

2. VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Seedorf

Revision der Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

Nutzungsplanung

- Baureglement
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan

Richtplanung

- Richtplan Ortsentwicklung
- Richtplan Verkehr

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Richtplan-Massnahmen
- Siedlungskonzept
- Inventarplan

Oktober 2024

Hinweis: Gegenstände separater Planerlassverfahren sind grau hinterlegt dargestellt. Sie werden bei Bedarf von der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen.

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Seedorf, Gemeinderat,
Bernstrasse 72, 3267 Seedorf

Auftragnehmerin bis 2022:

BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern

Auftragnehmerin ab 2023:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Inhalt

Lesehilfe	5
1 Allgemeine Bestimmungen	8
101 Geltungsbereich.....	8
103 Ausgleich von Planungsvorteilen	8
104 Bauvoranfrage	8
105 Bedingte Einzonung	9
2 Nutzungszonen.....	9
21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211 Art der Nutzung	9
212 Mass der Nutzung	10
213 Gebäudeabstand	11
214 Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile.....	11
214b An- und Kleinbauten	12
215a Unterirdische Bauten	12
215b Unterniveaubauten	12
216 Abgrabungen	12
217 Gestaffelte Gebäude	12
218a Vorspringende Gebäudeteile	12
218b Untergeschoss	13
218c Dachgeschoss.....	13
219a Strassenabstände	13
219b Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)	13
22 Besondere Zonen	14
221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14
222 Hofstattzone (HZ)	15
223 Weilerzone (WZ)	16
224 Landwirtschaftszone (LWZ)	17
225 Verkehrszone.....	17
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	17
31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
311 ZPP-Grundsätze	17
312 ZPP 1 Baggwil	18
313 ZPP 2 Oberdorf	18
314 ZPP 3 Wiler	19
32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	20
321 Überbauungsordnungen (UeO)	20
4 Qualität des Bauens und Nutzens	20
41 Bau- und Aussenraumgestaltung	20
411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	20

412	Bauweise, Stellung der Bauten	21
413	Fassadengestaltung	21
414	Dachgestaltung	22
415	Belichtung von Dachräumen	22
42	Aussenraumgestaltung	23
421	Aussenraumgestaltung	23
422	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	23
43	Qualitätssicherung	24
431	Gestaltungsspielraum	24
432	Qualitätssichernde Verfahren	24
44	Energie	24
441	Erneuerbarer Energieträger	24
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	24
51	Ortsbildpflege	24
511	Ortsbildschutzgebiete	24
512	Baudenkmäler	25
52	Pflege der Kultur- und Naturlandschaft	25
521	Landschaftsschongebiete	25
522	Landschaftsschutzgebiete	25
523	Einzelbäume, Baumgruppen	26
524	Historische Verkehrswege	26
525	Archäologische Schutzgebiete	26
526	Gewässerraum	27
527	Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum)	27
528	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	28
529	Ersatzmassnahmen	28
53	Gefahrengebiete	28
531	Bauen in Gefahrengebieten	28
6	Straf- und Schlussbestimmungen	29
601	Widerhandlungen	29
602	Inkrafttreten	29
603	Aufhebung von Vorschriften	29
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	32
A11	Abstände	32
A12	Grenzabstände	32
A13	Geschossfläche oberirdisch	33
A14	Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	33
	Anhang A2: Abkürzungen	34

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Seedorf bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan	Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Nutzungszo- nen in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Schutzzonenplan	Im Schutzzonenplan sind Schutzgebiete und Schutzob- jekte sowie weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überla- gern die Nutzungszonen.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald so- wie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Überbau- ungsordnungen) und der Verkehrszone das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Bauregle- ments dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eid- genössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öf- fentliche Recht des Kantons. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbststän- dig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Be- deutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentü- mer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von	z.B. Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV be- treffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen aus- serhalb der Bauzone etc. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB

Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

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).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD; besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben im Gewässerraum, im Wald, in einem Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet etc.

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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 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.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG

Dem Grundsatz nach ist sie 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. Ein Wiederaufbau ist nicht zulässig.

Vgl. Art. 3 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.

Vgl. Art. 411 ff. BR

Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

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 geregelt.
-----------------	--

1 Allgemeine Bestimmungen

101 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement (BR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

² Das Baureglement inkl. Anhang A1 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Wo nichts Anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

103 Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde.

Vgl. Art. 142 ff. BauG

104 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.

Allfällige Kosten für Voranfragen bei Ämtern werden weiterverrechnet.

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 Baudenkmälern.

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.

105 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 nicht innerhalb der Frist mit der Überbauung begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu (Art. 126c Abs. 2 BauG).
Das Verfahren richtet sich nach Art 126c Abs. 3 BauG.

Als bedingte Einzonung gelten die Einzonungen auf den (Teil-)Parz. Nrn. 280, 819, 826, 932, 1244, 1527, 2643, 3249, 3552, 3918 und 4027.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

² Wohnzonen W1, W2

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- stilles Gewerbe bis max. 35 % der Geschossfläche
- ES II

Dem Wohnen gleichgestellt sind z.B. Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten.

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

Die Aufstufungen von lärmvorbelasteten Gebieten in die ES III sind im Zonenplan festgelegt.

³ Mischzone M3

- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
- stilles bis mässig störendes Gewerbe
- Gastgewerbe
- Verkauf bis max. 1'000 m² Geschossfläche
- ES III

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

⁴ Dorfzone D2

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.

Das Einreichen einer Bauvoranfrage wird empfohlen (vgl. Art. 103 BR).

- Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
- stilles bis mässig störendes Gewerbe
- Gastgewerbe
- Landwirtschaft
- Verkauf bis max. 1'000 m² Geschossfläche
- ES III

⁵ Arbeitszone AA

- Arbeitsnutzungen (reine Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Lagerbetriebe sowie Läden > 300 m² Geschossfläche, Einkaufs- und Verteilzentren sind ausgeschlossen)
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal
- Öffentliche und private Freizeiteinrichtungen
- Verkauf max. 300 m² Geschossfläche
- ES IV

Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn durch geeignete Massnahmen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann.

Die Arbeitszone Lobsigen Brunnmatt ist ausschliesslich der Lagerung von Rund- und Schnittholz vorbehalten.

212 Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

	kA	gA	Fh tr	VG	GL ¹⁾	ÜZ	GZ	kA:	kleiner Grenzabstand
Wohnzone W1	4.0 m	8.0 m	5.3 m	1	30.0 m	–	–	gA:	grosser Grenzabstand
Wohnzone W2	4.0 m	8.0 m	7.8 m	2	35.0 m	–	–	Fh tr:	Fassadenhöhe traufseitig
Mischzone M3	5.0 m	10.0 m	9.8 m	3	45.0 m	–	–	VG:	Vollgeschosse
Dorfzone D2	4.0 m	8.0 m	7.8 m	2	35.0 m	–	–	GL:	Gebäudelänge
Arbeitszone AA	5.0 m	–	16.5 m	–	–	0.6	0.2	ÜZ:	Überbauungsziffer
								GZ:	Grünflächenziffer

1) Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

Gestaltungsfreiheit, Ortsbildschutzgebiete

² Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Ortsbildschutzgebieten.

Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 BR.

Hangzuschlag	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.	
Minimale Nutzungsziffer	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. kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01), für Arbeitszonen gilt eine minimale Baumassenziffer (BMZ) von 2.40.

213 Gebäudeabstand

Gebäudeabstand	¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 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 Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	Vgl. Art. 23 BMBV
Zonenabstand	⁴ Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) ist ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.	Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit NÄherbaurechten unterschritten werden.

214 Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Grenzabstand (A) min. 3.0 m
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 30 m²
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 3.5 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 5.5 m
- Der Näher- und Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.

Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile enthalten Hauptnutzflächen (beheizt und bewohnt) z.B. für Gartenhäuser, Wintergärten etc. (vgl. SIA-Norm 416).

214b An- und Kleinbauten

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- b. Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- 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 Neben-
nutzflächen (unbeheizt und unbewohnt)
enthalten (vgl. SIA-Norm 416).

215a Unterirdische Bauten

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Es gilt kein Grenzabstand

Vgl. Art. 5 BMBV

215b Unterniveaubauten

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. über massgebendem Terrain im Mittel max. 1.2 m
- b. Grenzabstand (A) min. 1.0 m

Vgl. Art. 6 BMBV

216 Abgrabungen

Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf
max. einer Gebäudeseite, welche eine Breite von 6.0 m
nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenbe-
rechnung angerechnet.

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 die Anzahl 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. zulässiges Mass in den Grenzabstand (A): 2.0 m

Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Ge-
bäude- als auch für den Grenzabstand)
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Er-
ker, Vortreppen, Balkone und dgl. Nach
EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis

- c. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %

1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 i.V.m. Art. 79b EG ZGB).

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.

Vgl. Art. 19 BMBV.

Untergeschosse ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinaus. Ansonsten handelt es sich um Unterterraubauten oder um unterirdische Bauten.

218c Dachgeschoss

Es gilt folgende Bestimmung:

- a. zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m, in Ortsbildschutzgebieten max. 1.5 m.

Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

219a Strassenabstände

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a. Kantonsstrassen: 5.0 m
b. Gemeindestrassen sowie Privatstrassen im Gemeindegebrauch: 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. SG

Vgl. Art. 56 f. SV

Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen.

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.

22 Besondere Zonen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Es gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung; Ort	Zwecke	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze, Lärmempfindlichkeitsstufe	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.
1; Seedorf	Gemeindehaus, Gemeindeverwaltung, Gesundheit, Zivilschutz, Parkplatz	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone D2 – ES III	
2; Seedorf	Bildung, Sport, Freizeit, Entsorgung	– Gesamthöhe 10.0 m – Grenzabstand 6.0 m – ES II	
3; Seedorf	Kirche, Kultur	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone D2 – ES II	
4; Seedorf	Friedhof	– Fassadenhöhe traufseitig 5.0 m – Grenzabstand 4.0 m – 1 Vollgeschoss – Gebäudelänge 25.0 m – ES II	
5; Seedorf	Energieversorgung	– Fassadenhöhe traufseitig 6.5 m – Grenzabstand min. 3.5 m – ES II	
6; Wiler	Bildung, Kultur	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone D2 – ES II	
7; Wiler	Sport, Freizeit, Kultur	– Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m – Grenzabstand 3.5 m – ES IV	
8; Baggwil	Bildung, Kultur	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone D2 – ES II	

9; Baggwil	Werkhof, Gemeindegemagazin, Feuerwehr, Lager	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone D2 – ES III
10; Lobsigen	Bildung, Kultur	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone – ES II
11; Lobsigen	Sport, Freizeit	– Fassadenhöhe traufseitig 5.0 m – Grenzabstand 4.0 m – 1 Vollgeschoss – Gebäudelänge 25.0 m – ES II
12; Lobsigen	Schiesssport	– Fassadenhöhe traufseitig 3.5 m – Grenzabstand 3.5 m – ES IV
14; Frienisberg	Kloster, Alters- und Pflegeheim, Gewerbe, Landwirtschaft, Gastgewerbe, Alterswohnen, Entsorgung	– Nutzungsmasse gemäss Mischzone M3 – neue Gebäude oder Erweiterungen mit Zustimmung der kant. Denkmalpflege – ES III
16; Frieswil	Bildung, Kultur, Werkhof	– Nutzungsmasse gemäss Dorfzone D2 – ES III

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 Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenhäuser und dgl. mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 30.0 m² und einer Fassadenhöhe traufseitig von maximal 3.5 m sind zugelassen. Der Grenzabstand hat im Minimum 3.5 m zu betragen.

Vgl. Art. 214b (Kleinbauten)

223 Weilerzone (WZ)

Zweck	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.	Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone nach Art. 18 Abs. 1 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig. Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde/Regierungsstatthalteramt) 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 das AGR).
Nutzungsart	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 bestehen, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der Geschossfläche oberirdisch zulässig. ⁵ Neue An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. ⁶ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers. Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 223 Abs. 1 BR) Priorität. Bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 223 Abs. 9 BR). Vgl. Art. 214b BR.
Einschränkungen	⁷ Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. ⁸ Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen. ⁹ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren. Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

Voranfrage

¹⁰ Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.

Vgl. Art. 104 BR

224 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. RPG; Art. 34 ff., 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die LWZ gelten keine Nutzungszone. Die Masse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Agroscope im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Es gelten die Vorschriften der ES III.

225 Verkehrszone

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr im Siedlungsbereich.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der entsprechenden Spezialgesetzgebung.

Vgl. SG, SV

³ Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Bauten und Anlagen für verkehrsfremde Nutzungen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 ZPP-Grundsätze

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.

312 ZPP 1 Baggwil

Planungszweck	¹ 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.	
Art und Mass der Nutzung	² a. Art der Nutzung gemäss Dorfzone. b. GFo: min. 5'000 m², max. 7'200 m² c. Fassadenhöhe traufseitig: 7.8 m d. 2 Vollgeschosse	Nutzungsmassgenauer festlegen GFo: Geschossfläche oberirdisch BGF max. zu GFo max. = + 20 %
Gestaltung	³ 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.	
	⁴ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.	Vgl. Art. 43 LSV

313 ZPP 2 Oberdorf

Planungszweck	¹ 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.

Art und Mass der
Nutzung

- ² 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
- e. Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Die zonen-internen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

Gestaltung

- ³ a. Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäuser sowie 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. Erhalten des Grüngürtels entlang der Staatsstrasse (Böschung).

⁴ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Vgl. Art. 43 LSV

314 ZPP 3 Wiler

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.

Art und Mass der
Nutzung

- ² a. Art der Nutzung gemäss Wohnzone
- b. Fassadenhöhe traufseitig: 7.8 m
- c. 2 Vollgeschosse
- d. Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Die zonen-internen Grenz- und Gebäudeabstände sind frei.

Gestaltung

- ³ 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.

⁴ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Vgl. Art. 43 LSV

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

Die folgenden Überbauungsordnungen 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
- Überbauungsordnung Baggwilgraben vom 11.09.1986

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Beurteilungskriterien

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, bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,

Seedorf legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten 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

- c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, Beurteilung der Gesamtwirkung notwendigen Unterlagen einzureichen.
- d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, Vgl. Kap. 43 BR
- 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.

412 Bauweise, Stellung der Bauten

Offene Bauweise	¹ Wo es nicht anders bestimmt ist gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (vgl. Art. 75 BauG)
Zusammenbau	² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. ³ Im Ortsbildschutzgebiet und in der Dorfzone gelten erhöhte städtebauliche und architektonische Anforderungen. 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 Teilgebieten der Dorfzone, welche von einem Ortsbildschutzgebiet überlagert werden, ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen.	Vgl. Art. 75 BauG

413 Fassadengestaltung

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

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

414 Dachgestaltung

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

Zu Solaranlagen vgl. Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.

Wohn- und Misch-
zonen

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.

Dorfzone

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 Eingeschossige Gebäude und dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile wie Anbauten oder eingeschossige Gebäudeteile können abweichende Dachformen (bspw. Flachdach) aufweisen.

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 0.80 m an eine First-/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 Firstoblichter zugelassen.

⁴ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Fassadenlänge des

Vgl. Art. 511 BR.

obersten Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 2.5 m Höhe sowie Kamine bleiben unberücksichtigt.

42 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 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, Hauszugänge, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen, etc.

Umgebungsgestaltungsplan

² Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

Terrainveränderungen

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

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.

43 Qualitätssicherung

431 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann 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. Kap. 41, 42 BR

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 BR entsprechen.

432 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 (Art. 99a BauV). Unterstützung z.B. durch Gemeindeverwaltung und Raumplaner für die Verfahrensbegleitung.

44 Energie

441 Erneuerbarer Energieträger

¹ Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Wasserkraft, Sonnenenergie, Geothermie, Umgebungswärme, Windenergie und aus Abfällen aus Biomasse ist anzustreben.

Vgl. Art. 4 Abs. 4 KEnG

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

Grundlage für die Festlegung im Zonenplan bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Seedorf.

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.

512 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Der Umgang mit den Baudenkmalen richtet sich nach kantonalem Recht.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich. Die schützens- und erhaltenswerten Objekte sind im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.

Vgl. Art. 10b f. BauG

Der frühzeitige Beizug der kant. Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

52 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.

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 freiwillige Aufforstungen, Baumschulen.

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.

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

522 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15 ff. NSchV, Art. 10 und 86 BauG, Art. 29a USG, Art. 1 FrSV. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Es handelt sich um landschaftlich besonders wertvolle und topographisch

² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Abs. 4 bleibt vorbehalten.

exponierte Gebiete sowie um Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Elementen.

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

⁴ Im Landschaftsschutzgebiet beim Lobsigensee sind eine Aussichtsplattform mit Zugangsrampe, ein Fussweg im Bereich der Seematte sowie Infotafeln und Anlagen zur Besucherlenkung zulässig.

523 Einzelbäume, Baumgruppen

¹ Die im Schutzzonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt.

Die Einzelbäume prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische und klimaangepasste Arten zu ersetzen.

Der Entscheid über die Fällung obliegt dem Gemeinderat (Art. 9a BauG).

524 Historische Verkehrswege

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

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS), welches in Anwendung des NHG im Auftrag des Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 5 Abs. 1 NHG, Art. 2 f. VIVS.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstelle.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

525 Archäologische Schutzgebiete

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

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

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

526 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

² Der Gewässerraum ist im Schutzzonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.

Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt (Art. 41a Abs. 5 GSchV).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts, vgl. Art. 6, 7 und 15 WBG.

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 3 WBG. Zuständig für den Entscheid, ist im Planerlassverfahren das AGR und im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde (Amtsbericht AGR).

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

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.

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

In den Grundwasserschutzzonen S1 und S2 gelten überlagernd die Nutzungsbeschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

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

Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m sind dem Tiefbauamt vorzulegen. Dieses entscheidet, ob eine Wasserbaubewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

527 Freihaltegebiete (Gewässerentwicklungsraum)

¹ Die Festlegung des Freihaltegebiets dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen.

Wo ein Freihaltegebiet festgelegt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

² Im Freihaltegebiet ist die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen untersagt. Ausgenommen sind Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans bewilligt werden sowie land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege und Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie.

Vgl. Art. 21 ff. WBG

Bei Freihaltegebieten innerhalb der Bauzone richtet sich die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG, ausserhalb der Bauzone nach Art. 24c RPG.

528 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

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.

Vgl. Art. 29a USG, Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 FrSV

529 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^{ter} 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^{ter} NHG.

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

53 Gefahrenggebiete

531 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete», geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung («rotes» resp. «blaues Gefahrengebiet») oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Bei Baugesuchen im gelben Gefahrengebiet ist die Gemeinde zuständig.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Als besonders sensible Bauten (Art. 6 Abs. 3 BauG) gelten Gebäude und Anlagen – in denen sich besonders viele schwer evakuierbare Personen aufhalten; – an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben; – an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

601 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG, Art. 50 BewD

602 Inkrafttreten

Die revidierte baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

603 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der revidierten baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 11.08.2011
- Zonenpläne Aspi Seedorf, Baggwil Wiler, Grissenberg Gislere, Stückli Lobsigen, Frienisberg Baggwilgraben, Dampfwil, Ruchwil, Frieswil und 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 Holtenacker vom 27.05.1981

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	20. Oktober bis 22. November 2021
1. Vorprüfung	3. Oktober 2022 bis 8. Mai 2023
2. Vorprüfung	...
Publikation im amtlichen Anzeiger	...
Publikation im Amtsblatt	...
Öffentliche Auflage	... bis ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	...
Beschlossen durch die Stimmberechtigten	...
.....	
Hans Schori, Gemeindepräsident	Katrin Meister, Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Seedorf,

.....
Katrin Meister, Gemeindeschreiberin

**Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Anhang A1: 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.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. 213 BR.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

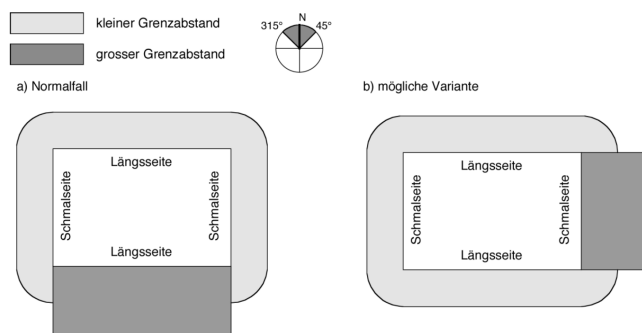
A12 Grenzabstände

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV

² Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gA) einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden zwischen Azimut 315° bis 45° liegen und ist durch die Bauherrschaft festzulegen.

Vgl. Art. 22 BMBV



A13 Geschossfläche oberirdisch

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

A14 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

Anhang A2: Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
ChemRRV	Chemikalien-Risiko-Reduktions-Verordnung
DZV	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
JSV	Jagdverordnung
KEnG	Kantonales Energiegesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SV	Strassenverordnung
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WBG	Wasserbaugesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch