

Einwohnergemeinde Seedorf

## Revision der Ortsplanung

---

### Baureglement

#### Mitwirkung

Schwarze Schrift

Bestimmung bestehend und/oder die Formulierung ist an Musterbaureglement angelehnt

Blaue Schrift

Bestimmung neu

Bern, 23. September 2021

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Seedorf  
Bauverwaltung  
Bernstrasse 72  
3267 Seedorf

### **Beauftragte**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	5
<b>1. Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>7</b>
101 Geltungsbereich.....	7
102 Ausgleich von Planungsvorteilen.....	7
103 Bauvoranfrage.....	7
104 Bedingte Einzonung.....	7
<b>2. Nutzungszonen.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....</b>	<b>8</b>
211 Art der Nutzung.....	8
212 Mass der Nutzung.....	9
213 Gebäudeabstand.....	9
214a Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile.....	9
214b An- und Kleinbauten.....	10
215 Unterirdische Bauten.....	10
216 Unterniveaubauten.....	10
217 Gestaffelte Gebäude.....	10
218a Vorspringende Gebäudeteile.....	10
218b Untergeschoss.....	11
218c Dachgeschoss.....	11
219a Strassenabstände.....	11
219b Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten).....	11
<b>2.2 Besondere Zonen.....</b>	<b>12</b>
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	12
222 Hofstattzone (HZ).....	13
223 Weilerzone (WZ).....	13
224 Landwirtschaftszone (LWZ).....	14
<b>3. Besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....</b>	<b>15</b>
311 ZPP-Grundsätze.....	15
312 ZPP 1 Baggwil.....	15
313 ZPP 2 Oberdorf.....	15
314 ZPP 3 Wiler.....	16
315 ZPP 4 Lobsigen.....	17
<b>3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>17</b>
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	17
<b>4. Qualität des Bauens und Nutzens.....</b>	<b>18</b>
<b>4.1 Baugestaltung.....</b>	<b>18</b>
411 Gestaltungsgrundsatz.....	18
412 Bauweise, Gebäudestellung.....	18
413 Fassadengestaltung.....	18
414 Dachgestaltung.....	19
415 Belichtung von Dachräumen.....	19
<b>4.2 Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>20</b>
421 Aussenraumgestaltung.....	20

422	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	20
<b>4.3</b>	<b>Qualitätssicherung.....</b>	<b>20</b>
431	Fachberatung.....	20
432	Gestaltungsspielraum.....	21
433	Qualitätssichernde Verfahren.....	21
<b>4.4</b>	<b>Energie.....</b>	<b>21</b>
441	Erneuerbarer Energieträger.....	21
442	Energiebedarf von Gebäuden.....	21
443	Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk.....	21
444	Anschluss an Fernwärmeverbände.....	22
<b>5.</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Ortsbildpflege.....</b>	<b>22</b>
511	Ortsbilschutzgebiete.....	22
512	Baudenkmäler.....	22
<b>5.2</b>	<b>Pflege der Kultur- und Naturlandschaft.....</b>	<b>23</b>
521	Landschaftsschongebiete.....	23
522	Landschaftsschutzgebiete.....	23
523	Historische Verkehrswege.....	23
524	Archäologische Schutzgebiete.....	23
525	Gewässerraum.....	24
526	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere.....	24
<b>5.3</b>	<b>Ersatz- und Fördermassnahmen.....</b>	<b>25</b>
531	Ersatzmassnahmen.....	25
<b>5.4</b>	<b>Gefahrengebiete.....</b>	<b>25</b>
541	Bauen in Gefahrengebieten.....	25
<b>6.</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>26</b>
601	Widerhandlungen.....	26
602	Inkrafttreten.....	26
603	Aufhebung von Vorschriften.....	26
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>27</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>28</b>
A11	Abstände.....	28
A12	Grenzabstände.....	28
A13	Geschossfläche oberirdisch (GFo).....	28

## Einleitung

### Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Gemeinde Seedorf bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

### Nutzungszonenplan

Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO), das gesamte Gemeindegebiet ab.

### Schutzzonenplan

Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagern die Nutzungszonen.

### Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte des BR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

### Übergeordnetes Recht

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 der Hinweisspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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 Minimalchutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

### Baubewilligung

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

*Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a f. BauG; Art. 4 ff. BewD. Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).*

Gemäss übergeordnetem Recht sind in besonderen Fällen auch Bauvorhaben, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

*Vgl. Art. 7 BewD; Besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben die den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Baudenkmal, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist.*

Das baubewilligungsfreie Bauvorhaben bedarf einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein Bauverbot gilt.

*Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.*

Bauvorhaben, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

*Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.*

### **Besitzstandsgarantie**

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

*Vgl. Art. 3 und 11 BauG.*

### **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.

*Vgl. Kapitel 4.*

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

### **Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, in der Gemeindeordnung und im Baureglement geregelt

*Vgl. Art. 66 BauG*

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### 101 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement (BR), einschliesslich der Anhänge, umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

*Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.*

### 102 Ausgleich von Planungsvorteilen

[Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe \(MWAR\).](#)

*Ein kommunales Reglement ist bei allfälliger Erhöhung der Abgabe bei Einzonung resp. der Erhebung einer Abgabe bei Auf- und Umzonung nötig.*

### 103 Bauvoranfrage

- 1 [Zur Abklärung von grundsätzlichen baurechtlichen Aspekten eines Bauvorhabens besteht die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Die Gemeinde kann gegebenenfalls Stellungnahmen externer Amts- und Fachstellen einholen sowie die Fachberatung einbeziehen.](#)
- 2 [Eine Bauvoranfrage wird insbesondere empfohlen bei Bauvorhaben in Dorfzonen, Schutzgebieten, in Gebieten mit bekannten Naturgefahren, im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, bei grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Bau- und Denkmälern.](#)
- 3 [Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Es werden insbesondere die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen beantwortet. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.](#)

*Fachberatung vgl. Art. 431 BR.  
Allfällige Kosten für Voranfragen bei Ämtern werden weiterverrechnet.*

### 104 Bedingte Einzonung

- 1 Die im Nutzungszonenplan entsprechend bezeichneten Flächen sind innerhalb der folgenden Fristen zu überbauen:
  - Wohn-, Misch- und Dorfzonen: 10 Jahre
  - Arbeitszonen: 15 Jahre
- 2 Die Frist läuft ab dem Tag nach der Publikation der Genehmigung der bedingten Einzonung.

*Wird innerhalb der Frist nicht mit der Überbauung begonnen, fällt das bedingt einzonzte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (Art. 126c Abs. 2 BauG).*

*Das Verfahren richtet sich nach Art 126c Abs. 3 BauG.*

## 2. Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

Es gelten folgende Bestimmungen zur Nutzungsart:

##### 1 Wohnzone

- Wohnen <sup>1</sup>
- stille Gewerbe bis max. 35% der Geschossfläche
- Empfindlichkeitsstufe II
- Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung durch Lärm (aufgestufte Gebiete)

*Als stilles Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeur oder Ateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).*

##### 2 Dorfzone

- Die Dorfzonen umfassen die ursprünglichen Siedlungsteile und bezwecken die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und Struktur, sowie die in jeder Hinsicht gute Einordnung von baulichen Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild.
- Wohnen <sup>1</sup>
- Stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastgewerbe
- Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe
- Verkauf bis 1'000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- Empfindlichkeitsstufe III

*Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*Die Einreichung einer Bauvoranfrage wird empfohlen (s. Art. 103).*

##### 3 Mischzone

- Wohnen <sup>1)</sup>
- Stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastgewerbe
- Verkauf bis 1'000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- Empfindlichkeitsstufe III

*Mässig störende Gewerbe sind z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe.*

##### 4 Arbeitszone

- Arbeitsnutzungen
- Reine Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Lagerbetriebe sowie Läden, Einkaufs- und Verteilzentren sind ausgeschlossen.
- Wohnen ist nur für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal gestattet.
- Die Arbeitszone Lobsigen Brunnmatt ist ausschliesslich der Lagerung von Rund- und Schnittholz vorbehalten.
- [Öffentliche und private Freizeiteinrichtungen](#)
- [Verkauf max. 300 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche](#)
- Empfindlichkeitsstufe IV

*(Ergänzung Nutzungen und Beschränkung Verkauf)*

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



**212 Mass der Nutzung**

- 1 Es gelten folgende Bestimmungen zum Nutzungsmass:

Zone	Abk.	kGA (m)	gGA (m)	Fh tr (m)	GL (m)	VG	ÜZ	GZ	
Wohnzone 1	W1	4.0	8.0	5.3	30.0	1	-	-	kGA: kleiner Grenzabstand (s. Anhang A12)
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	7.8	35.0	2	-	-	gGA: grosser Grenzabstand (s. Anhang 3 A12)
Mischzone 3	M3	5.0	10.0	9.8	45.0	3	-	-	Fh tr Fassadenhöhe traufseitig (s. Art. 15 BMBV)
Dorfzone	D2	4.0	8.0	7.8	35.0	2	-	-	GL: Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
Arbeitszone	AA	5.0	-	16.5	-	-	0.6	0.2	VG: Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

ÜZ: Überbauungsziffer  
(s. Art. 30 BMBV)  
GZ: Grünflächenziffer  
(s. Art. 31 BMBV)

- 2 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Ortsbildschutzgebieten. *Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 BR.*
- 3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. *Bei Hangneigungen über 15 % beträgt die Mehrhöhe 1.5 m.* *Ergänzung für Gebäude im steilen Gelände*
- 4 *Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gilt für die im Nutzungszonenplan bezeichneten Flächen eine minimale Nutzungsziffer.* *Bei der Beanspruchung von Kulturland gilt ein GFZo von 0.50 vgl. Art. 11c BauV.), Bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland gilt eine GFZo von 0.45 (vgl. Massnahmenblatt A\_01 des kant. Richtplans).*

**213 Gebäudeabstand**

- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. *vgl. Art. 23 BMBV*
- 2 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden und für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er gemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge
- 3 Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

**214a Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile**

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Grenzabstand (GA) min. 3.5 m

*Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile enthalten Hauptnutzfläche*

- b. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 3.5 m
- d. Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 5.5 m
- e. Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.

(beheizt und bewohnt) z.B. für Gartenhäuser, Wintergärten etc. (vgl. SIA-Norm 416).

#### 214b An- und Kleinbauten

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Grenzabstand (GA) min. 2.0 m
- b. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- c. Fassadenhöhe traufseitige (Fh tr) max. 3.0 m
- d. Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 5.0 m
- e. Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.

vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV

An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen (unbeheizt und unbewohnt) enthalten (vgl. SIA-Norm 416).

#### 215 Unterirdische Bauten

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Es gilt kein Grenzabstand

Vgl. Art. 5 BMBV

#### 216 Unterniveaubauten

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. über massgebendem Terrain im Mittel max. 1.2 m zulässig
- b. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m
- c. [Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche höchstens 6.0 m pro Fassadenabschnitt betragen, werden nicht angerechnet.](#)

Vgl. Art. 6 BMBV

#### 217 Gestaffelte Gebäude

Als gestaffelte Gebäude gelten, wenn sie

- a. in der Höhe min. 1.5 m und/oder
- b. in der Situation min. 1.5 m gestaffelt sind.
- c. Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.

#### 218a Vorspringende Gebäudeteile

- 1 Für vorspringende Gebäudeteile gelten folgende Bestimmungen:

- a. zulässige Tiefe max. 3.0 m
- b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)

Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.

- 2 Für [Vordächer](#) gelten folgende Bestimmungen:

- a. [Vordächer: zulässige Ausladung 2.5 m](#)
- b. [Vordächer dürfen bis 1,5 m in den Grenzabstand und Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen, sofern die Verkehrssicherheit gewahrt ist.](#)

Die Lichtraumprofile müssen jederzeit eingehalten werden.

**218b Untergeschoss**

Für das Untergeschoss gelten die folgenden Bestimmungen:

- a. Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf das massgebende Terrain im Mittel max. 1,20 m überragen.
- b. [Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche höchstens 6.0 m pro Fassadenabschnitt betragen, werden nicht angerechnet.](#)

Vgl. Art. 19 BMBV.

*Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.*

*(Anpassung aufgrund Praxis AGR)*

**218c Dachgeschoss**

Es gilt folgende Bestimmung:

- a. zulässige Kniestockhöhe [max. 1.8 m](#)

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV.

*(altes BR 1.50m)*

**219a Strassenabstände**

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Basiserschliessung: 5.0 m;
- b. Detailerschliessung: 3.6 m
- c. Selbstständige Fuss- und Radwege: 2.0 m
- d. Strassenabstände gehen den reglementarischen Grenzabständen vor.
- e. [Unterirdische Bauten dürfen in den Strassenabstand hineinragen.](#)

Vgl. Art. 80 ff. Strassengesetz

Vgl. Art. 56 – 57 Strassenverordnung

*Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen (Art. 80 SG).*

**219b Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)**

Für Anlagen ohne Gebäudecharakter gelten die folgenden Bestimmungen:

- a. [Grenzabstand min. 0.5 m.](#)
- b. Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.

*Anlagen ohne Gebäudecharakter sind Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen die den Boden nicht überragen sowie Terrainveränderungen wie z. B. Wege, Strassen, Parkplätze, Erdsonden, Erdregister etc..*

## 2.2 Besondere Zonen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Es gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung; Ort	Zweck	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.
1; Seedorf	Gemeindehaus, Gemeindeverwaltung, Gesundheit, Zivilschutz, Parkplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</li> <li>• ES III</li> </ul>	→ Zweckergänzung
2; Seedorf	Bildung, Sport, Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamthöhe 10.0 m</li> <li>• Grenzabstand 6.0 m</li> <li>• ES II</li> </ul>	Unverändert
3; Seedorf	Kirche, Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</li> <li>• ES II</li> </ul>	Unverändert
4; Seedorf	Friedhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 5.0 m</li> <li>• Grenzabstand 4.0 m</li> <li>• 1 Vollgeschoss</li> <li>• Gebäudelänge 25.0 m</li> <li>• ES II</li> </ul>	→ Umzonung in Wohnzone 2 der Parzelle Nrn. 3172 (2'740 m <sup>2</sup> ); 3173 (114 m <sup>2</sup> ) und 3044 (243 m <sup>2</sup> )
5; Seedorf	Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 6.5 m</li> <li>• Grenzabstand min. 3.5 m</li> <li>• ES II</li> </ul>	→ Zweckänderung
6; Wiler	Bildung, Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</li> <li>• ES II</li> </ul>	→ Umzonung Lehrerhaus in Dorfzone (ca. 1'000 m <sup>2</sup> )
7; Wiler	Sport, Freizeit, Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m</li> <li>• Grenzabstand 3.5 m</li> <li>• ES IV</li> </ul>	Kein Schiessbetrieb mehr → Zweckänderung
8; Baggwil	Bildung, Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</li> <li>• ES II</li> </ul>	Unverändert
9; Baggwil	Werkhof, Gemeindemagazin, Feuerwehr, Lager	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</li> <li>• ES III</li> </ul>	→ Zweckergänzung
10; Lobsigen	Bildung, Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</del></li> <li>• <del>ES II</del></li> </ul>	→ Umzonung in Dorfzone (ev. Abgabe im Baurecht), Parzelle Nr. 1231 (3'900 m <sup>2</sup> )
11; Lobsigen	Sport, Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 5.0 m</li> <li>• Grenzabstand 4.0 m</li> <li>• 1 Vollgeschoss</li> <li>• Gebäudelänge 25.0 m</li> <li>• ES II</li> </ul>	Unverändert
12; Lobsigen	Schiesssport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m</li> <li>• Grenzabstand 3.5 m</li> <li>• ES IV</li> </ul>	Unverändert
14; Frienisberg	Kirche, Alters- und Pflegeheim, Gewerbe, Landwirtschaft, Gastgewerbe, Friedhof, Alterswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Gebäude oder Erweiterungen mit Zustimmung der kant. Denkmalpflege</li> <li>• ES III</li> </ul>	→ Zweckergänzung

15; Friesenberg	Schiesssport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m</li> <li>• Grenzabstand 3.5 m</li> <li>• ES-IV</li> </ul>	Kein Schiessbetrieb mehr → Umzonung in Landwirtschaftszone
16; Frieswil	Bildung, Kultur, Werkhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Dorfzone</li> <li>• ES III</li> </ul>	Unverändert
17; Frieswil	Schiesssport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m</li> <li>• Grenzabstand 3.5 m</li> <li>• ES-IV</li> </ul>	Kein Schiessbetrieb mehr → Umzonung in Landwirtschaftszone (Schützenhaus) und Waldareal (Kugelfang)
19; Frieswil	Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsmasse gemäss Wohnzone</li> <li>• ES III</li> </ul>	→ Umzonung in Dorfzone Parzelle Nr. 2427 (1040 m <sup>2</sup> )
20; Wiler	Werkhof, Gemeindegemagazin, Lager	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m</li> <li>• Grenzabstand 3.5 m</li> <li>• ES III</li> </ul>	→ Umzonung in Dorfzone

## 222 Hofstattzone (HZ)

- 1 Die Hofstattzone bezeichnet Flächen (wie grössere siedlungsinterne Grünräume, Hofumschwung), welche von einer Überbauung freigehalten werden.
- 2 Die vorhandenen Hochstammbäume sind zu erhalten, resp. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 3 Tierhaltung, Gärten sowie die Erstellung von Kleinbauten sind zugelassen.

Vgl. Kleinbauten Art. 214b

## 223 Weilerzone (WZ)

- 1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- 2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- 3 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- 4 Bestehende Gebäudevolumen können vollständig umgenutzt und ausgebaut werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der Geschossfläche oberirdisch zulässig.

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

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 16 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 18 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 5 | Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.  | <i>Klein- und Anbauten vgl. Art. 214b BR.</i>  |
| 6 | Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.   | <i>Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.</i> |
| 7 | Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.   | <i>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</i>                      |
| 8 | Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.  |  |
| 9 | <b>Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen. Die Baubehörde kann die Fachberatung beiziehen.</b> | <i>Voranfrage vgl. Art. 103 BR<br/>Fachberatung vgl. Art. 431 BR</i>   |

## **224 Landwirtschaftszone (LWZ)**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. | <i>Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. RPG; Art. 34 ff., 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die LWZ gelten keine Nutzungsmasse. Die Masse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Agroscope im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</i> |
| 2 | Es gelten die Vorschriften der ES III.   |  |

### 3. Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

##### 311 ZPP-Grundsätze

- 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger Bauzonen der Gemeinde. *Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.*
- 2 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

##### 312 ZPP 1 Baggwil

###### 1 Planungszweck

Die **Zone mit Planungspflicht** bezweckt

- a. die Sicherstellung einer geordneten Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und rationeller Erschliessung;
- b. die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug des Orts- und Landschaftsbildes;
- c. die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung;
- d. die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen den Dörfern Seedorf und Baggwil;
- e. die Integration der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild.

###### 2 Art und Mass der Nutzung

- a. Art der Nutzung gemäss Dorfzone.
- b. G<sub>Fo</sub>: min. 5'000 m<sup>2</sup>, max. 7'200 m<sup>2</sup>
- c. **Fassadenhöhe traufseitig: 7.8 m**
- d. **2 Vollgeschosse**

*Nutzungsmassgenauer festlegen  
G<sub>Fo</sub>: Geschossfläche oberirdisch  
BGF max. zu G<sub>Fo</sub> max. = + 20 %*

###### 3 Gestaltungsgrundsätze

- a. Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume, unter Berücksichtigung der besonderen Dorfübergangssituation Seedorf - Baggwil;
- b. Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Bauweise;
- c. Anordnung möglicher Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss der Bauten längs der Staatsstrasse.

##### 313 ZPP 2 Oberdorf

###### 1 Planungszweck

Die **Zone mit Planungspflicht** bezweckt

- a. die Sicherstellung einer geordneten, dörflichen Überbauung mit Etappierungsmöglichkeiten und rationeller gemeinsamer Erschliessung;

- b. die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug des Orts- und Landschaftsbildes;
- c. die Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung;
- d. die Gestaltung des Strassenraumes zwischen den Dörfern Seedorf und Baggwil.

## 2 Art und Mass der Nutzung

- a. Art der Nutzung gemäss Wohnzone
- b. In der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse sind Nutzungen der Dorfzone zugelassen.
- c. Fassadenhöhe traufseitig: 7.5 m
- d. 2 Vollgeschosse

*Nutzungsmass festlegen*

## 3 Gestaltungsgrundsätze

- a. Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume, unter Berücksichtigung der besonderen Dorfübergangssituation Seedorf - Baggwil;
- b. Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Bauweise;
- c. Erhalten des Grüngürtels entlang der Staatsstrasse (Böschung).

## 314 ZPP 3 Wiler

### 1 Planungszweck

Die **Zone mit Planungspflicht** bezweckt

- a. die Sicherstellung einer geordneten, dem Ortsbild von Wiler angepassten dörflichen Überbauung mit rationeller Erschliessung;
- b. die Gewährleistung einer Überbauung von hohem architektonischem Wert unter Einbezug der Gestaltung der neuen Dorfrandsituation;
- c. die Gestaltung der Bauten und Aussenräume im Kontext mit den erhaltenswerten und schützenswerten Bauten im Ortsteil Wiler.

### 2 Art und Mass der Nutzung

- a. Art der Nutzung gemäss Wohnzone
- b. **Fassadenhöhe traufseitig: 7.8 m**
- c. **2 Vollgeschosse**

*Nutzungsmass festlegen*

### 3 Gestaltungsgrundsätze

- a. Ein-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mit hohem architektonischem Wert und hoher Wohnqualität, insbesondere der Aussenräume unter Berücksichtigung des Überganges heutige / zukünftige Dorfrandsituation;
- b. Stellung, Proportion, Form und Gestaltung der Bauten in Anlehnung an die dörfliche Situation des Ortsteils Wiler.



**315 ZPP 4 Lobsigen****1 Planungszweck**

Die Zone mit Planungspflicht bezweckt

- a. die Sicherstellung einer verdichteten Überbauung und deren Erschliessung;
- b. die Erstellung eines öffentlichen Raumes;
- c. die gute Integration der Überbauung ins Ortsbild.

**2 Art und Mass der Nutzung**

- a. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone.
- b. Fassadenhöhe traufseitig: 9.8 m
- c. Gebäudelänge: 45 m
- d. Min. 2 und max. 3 Vollgeschosse

**3 Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze**

- a. Bauten und Anlagen haben sich räumlich wie auch funktional, sorgfältig in das dörfliche Umfeld einzufügen.
- b. Ein Innenraum ist für die öffentliche Nutzung bestimmt, welcher frei zugänglich zu gestalten ist.

**4 Energie**

- a. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame, umweltschonende Energieverwendung sowie die Einhaltung des gemeindeeigenen Energiekonzepts zu achten.

**3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen****321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen**

Die aufgelisteten besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig.

- Überbauungsordnung ZPP Oberdorf vom 10.06.2016
- Überbauungsordnung ZPP Wiler vom 01.09.2015
- Überbauungsordnung ZPP Baggwil vom 01.06.1999
- Überbauungsordnung Lerchenberg (Wiler) vom 13.07.1993
- ~~Überbauungsplan Trottoir vom 12.05.1993~~
- Überbauungsordnung Baggwilgraben vom 11.09.1986
- ~~Detailerschliessungsplan Nr. 1 Frieswil vom 27.10.1983~~
- ~~Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Holteracker vom 27.05.1981~~

*Bei den zu streichenden UeO handelt es sich um Detailerschliessung-UeO, welche alle bereits vollständig realisiert sind. Deshalb werden sie aufgehoben.*

## 4. Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Baugestaltung

#### 411 Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen
  - a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
  - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
  - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
  - e. die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

*Seedorf legt Wert auf eine gute Gestaltung der Gebäude und deren Einordnung ins Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten. Mit der Baueingabe sind alle zur Beurteilung der Gesamtwirkung notwendigen Unterlagen einzureichen.*

#### 412 Bauweise, Gebäudestellung

- 1 Es gilt die offene Bauweise. Gebäude haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.
- 3 Im Ortsbildschutzgebiet und in der Dorfzone gelten erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen. Sofern nicht die kantonale Fachstelle zuständig ist, können Bauvorhaben der Fachberatung vorgelegt werden.
- 4 Neue Gebäude sind vorzugsweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse sowie zur Falllinie in Hanglagen zu stellen. Innerhalb überbauter Gebiete haben sich neue Gebäude in der Stellung und Hauptfirstrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.
- 5 In der Dorfzone kann die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen werden.

*Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.*

*Vgl. Art. 431 BR*

*Vgl. Art. 75 BauG*

#### 413 Fassadengestaltung

- 1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

- 2 Der Baubewilligungsbehörde sind auf Verlangen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Farbmuster vorzulegen.

Zu den ortsüblichen Merkmalen gehören:

- Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

#### 414 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.
- 2 In den Wohn- und Mischzonen sind bei neuen Hauptgebäuden Pult- und Steildächer vorzusehen. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt min. 10° und max. 45°. Der Winkel im Dachfirst darf 90° nicht unterschreiten.
- 3 In der Dorfzone sind bei neuen Gebäuden symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer vorzusehen. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt min. 30° und max. 45°.
- 4 Dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile wie Anbauten oder eingeschossige Gebäudeteile können abweichende Dachformen (bspw. Flachdach) aufweisen.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

#### 415 Belichtung von Dachräumen

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses. Sie haben untereinander einen Abstand von 1.20 m zu wahren und dürfen nicht näher als 0.8 m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.
- 2 In der Dorfzone sind Dacheinschnitte zulässig, wenn sie durch einen Dachaufbau überdeckt werden.
- 3 Über Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind nur Dachflächenfenster oder Firstblichter zugelassen.
- 4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.

Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511 BR.

## 4.2 Aussenraumgestaltung

### 421 Aussenraumgestaltung

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen. *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 (inkl. Angaben zu Arten), Höhenkurven, Terraingestaltung (inkl. Versiegelung), Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen, etc..*
- 2 Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.
- 3 Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) und Mauern dürfen ab massgebendem Terrain max. 1.80 m betragen.
- 4 Die Aussenraumgestaltung ist innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.

### 422 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes sind wenigstens
    - a. **Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;**
    - b. **Terrainaufschüttungen auf das Notwendige zu beschränken und unter Wahrung der charakteristischen Geländeformen anzulegen;**
    - c. **Verkehrsflächen und Autoabstellplätze auf privaten Grundstücken möglichst wasserdurchlässig zu gestalten, und klein zu halten.**
- GFo: Geschossfläche oberirdisch*

## 4.3 Qualitätssicherung

### 431 Fachberatung

- 1 **Die Baubewilligungsbehörde kann in Gestaltungsfragen, die für das Landschaft- und Ortsbild von Bedeutung sind oder besondere baurechtliche und gestalterische Fragen betreffen, ausgewiesene Fachleute beiziehen.** *Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung.*
- 2 **Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:** *Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.*
  - a. **Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;** *Vgl. Kapitel 4.1 / 4.2*
  - b. **Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;** *Vgl. Art. 75 BauG.*
  - c. **Bauten und Anlagen in Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sowie Weilerzonen;**
  - d. **Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.**

**432 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Kapitel 4.1 und 4.2;

Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

**433 Qualitätssichernde Verfahren**

Die Gemeinde fördert bei strategisch wichtigen Planungs- und Bauvorhaben qualitätssichernde Verfahren. Sie kann in organisatorische und personelle Unterstützung leisten.

Dazu gehören Wettbewerbe sowie Studienaufträge sowie Workshopverfahren. Unterstützung z.B. durch Gemeindeverwaltung und Raumplaner für die Verfahrensbegleitung.

**4.4 Energie****441 Erneuerbarer Energieträger**

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben.

**442 Energiebedarf von Gebäuden**

Neue Gebäude haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss Anhang 7 KEnV um 10 % zu unterschreiten.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. b KEnG können Gemeinden den zulässigen Wärmebedarf (gewichteter Energiebedarf) weiter begrenzen. Beim gewichteten Energiebedarf liegt der kantonale Grenzwert, zum Beispiel für Wohngebäude der SIA Kategorie I und II, bei 35 kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) gemäss Anhang 7 der KEnV. Bei Erweiterungen ist Art. 30 Abs. 3 KEnV zu beachten.

**443 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk**

- 1 Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
- 2 Für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen muss keine gemeinsame Anlage erstellt werden, wenn;
  - a. der Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen und sichergestellt ist, oder;
  - b. der gewichtete Energiebedarf gemäss KEnV Anhang 7 um mindestens 50 % unterschritten wird oder;
  - c. alle Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle zur Effizienzklasse A/A des aktuellen GEAK gehören oder;
  - d. Gebäude, die ein Minergie P oder Minergie A Label besitzen.

**444 Anschluss an Fernwärmeverbände**

- 1 Soweit ein Anschluss technisch möglich, zweckmässig und nicht unverhältnismässig ist, sind Neubauten innerhalb eines Fernwärmeperimeters unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- 2 Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, vorbehältlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.
- 3 Die Gemeinde kann unabhängig der Planbeständigkeit im Nutzungszonenplan Fernwärmeperimeter grundeigentümergebunden in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen.

*Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KenG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilnetz anzuschliessen.*

*Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Gebäude, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KenG).*

*Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.*

**5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen****5.1 Ortsbildpflege****511 Ortsbildschutzgebiete**

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

*Die Baugruppen müssen im Zonenplan verankert werden. Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Seedorf. Die Baugruppen Lobsigen und Vorderwiler wurden vom Kanton aufgehoben.*

**512 Baudenkmäler**

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

*Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan dargestellt.*

## 5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft

### 521 Landschaftsschongebiete

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
 

*Sie sind auf die regionale Richtplanung (RGSK) abzustimmen.*  
*Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.*
- 2 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, Baumschulen.
 

*Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.*
- 3 Baugesuche sind der Fachberatung vorzulegen.

### 522 Landschaftsschutzgebiete

- 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerterte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
 

*Sie sind auf die regionale Richtplanung (RGSK) abzustimmen.*  
*Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.*  
*Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).*
- 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
- 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

### 523 Historische Verkehrswege

- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälerter zu erhalten.
 

*vgl. Art. 5 Abs. 1 NHG sowie Art. 2 und 3 VIVS.*
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.
 

*Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.*

### 524 Archäologische Schutzgebiete

- 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.
 

*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).*

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

## 525 Gewässerraum

- 1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
  - Schutz vor Hochwasser;
  - Gewässernutzung.

*Vgl. Art 36a GschG, Art. 41a ff. GschV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum (2015).*

- 2 Der Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

- 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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

*Vgl. Art. 11 BauG*

*Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Planerlassverfahren das AGR und im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.*

- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und im Waldareal.

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

*Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV*

- 5 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt Art. 39 WBV.

*Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb 15 Metern dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaubewilligung nach Artikel 48 nötig ist.*

## 526 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

- 1 **Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.**

*Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV.*



## 5.3 Ersatz- und Fördermassnahmen

### 531 Ersatzmassnahmen

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. | Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.   |
| 2 | Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.                                 | Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 <sup>ter</sup> NHG.<br>Zuständigkeit: Regierungsratthalterin bzw. Regierungsratthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG). |

## 5.4 Gefahrengebiete

### 541 Bauen in Gefahrengebieten

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG   |  |
| 2 | Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.  |  |
| 3 | Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. | Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.<br>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen. |
| 4 | Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.                 | Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.   |

## 6. Straf- und Schlussbestimmungen

### 601 Widerhandlungen

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

*Vgl. Art. 50 BauG.*

### 602 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Baureglement, Nutzungszonenplan und Schutzzonenplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

*Vgl. Art. 110 BauV*

*Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regional-konferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).*

*Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).*

### 603 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- Baureglement vom 11.08.2011
- Zonenplan Aspi vom 11.08.2011
- Zonenplan Seedorf, Baggwil vom 11.08.2011
- Zonenplan Wiler, Grissenberg vom 11.08.2011
- Zonenplan Gislere, Stücki vom 11.08.2011
- Zonenplan Lobsigen vom 11.08.2011
- Zonenplan Frienisberg, Baggwilgraben vom 11.08.2011
- Zonenplan Dampfwil vom 11.08.2011
- Zonenplan Ruchwil vom 11.08.2011
- Zonenplan Frieswil vom 11.08.2011
- Zonenplan ganze Gemeinde vom 11.08.2011
- Schutzzonenplan vom 11.08.2011
- Überbauungsplan Trottoir vom 12.05.1993
- Detailerschliessungsplan Nr. 1 Frieswil vom 27.10.1983
- Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Holterenacker vom 27.05.1981

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom	...
Vorprüfung vom	...
Publikationen im Amtsblatt vom	...
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	...
Öffentliche Auflage vom	...
Einspracheverhandlung am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat am</b>	...
<b>Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am</b>	...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Präsident	.....
Die Gemeindeschreiberin	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	
Seedorf, den	.....
Die Gemeindeschreiberin	.....
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am</b>	.....

## Anhang

### Anhang 1 Definitionen und Messweisen

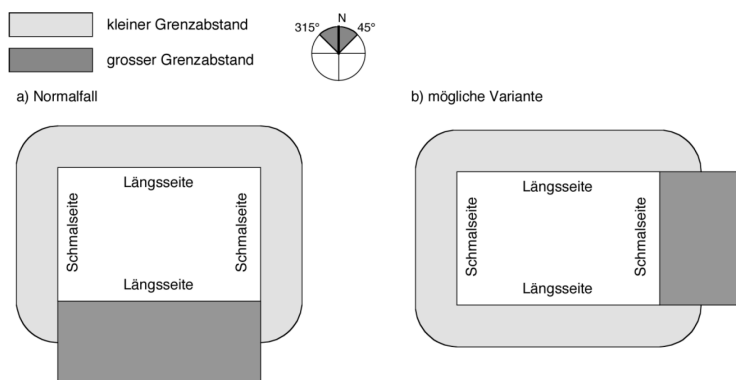
Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

#### A11 Abstände

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

#### A12 Grenzabstände

- 1 Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 2 Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut  $315^\circ$  bis  $45^\circ$  liegen und ist durch die Bauherrschaft festzulegen.



#### A13 Geschossfläche oberirdisch (GFo)

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.