

# Einwohnergemeinde Schwarzhäusern

---

Baureglement

24.02.2023

# Baureglement (BauR)

Stand: 13.06.2022, Genehmigung

#### **Impressum**

Gemeinde: Schwarzhäusern  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, [info@georegio.ch](mailto:info@georegio.ch)

Version	Datum	Inhalt
0.1	18.04.2019	Entwurf für Vorprüfung
0.2	14.09.2020	Entwurf für abschliessende Vorprüfung
0.3	29.11.2021	Entwurf für die öffentliche Auflage
0.4	13.06.2022	Entwurf für die Gemeindeversammlung

# 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	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 6 Grenzabstände	5
Art. 7 Gebäudeabstand	6
Art. 8 Näherbau	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 11 Bauernhofzone	7
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)	7
Art. 13 Weilerzone Rufshausen	8
<b>3 Qualität des Bauens und Nutzens</b>	<b>9</b>
Art. 14 Gestaltungsgrundsatz	9
Art. 15 Beurteilungskriterien	9
Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten	9
Art. 17 Dachgestaltung	9
Art. 18 Terrainveränderungen	10
Art. 19 Aussenraumgestaltung	10
Art. 20 Gestaltungsspielraum	10
Art. 21 Fachberatung	10
<b>4 Bau– und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>12</b>
Art. 22 Baudenkmäler	12
Art. 23 Ortsbildschutzgebiete	12
Art. 24 Historische Verkehrswege	12
Art. 25 Archäologische Schutzgebiete	12
Art. 26 Markante Einzelbäume	12
Art. 27 Gewässerraum	13
Art. 28 Gewässerraum für Gewässer ohne WBG–Bezug	13
Art. 29 Landschaftsschutzgebiet	14
Art. 30 Amphibienlaichstandort	14
Art. 31 Quellen	14
Art. 32 Hecken, Feld– und Ufergehölze	14

Art. 33	Trockenstandort .....	14
Art. 34	Bauen in Gefahrengebieten .....	14
<b>5</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>15</b>
Art. 35	Widerhandlungen .....	15
Art. 36	Inkrafttreten.....	15
Art. 37	Aufhebung von Vorschriften .....	15
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>16</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>17</b>
A1	Skizzen.....	17
A2	Gesetze.....	24
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	25

## 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 Schwarzhäusern bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:3000	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. Weiter sind im Zonenplan alle Elemente der Landschaft und der Gewässer dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
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 dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</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>5</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

<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. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

<sup>5</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>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität<sup>2</sup> und die architektonischen Werte<sup>3</sup> gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht oder wie nachfolgend beschrieben geregelt:<sup>4</sup></p> <p><i>Kompetenzen Gemeinderat:</i></p> <p>Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Die Erteilung von kleinen Baubewilligungen;</li><li>b) Die Erteilung von Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften im kleinen oder im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, soweit vorgeschrieben unter Vorbehalt der kantonalen Gesetzgebung;</li><li>c) Die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Planungseinsprache gemäss Art. 35 BauG) und über die Aufrechterhaltung derselben;</li><li>d) Den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG);</li><li>e) Die Überbauungsordnungen, die lediglich die Detailerschliessung (gemäss Art. 88ff BauG) festlegen.</li></ul>

---

<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. 15 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,  
Förderung und  
Sicherung der  
Verfügbarkeit von  
Bauland

## Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümer<sup>1</sup>, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement vom 10. Dezember 2018 eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.<sup>2</sup>

# 2 Nutzungszonen

## 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlichkeits-  
stufen

## Art. 3 Art der Nutzung

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>3</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen<sup>4</sup></li> <li>– stilles Gewerbe<sup>5</sup></li> <li>– Detailhandelseinrichtungen für den täglichen Lebensbedarf</li> </ul>	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen</li> <li>– Dienstleistungsbetriebe</li> <li>– Stille bis mässig störende Gewerbe<sup>6</sup></li> <li>– Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> </ul>	III
Kernzone <sup>7</sup>	K2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen</li> <li>– Stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Dienstleistungsbetriebe, Verkauf bis 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche)</li> </ul>	III

<sup>1</sup> Mit dem Begriff Grundeigentümer sind sowohl Grundeigentümerinnen wie auch Grundeigentümer gemeint. Diese Handhabung gilt für alle männlichen Formen, die im Dokument vorkommen.

<sup>2</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>4</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

<sup>5</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>6</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>7</sup> Die Kernzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Schwarzhäusern. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.



Arbeitszone	A	– Gewerbe und Dienstleistungen	IV
		– Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	

#### Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	VG
Wohnzone	W2	3	6	30	8	2
Wohn- und Gewerbezone	WG2	3	6	40	9	2
Kernzone	K2	3	6	30	8	2
Arbeitszone	A	mind. 4.0 m		40	9	2

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Der im Zonenplan bezeichnete Bereich auf Parzelle Nr. 120 «Baubereich für Bauten gemäss Art. 4 Abs. 2 BauR» kann nur mit einer Kleinbaute oder einem kleineren Gebäude gemäss den Massen von Art. 5 Abs. 1 und 2 bebaut werden.

3 Der im Zonenplan bezeichnete Bereich auf Parzelle Nr. 120 «Baubereich ohne Hochbauten gemäss Art. 4 Abs. 3 BauR» darf nicht mit Hochbauten überbaut werden. Parkplätze oder Zufahrten hingegen sind möglich.

4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 0.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt. Bei Hangneigungen über 15 % beträgt die Mehrhöhe talseitig 1.0 m.

5 Auf den folgenden Parzellen ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der SEIn (gestützt auf Art. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Mindestdichte in Form einer GFZo<sup>2</sup> (Wohnzone/Wohn- und Gewerbezone) einhalten<sup>3</sup>:

Parzelle Nr.	GFZo
■ 588	0.45
■ 222	0.45
■ 150	0.45
■ 574	0.45
■ 287	0.45
■ 477	0.45
■ 238	0.45
■ 522	0.45
■ 395	0.45

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 20 BauR.

<sup>2</sup> Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

<sup>3</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Weitere bau-  
polizeiliche Masse

## **Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**

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

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fh t max. 4.0 m

2 Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile mit einer max. Fh t von 4.5 m und einer max. aGbF von 60 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Für Schwimmbassins 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 min. 1.0 m

### **4 vorspringende Gebäudeteile:<sup>3,4</sup>**

- zulässige Tiefe max. 2.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.5 m

### **5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile**

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

### **6 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>5</sup>**

- in der Höhe: min. 2.0 m
- in der Situation: min. 3.0 m

### **7 Geschosse<sup>6</sup>**

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m

8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 50% oder max. 5.0 m der Fassadenseite nicht überschreitet.<sup>7</sup>

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

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## **Art. 6 Grenzabstände**

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.<sup>8</sup>

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäues einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. 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.

---

<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> Art. 79b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten

<sup>5</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

<sup>6</sup> Skizze Geschosse, Geschoszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>7</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

<sup>8</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

3 Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die in Art. 4 und Art. 5 geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

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

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse (z.B. Schattenwurf) erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

**Näherbau****Art. 8 Näherbau**

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren.

3 Für Klein- und Anbauten kann der Gebäudeabstand bis auf 2.0 m reduziert werden.

**Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen****Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.<sup>2</sup>

Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (gilt nur in Ortsbildschutzgebieten und für übrige öffentliche Strassen und Wegen gemäss Abs. 1), kann bei einem allfälligen Abbruch und Wiederaufbau die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

---

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

<sup>2</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der  
Nutzung in den Zonen  
für öffentliche  
Nutzungen

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

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Überbauung und Gestaltung	ES
Schulhaus	ZöN 1	Schulhaus	Schulhaus bestehend.	II
		Sportplatz	Ballspielfeld mit Nebenanlagen darf neu erstellt werden. Keine Hochbauten.	
Spielwiese	ZöN 2	Spielwiese	Keine Hochbauten	II

2 Die Fh t beträgt max. 9.0 m. Die GL beträgt 40 m.

3 Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Bauernhofzone

### Art. 11 Bauernhofzone

1 Die Bauernhofzone ist Bestandteil der LWZ und umfasst im Sinne von Art. 85 BauG innerhalb des Baugebiets gelegene landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung.

2 Es dürfen die nach Art. 85 zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bezüglich der baupolizeilichen Masse gelten die Bestimmungen der W2. Silobauten und ähnliche Zweckbauten dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> und eine Fassadenhöhe giebelseitig von 13.0 m umfassen. Gegenüber nicht-landwirtschaftlichen Zonen beträgt der Grenzabstand mind. 8.0 m. Für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie nur, sofern sie die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der  
Landwirtschaftszone

### Art. 12 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> Auf Parzelle Nr. 366 darf kein Schweine- oder Hühnerstall erstellt werden.

<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.

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Weilerzone  
Rufshausen

### **Art. 13 Weilerzone Rufshausen**

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.<sup>1</sup>

2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10), gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.<sup>2</sup>

4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.<sup>3</sup>

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.<sup>4</sup>

6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen.<sup>5</sup>

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.<sup>6</sup>

8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.<sup>7</sup>

9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen.

10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

---

<sup>1</sup> Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

<sup>2</sup> gemäss Art. 43 LSV

<sup>3</sup> Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

<sup>4</sup> Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

<sup>5</sup> Klein- und Anbauten: siehe Art. 5.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

<sup>7</sup> Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

### 3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

#### **Art. 14 Gestaltungsgrundsatz**

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.<sup>1</sup>

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

#### **Art. 15 Beurteilungskriterien**

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.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

#### **Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten**

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauungsordnung) freigehalten werden. Liegen die Etappen mehr als 1 Jahr auseinander, sind die Brandmauern farblich befriedigend zu gestalten.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. An Hängen sind Neubauten in der Regel rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

#### **Art. 17 Dachgestaltung**

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Für Hauptgebäude sind Schräg- (bspw. Satteldächer) und Pultdächer zuläs-

---

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 15 bis Art. 19 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).

sig. Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten sowie bei kleineren Gebäuden und Gebäudeteilen möglich.

3 Die Dachneigung beträgt mind. 25° und max. 45° (bzw. 60° bei Gehrschildern, Schildseiten von Walmdächern und dergleichen).

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt im Siedlungsgebiet maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses sowie in der Landwirtschaftszone maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.<sup>1</sup>

5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>2</sup> nicht zulässig

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

### **Art. 18 Terrainveränderungen**

Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### **Art. 19 Aussenraumgestaltung**

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

3 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach dem Bezug der zugehörigen Bauten und Anlagen gemäss dem Aussenraumgestaltungsplan abzuschliessen.

4 Pflanzen, welche 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>3</sup>

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

### **Art. 20 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 16 bis Art. 19 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das  
Orts- und  
Landschaftsbild,  
spezielle

### **Art. 21 Fachberatung**

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind

---

<sup>1</sup> Gemäss Art. 6 Abs. 1 lit f. des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren gelten für Solaranlagen die kantonalen Richtlinien.

<sup>2</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

<sup>3</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

Gestaltungsfragen,  
Aussenraum

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>1</sup>

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

---

<sup>1</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. 14 BauR entsprechen.



## 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 22 Baudenkmäler

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

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

Ortsbildschutzgebiete

### Art. 23 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.<sup>3</sup>

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

### Art. 24 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>4</sup>

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>5</sup>

Erhaltung von  
archäologischen  
Schutzgebieten

### Art. 25 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.<sup>6</sup>

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

Schutz von  
markanten  
Einzelbäumen

### Art. 26 Markante Einzelbäume

1 Die im Zonenplan bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.

2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden,

---

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

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

<sup>3</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Schwarzhäusern bzw. die Beschriebe im ISOS.

<sup>4</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.

<sup>5</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

<sup>6</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

#### Gewässerraum

### Art. 27 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird als schraffierte Überlagerung (Korridor) im Zonenplan festgelegt.<sup>1 2</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 untersagt.<sup>3</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>4</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.

5 Der Abstand von Bauten und Anlagen von der Aare wird durch das Freihaltegebiet<sup>5</sup> «Aare» festgelegt. Im Freihaltegebiet «Aare» gelten folgende Bestimmungen:

- Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden.
- Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen: Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen nach SFG, unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenentwässerung und Bewässerung.

#### Gewässerraum für Gewässer ohne WBG-Bezug

### Art. 28 Gewässerraum für Gewässer ohne WBG-Bezug

Die Bestimmung zum Gewässerraum gemäss Art. 27 gelten auch für den Gewässerraum für Gewässer ohne WBG-Bezug.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>2</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>3</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>4</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.

<sup>5</sup> Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Landschaftsschutzgebiete	<p><b>Art. 29 Landschaftsschutzgebiet</b></p> <p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerzte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Ausser landwirtschaftliche Kleinbauten (Kleintierställe etc.) sind keine Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen zugelassen.</p> <p>3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.</p>
Amphibienlaichstandort	<p><b>Art. 30 Amphibienlaichstandort</b></p> <p>Das im Zonenplan bezeichnete Amphibienlaichgebiet ist ein Lebensraum geschützter Tiere. Dieses darf nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.</p>
Quellen	<p><b>Art. 31 Quellen</b></p> <p>Die im Zonenplan bezeichneten Quellen sind geschützt. Diese sind in ihrem Bestand zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.</p>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><b>Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt<sup>1</sup>.</p> <p>2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.</p> <p>3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.</p>
Trockenstandort	<p><b>Art. 33 Trockenstandort</b></p> <p>Der im Zonenplan bezeichnete Trockenstandort ist extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung und Beweidung noch durch andere Eingriffe beeinträchtigt werden.</p>
Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	<p><b>Art. 34 Bauen in Gefahrengebieten</b></p> <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>2</sup></p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>3</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 41 Abs. 3 NSchG

<sup>2</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>3</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).

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.

## 5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 35 Widerhandlungen

1 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>

2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.– bestraft.

Inkrafttreten

### Art. 36 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1 sowie dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von  
Vorschriften

### Art. 37 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 30. August 1991.
- Zonenplan vom 12. Januar 2012
- UeO Wittifeldstrasse-Grasweg vom 15. Februar 1993.
- Burgergemeinde Detailerschliessungsplan vom 21. September 1979.
- Parzelle Nr. 366 Detailerschliessungsplan vom 15. April 1976.

---

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

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung	vom 04.02.2019	bis 05.03.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 08.01.2020	und 25.01.2021
Publikation im Amtsblatt	vom <del>12.01.2022</del> <i>02.02.2022</i>	und 22.06.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom <del>13.01.2022</del> <i>03.02.2022</i>	und 23.06.2022
Öffentliche Auflage	vom <del>13.01.2022</del> <i>03.02.2022</i>	bis <del>11.02.2022</del> <i>05.03.2022</i>
Abschliessende öffentliche Auflage	vom 23.06.2022	bis 25.07.2022

nach Art. 60 Abs. 3 BauG

*Siehe Genehmigung AGR*

Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02.05.2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 13.06.2022

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin:

Die Gemeindeverwalterin:

*M. Miedler*  
*H. Hauerthaler*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeverwalterin:

Schwarzhäusern, den *11.08.2022*  
*H. Hauerthaler*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **24. Feb. 2023**

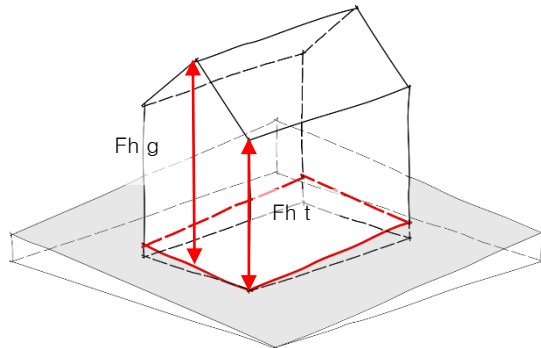
*[Signature]*



## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig (Art. 15 BMBV)

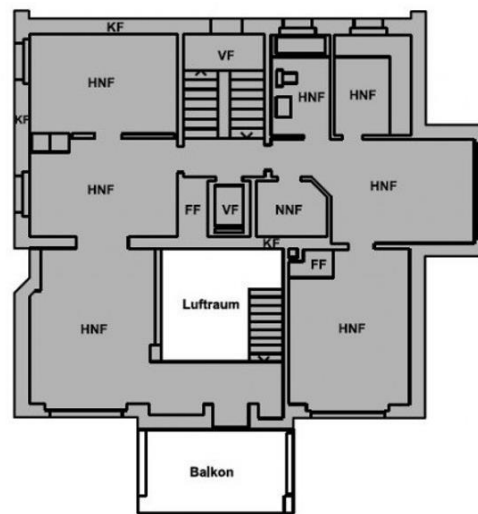
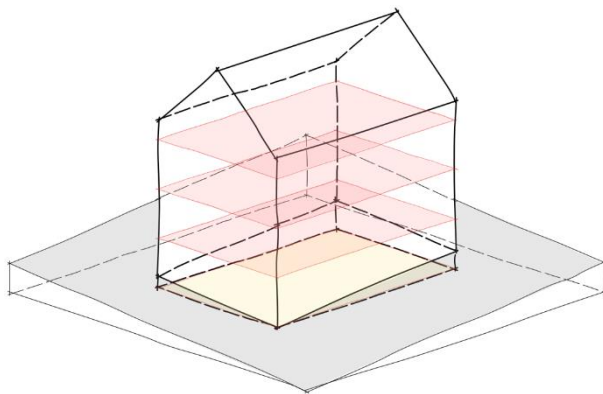


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



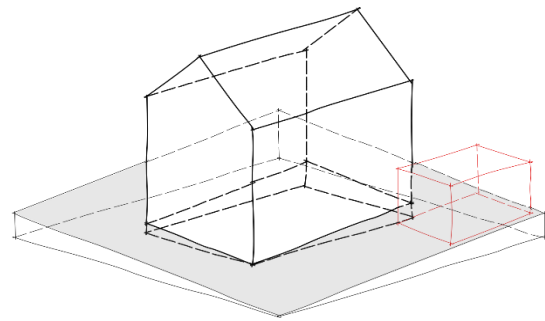
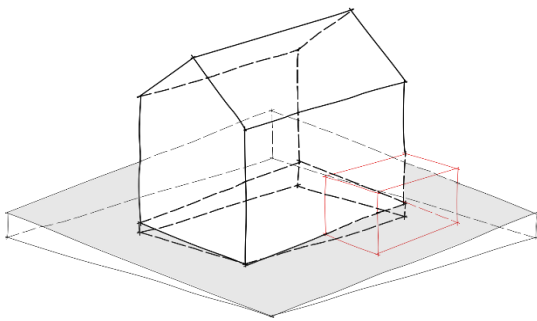
Geschossfläche oberirdisch



Geschossfläche unterirdisch (falls Mass für das UG gemäss Art. 5 Abs. 7 eingehalten ist)

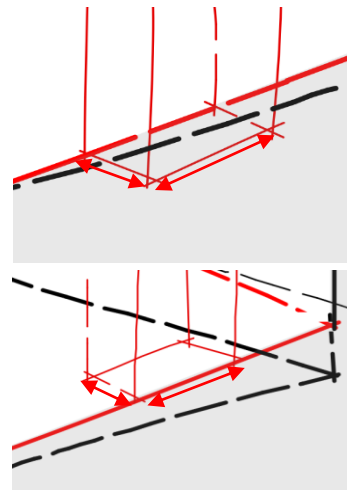
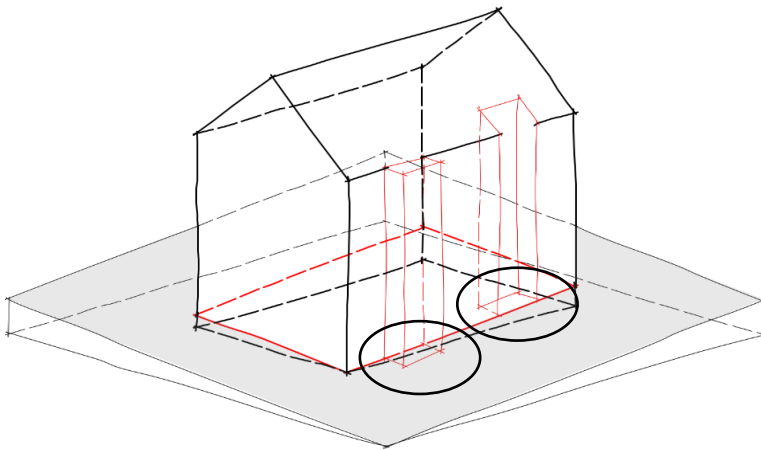
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

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



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

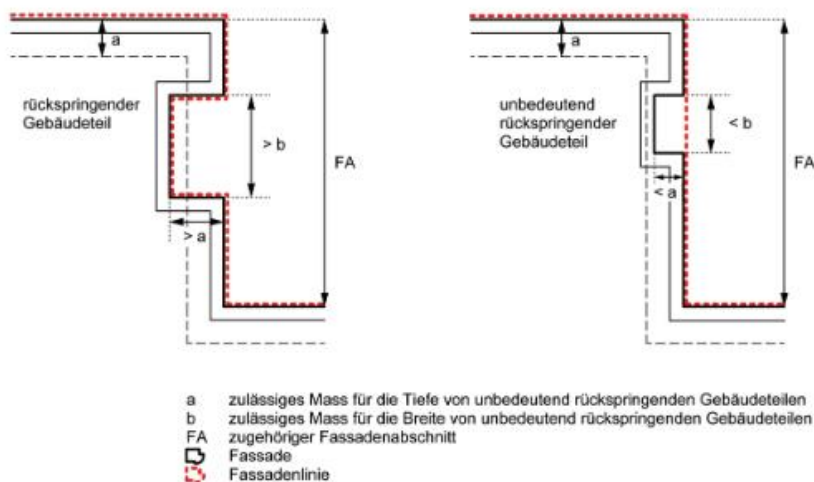
## Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



↔ Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

↗ Fassadenlinie

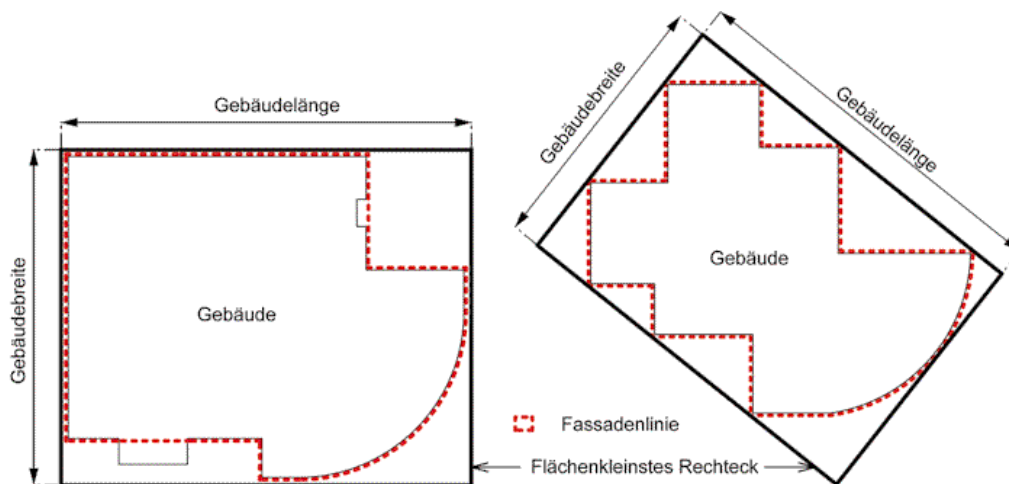
Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.



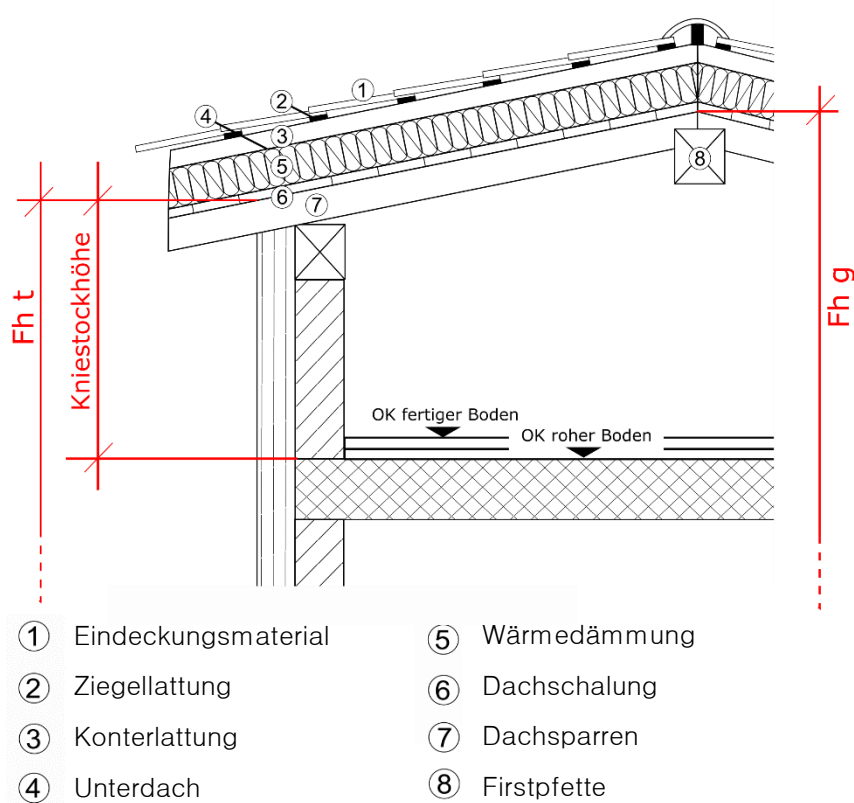
Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile



## Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



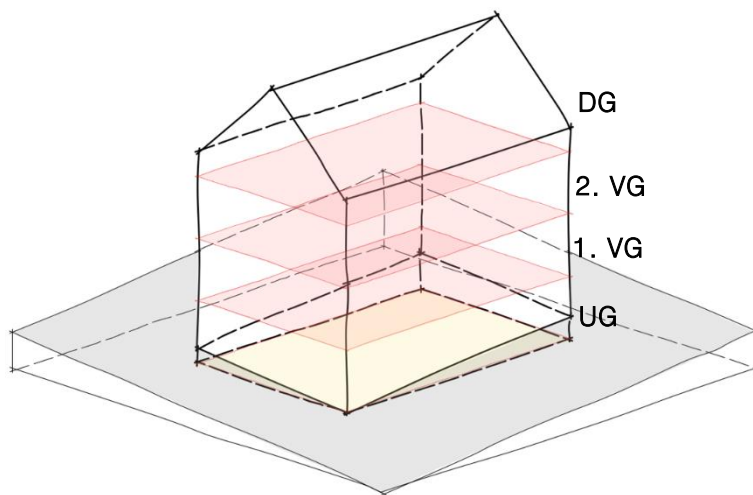
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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



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

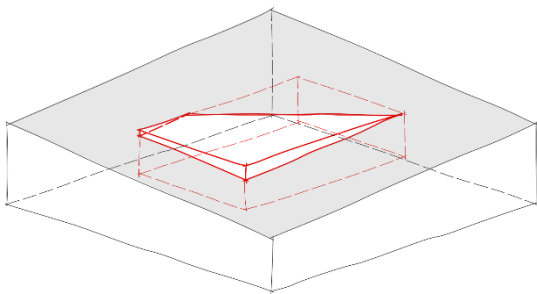


UG: Untergeschoss

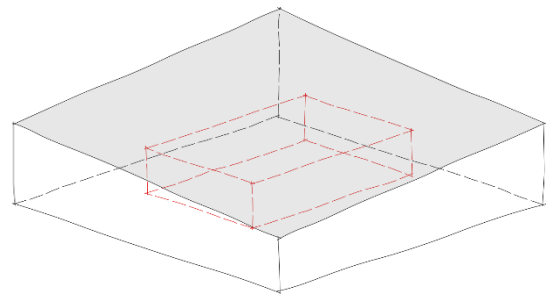
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

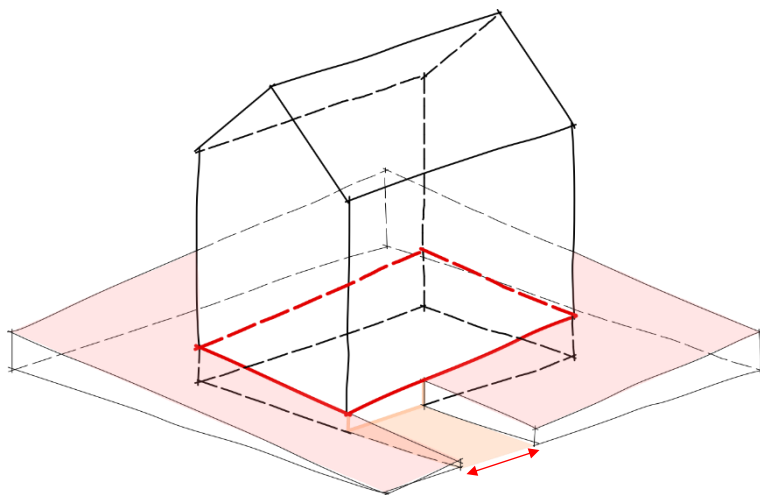


Unterniveaubaute



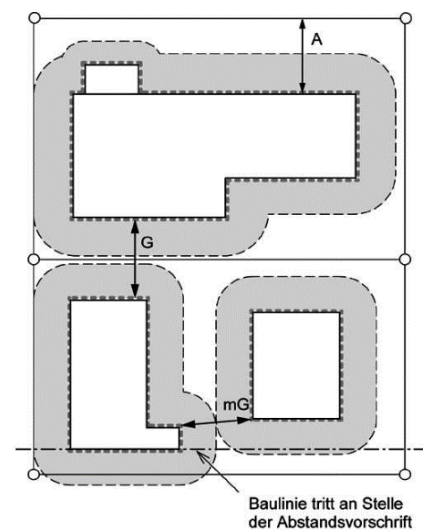
Unterirdische Baute

## Skizze Abgrabungen



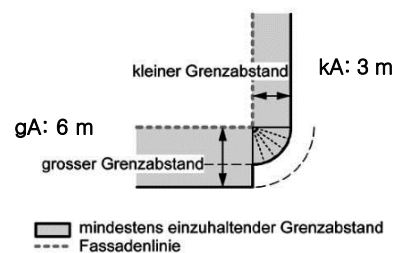
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5.0 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5.0 m

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



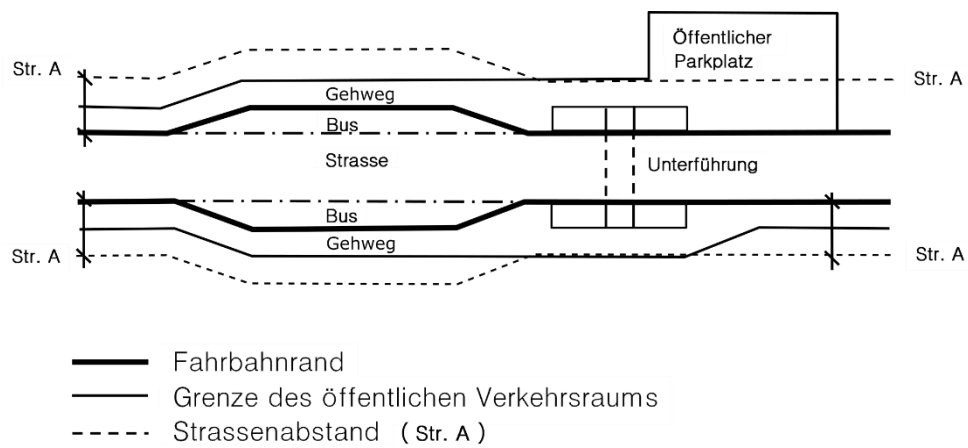
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

## Kleiner und grosser Grenzabstand



gilt für Wohn- Misch- und Kernzonen

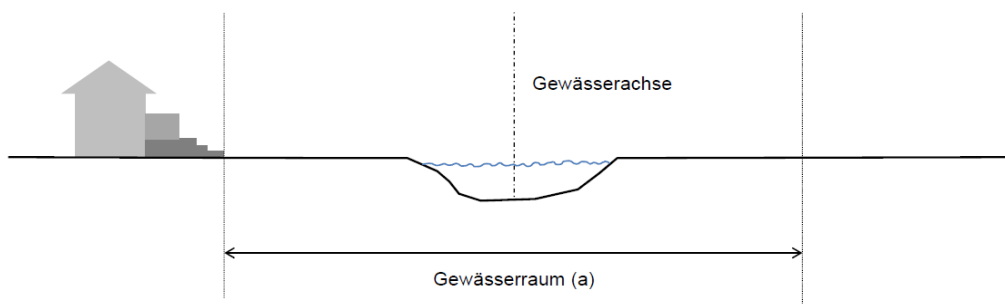
## Skizze Strassenabstand



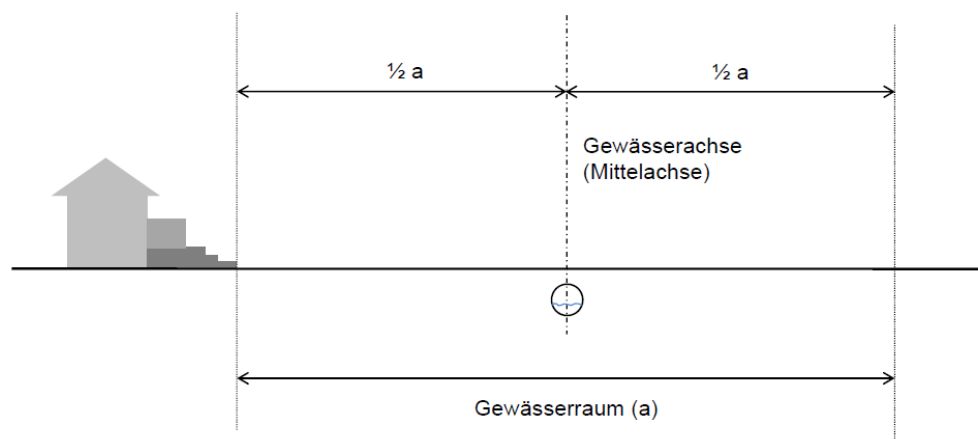
## Skizze mögliche Dachformen



## Skizze Gewässerraum offene Gewässer



## Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 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

### **A3 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