haben mit Zustimmung des Waldeigentümers resp. der Waldeigentümerin einen minimalen Waldabstand von 15 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion Ausnahmen bewilligen.

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

Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

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

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

<sup>4</sup> Der Abstand vom Wald auf Parzelle Nr. 7 beträgt allseitig 10 m für bewohnte Bauten und 5 m für unbewohnte Nebenbauten.

## **G Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 42**

#### **Mehrwertabschöpfung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentümerinnen, denen durch Planungsmassnahmen Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Verordnung stellt die Gleichbehandlung aller Betroffenen sicher.

<sup>2</sup> Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahme zu unterzeichnen.

### **Art. 43**

#### **Widerhandlungen**

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

Art. 50 BauG

### **Art. 44**

#### **Inkrafttreten**

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

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

### **Art. 45**

#### **Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

Baureglement vom

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung

Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Publikation im Anzeiger

Publikation im Amtsblatt

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch

den Gemeinderat

Beschlossen durch

die Gemeinde Mühledorf

Namens der Gemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

## Schützenswerte Bäume in der Erhaltungszone «Oberes Längmoos»

Nr.	Gattung, Art
1	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)
2	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
3	<i>Sorbus aria</i> (Echte Mehlbeere)
4	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)
5	<i>Catalpa bignonioides</i> (Trompetenbaum)
6	<i>Sequoiadendron giganteum</i> (Riesenmammutbaum)
7	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> (Lawsons Scheinzypresse)
8	<i>Castanea sativa</i> (Edelkastanie)
9	<i>Castanea sativa</i> (Edelkastanie)
10	4 <i>Aesculus hippocastanum</i> (Gewöhnliche Rosskastanie)
11	<i>Pinus sylvestris</i> (Waldkiefer)
12	2 <i>Pinus nigra</i> ssp. <i>nigra</i> (Schwarzkiefer)
13	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)
14	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
15	<i>Pinus sylvestris</i> (Waldkiefer)
16	<i>Sophora japonica</i> (Japanischer Schnurbaum)

## Abkürzungen

aGbF	=	anrechenbare Gebäudefläche
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GBR	=	Gemeindebaureglement
GB	=	Gebäudebreite
gA	=	grosser Grenzabstand
Fh	=	traufseitige Fassadenhöhe
GL	=	Gebäude
GSchG	=	Kantonales Gewässerschutzgesetz
kA	=	kleiner Grenzabstand
KWaG	=	kantonales Waldgesetz
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
UeO	=	Ueberbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WGB	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen

## Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Oktober 2010

### Mühledorf

Gemeinde Mühledorf [www.muehledorf-be.ch](http://www.muehledorf-be.ch)

### Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung [www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)  
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft [www.be.ch/gsa](http://www.be.ch/gsa)  
Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit [www.vol.be.ch](http://www.vol.be.ch)  
Amt für Wald [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)  
Berner Wirtschaft [www.be.ch/beco](http://www.be.ch/beco)  
Kantonale Denkmalpflege [www.be.ch/denkmalpflege](http://www.be.ch/denkmalpflege)  
Amt für Umweltkoordination und Energie [www.be.ch/aue](http://www.be.ch/aue)  
Tiefbauamt [www.be.ch/tba](http://www.be.ch/tba)  
Wasser- und Energiewirtschaftsamt [www.be.ch/wea](http://www.be.ch/wea)  
Portal Naturgefahren [www.be.ch/naturgefahren](http://www.be.ch/naturgefahren)  
Bernische Systematische Gesetzessammlung [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund / weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)  
Bundesamt für Umwelt [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)  
Staatssekretariat für Wirtschaft [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)  
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)  
Kantonale Planungsgruppe Bern [www.planning.ch](http://www.planning.ch)  
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein [www.sia.ch](http://www.sia.ch)  
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)  
Schweiz. Verband der Umweltfachleute [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)  
Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten  
und Landschaftsarchitektinnen [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)