



Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

Ortsplanung

Baureglement (BR)

Stand: Juli 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen
Hauptstrasse 86, Postfach 176, 2575 Täuffelen

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

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

Inhalt

Grundsätze	5
1 Geltungsbereich	7
Art. 1 Geltungsbereich sachlich	7
Art. 2 Geltungsbereich räumlich	7
2 Nutzungszonen	7
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	7
Art. 3 Art der Nutzung	7
Art. 4 Mass der Nutzung	8
Art. 5 Abstände von Strassen und Wegen	11
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	12
Art. 6 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	12
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	13
Art. 7 Kernzone Gerolfingen	13
Art. 8 Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)	14
Art. 9 Grünzone (GR)	14
Art. 10 Bauernhofzone (BHZ)	14
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	14
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)	14
Art. 12 Gewächshauszone und Gewächshäuser (GHZ)	15
2.5 Spezialanlagen	15
Art. 13 Antennen	15
Art. 14 Abstellplätze für Besucher	16
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	17
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	17
Art. 15 Zweck	17
Art. 16 ZPP 1 Breitenfeld	17
Art. 17 ZPP 2 Hölzlirain	17
Art. 18 ZPP 3 Laubscherareal	18
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	18
Art. 19 Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung	18
4 Qualität des Bauens und Nutzens	19
4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung	19
Art. 20 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien	19
Art. 21 Bauweise und Stellung der Bauten	19
Art. 22 Dachgestaltung	20
Art. 23 Aussenraumgestaltung	20
Art. 24 Reklamen und Plakatierung	21
Art. 25 Gestaltungsspielraum	21
4.2 Qualitätssicherung	21
Art. 26 Fachberatung	21
5 Bau- und Nutzungsbeschränkung	21
5.1 Ortsbildpflege	21
Art. 27 Ortsbildschutzgebiet	21
Art. 28 Baudenkmäler	22
5.2 Pflege der Kulturlandschaft	22
Art. 29 Kulturobjekte	22
Art. 30 Archäologische Schutzgebiete	23

Art. 31 Einzelbäume	23
Art. 32 Hecken-, Feld- und Ufergehölze	23
Art. 33 Gewässerräume	23
Art. 34 Landschaftsschutzgebiete	24
Art. 35 Landschaftsschongebiete A und B	24
Art. 36 Lebensräume	25
Art. 37 Kleingewässer mit Uferzone	25
5.3 Gefahrengelbiete	25
Art. 38 Bauen in Gefahrengelbieten	25
6 Straf- und Schlussbestimmungen	26
Art. 39 Widerhandlung	26
Art. 40 Inkrafttreten	26
Art. 41 Aufhebung von Vorschriften	26
Genehmigungsvermerke	27
Anhang	29

Grundsätze

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement der Einwohnergemeinde Täuffelen bildet zusammen mit dem Zonen- und Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonen- und Schutzzonenplan sowie im Zonenplan Gewässerräume 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.
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf die Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

- 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung geregelt.

Hinweise

1 Geltungsbereich

Art. 1

Geltungsbereich sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Art. 2

Geltungsbereich räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Art. 3

Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	WA	ES
			WA = Wohnanteil in %, vgl. Anhang 7.2	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe, vgl. Art. 43 LSV
Wohnzone	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	II	
Mischzonen	M	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche	III	
Mischzonen	M A	– Wohnen ^{1) 3)} – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche	75	Vgl. Anhang 7.2
			III	

- 1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
- 2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.
- 3) In den im Plan bezeichneten Mischzonen M2 A und M3 A gilt ein maximaler Wohnflächenanteil von 75% der effektiven Hauptnutzflächen. Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen dürfen der Gewerbefläche angerechnet werden. Vgl. Anhang 7.2
- 4) In den Ausmassen von unbewohnten An- und Kleinbauten gemäss Art. 4 Abs. 2 Bst. a und b

Mass der Nutzung

kA	kleiner Grenzabstand, vgl. Anhang 6.1, Art. 22 BMBV
gA	grosser Grenzabstand, vgl. Anhang 6.2, Art. 22 BMBV
GL	Gebäudelänge, vgl. Anhang 3.1, Art. 12 BMBV
Fh	Fassadenhöhe, vgl. Anhang 4.1, Art. 15 BMBV
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten)
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig (gilt auch für Flachdachbauten mit Attika)
VG	Vollgeschosse, vgl. Anhang 5.1, Art. 18 BMBV
GZ	Grünflächenziffer, vgl. Anhang 7.1, Art. 31 BMBV

- ¹⁾ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand in der Regel nicht unterschritten werden.
Sofern der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaubewilligung) ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes ohne Ausnahme zulässig. Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10.0 m verkürzt werden.
- ²⁾ Neue Hauptbauten müssen die vorgegebene Geschosszahl aufweisen. Staffelungen sind zulässig, sofern das Hauptvolumen klar die in der Zone geltenden Geschosszahl einhält.
- ³⁾ Für eingeschossige Gewerbe- oder Ladenbauten bis zu einer traufseitigen Fassadenhöhe von 4.5 m gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- ⁴⁾ Gegenüber Wohn- und Mischzonen mindestens die Hälfte der traufseitigen Fassadenhöhe.
- ⁵⁾ Sofern sich der Grundeigentümer in der Arbeitszone Burrirain vertraglich verpflichtet, die Grünfläche (aGF) vorwiegend entlang der südöstlichen und östlichen Zonengrenze anzuordnen, spezielle ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvolle Elemente anzulegen und einen zusätzlichen, öffentlichen Fussgängerweg zu erstellen, kann die Grünflächenziffer (GZ) durch den Gemeinderat bis auf 10% reduziert werden. Entlang der Zonengrenze gegen die Gartenbau- und die Mischzone ist innerhalb der Arbeitszone eine Heckenreihe anzupflanzen.
- ⁶⁾ Sofern sich der Grundeigentümer in der Arbeitszone Baumgartenstrasse vertraglich verpflichtet, die Grünfläche (aGF) vorwiegend im nordwestlichen Teil entlang der Schulstrasse anzuordnen, angemessen zu bepflanzen und auf eine Zufahrt von der Schulstrasse her zu verzichten, kann die Grünflächenziffer (GZ) durch den Gemeinderat bis auf 10% reduziert werden. Gegenüber der angrenzenden Wohnzone ist innerhalb der Arbeitszone eine Baum- oder Heckenreihe anzupflanzen.
- Vgl. Anhang 6.3 Abs. 2
- Vgl. Art. 26 BauG, Art. 79 ff. EG ZGB
Staffelung vgl. Art. 4 Abs. 2 Bst. i BR

² Zudem gelten die folgenden Masse für

Vgl. Anhang 1.1,
Art. 3 BMBV

a. Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²

b. Anbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 4.0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 6.0 m
- Gebäudefläche (GBF) max. 60 m²

Vgl. Anhang 1.2,
Art. 4 BMBV

c. Unterniveaubauten:

- über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m
- Grenzabstand 1.0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze

Vgl. Anhang 1.4,
Art. 6 BMBV

d. Unterirdische Bauten:

Grenzabstand 1.0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze.

Vgl. Anhang 1.3,
Art. 5 BMBV

e. Abgrabungen:

Einzelne Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und/oder Garageneinfahrten bis zu max. 5.0 m Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt

f. Bauten an Hängen:

Bei über 10% Neigung in der Falllinie des Hanges innerhalb der Gebäudetiefe ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet.

g. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 1.5 m im kleinen Grenzabstand
- max. 2.5 m im grossen Grenzabstand
- max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 40%
- Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m

Vgl. Anhang 2.1,
Art. 10 BMBV

h. Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe min. 2.0 m
- zulässige Breite max. 2.0 m

Vgl. Anhang 2.2,
Art. 11 BMBV.

i. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:

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

- k. Geschosse:
- Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.8 m, innerhalb von Ortsbildschutzgebieten max. 1.5 m
 - Attikageschoss: muss auf einer Längsseite mind. um 2.0 m zurückversetzt sein
- Vgl. Anhang 5.2,
Art. 19 BMBV
Vgl. Anhang 4.2,
Art. 16 und 20 BMBV
Vgl. Anhang 2.2,
Art. 11 BMBV
Vgl. Anhang 5.4,
Art. 21 BMBV
GF: Vgl. Anhang 9.1

³ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und zum Ortsbildschutzgebiet.

Vgl. Art. 75 BauG

Art. 5

Abstände von Strassen und Wegen

¹ Die Strassenabstände richten sich unter Vorbehalt der Abs. 2 bis 4 nach der kantonalen Gesetzgebung.

Vgl. Art. 80 SG

² Von selbständigen Fuss- und Radwegen ist ein Abstand von 2.0 m einzuhalten.

³ Für An- und Kleinbauten mit Nebennutzungen, wie strassenseitig offene Autounterstände, bewilligungsfreie Bauten u.a.m., gilt gegenüber den Gemeindestrassen ein Abstand von 3.6 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

⁴ Vorplätze bei Garagen mit Toren haben eine Mindestdtiefe von 6.0 m aufzuweisen.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 6

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	
A Oberstufenzentrum und Gemeindesportanlagen	ZÖN A	Schulanlage mit Sport- und Mehrzweckhalle und Gemeindesportanlagen mit Nebenbauten.	Es gelten eine max. Fh von traufseitig 14.0 m, giebelseitig 18.0 m und ein min. Grenzabstand von 4.0 m.	II	
B Gemeindeverwaltung	ZÖN B	Gemeindeverwaltung, Dienstleistungen und Wohnungen.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.	III	
C Werkhof, Wehrdienste und Mehrzwecknutzung	ZÖN C	Werkhof, Wehrdienste und Abfallsammelstelle mit Nutzungsergänzungen im Sinn von Mehrzweckräumlichkeiten für die Gemeinde.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3 A und eine Gebäudelänge von 70 m.	III	
D Kirche, Pfarrhaus und Friedhof	ZÖN D	Kirche, Pfarrhaus, Aufbaueingänge, ergänzende Räume zur kirchlichen Nutzung.	Für die schützens- und erhaltenswerten Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 28 BR. Für Neubauten gelten eine max. Gh von 12.0 m und ein min. Grenzabstand von 4.0 m.	II	Gh Gesamthöhe, vgl. Art. 14 BMBV
E Basisstufenschulhaus	ZÖN E	Schulanlage mit Turnhalle und Anlagen für Sport und Spiel mit Nebenbauten.	Es gelten eine max. Fh von traufseitig 10.5 m, giebelseitig 14.5 m und ein min. Grenzabstand von 4.0 m.	II	
F Kindergarten Gerolfingen	ZÖN F	Kindergarten	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	II	
G Katholisches Kirchenzentrum	ZÖN G	Mehrzweckräumlichkeiten für die katholische Kirche.	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. Für den Glockenturm gilt eine Gh von 15.0 m.	III	Gh Gesamthöhe, vgl. Art. 14 BMBV

H ARA

ZÖN H Bauten und Anlagen für die Anpassungen, Erweiterungen III
Abwasserreinigung. und Sanierungen der beste-
henden Anlage nach den
ausgewiesenen technischen
Erfordernissen

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Kernzone Gerolfingen

Art. 7

¹ Nutzung:

- Wohnen
- stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastgewerbe
- Landwirtschaftsbetriebe ohne Mastbetriebe
- Verkauf bis 200 m² Verkaufsfläche
- Lärmempfindlichkeitsstufe III

Dem Wohnen gleichge-
stellt sind Gemeinschafts-
räume, Kindergärten und
Kindertagesstätten sowie
ähnliche Nutzungen.

² Es sind nur Erneuerungen, Umnutzungen und Umbauten im Um-
fang der im Plan bezeichneten Grundrissmasse und der bestehen-
den, darüber liegenden Hauptbauvolumen zugelassen.

³ Volumenveränderungen und Anpassungen der Grundrissformen
an den bestehenden sind Bauten zulässig, sofern damit eine bes-
sere Gesamtwirkung erreicht und das bestehende, nachzuwei-
sende Volumen um nicht mehr als 5% erweitert wird. Die ange-
strebte Verbesserung und Vergrösserung ist vom Gesuchsteller
mit einem Vergleichsprojekt zu belegen. Für die Beurteilung ist
zwingend ein Fachberater / eine Fachberaterin beizuziehen.
Massgebend ist der Richtplan «Kernzone Unterdorf Gerolfingen».

Vgl. Anhang 8.1 und 8.2

⁴ Unabhängig von Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 sind zusätz-
lich gestattet:

- An- und Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von
30 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von traufseitig
3.0 m und giebelseitig 5.0 m
- Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.0 m unter
Vorbehalt von Art. 20 BR.

Für bestehende Landwirtschaftsbetriebe betriebsnotwendige Ne-
benbauten mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² und einer
maximalen Fassadenhöhe von traufseitig 5.0 m und giebelseitig
8.0 m.

⁵ Die ablesbare Dorfstruktur ist zu erhalten oder zu verbessern.
Strassenräume, Plätze, Vorplätze, Gärten, alte Stütz- und Garten-
mauern sind als wichtige Elemente der Gesamtsituation ebenfalls

zu erhalten oder im Rahmen von wesentlichen Umbauten zu ergänzen.

Art. 8

Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal (ZBB)

¹ Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone M 2.

Art. 9

Grünzone (GR)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² Bei Umgestaltungen von Grünzonen und bei deren Pflege sind Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

Art. 10

Bauernhofzone (BHZ)

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

Vgl. Art. 4 BR

³ Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.

Vgl. Art. 43 LSV

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 11

Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Gemäss RPG und BauG zonenkonforme Gewächshäuser sind, in der Fläche beschränkt, nur in der unmittelbaren Umgebung von Höfen und Siedlungen zulässig.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

⁴ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Art. 12

Gewächshauszone (GHZ) und Gewächshäuser

¹ In der Gewächshauszone sind Gewächshäuser aus Glas und Kunststoff mit festen Foundationen sowie mobile Plastiktunnel zulässig. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Grenzabstand:	min. 3.0 m
Länge:	max. 200.0 m
Breite:	max. 60.0 m
Fassadenhöhe traufseitig:	max. 5.0 m
Fassadenhöhe giebelseitig	max. 8.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III

² Gewächshäuser aus Glas, und/oder Kunststoff unterstehen generell der Bewilligungspflicht. Dies gilt insbesondere auch für mobile und unbeheizte Treibhäuser (Tunnel). Vorbehältlich der Bestimmungen des RPG und des BauG sind Gewächshäuser mit festen Foundationen nur in der Gewächshauszone sowie in den Arbeitszonen und den Bauernhofzonen zugelassen. Mobile Gewächshäuser (Tunnel) sind zusätzlich in der Landwirtschaftszone erlaubt. Alle Gewächshäuser haben die baupolizeilichen Masse gemäss Abs. 1 einzuhalten.

³ Gewächshäuser auf dem gleichen Grundstück haben innerhalb der erlaubten Gebäudedimensionen keine Gebäudeabstände zu wahren. Bei der Einrichtung von Heiz- und Belüftungsanlagen sind in der Nachbarschaft von Wohnzonen und Schulen uam. die in diesen Zonen geltenden Immissionsvorschriften einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren können zugunsten einer besseren Integration ins Orts- und Landschaftsbild und zur Abschirmung von Immissionen gegenüber anderen Bauten die nötigen Bedingungen und Auflagen festgelegt werden.

2.5 Spezialanlagen

Art. 13

Antennen

¹ Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Antennen sind in erster Linie in Arbeits- und Mischzonen, sowie in der ZPP Hölzlirain und in den Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) B, C und H zu erstellen.

³ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ In Wohnzonen sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen, die auf einen Standort in der Wohnzone angewiesen sind oder als Bagatellanlagen gelten. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

Vgl. Art. 24 Bst. a und b
RPG (Stand 01.11.2012)
Bagatellanlagen sind Anlagen im Sinne von Ziff. 61 Abs. 1 Bst. a-c und Ziff. 71 Anhang 1 der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710, Stand 01.07.2012)

⁵ In den Landschafts- und Ortsbildschutzgebieten sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen

⁷ Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

Art. 14

Abstellplätze für Besucher

Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen muss pro 6 Wohnungen innerhalb der Bandbreite gemäss Art. 51 BauV ein oberirdischer Autoabstellplatz als Besucherparkplatz zugeordnet sein. Diese Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet oder separat veräussert werden. Zur entsprechenden Sicherstellung ist vor Baubeginn eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde zu errichten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 15

Zweck Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Art. 16

ZPP 1 Breitenfeld ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck ² Realisierung einer Zentrumsüberbauung ergänzt mit einem Dorfplatz.

Art der Nutzung ³ Öffentliche und private Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Wohnen.

Mass der Nutzung ⁴ Gesamthöhe: max. 19.0 m
Grenzabstand: min 6.0 m
Geschossfläche oberirdisch *: min. 15'050 m²
max. 23'900 m²

Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen und zeitgemässen Überbauung.

* An die oberirdische Geschossfläche sind die Flächen aller Geschosse gemäss Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV anzurechnen. Nicht angerechnet werden die Flächen der unterirdischen Bauten und der Unterniveaubauten nach Art. 4 Abs. 2 Bst. c, d und k BR und Art. 11c Abs. 3 BauV, wobei für die Parzelle Nr. 513 ein individuelles Mass festgelegt werden kann.

Lärmempfindlichkeitsstufe ⁵ ES III

Art. 17

ZPP 2 Hölzlirain ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck ² Zweckmässige Erschliessung und Sicherstellen des ökologischen Ausgleichs.

Art der Nutzung	³ Arbeitszone
Mass der Nutzung	⁴ Gemäss den baupolizeilichen Massen der Arbeitszone.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁵ ES III
Gestaltung	⁶ Zweckmässige Gestaltung und Begrünung der Übergänge zum Landwirtschaftsgebiet unter Ausnützung der bestehenden Niveaudifferenzen (Wälle/Böschungen) und unter Wahrung der am südlichen Parzellenrand liegenden Naturwiese.

Art. 18

ZPP 3 Laubscherareal

¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck	² Sicherstellen einer zweckmässigen Entwicklung des Gewerbebetriebs mit einem Parkplatzkonzept unter gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Ortskern.
Art der Nutzung	³ Arbeitszone
Mass der Nutzung	⁴ Gesamthöhe: 19.0 m Grenzabstand: min. 6.0 m Grünflächenanteil: min. 15% Öffentlich benutzbare Fläche gegen die Strasse: min. 400.0 m ² Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen und zeitgemässen Überbauung.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁵ ES III

3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 19

Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Die folgenden bestehenden Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:

Oberholz Nord
GV-Beschluss vom 11.12.1995
Genehmigung am 22.11.1996

Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Scheuerfeld
GV-Beschluss vom 03.07.1978
Genehmigung am 20.09.1979

Überbauungsordnung Gnägiareal
GV-Beschluss vom 30.08.1993
Genehmigung am 14.12.1993

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 20

Gestaltungs- grundsatz und Beurteilungskri- terien

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Es wird vorausgesetzt, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens gemäss den dargestellten Kriterien analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

Art. 21

Bauweise und Stellung der Bauten

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

Vgl. Art. 4 BR, Anhang 3.1, 6.1 und 6.2

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 4 BR, Anhang 3.1

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 22

Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten. Die maximale Dachneigung beträgt 40°. Vorbehalten bleibt die besondere Regelung im Ortsbilderhaltungsgebiet.

Vgl. Art. 20 BR

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und dergleichen sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Auf- und Einbauten beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.

³ In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁴ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Fläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.

Art. 23

Aussenraumgestaltung

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

² Terrainaufschüttungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzuböschten. Die maximale Böschungsneigung beträgt:

- Niveaudifferenzen bis 1.5 m = 1 : 1 (h : b)
- Niveaudifferenzen über 1.5 m = 1 : 3 (h : b)

³ Die Anlagen der Umgebung sind angemessen zu pflegen und zu unterhalten, wobei sich die Nutzung ebenfalls im ortsüblichen Rahmen bewegen soll.

Art. 24

Reklamen und Plakatierung

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.

Art. 25

Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachstelle oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 20 bis 23 abweichen.

4.2 Qualitätssicherung

Art. 26

Fachberatung

¹ Für Bauvorhaben, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen, kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen.

Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, Ortsplaner

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

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

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

5.1 Ortsbildpflege

Art. 27

Ortsbildschutzgebiet

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Bauge-
setz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer
Sicht wertvollen Ortsteile.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

³ Im Ortsbildschutzgebiet sind bei Neubauten und wesentlichen Renovationen auf Hauptgebäuden in der Regel nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer angemessenen Neigung und Ziegeln zulässig.

Art. 28

Baudenkmäler

¹ Als Schutzobjekte gelten folgende, im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Bauten:

- Kirche
Die Kirche steht unter dem Schutz des Staates (RRB Nr. 3428 vom 27.07.1909)
- Pfarrhaus
Veränderungen am Bau und seiner Umgebung sind nur soweit gestattet, als sie sich auf seinen architektonischen Wert nicht nachteilig auswirken

² Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. Zur Beurteilung der im Bauinventar mit K bezeichneten Bauten ist zwingend die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

5.2 Pflege der Kulturlandschaft

Art. 29

Kulturobjekte

¹ Als Kulturobjekte gelten folgende, im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Objekte:

- Polenstein (RRB Nr. 568 vom 31.01.1950)
- Quellfassungsstollen

Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in der Nähe dürfen den Bestand des Stollens nicht gefährden und bedürfen einer Bewilligung.

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

Art. 30

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.

Art. 31

Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Vgl. Art. 41 Abs 3 NSchG

³ Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 32

Hecken-, Feld- und Ufergehölze

¹ Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.

Vgl. Art. 18 Abs 1^{bis} NHG, Art. 29, 30 und 41 NSchG, Art. 86 BauG, Anhang 6.6

² Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der Hecke ist abschnittsweise gestattet.

Art. 33

Gewässerräume

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

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

Vgl. Art. 36a GSchG

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

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 unter Vorbehalt des Bundes-

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

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vgl. Art. 7 und 15 WBG,
Art. 11 Abs. 2 BauG

⁵ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Vgl. Art. 39 WBV

Art. 34

Landschafts- schutzgebiete

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

² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht gestattet.

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

Art. 35

Landschafts- schongebiete A und B

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und Ortsrandbegrenzungen. Alle Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Vgl. Art. 26 BR

² Im Landschaftsschongebiet A sind landwirtschaftliche Bauten zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind feste Gewächshäuser, freiwillige Aufforstungen, Baumschulen, Abbau- und Ablagerungsgebiete sowie Sport- und Freizeitanlagen.

³ Im Landschaftsschongebiet B sind landwirtschaftliche Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind feste Gewächshäuser.

⁴ In den Landschaftsschongebieten sind gedeckte Intensivobstanlagen nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit gedeckten Intensivobstanlagen zugelassen.

Art. 36

Lebensräume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Lebensräume umfassen die als dauergrünlandgenutzten, artenreichen Naturwiesen und mehrheitlich mageren Börter. Sie bezwecken das Erhalten überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und selten gewordener Kleinlebensräume.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und Art. 20 ff. NSchG, Art. 15-18 NSchV, Art. 10 und 86 BauG

² Gestattet ist eine ein- bis zweimalige Mad ab ca. Mittsommer. Das Mähgut soll dabei abgeführt werden. Untersagt sind das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, das Umbrechen und das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG, Art. 20 und 22 NSchG, Art. 44 und 45 DZV, Kantonale Merkblätter.

Art. 37

Kleingewässer mit Uferzone

Die im Zonenplan bezeichneten Kleingewässer umfassen feuchtnasse Kleinlebensräume für Amphibien, Libellen, Sumpfpflanzen u.a.m.

Es gilt ein absolutes Bauverbot unter Vorbehalt von zielgerichteten Eingriffen zur Erhaltung und Aufwertung. Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig.

5.3 Gefahrenggebiete

Art. 38

Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebiete gilt Art. 6 BauG.

² Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrenggebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrenggebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

³ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrenggebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

⁴ Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 39

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 BauG

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

Vgl. Art. 58 GG

Art. 40

Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonen- und Schutzzonenplan, tritt tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

² Die Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Art. 41

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 12.10.1995.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	06. Juni bis 05. Juli 2019
Vorprüfung vom	22. März 2021
1. Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	12. August 2021
Publikation im Amtsblatt vom	11. August 2021
Öffentliche Auflage vom	12. August bis 10. September 2021
Einspracheverhandlungen am	22. Oktober 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	19. Oktober 2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	13. Dezember 2021
2. Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	17. Februar 2022
Publikation im Amtsblatt vom	16. Februar 2022
Öffentliche Auflage vom	17. Februar bis 21. März 2022
Einspracheverhandlungen am	12. April 2022
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	8. Februar 2022, 7. Juni 2022, 18. März 2025
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am	26. und 27. März 2025
3. Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	30. Mai 2024
Publikation im Amtsblatt vom	29. Mai 2024
Öffentliche Auflage vom	31. Mai bis 1. Juli 2024
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	21. Mai und 13. August 2024
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am	27. und 28. November 2024

Namens der Einwohnergemeinde Täuffelen
Der Präsident

sig. Adrian Hutzli

Die Sekretärin

sig. Jessica Harvey

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Täuffelen, den

Die Gemeindeschreiberin

sig. Jessica Harvey

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

am 6. Februar 2026

Anhang

Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Grundsatz

Grundsätzlich gelten die Definitionen und Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Im vorliegenden Anhang werden die wichtigsten Skizzen zu den Begriffen und Messweisen aus dem Anhang dieser Verordnung sowie weitere Definitionen dargestellt. Die angegebenen Artikel beziehen sich auf die massgebenden Artikel der BMBV.

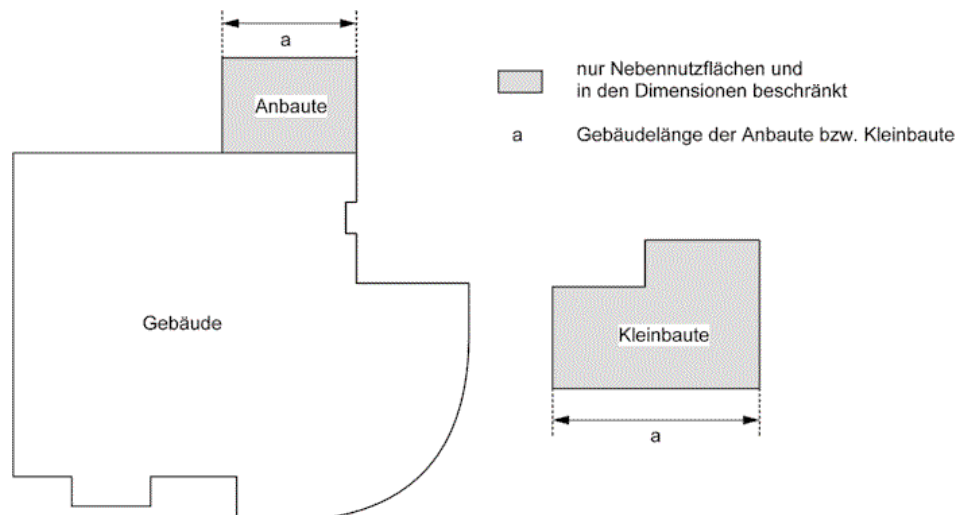
1. Gebäude

1.1 Kleinbauten

Art. 3 BMBV

1.2 Anbauten

Art. 4 BMBV

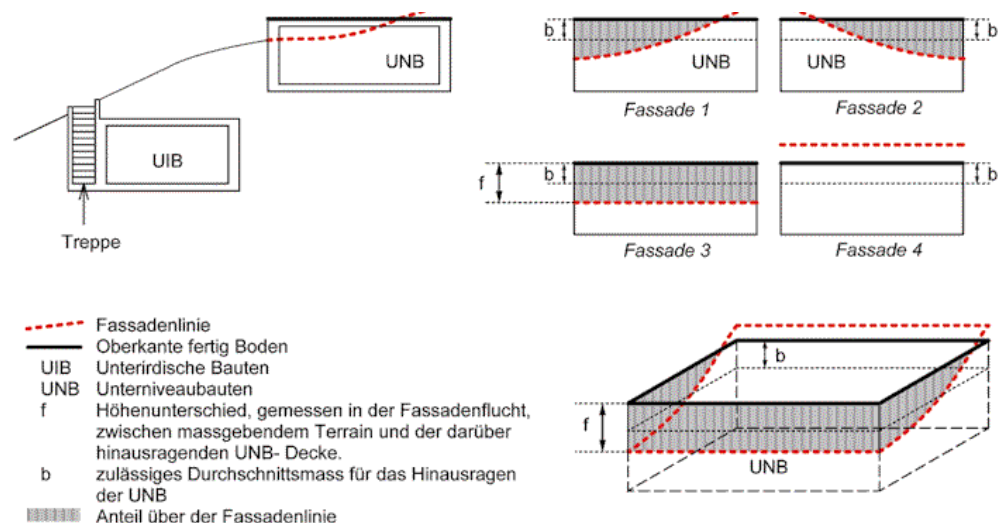


1.3 Unterirdische Bauten

Art. 5 BMBV

1.4 Unterniveaubauten

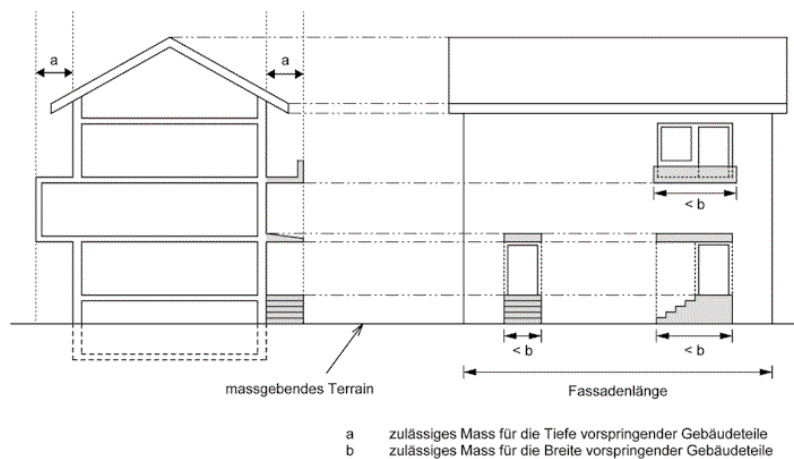
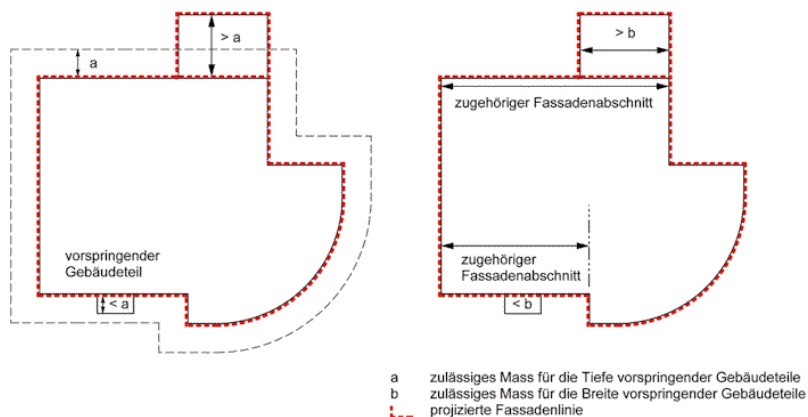
Art. 6 BMBV



2. Gebäudeteile

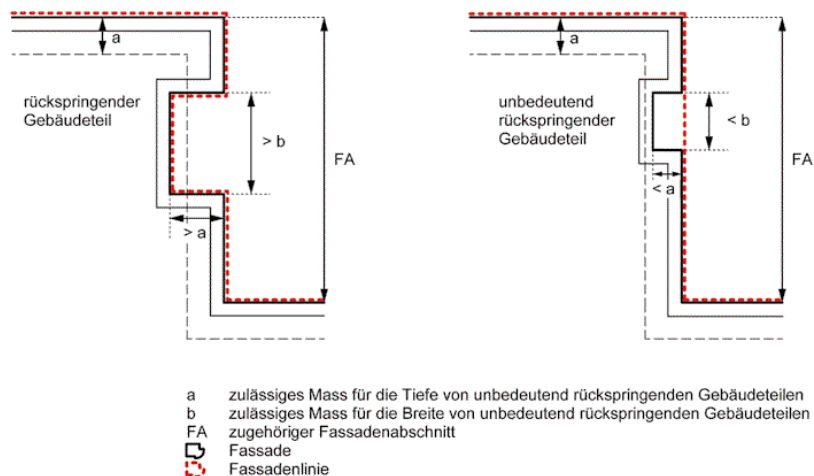
2.1 Vorspringende Gebäudeteile

Art. 10 BMBV



2.2 Rückspringende Gebäudeteile

Art. 11 BMBV



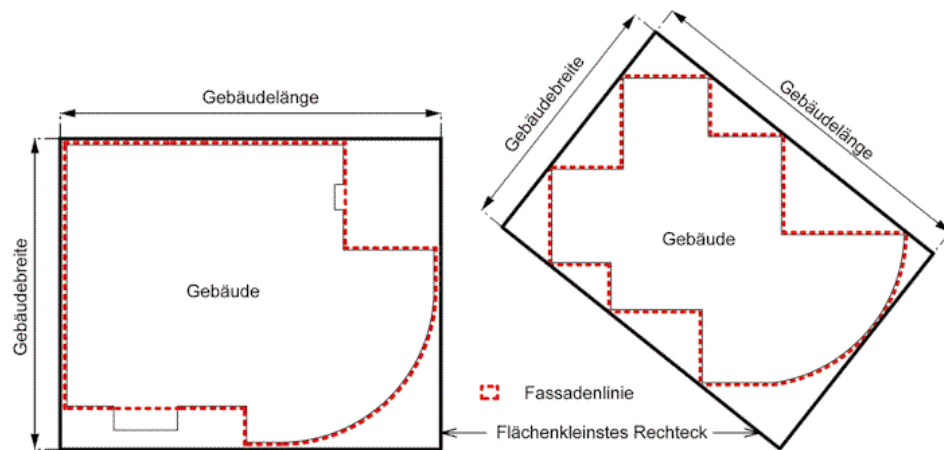
3. Längenmasse

3.1 Gebäudelänge

Art. 12 BMBV

3.2 Gebäudebreite

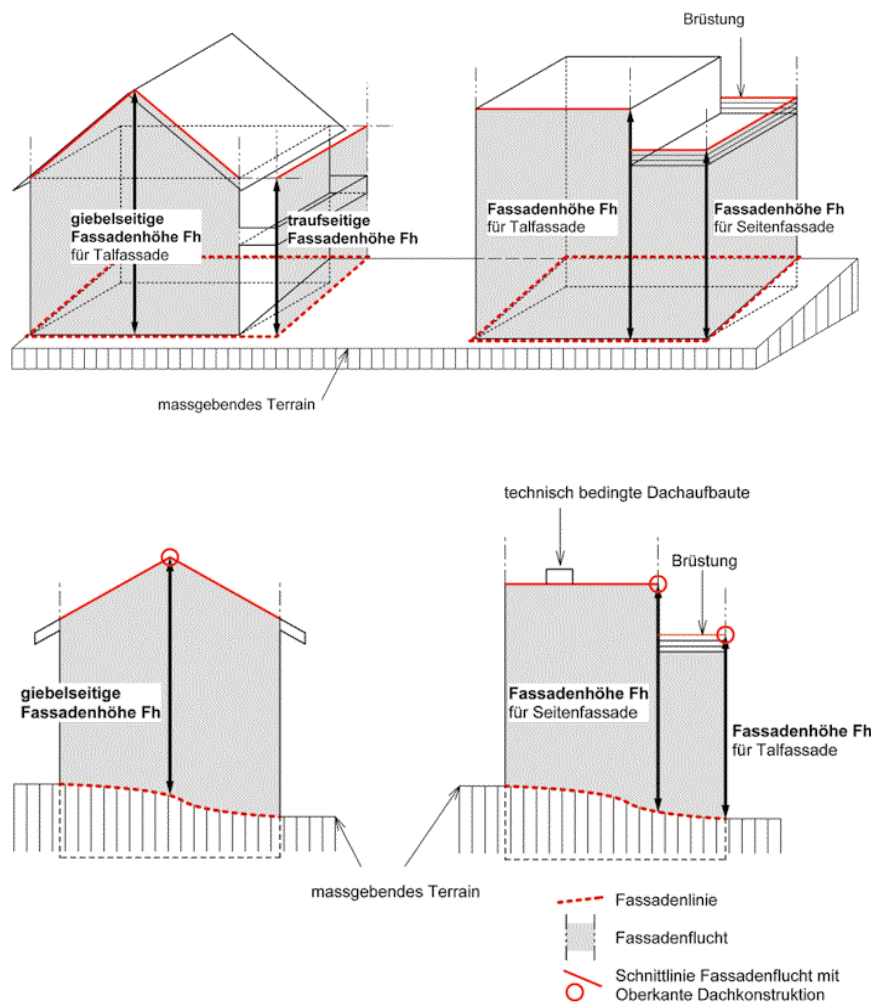
Art. 13 BMBV



4. Höhenmasse

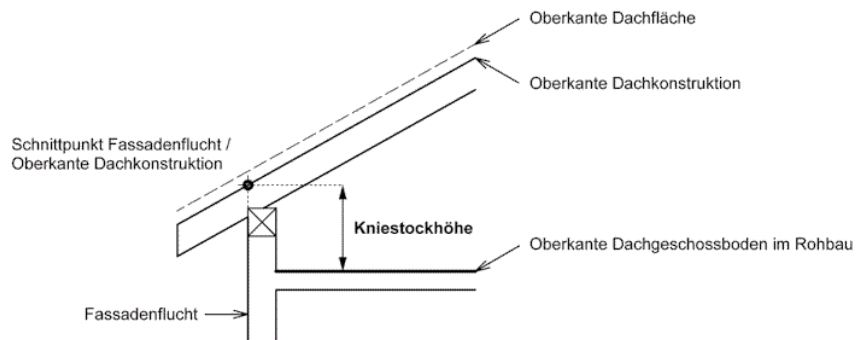
4.1 Fassadenhöhe

Art. 15 BMBV



4.2 Kniestockhöhe

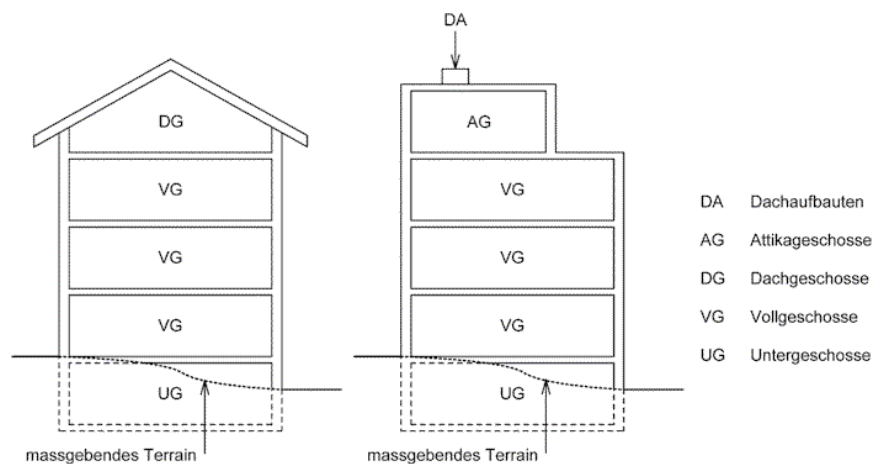
Art 16 BMBV



5 Geschosse

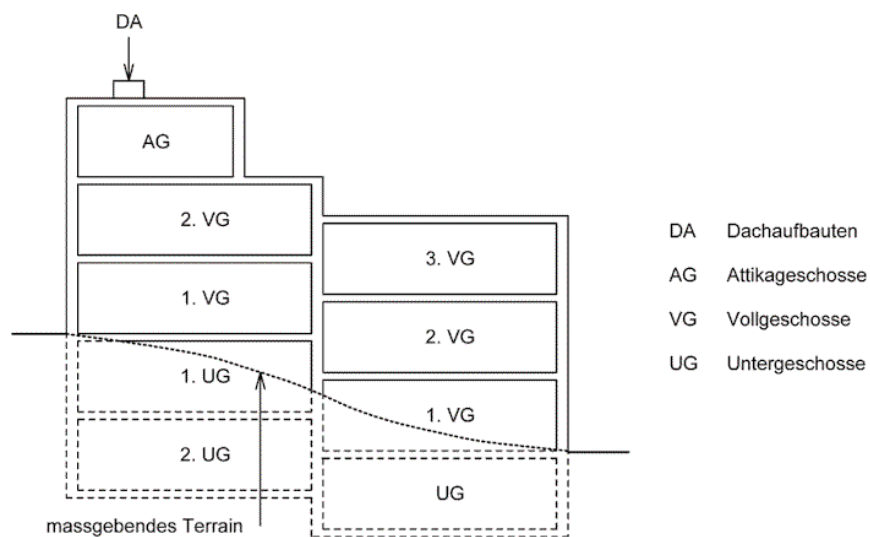
5.1 Vollgeschosse

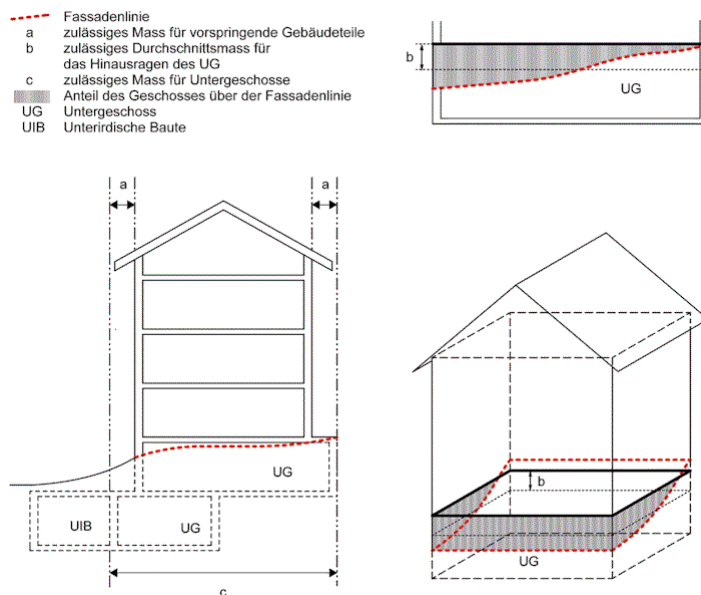
Art 18 BMBV



5.2 Untergeschosse

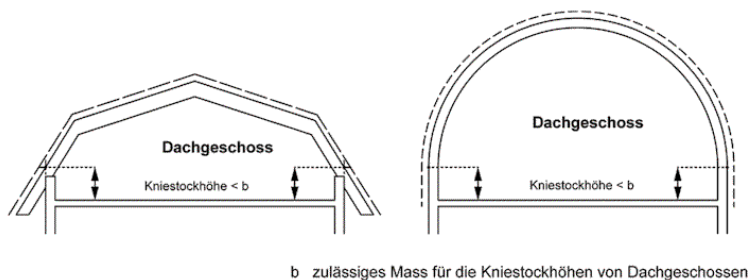
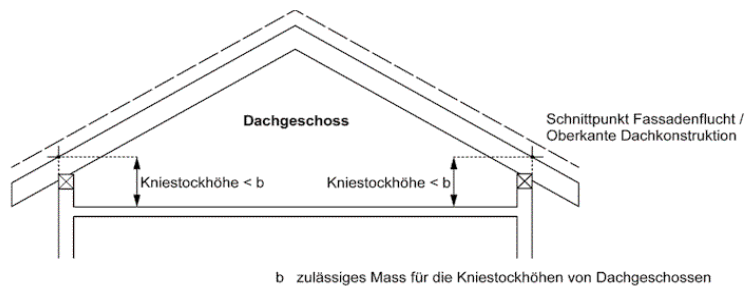
Art 19 BMBV





5.3 Dachgeschoss

Art 20 BMBV



5.4 Attikageschosse

Art. 21 BMBV

¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die Höhe von 3.5 m nicht übersteigt.

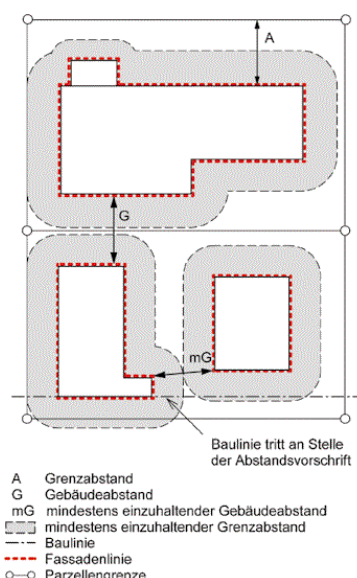
² Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

³ Das Attikageschoss muss auf einer Längsseite mindestens um 2.0 m zurückversetzt sein.

⁴ Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig.

⁵ Bei Attikageschossen mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen

6. Abstände



Kleiner und grosser Grenzabstand



6.1 Kleiner Grenzabstand

Art. 22 BMBV

Der kleine Grenzabstand k_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen

6.2 Grosser Grenzabstand

Art. 22 BMBV

¹ Der grosse Grenzabstand g_A bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze auf der besonnten, oder in Hangsituationen auf der der Aussichtsrichtung zugekehrten Längsseite eines Gebäudes. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Ist die besonnte oder der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

6.3 Gebäudeabstand

Art. 23 BMBV

¹ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

² Benachbarte Grundeigentümer können die, von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

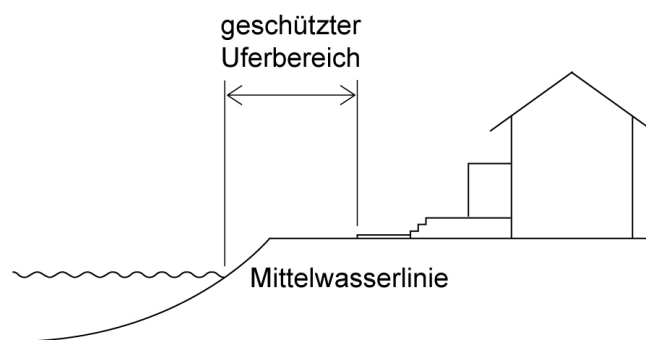
Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

6.4 Gegenüber Zonengrenzen

Die Abstände gegenüber Bauzonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen. Gegenüber Grenzen zur Landwirtschaftszone, die nicht mit einer Parzellengrenze verlaufen, ist mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten.

6.5 Gegenüber Fliessgewässern

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



6.6 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. (Vgl. Art. 48 DZV)

7. Nutzungsziffern

7.1 Grünflächen-ziffer (GZ)

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) in Prozenten (BMBV Art. 27 und 31).

² Als anrechenbare Grünflächen (aGF) gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

7.2 Wohnanteil (WA)

¹ Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Hauptnutzfläche Wohnen an der gesamten Hauptnutzfläche. Die Wohnnutzung darf höchstens den in den Vorschriften angegebenen Prozentsatz der effektiven Hauptnutzfläche betragen. Die Wohnnutzung ist vorwiegend in den oberen Vollgeschossen anzuordnen. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind in der Regel im 1. Vollgeschoss gegen die Strasse, im Bereich der Staatsstrasse mit Bezug zu derselben oder im Untergeschoss vorzusehen. Vorbehalten bleiben die besonderen Erleichterungen bei bestehenden Bauten und bei Gesamtüberbauungen (Abs. 3).

Sofern der WA 75% beträgt, errechnet sich die maximale Hauptnutzungsfläche mit Wohnnutzung wie folgt:

$$\text{HNF W} = \frac{\text{realisierte HNF} \times 75}{100}$$

² Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie. Gehen Um- und Erweiterungsbauten über das nach Art. 3 BauG zulässige Mass hinaus, ist der maximale Wohnanteil einzuhalten

³ Bestimmungen für bestehende Gebäude: Für die Erteilung einer Ausnahme bezüglich dem zwingenden Wohnanteil Art. 3 Abs. 3 müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Das Gebäude muss vor dem 29. August 1994 bewilligt worden sein.
- Der Gesamtwohnanteil (bestehende und neu zu schaffende Wohnfläche) darf 75 % der möglichen Gesamthauptnutzungsfläche nicht überschreiten. Die mögliche Gesamthauptnutzungsfläche ist in einem Schemaplan auf der Basis der zulässigen baupolizeilichen Vorschriften und Massen nachzuweisen.
- Gewerblich genutzte Räume dürfen nicht über den zonenkonformen Anteil zum Wohnen umgenutzt werden.
- Die Erweiterung oder der Ausbau von ungenutztem Raum (Dachausbau) ist zulässig, darf aber nur der Ergänzung von bestehenden Wohnverhältnissen dienen (zeitgemässes Wohnen, Wohnraumerweiterung, Zimmerausbau, Ergänzung von Sanitäranlagen) und darf maximal eine Wohneinheit (Kleinwohnung, Alterswohnung) umfassen.
- Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und der übergeordneten Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

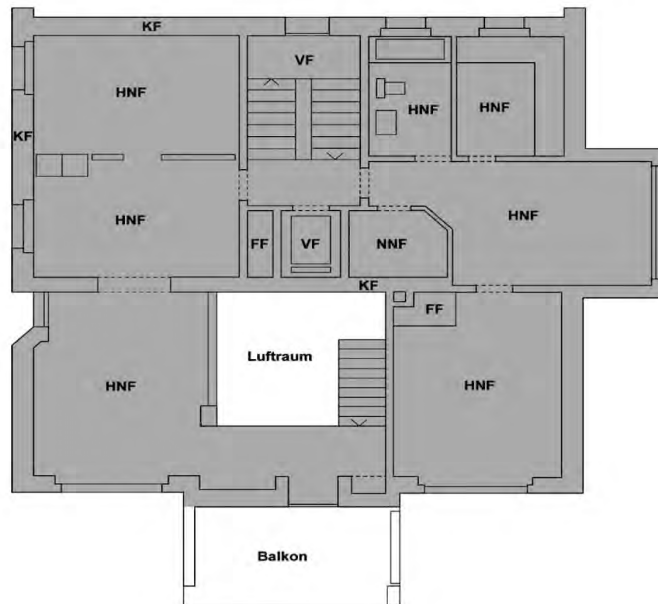
8. Hinweise zur Kernzone Gerolfingen

8.1 Anforderungen an die Volumenberechnung	Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen (BVM gemäss Art. 29 BMBV)	
8.2 Anforderungen an das Vergleichsprojekt	Ziel:	Vergleichsmöglichkeit von zwei oder mehreren Lösungen eines geplanten Um- oder Ausbauprojektes.
	Umfang:	Alle Ansichten und Fassaden ergänzt mit den zum Verständnis nötigen Grundrissen und Schnitten, mindestens im Massstab 1:100. Wo nötig, insbesondere in den Grundrissen, sind die Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls darzustellen. Dienlich und oft verständlicher ist ein einfaches Studienmodell aus Karton in einem geeigneten, nicht zu kleinen Massstab oder eine einfache perspektivische Ansicht der Veränderungsvarianten vom gleichen Standort aus.
	Technik:	Minimal einfache, massstäbliche Handskizzen anhand einer Gebäudeaufnahme. Nach oben unbegrenzt mit Plänen, CAD-Zeichnungen und zusätzlichen Erläuterungen, farbig oder in schwarz-weiss Technik.

9. Flächenberechnungen

9.1 Geschossfläche

Grundriss



Schnitt

