



# Baureglement (BauR)

blau: Neue oder materiell geänderte Inhalte des Baureglements

rot: Inhalte der Anpassung im Zusammenhang mit dem Gebiet Moosegg  
(separate Planung, nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage und des Beschlusses)

In Abhängigkeit des weiteren Verfahrens im Gebiet Moosegg werden diese Inhalte  
für das Genehmigungsverfahren noch geändert oder ganz weggelassen.

schwarz: Inhalte ohne materielle Änderung

öffentliche Auflage

**Impressum**

Gemeinde: Lauperswil  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch  
Ruefer Ingenieure AG, Bernstrasse 14, 3550 Langnau i.E., rueferag@ruefer-ing.ch

Version	Datum	Inhalt
0.4	17.11.2020	öffentliche Auflage

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Hinweise zum Gebrauch</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 3 Art der Nutzung .....	3
Art. 4 Mass der Nutzung .....	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....	5
Art. 6 Grenzabstände .....	5
Art. 7 Gebäudeabstand .....	6
Art. 8 Näherbau .....	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	6
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	6
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände .....	7
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ) .....	7
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>8</b>
Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	8
Art. 13 Zone mit Planungspflicht Inseli .....	8
Art. 14 Zone mit Planungspflicht Alespach .....	8
Art. 15 Zone mit Planungspflicht Mühle Mungau .....	9
Art. 16 Zone mit Planungspflicht Kalchmatt .....	9
Art. 17 Zone mit Planungspflicht Mungau .....	10
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>12</b>
Art. 18 Gestaltungsgrundsatz .....	12
Art. 19 Beurteilungskriterien .....	12
Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten .....	12
Art. 21 Gestaltungsvorschriften Wohnzone Moosegg .....	12
Art. 22 Gestaltungsvorschriften Hotelzone Moosegg .....	13
Art. 23 Fassadengestaltung .....	14
Art. 24 Dachgestaltung .....	14
Art. 25 Dachaufbauten .....	14
Art. 26 Aussenraumgestaltung .....	14
Art. 27 Reklamen und Plakatierung .....	15
Art. 28 Gestaltungsspielraum .....	15
Art. 29 Fachberatung .....	15
Art. 30 Qualifizierte Verfahren .....	15
Art. 31 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet .....	15
Art. 32 Gemeinsames Heizwerk .....	15
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>16</b>

Art. 33	Grünflächen .....	16
Art. 34	Archäologische Bodenfunde .....	16
Art. 35	Ortsbildschutzgebiete .....	16
Art. 36	Baudenkmäler .....	16
Art. 37	Landschaftsschutzgebiete .....	16
Art. 38	Landschaftsschongebiete .....	17
Art. 39	Landschaftstyp A .....	17
Art. 40	Einzelbäume .....	17
Art. 41	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	17
Art. 42	Gebietsfremde Pflanzen .....	17
Art. 43	Historische Verkehrswege .....	18
Art. 44	Gewässerraum .....	18
Art. 45	Ersatzmassnahmen .....	18
Art. 46	Fördermassnahmen .....	19
Art. 47	Bauen in Gefahrengebieten .....	19
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>19</b>
Art. 48	Widerhandlungen .....	19
Art. 49	Inkrafttreten .....	19
Art. 50	Aufhebung von Vorschriften .....	20
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>21</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>22</b>
A1	Skizzen .....	22
A2	Schutzgebiete und Objekte .....	28
A3	Gesetze .....	31
A4	Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse im Bauwesen .....	32

## Hinweise zum Gebrauch

Leitsatz	Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mit- und Umwelt. Die Bestimmungen des Baureglements (BauR) sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement der Gemeinde Lauperswil bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonen-/Hinweisplan A+B dem Zonenplan Gewässerräume und den Überbauungsordnungen die baurechtliche Grundordnung.
Zonenplan Schutzzonen- /Hinweisplan A+B Zonenplan Naturgefahren Zonenplan Gewässerräume	Im Zonenplan 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 (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Die Festlegungen in den Zonenplänen sind grundeigentümerverbindlich.
Kommentare/ Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fussnoten und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.<sup>1</sup></p>
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. <sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Siehe 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 Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Organisationsverordnung der Gemeinde Lauperswil geregelt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 66 BauG

## 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich räumlich und sachlich	<b>Art. 1 Geltungsbereich</b> 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	<b>Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen</b> 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe. 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken. <sup>1</sup>

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen	<b>Art. 3 Art der Nutzung</b> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES): <sup>2</sup>
--	--

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W / WM	– Wohnen – Stille Gewerbe <sup>3</sup>	II
Mischzone	M	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe und alle Gewerbe mit überdurchschnittlichem Mass an Verkehr sind verboten	III
Kernzone <sup>4</sup>	K	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe	III
Arbeitszone I	A I	– Arbeitsnutzungen – Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	IV

<sup>1</sup> Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>4</sup> Die Kernzone umfasst Teile der schützenswerte Baugruppen im Dorf Lauperswil, Neumühle und Zollbrück. Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt. Bei Bauvorhaben, welche das Erscheinungsbild beeinträchtigen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Arbeitszone II	A II	– Arbeitsnutzungen – Bei einer Nutzung als Lagerplatz ist der gestalterischen Abgrenzung gegenüber den übrigen Bauzonen besondere Beachtung zu schenken. Beim Bau von empfindlichen Arbeitsplätzen oder Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sind diese und die dazugehörigen Fensteröffnungen auf der dem Sägereibetrieb abgewandten Seite anzuordnen.	IV
Hotelzone Moosegg	HM	– Gastgewerbe – Hotel- und Seminarbetrieb – Wohnen	III
Sonderzone Mischnutzung Moosegg	SP	– Öffentliche Parkierung – Abstellplatz für Kehrrichtcontainer und Fahrräder – Anlässe – Nur Kleinbauten gemäss Art. 5 BauR	III

Baupolizeiliche  
Masse

#### Art. 4 Mass der Nutzung

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]
Wohnzone	W	4.0	8.0	30	7.5	11.5
Wohnzone Moosegg	WM	4.0	8.0	25	5.5	9.5
			Gestaltung vgl. Art. 21 BauR			
Mischzone	M	4.0	8.0	35	8.5	12.5
Kernzone	D	4.0	8.0	35	8.5	13.0
Arbeitszone I	AI	5.0	5.0	–	9.5	15.5
Arbeitszone II	All	5.0	5.0	–	9.5	15.5
Hotelzone Moosegg	HM	4.0	6.0	–	–	11.5
			Gestaltung vgl. Art. 22 BauR			

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), gilt auch für Flachdächer

Fh g = Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV)

2 Bei einer Neigung des massgebenden Terrains von 10% ist für die Fassadenhöhe (Fh t / Fh g) mit Ausnahme der Hangseite eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet, bei 20% ist eine Mehrhöhe von 2.0 m gestattet. Die Neigung wird in der Falllinie innerhalb der Fassadenlinie gemessen. In der Wohnzone Moosegg und der Hotelzone Moosegg richtet sich der Hangzuschlag nach Art. 21 Abs. 3 resp. Art. 22 Abs. 2 BauR.

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 28 BauR.

Mass der Nutzung,  
Weitere  
baupolizeiliche  
Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

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

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

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

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

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

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 1/3, ausgenommen für Dachvorsprung

### 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

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

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

6 Geschosse<sup>5</sup>: Die Geschossigkeit ist in den Regelbauzonen nicht vorgegeben, die Anordnung der Geschosse ist unter Einhaltung von Fh t, Fh g und Dachneigungen (bei Satteldächern) frei. In einzelnen Zonen mit Planungspflicht ist die Geschossigkeit vorgegeben, hier gilt:

- Untergeschoss: Oberkante darüber liegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m

7 Attikageschoss: Muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 3.0 m zurückversetzt sein. Geschosshöhe max. 3.5 m.

8 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU<sup>6</sup> möglich.

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren<sup>7</sup>.

2 Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen haben auf der besonnten Längsseite des Gebäues einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»

<sup>7</sup> Art. 8 BauR ist vorbehalten.

Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

3 An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Gebäudeabstand

**Art. 7 Gebäudeabstand<sup>1</sup>**

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

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

Näherbau

**Art. 8 Näherbau**

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 bis Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Für An- und Kleinbauten ist die Unterschreitung und sogar der Grenzanbau ohne Ausnahmegewilligung möglich, wenn der benachbarte Grundeigentümer dem Vorhaben schriftlich zustimmt.

**3 Benachbarte Grundeigentümer können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren, für An- und Kleinbauten ist eine Reduktion des Gebäudeabstands bis auf 2.0 m möglich.**

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

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

**2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen**Art und Mass der  
Nutzung in den  
Zonen für öffentliche  
Nutzungen**Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)**

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>3</sup>

	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
A	Sekundarschule, Turnhalle mit Aussensportanlagen	Bestehend, keine neuen Hauptgebäude	III
B	Altes Sekundarschulhaus	Bestehend, keine neuen Hauptgebäude	III
C	Kirche, Aufbahrungshalle, Friedhof	Bestehend; allfällige Friedhofserweiterung in östl. Richtung	III

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

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

<sup>3</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

D	Primarschulanlage Dorf	Spätere Erweiterung möglich; Baupolizei- III liche Masse der Kernzone
E	Gemeindewerkhof	Neubau Werkhof, offene Unterstände, III Baupolzeiliche Masse der Mischzone
F	Schulhaus Mungnau	<a href="#">Bestehend, Neubauten und Erweiterungen III sind zulässig. Es gelten die baupolzeili- chen Masse der Kernzone</a>

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in  
der Landwirtschafts-  
zone

### Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

<sup>1</sup> Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p><b>Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP</b></p> <p>Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup></p>
ZPP 1	<p><b>Art. 13 Zone mit Planungspflicht Inseli</b></p>
Ziel und Zweck	1 Schliessung der Baulücke entlang der Kantonsstrasse mit einer geordneten Überbauung, wobei entlang der Kantonsstrasse lärmunempfindliche Nutzungen vorzusehen sind.
Art der Nutzung	2 Gemäss Vorschriften der Mischzone.
Mass der Nutzung	3 Gemäss der Mischzone, davon abweichend darf die Gebäudelänge (Hauptbaute inkl. Anbauten) insgesamt max. 60 m betragen. Im Teil 2 darf innerhalb der max. Gebäudelänge die Gebäudelänge der Hauptbauten das Mass von 37.5 m nicht überschreiten.
Erschliessung	4 Die Erschliessung des ZPP-Perimeters muss in sich und mit den angrenzenden Liegenschaften koordiniert werden.
Gestaltung	5 Die Firstrichtungen der ersten Baureihe entlang der Kantonsstrasse sind parallel zu dieser zu wählen.
Familienwohnungen	6 Die Anzahl Familienwohnungen innerhalb der ZPP 1 ist auf max. 20 beschränkt.
Empfindlichkeitsstufe	7 ES III und ES IV ES III für Parzellen Nr. 534, 1151, 1246, 1258, 1676, 1773, 1774 ES IV für Parzellen Nr. 481, 830, 1478 Die Lärmwerte sind in der UeO nachzuweisen.
ZPP 2	<p><b>Art. 14 Zone mit Planungspflicht Alespach</b></p>
Ziel und Zweck	1 Die ZPP Alespach bezweckt eine Wohnrandbebauung am Fusse der Böschung zur Talterrasse. Sie soll einen harmonischen Übergang zwischen z. T. bestehender Überbauung und Landschaftsschongebiet, resp. Landwirtschaftsgebiet bilden.
Art und Mass der Nutzung	2 Es sollen sowohl freistehende <b>Gebäude mit 1 oder 2 Vollgeschossen</b> als auch eine verdichtete Bauweise mit zusammengebauten Wohnhäusern möglich sein. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W.
Gestaltungsgrundsätze	3 Für Bauten, Anlagen und Aussenräume gelten folgende Grundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Wohnbauten sind mit symmetrischen Satteldächern einzudecken.</li> <li>– Im Waldabstandsstreifen sollen, wo möglich, öffentliche Interessen berücksichtigt werden (z. B. Spiel-, Begegnungsplatz, Biotop)</li> <li>– Die Parkierung (Autounterstände, Parkplätze, Garagen) ist zu koordinieren und in die Strassenraumgestaltung einzubeziehen. Die dafür vorgesehenen Parknischen sind klar abzugrenzen und zu begrünen.</li> <li>– Die Parzellenabgrenzung gegenüber dem Fahrbahnbereich muss naturnah (Niederhecken, bepflanzbare Stützkörper) gestaltet werden.</li> </ul>
Erschliessung	4 Für die Erschliessung gelten folgende Punkte:

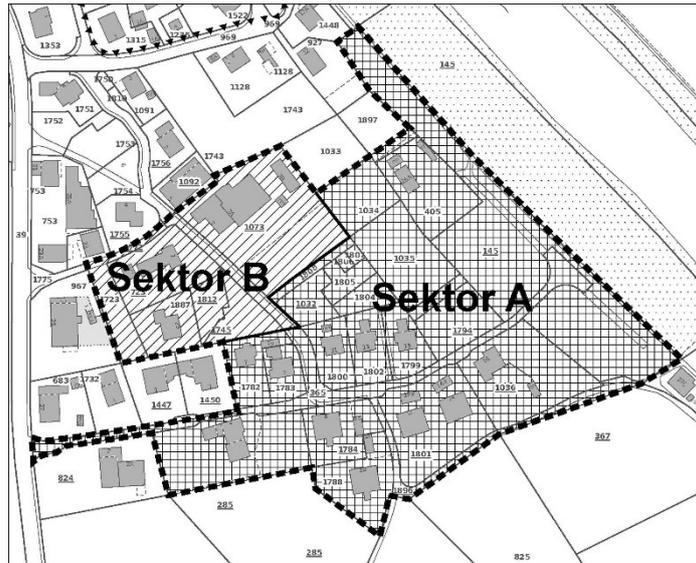
<sup>1</sup> Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aus Verkehrssicherheitsgründen hat die Erschliessung rückwärtig zu erfolgen.</li> <li>– Entlang der bestehenden Gemeindestrasse ist ein 2.5 m breiter Streifen für deren Ausbau freizuhalten.</li> <li>– Der Strassenraumgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Sie hat diesbezüglich aktuellen Grundsätzen zu genügen.</li> <li>– Am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge vorzusehen. Dieser Platz soll eine Mehrfachnutzung ermöglichen.</li> <li>– Im Bereich dieses Platzes ist eine Fussgängerverbindung zur heutigen Gemeindestrasse sicherzustellen.</li> <li>– Das Schmutzwasser ist gesondert der Gemeindekanalisation zuzuführen.</li> <li>– Das Wegführen des Rein- und Regenabwassers hat den einschlägigen Vorschriften zu genügen.</li> <li>– Die übrigen Leitungen sind mit den jeweiligen Werken abzusprechen und koordiniert zu bauen.</li> </ul>
Baugrund	5 Bei allen Bauvorhaben ist dem Baugrund die nötige Beachtung zu schenken.
ZPP 7	<b>Art. 15 Zone mit Planungspflicht Mühle Mungnau</b>
Ziel und Zweck	Die ZPP bezweckt eine geordnete, haushälterische Überbauung des Betriebsareals. Dieses ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen mit betrieblichem Zusammenhang zur Mühle bestimmt.
Art und Mass der Nutzung	Es sind nur Nutzungen mit einem betrieblichen Zusammenhang zur Mühle zugelassen. Das Mass der Nutzung orientiert sich an den für die Mühle betriebsnotwendigen Bauten, es gilt eine maximale Überbauungsziffer ÜZ <sup>1</sup> von 0.7. Die maximale Gesamthöhe <sup>2</sup> im ZPP Perimeter orientiert sich an den bestehenden Bauten und beträgt 22.0 m.
Gestaltungsgrundsätze	Bauten und Anlagen müssen sich, soweit dies der Zweck erlaubt, in die Landschaft eingliedern und es ist auf eine angepasste Farbwahl für die Fasadengestaltung zu achten.
Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Kantonsstrassenanschluss.
Lärm	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.
ZPP 8	<b>Art. 16 Zone mit Planungspflicht Kalchmatt</b>
Ziel und Zweck	1 Die Zone mit Planungspflicht Kalchmatt bezweckt die Koordination und Sicherstellung der Erschliessungsanlagen.
Art und Mass der Nutzung	2 Für den Sektor A gilt Art und Mass der Nutzung der Wohnzone. 3 Für den Sektor B gilt Art und Mass der Nutzung der Mischzone.

---

<sup>1</sup> vgl. Art. 30 BMBV

<sup>2</sup> vgl. Art. 14 BMBV



Erschliessung und Gestaltung

4 Der Hauptteil des aufkommenden Verkehrs ist via Bergerschachenweg in die Lauperswilstrasse zu führen. Der Schmittengeweg dient als verkehrsberuhigte Strasse dem langsameren Verkehr. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung sind die fixierten Höhen für [die Oberkante des fertigen Bodens 1. Vollgeschoss](#) verbindlich.

5 Die Lärmverhältnisse sind bei der Anordnung der lärmempfindlichen Räume besonders zu beachten.

ZPP 9

### Art. 17 Zone mit Planungspflicht Mungnau

Ziel und Zweck

1 Zuordnung des bestehenden Gewerbebetriebes in eine entsprechende Zone und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten. Ausscheidung eines Freihaltebereiches für zukünftige Erschliessungsanlagen.

Art und Mass der Nutzung

2 Für die einzelnen Sektoren gilt die folgende Nutzung:

Sektoren A: Gemäss Mischzone  
 Sektor B: Gemäss Arbeitszone 1  
 Sektoren C: Grünflächen gemäss Art. 33 BauR  
 Sektoren D: Freihaltebereich für Erschliessung

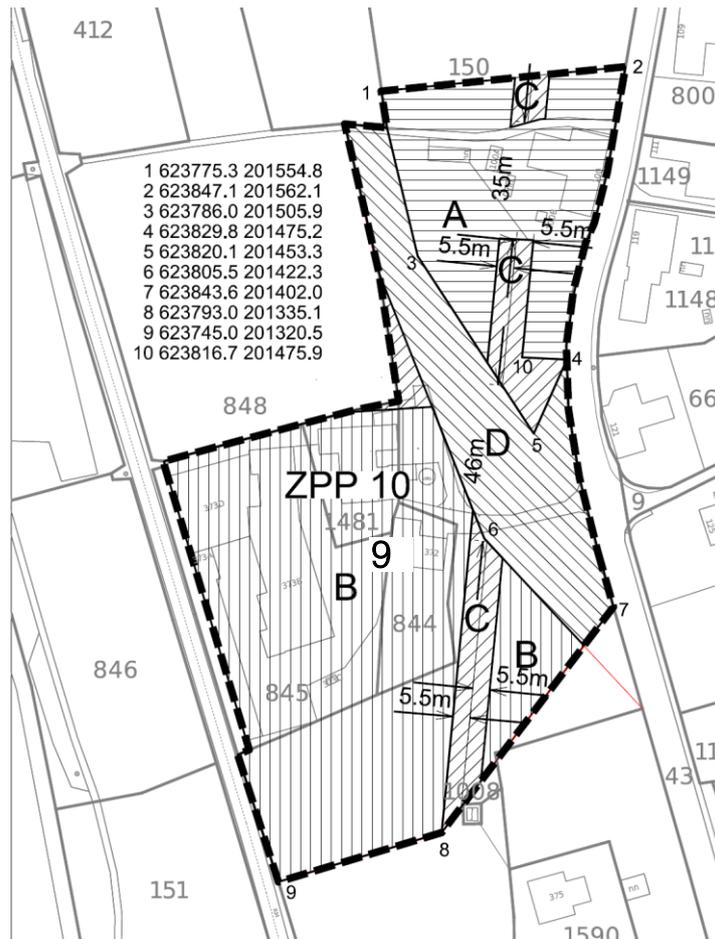
Erschliessung und Gestaltung

3 Das Gebiet soll ab einer neuen, später erweiterbaren Strasse innerhalb des Freihaltebereiches (Sektor D) erschlossen werden.

Die Dachgestaltung ist auf die bestehenden Gebäude abzustimmen. Den Zonenübergängen ist die nötige Beachtung zu schenken. Das erhaltenswerte Gebäude Nr. 100 ist entsprechend zu berücksichtigen. Der Vernetzungskorridor entlang der Bahnlinie ist frei zu halten.

Lärm

Entlang der Langnaustrasse ist mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass die Schallpegeldifferenz zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und den offenen Fenstern lärmempfindlicher Räume (Immissionspegel) mindestens 11 dB(A) beträgt. Die Einhaltung der Schallpegeldifferenz muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen und sichergestellt werden.



## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p><b>Art. 18 Gestaltungsgrundsatz</b></p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.<sup>1</sup></p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p><b>Art. 19 Beurteilungskriterien</b></p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,</li> <li>– Wohn- und Lebensqualität.</li> </ul>
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p><b>Art. 20 Bauweise, Stellung der Bauten</b></p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>
Gestaltungsvorschriften Wohnzone Moosegg	<p><b>Art. 21 Gestaltungsvorschriften Wohnzone Moosegg</b></p> <p>1 Die Wohnzone Moosegg bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der Wohn- und Ferienhaussiedlung im Gebiet Moosegg in Abstimmung mit den Qualitäten der umgebenden Landschaft. Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Mooseggstrasse oder mittels Stichstrassen zu einzelnen Liegenschaften.</p> <p>2 Erlaubt sind freistehende und zusammengebaute Wohnhäuser sowie Bauten für nicht störendes, stilles Gewerbe mit gleichgeneigten Satteldächern. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° betragen. Die Firste der Hauptgebäude sind hangparallel auszurichten. Auf den An- und Kleinbauten sind auch</p>

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemeinen Gestaltungsregelungen (Art. 19 bis Art. 26 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

Flach- und Pultdächer erlaubt.

3 Bei Gebäuden am Hang (ab 15%) ist talseitig eine Mehrhöhe von 1 Meter gestattet, ab 30% Hangneigung sind 2 Meter Mehrhöhe erlaubt.

4 Es sind natürliche, ortsübliche Baustoffe wie Stein, Holz, Mauerwerk zu verwenden. Glänzende oder besonders helle Farben an Fassaden und auf Dachflächen sind untersagt. Die Baubewilligungsbehörde kann grossflächige Farbmuster verlangen. Die Dächer sind mit Ziegel oder Schiefer einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.

5 Grossflächige Fensterfronten sind zulässig, haben aber einen Minimalabstand von 60 cm zum Fassadenrand einzuhalten. Balkone können einzeln oder durchlaufend (von Fassade zu Fassade) ausgebildet sein. Durchlaufende Balkone müssen mit den Fensterflächen korrespondieren und filigran (nicht vollflächig) ausgebildet werden.

6 Bei der Erstellung von Neu-, Ergänzungs- und Ersatzbauten ist deren Wirkung auf die Umgebung besonders zu beachten. Die Bauten sind der Hangsituation anzupassen, den Übergängen in die umgebende Landschaft ist besonderes Gewicht beizumessen. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Umgebungsgestaltungspläne mit Darstellung der Terrainveränderungen und Übergangsgestaltungen zwingend vorzulegen.

7 Eine enge Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachleuten (Berner Heimatschutz, OLK) ist anzustreben und kann von der Baubewilligungsbehörde verlangt werden.

8 Beim Vorliegen eines mit der Baubewilligungsbehörde und mit Fachstellen (Heimatschutz, OLK) abgesprochenen Bauvorhabens sind begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften erlaubt. Insbesondere können in Einzelfällen auch Abweichungen von den Dachformen, Dachneigungen sowie von der Materialisierung gewährt werden.

Gestaltungsvorschriften Hotelzone Moosegg

## **Art. 22 Gestaltungsvorschriften Hotelzone Moosegg**

1 Erlaubt sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45°. Auf An- und Kleinbauten sind auch Pult- und Flachdächer erlaubt.

2 Bei Bauten am Hang (ab 15%) ist talseitig eine Mehrhöhe von 1 Meter gestattet, ab 30% Hangneigung sind 2 Meter Mehrhöhe erlaubt.

3 Es sind natürliche, ortsübliche Baustoffe wie Stein, Holz, Mauerwerk zu verwenden. In Absprache mit der Bewilligungsbehörde können auch zeitgemässe Materialien wie Beton, Glas oder Stahl verwendet werden. Die Dächer sind mit Ziegeln oder Schiefer einzudecken, Flachdächer sind zu begrünen.

4 Besondere Rücksicht ist auf die Übergänge in die umgebende Landschaft zu nehmen. Im Rahmen von Bauvorhaben sind Umgebungsgestaltungspläne mit Darstellung der Terrainveränderungen und Übergangsgestaltungen zwingend vorzulegen.

5 Bauvorhaben in der direkten Nachbarschaft von inventarisierten Bauten sind in Zusammenarbeit mit einer Fachstelle (z.B. Berner Heimatschutz, OLK) zu entwickeln.

6 Beim Vorliegen eines mit der Baubewilligungsbehörde und mit Fachstellen (Heimatschutz, OLK) abgesprochenen Bauvorhabens sind begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften erlaubt. Insbesondere können in Einzelfällen auch Abweichungen von den Dachformen, Dachneigungen sowie von

der Materialisierung gewährt werden.

Berücksichtigung der  
ortsüblichen  
Fassadengestaltung

### Art. 23 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Berücksichtigung der  
ortsüblichen  
Dachgestaltung

### Art. 24 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich in der Kernzone nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Die maximale Neigung bei Schrägdächern beträgt 45°.

3 In der Kernzone sind für Hauptgebäude nur Satteldächer erlaubt. [Unter Bezug und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind abweichende Dachformen zulässig.](#)

4 [In den übrigen Zonen sind die Dachformen unter Berücksichtigung von Art. 18 und Art. 19 BauR frei. Es sind auch Flachdächer mit Attika zulässig.](#)

Zulässige  
Dachaufbauten

### Art. 25 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dgl. mit Ausnahme von Dachflächenfenstern sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachgeschossboden zulässig. Ihre Gesamtbreite inkl. Dachflächenfenstern beträgt zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses und weisen je eine Maximalbreite von 7.5 m auf.

2 Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichter mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heran reichen.

3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche.<sup>1</sup> Firstoblichter sind im Ortsbildschutzgebieten und in K-Objekten nicht zugelassen.

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

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### Art. 26 Aussenraumgestaltung

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

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

3 Aufschüttungen und Stützmauern über 1.50 m Höhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Die Höhe ist [ab dem massgebenden Terrain \(natürlicher Geländeverlauf\)](#) zu messen.

<sup>1</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

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

Reklamen und Plakatierung	<p><b>Art. 27 Reklamen und Plakatierung</b></p> <p>Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>
Gestaltungsspielraum	<p><b>Art. 28 Gestaltungsspielraum</b></p> <p>Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 20 bis Art. 27 abweichen, <b>sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.</b></p>
Fachberatung	<p><b>Art. 29 Fachberatung</b></p> <p>1 Der Gemeinderat kann eine in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachinstanz beiziehen. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wesentliche Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung,</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen,</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche ein geschütztes Objekt oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen.</li> </ul> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.</p>
Qualifizierte Verfahren	<p><b>Art. 30 Qualifizierte Verfahren</b></p> <p>Die Gemeinde fördert insbesondere in Fällen nach Art. 29 die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p>
Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	<p><b>Art. 31 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</b></p> <p>1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen, <b>sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden,</b></li> <li>– Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.</li> </ul> <p>2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.</p>
Energie Gemeinsames Heizwerk	<p><b>Art. 32 Gemeinsames Heizwerk</b></p> <p>Werden mehrere Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen.</p>

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Grünflächen	<p><b>Art. 33 Grünflächen</b></p> <p>Die ausgeschiedenen Grünflächen bezwecken die Erhaltung von wichtigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, das Freihalten von Bereichen für allfällige Renaturierungen und das Bewahren wichtiger gestalterischer Elemente. In diesen Flächen sind Hochbauten jeglicher Art verboten. Durch eine extensive Nutzung sollen sie ökologisch aufgewertet werden.</p>
Archäologie	<p><b>Art. 34 Archäologische Bodenfunde</b></p> <p>Treten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</p>
Schutzzone- /Hinweisplan Ortsbildschutz- gebiete	<p><b>Art. 35 Ortsbildschutzgebiete</b></p> <p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.</p> <p>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>
Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p><b>Art. 36 Baudenkmäler</b></p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup></p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup></p>
Landschaftsschutz- gebiete	<p><b>Art. 37 Landschaftsschutzgebiete</b></p> <p>1 Die im Schutzzone-/Hinweisplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung landschaftlich besonders wertvoller und topographisch exponierter Gebiete. Naturnahe Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten sind ungeschmälert zu erhalten. Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem ökologischen Ausgleich, ökologische Aufwertungsmassnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Die Objekte sind im Anhang zum Baureglement aufgelistet.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Eingriffe sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, die den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind ausdrücklich gestattet.</p>

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

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

Landschaftsschongebiete	<p><b>Art. 38 Landschaftsschongebiete</b></p> <p>1 Die im Schutzzonen-/Hinweisplan als Landschaftsschongebiete bezeichneten Räume sind landschaftlich und ökologisch besonders wertvolle Räume. Sie präsentieren sich weitgehend frei von Eingriffen und sollen nach Möglichkeit auch in Zukunft freigehalten werden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist ausdrücklich gestattet.</p> <p>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.<sup>1</sup></p> <p>3 Baugesuche in Landschaftsschongebieten sind einer Fachstelle vorzulegen (OLK, Heimatschutz).</p>
Landschaftstyp A	<p><b>Art. 39 Landschaftstyp A</b></p> <p>Innerhalb der im Schutzzonen-/Hinweisplan als Landschaftstyp A bezeichneten Räume sind, soweit dies funktionell zumutbar ist, Bauten und Anlagen bestehenden Gebäudegruppen anzugliedern. Neuanlagen ohne Zusammenhang mit bestehenden Bauten sind nur zu gestatten, wenn es sich um die Erstellung ganzer Gebäudegruppen handelt.</p>
Schutz von Einzelbäumen	<p><b>Art. 40 Einzelbäume</b></p> <p>1 Die im Schutzzonen-/Hinweisplan eingetragene Einzelbäume sind sowohl für das Orts- und Landschaftsbild wie auch für die Ökologie von besonderer Bedeutung. Sie sind geschützt.</p> <p>2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder sie für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefahr darstellen.</p> <p>3 Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind in der Nähe oder am Standort durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><b>Art. 41 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p>1 Die im Schutzzonenplan erkennbaren Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. nach Möglichkeit zu erweitern.</p> <p>2 Hecken, Feldgehölze und Ufergehölze sind aufgrund des eidgenössischen Jagdgesetzes und des kantonalen Naturschutzgesetzes geschützt. Pflegemasnahmen sind gemäss Art. 16 NSchV gestattet.</p> <p>3 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>4 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>
Gebietsfremde Pflanzen	<p><b>Art. 42 Gebietsfremde Pflanzen</b></p> <p>Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.</p>

---

<sup>1</sup> Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

### Art. 43 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonen-/Hinweisplan als historischer Verlauf mit Substanz bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Gewässerraum

### Art. 44 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum (Korridor) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum und die dicht überbauten Gebiete werden als Überlagerung im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.<sup>2 3</sup>

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

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

5 Der bezeichnete „Freihaltekorridor“<sup>6</sup> dient der Freihaltung von Anlagen mit Hochwasserentlastungsfunktion. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.<sup>7</sup> Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans oder eine Wasserbaubewilligung nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.

Ersatzmassnahmen

### Art. 45 Ersatzmassnahmen

1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten und Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

<sup>2</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1. Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete ist nicht abschliessend.

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

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

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

<sup>6</sup> Der Freihaltekorridor dient der Raumsicherung für Unterhalt und Erneuerung des künstlich angelegten Gewässers. Gesuche für Bauten und Anlagen sind dem kantonalen Tiefbauamt vorzulegen. Es entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

<sup>7</sup> Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG)

2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Fördermassnahmen **Art. 46 Fördermassnahmen**

Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Alleen und dergleichen) fördern und unterstützen.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten **Art. 47 Bauen in Gefahrengebieten**

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

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

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

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

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

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen **Art. 48 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>3</sup>

Inkrafttreten **Art. 49 Inkrafttreten**

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhängen I – II, dem Zonenplan, dem Schutzzonen-/Hinweisplan A+B, dem Zonenplan Naturgefahren sowie die Perimeteränderung des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften Emmenmatt vom 16.06.1980, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2 Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus den Änderungen des Baureglements und dem Zonenplan Gewässerräume tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

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

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 50 BauG

Aufhebung von  
Vorschriften

### **Art. 50 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten des Zonenplanes Moosegg mit den Ergänzungen des Baureglements werden inkl. allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- Die Überbauungsordnungen Moosegg vom 16. September 1988
- Die Überbauungsordnung Moosegg 2 vom 4. April 2000

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	05.08.2019	bis	06.09.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	02.06.2020		
Publikation im Amtsblatt	vom	.....		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	.....		
Öffentliche Auflage	vom	.....	bis	.....

Einspracheverhandlungen	am	.....
Erledigte Einsprachen		.....
Unerledigte Einsprachen		.....
Rechtsverwahrungen		.....

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	.....
-----------------------------------	----	-------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	.....
---	----	-------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

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

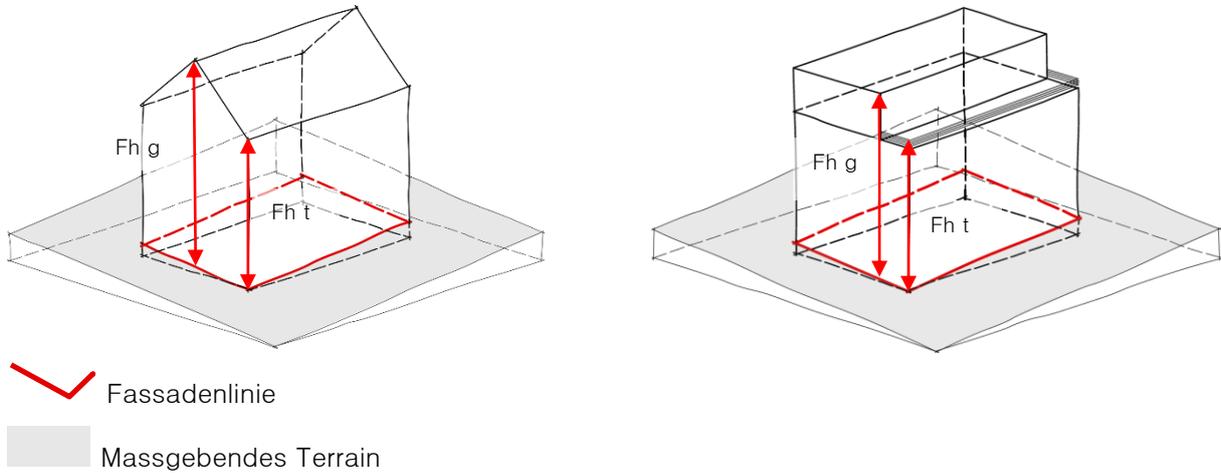
Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	.....
--	----	-------

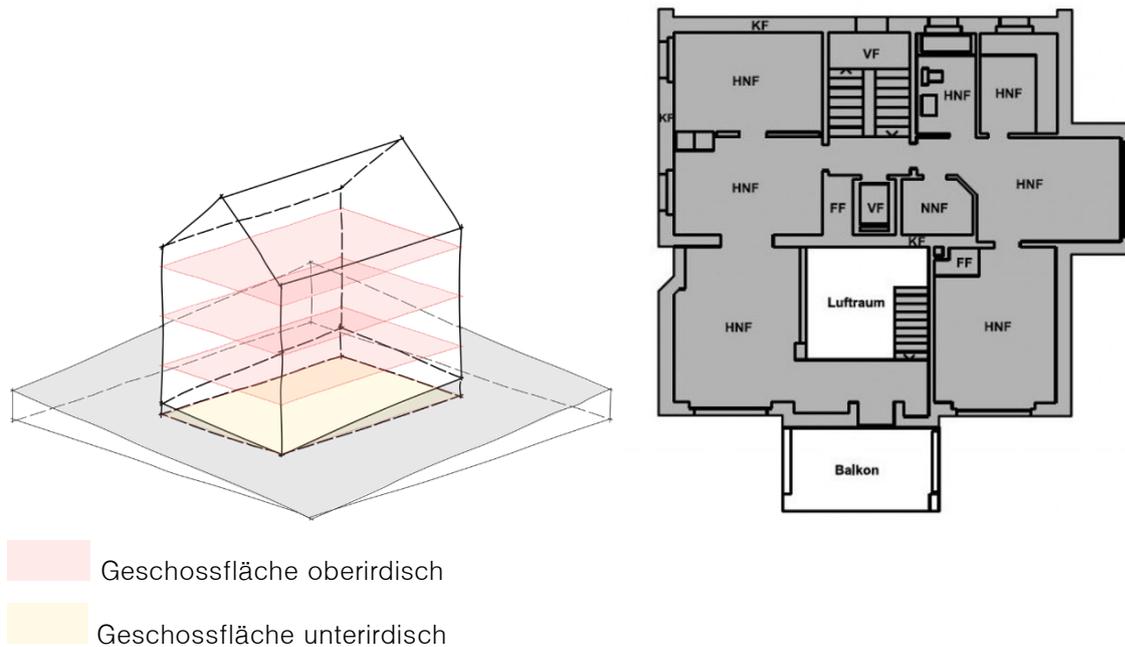
## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):

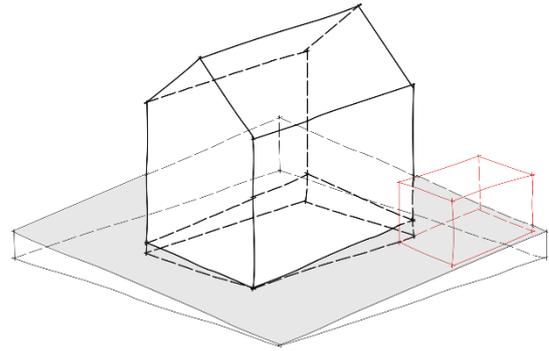
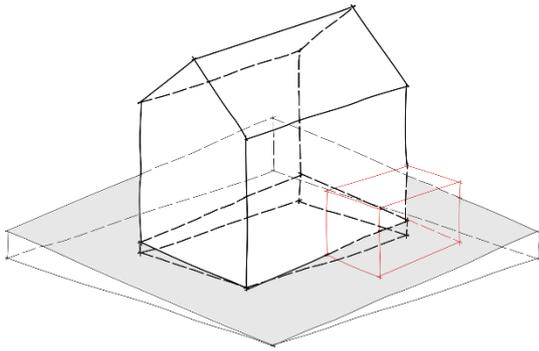


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



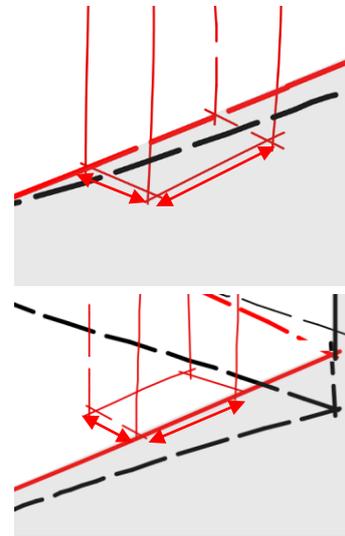
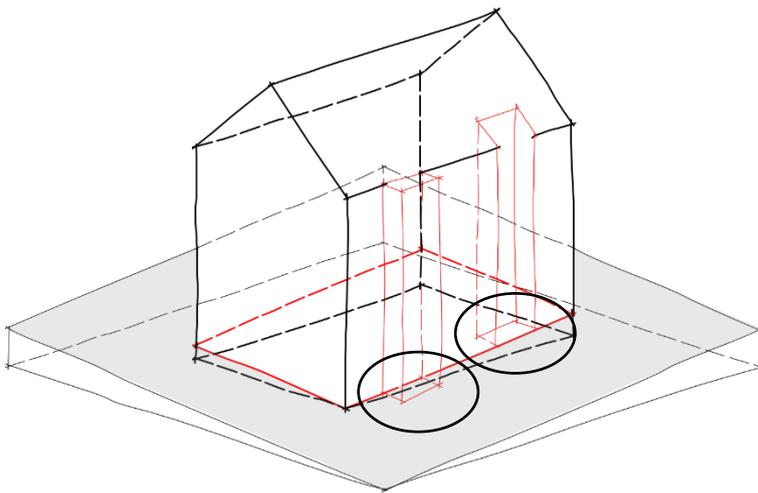
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden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

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



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

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

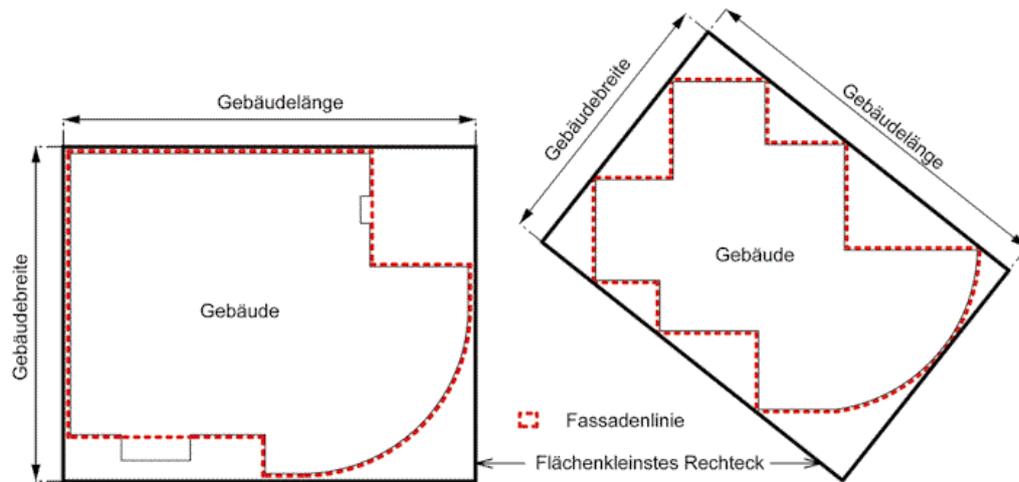


 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

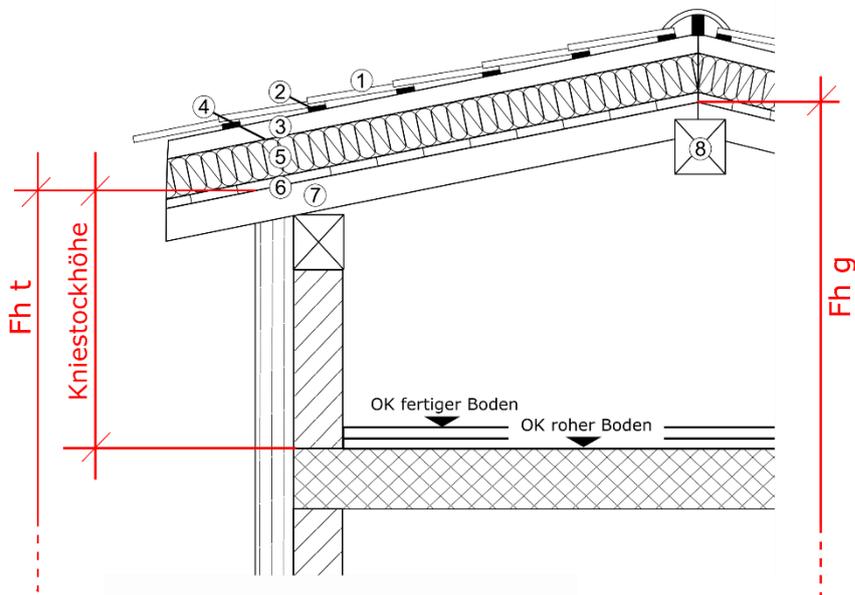
 Fassadenlinie

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

## Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



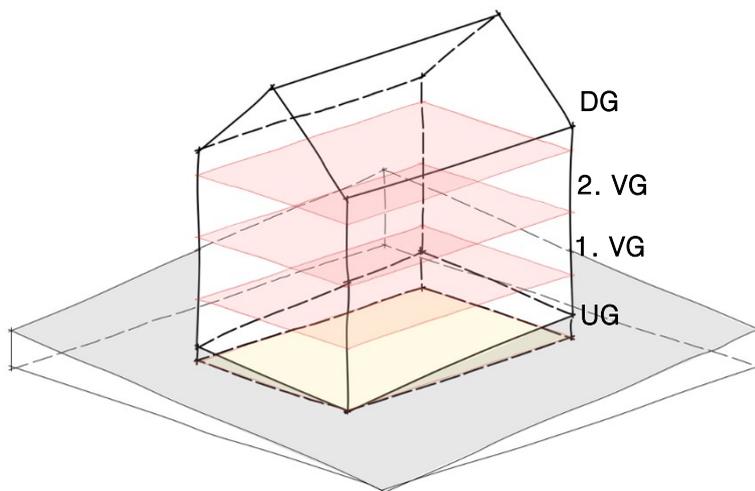
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

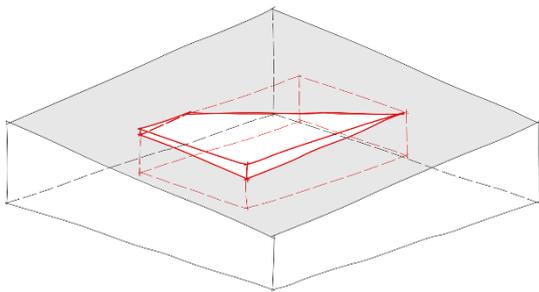


UG: Untergeschoss

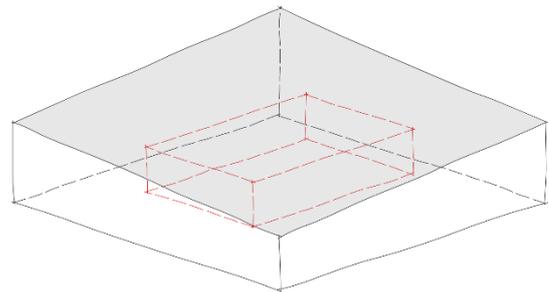
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

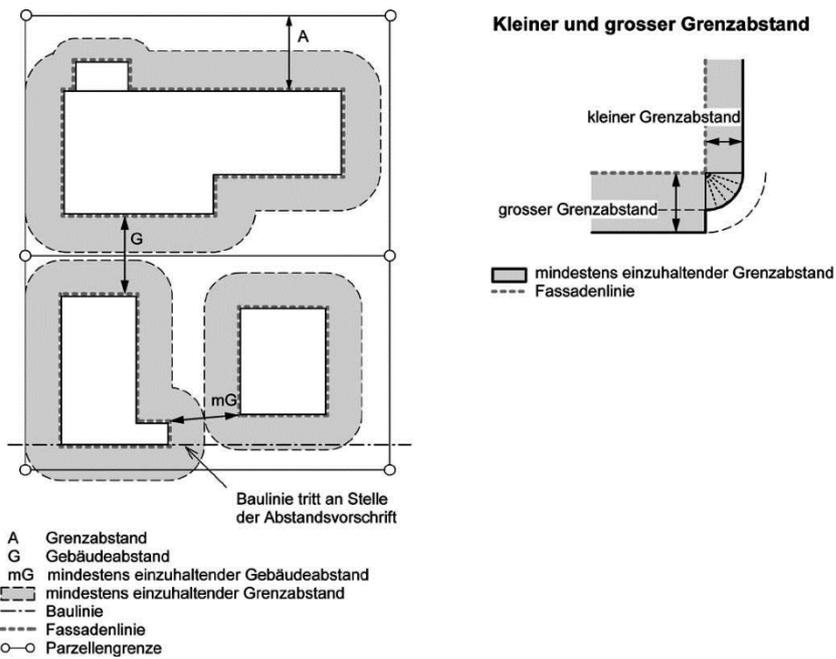


Unterniveaubaute

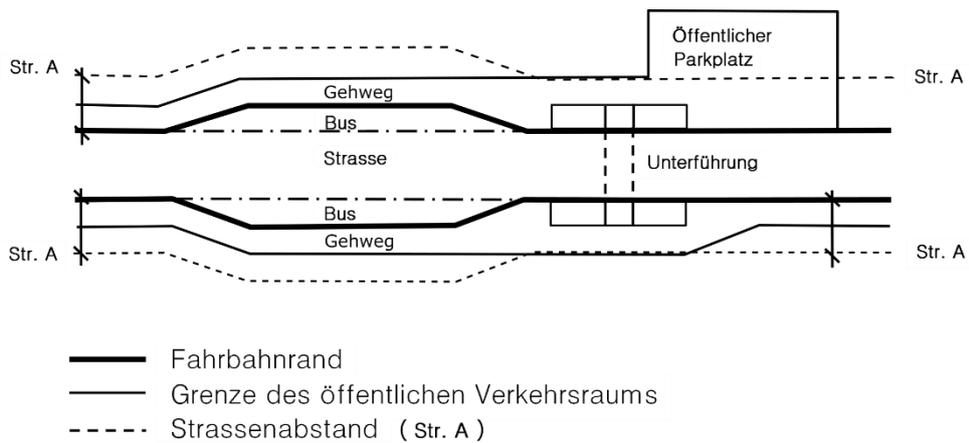


Unterirdische Baute

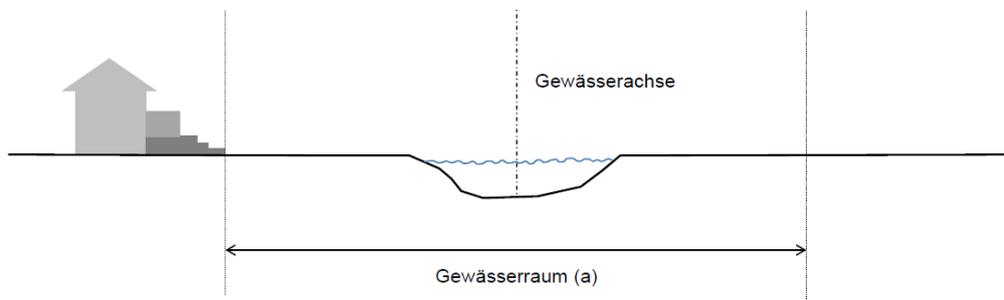
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



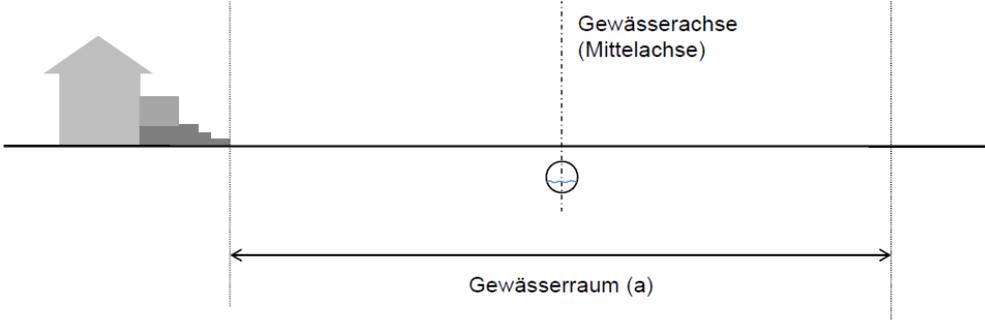
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Schutzgebiete und Objekte

### A Naturobjekte

#### 1. Einzelbäume (grundeigentümergebunden)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Strassenabzweigung Wittenbach	20	Linde	Erhalten
2	Blasen	1022, 1173	Linde	Erhalten
3	Kurhaus Moosegg	1076, 1211	Linde	Erhalten
4	Moos	898	Linde	Erhalten
5	Ober Bagenschwand	165	Linde	Erhalten
6	Unter Bagenschwand	111	Linde	Erhalten
7	Strasse Bagenschwand-Riebelberg	428	Linde	Erhalten
8	Unter Riblenberg	213	Linde	Erhalten
9	Ober Riblenberg	392	Linde	Erhalten
10	Unter Hochfeld	924	Linde	Erhalten
11	Ober Schwand	1621	Linde	Erhalten
12	Geissbühl	272	Linde	Erhalten
13	Geissbühlweid	272	Stechpalme	Erhalten
14	Geissbühlweid	499	Wacholder	Erhalten
15	Hullern	332	Stechpalme	Erhalten
16	Ober Mörisegg	329	Linde	Erhalten

#### 2. Geologisch (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Emme Schüpbachried	1195	Findlinge	Erhalten
2	Bemundergraben	48	Findlinge	Erhalten

#### 3. Reptilien (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Wartenstein	296	Reptilien	Erhalten
2	Chachuhüsli	593	Reptilien	Erhalten
3	Grube Äbnit	132	Reptilien	Erhalten
4	Hochfeld West	320	Reptilien	Erhalten
5	Hochfeld Süd	312	Reptilien	Erhalten
6	Mörisegg	1765	Reptilien	Erhalten
7	Chalchmatt	122, 463 966 1299	Reptilien	Erhalten
8	Blasen	1021	Reptilien	Erhalten

#### 4. Feuchtstandorte (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Mühle Längenbach	1173, 1339	Feuchtstandort	Erhalten
2	Sonnaldengraben	470	Feuchtstandort	Erhalten

3	Aeschbachhohle	470, 1471	Feuchtstandort	Erhalten
4	Aeschbachmöösl	941	Feuchtstandort	Erhalten
5	Untere Schwand	146	Feuchtstandort	Erhalten
6	Biotop oberhalb Neumühle	259, 515, 743	Feuchtstandort	Erhalten
7	Gebiet Chüenzi und Höfeli	390, 409	Feuchtstandort	Erhalten
8	Schwandgraben (unten)	545, 600	Feuchtstandort	Erhalten
9	Neuhausgraben (unten)	827, 1598	Feuchtstandort	Erhalten
10	Gränechen	1777	Feuchtstandort	Erhalten
11	Aeschbachmöösl	1681	Feuchtstandort	Erhalten

### 5. Trockenstandorte (verwaltungsanweisend)

Nr.	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Hang beim Bahnhof Emmenmatt	375, 1009, 1178, 1247, 1248	Trockenstandort	Erhalten
2	Ebnit Grube	132, 218	Trockenstandort	Erhalten
3	Frankgraben (Südabhang)	350, 677	Trockenstandort	Erhalten
4	Am Weg Frank – mittlere Nasen	677	Trockenstandort	Erhalten
5	Sonnbergweidli	236	Trockenstandort	Erhalten
K	Moosegg	1210	Trockenstandort	Erhalten
K	Frankgraben	677	Trockenstandort	Erhalten

## B Kantonal geschützte Objekte und Gebiete

Archäologisch:			
Nr.:	Beschreibung:	Ort:	Koordinaten:
423.1	Mittelalterliche Burgruine	Wartenstein	622360 / 202280
423.2	Mittelalterlicher Wasserleitungsstollen	Chüenzi	625220 / 202260
423.3	Erdburg	Steckhüsli	624300 / 201200
423.4	Siedlungsreste	Oberdorf	622910 / 210625

Denkmalpflege (mit RRB):	Objekt:	Geb.-Nr.:	Parz.-Nr.:	Vertrag:	Bundeschutz:
3692 / 11.09.1905	Kirche	43	46		1937, 1970
2549 / 03.07.2002	Pfrundscheune, Pfarrhaus, Ofenhaus, Gartenhaus	4, 6, 8a, ehemals 66 b	47		
3833 / 12.09.1989	Alte Bubeneibrücke (ehem. Standort Langnau)	161 G	1924		
5274 / 18.08.1967	Ruine Wartenstein	294 V	1144		
2977 / 17.11.1999	Stöckli, Kalchmatt	19	1722		
5484 / 14.12.1988	Bauernhaus, Kalchmatt	23	890		
2233 / 03.06.1992	Speicher	3a	277		1992
	Ehem. Statthalterhaus	27	274	26.03.2003	

1659 / 08.04.1987	Speicher, Bramegg	87	815		
1333 / 19.04.2000	Bauernhaus, Emmen- matt	1	442		
1697 / 12.04.1989	Wohnstock, ehem. Restaurant	15	1174		
3904 / 13.12.2000	Bauernhaus, Emmen- matt	162	782		
3199 / 21.08.1991	Küherstöckli, Obermatt	151	256		1975, 1994
3653 / 22.11.2000	Speicher, Labach, Un- terfrittenbach	474 B	160		
	Speicher, ob. Schwand, Zollbrück	498	129	13.04.2004	
	Speicher, Geissbühl, Zollbrück	505	264	26.08.2005	
1849 / 03.08.1996	Wohnstock, Wittenbach	589	472		
2395 / 10.08.1994	Speicher, Wittenbach	593	476		

Naturschutz (mit RRB):	Objekt:	Parz.-Nr.:
4471	Naturschutzgebiet Dürsrütiwald, Naturdenkmal Nr. N 101 B 25 (Kant. Schutz 08.08.1947) Trockenstandort Nr. 8043	981

### C Landschaftsschutz- /Schongebiete (grundeigentümergebunden)

Gebiet	Ort:	Nr.:
Schongebiet	Ufer Emme und Ilfis	I
Schongebiet	Neuhusgraben	II
Landschaftsschutz	Waldhäuseren	III
Landschaftsschutz	Moosegg	IV
Landschaftsschutz	Oberdorf	V
Landschaftsschutz	Dorf	VI
Landschaftsschutz	Schwändeli	VII
Landschaftsschutz	Alespachgraben	VIII

### A3 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

## A4 Zusammenstellung der wichtigsten Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

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

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