



# Baureglement (BauR)

Stand: 10.08.2018, Entwurf

**Impressum**

Gemeinde: Graben

Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	10.08.2018	Entwurf für die Mitwirkung

# Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
<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 .....	3
Art. 5    Gebäudeteile .....	4
Art. 6    Grenzabstände.....	5
Art. 7    Gebäudeabstand .....	5
Art. 8    Näherbau .....	5
Art. 9    Abstand von öffentlichen Strassen .....	5
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	6
Art. 10   Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	6
Art. 11   Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) .....	6
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	7
Art. 12   Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
Art. 13   Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) Hubel .....	7
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen .....</b>	<b>8</b>
Art. 14   Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	8
Art. 15   Zone mit Planungspflicht Baumgarten Ost .....	8
Art. 16   Zone mit Planungspflicht Restaurant Schwendi .....	8
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>10</b>
Art. 17   Gestaltungsgrundsatz .....	10
Art. 18   Beurteilungskriterien .....	10
Art. 19   Bauweise, Stellung der Bauten .....	10
Art. 20   Dachgestaltung .....	10
Art. 21   Terrainveränderungen.....	11
Art. 22   Aussenraumgestaltung .....	11
Art. 23   Gestaltungsspielraum .....	11
Art. 24   Fachberatung .....	11
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>12</b>
Art. 25   Baudenkmäler .....	12
Art. 26   Archäologische Fundstellen .....	12
Art. 27   Markante Einzelbäume .....	12
Art. 28   Gewässerraum .....	12
Art. 29   Uferschutzzone .....	13
Art. 30   Empfindliche Landschaftsteile .....	13
Art. 31   Kommunale Landschaftsschutzgebiete .....	13
Art. 32   Kommunales Naturschutzgebiet .....	13

Art. 33	Schützenswerte Landschaftsteile .....	14
Art. 34	Aussichtsstellen .....	14
Art. 35	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	14
Art. 36	Bauen in Gefahrengebieten .....	14
Art. 37	Historische Verkehrswege.....	14
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>15</b>
Art. 38	Widerhandlungen .....	15
Art. 39	Inkrafttreten.....	15
Art. 40	Aufhebung von Vorschriften .....	15
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>16</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>17</b>
A1	Skizzen.....	17
A2	Gesetze.....	24
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	25
A4	Nützliche Web-Adressen .....	26

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Graben bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:2500	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Schutzzonenplan 1:5000	Analog zum Zonenplan sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Gewässerräume 1:2500	Im Zonenplan Gewässerräume wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.  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.  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>
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. <sup>2</sup>  In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. <sup>3</sup>  Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. <sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

- Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.<sup>1</sup>
- 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>
- 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<sup>3</sup> und die architektonischen Werte<sup>4</sup> gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Graben geregelt.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>3</sup> Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>4</sup> Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 18 dieses Baureglements.

<sup>5</sup> Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht **Art. 1 Geltungsbereich**

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

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland **Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen**

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.<sup>1</sup>

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.<sup>2</sup>

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen **Art. 3 Art der Nutzung**

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille Gewerbe<sup>4</sup></li> </ul>	II
Dorfzone <sup>5</sup>	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Stille bis mässig störende Gewerbe<sup>6</sup></li> </ul>	III

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

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>7</sup>

Zone	Abk	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	VG
Wohnzone	W2	3	6	30	8.0	2
Dorfzone	D	3	6	30	8.0	2
Zone für Sport & Freizeit	ZSF	5	5	20	5.0	1
Intensivlandwirtschaftszone	ILZ	5	5	70	8.0	2

<sup>1</sup> Das in Art. 142 Abs. 4 BauG verlangte Reglement wird nach den Bestimmungen des Organisationreglements der Gemeinde Graben erlassen.

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

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

<sup>4</sup> 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>5</sup> Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Graben. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

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

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 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)  
 VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

Mass der Nutzung,  
Gebäudeteile

## Art. 5 Gebäudeteile

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

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- 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. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.

### 4 Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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

### 5 Gestaffelte Gebäude, Staffelung:<sup>4</sup>

- in der Höhe: min. 1.5 m
- in der Situation: min. 3.0 m

### 6 Geschosse:<sup>5</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m
- Attikageschoss: Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein.

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m pro Fassadenseite nicht überschreitet.<sup>6</sup>

<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 Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

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

<sup>6</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1



Grosser und kleiner Grenzabstand	<p><b>Art. 6 Grenzabstände</b></p> <p>1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.</p> <p>2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.</p> <p>3 In der Dorfzone können die Grenz- und Gebäudeabstände der überlieferten Bauweise angepasst werden, wenn dies das Ortsbild erfordert oder wenn eine ausreichende Besonnung und die wohngygienischen Randbedingungen gewährleistet bleiben.</p> <p>4 Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Abstand von 5.0 m einzuhalten<sup>1</sup>.</p>
Gebäudeabstand	<p><b>Art. 7 Gebäudeabstand<sup>2</sup></b></p> <p>1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.</p> <p>2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.</p>
Näherbau	<p><b>Art. 8 Näherbau</b></p> <p>1 Grenzabstände dürfen ohne nachbarliche Zustimmung nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG unterschritten werden. Dabei ist der zivilrechtliche Abstand gemäss EGZGB<sup>3</sup> zu wahren.</p> <p>2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Hauptbauten, An- und Kleinbauten, Unterirdischen- und Unterniveaubauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.</p> <p>3 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren.</p>
Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen	<p><b>Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen</b></p> <p>1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.<sup>4</sup></p> <p>2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in der Dorfzone), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p>

<sup>1</sup> Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand gemäss Art. 5.

<sup>2</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>3</sup> Art. 79 Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZGB)

<sup>4</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

## 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>1</sup>

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung
1 Mehrzweckgebäude	ZÖN 1	Werkhof, Zivilschutzanlagen, Mehrzweckraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehend III</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D (Art. 4)</li> </ul>
2 Schule Hauptgebäude	ZÖN 2	Schulgebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehend III</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D (Art. 4)</li> </ul>
3 Sportplatz Schule	ZÖN 3	Sportanlagen und dem Zweck der Sportanlagen dienende Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehend III</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D (Art. 4)</li> </ul>

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung
Hornusserplatz Schwendi	ZSF 1	Hornussen und den Bau der dadurch benötigten Infrastrukturgebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestehend III</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Zone für Sport und Freizeit (Art. 4)</li> <li>▪ Bauten und Anlagen setzen Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild voraus.</li> </ul>

2 Die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder der Betreiber dieser Zone.

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

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

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

Zweck und Art der Nutzung in der Intensivlandwirtschaftszone und Einschränkungen

### Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) Hubel<sup>3</sup>

1 Die Intensivlandwirtschaftszone «Hubel» ist für Bauten und Anlagen bodenabhängiger oder bodenunabhängiger bzw. über die innere Aufstockung hinausgehender Tierhaltungsbetriebe bestimmt.

2 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss der ILZ (Art. 4).

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.<sup>4</sup>

4 Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und an Siedlungsteile oder Hofgruppen anzugliedern. Insbesondere ist der Hofraum mit einer Hecken- oder Baumbepflanzung zur offenen Landschaft zu begrenzen (westliche Grenze der Zone).

5 Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.

6 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.

7 Es gilt die Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung für Betriebserweiterungen, welche die Grenzwerte gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, Anhang 8) überschreiten.

---

<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.

<sup>2</sup> gemäss Art. 43 LSV

<sup>3</sup> Siehe Art. 16a Abs. 3 RPG

<sup>4</sup> gemäss Art. 43 LSV

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un- überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup>

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

#### ZPP 1

#### **Art. 15 Zone mit Planungspflicht Baumgarten Ost**

##### Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht «Baumgarten Ost» bezweckt die einheitliche Gestaltung des Dorfeinganges und die gemeinsame und geordnete Erschliessung des Areals.

##### Art und Mass der Nutzung

2 Wohn- oder gemischte Nutzung. Mass nach Dorfzone (Art. 4).

##### Gestaltungsgrundsätze

3 Neubauten müssen sich bezüglich Massstab und Proportionen harmonisch in die Umgebung einfügen.

##### Erschliessung

4 Die Erschliessung erfolgt direkt über eine einzige Ein-/Ausfahrt von der Dorfstrasse.

##### Erschliessungskosten

5 Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

##### Lärmschutz

6 Empfindlichkeitsstufe II LSV.

#### ZPP 2

#### **Art. 16 Zone mit Planungspflicht Restaurant Schwendi**

##### Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht «Restaurant Schwendi» bezweckt eine auf die Umgebung abgestimmte Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Areals. Die Bauten und Anlagen sollen dazu beitragen, den traditionsreichen einzigen Restaurantbetrieb in Graben zu erhalten.

##### Art und Mass der Nutzung

2 Zulässig sind Nutzungen, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gastrobetrieb stehen, zur Sicherung des Restaurationsbetriebes beitragen und keine störenden Emissionen verursachen (Spiel- und Minigolfanlage, Tagungs- und Sitzungsräumlichkeiten etc.) Ausgeschlossen sind lärm-, geruchs- und verkehrsintensive Nutzungen wie z. B. Gokart oder Prostitution. Wo diese Bestimmung keine Regelung enthält, gilt das Mass der Dorfzone (Art. 4).

3 Auf dem gesamten Areal dürfen maximal vier Wohneinheiten oder max. 600 m<sup>2</sup> GfO erstellt werden; Wohnungen für Betriebswirt und Angestellte inbegriffen, jedoch exkl. Hotelzimmer.

##### Gestaltungsgrundsätze

4 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine bauliche Einheit bilden und sich in den Ort einfügen. Der Wohnteil des bestehenden Gebäudes soll in seinem äusseren Erschei-

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

nungsbild nicht wesentlich verändert werden und als Kopfbau der Gesamtanlage erkennbar sein.

5 Entlang der östlichen und südlichen Grenze zum Landwirtschaftsgebiet ist durch eine Bepflanzung mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen ein Übergang zu schaffen.

Parkierung

6 Die Bandbreite an Parkplätzen richtet sich nach BauV Art. 49 ff. Die Parkierungsanlage ist südlich des Restaurants unmittelbar an der Schörlishäuserstrasse zu erstellen (Erweiterung des bestehenden Parkplatzes). Auf vier Parkplätze ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Autoabstellflächen, exkl. Zufahrten, haben eine sickerfähige Oberfläche auszuweisen.

Lärmschutz

7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III LSV.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 17 Gestaltungsgrundsatz

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

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

### Art. 18 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup>

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

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

### Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 4 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

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

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

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

### Art. 20 Dachgestaltung

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

2 Für Hauptgebäude sind Schrägdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

3 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:

- Schrägdach: zwischen 26° und 45°
- Pultdach: zwischen 12° und 35°

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 18 bis Art. 22 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).

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

5 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>1</sup> nicht zulässig.

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

### Art. 21 Terrainveränderungen

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

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### Art. 22 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 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.<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Gestaltungsspielraum der  
Baubewilligungs-  
behörde

### Art. 23 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 19 bis Art. 22 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für  
das Orts- und  
Landschaftsbild,  
spezielle  
Gestaltungsfragen,  
Aussenraum

### Art. 24 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

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

<sup>3</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 17 BauR entsprechen.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p><b>Art. 25 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>
Erhaltung von archäologischen Fundstellen	<p><b>Art. 26 Archäologische Fundstellen</b></p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.<sup>3</sup></p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>
Schutz von markanten Bäume	<p><b>Art. 27 Markante Einzelbäume</b></p> <p>1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.</p>
Gewässerraum	<p><b>Art. 28 Gewässerraum</b></p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die natürliche Funktion der Gewässer;</li> <li>▪ Schutz vor Hochwasser;</li> <li>▪ Gewässernutzung.</li> </ul> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als schraffierte Überlagerung im Zonenplan festgelegt.<sup>4 5</sup></p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.<sup>6</sup></p> <p>4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine</p>

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Graben vom 26.11.1998; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

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

<sup>3</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

<sup>4</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>5</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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



naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

5 Der Abstand von Bauten und Anlagen von der Aare wird durch die Baulinie "Aare" festgelegt (Freihaltegebiet<sup>1</sup>). Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:

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

Uferschutzzone

### Art. 29 Uferschutzzone

Für die Uferschutzzone gilt Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 3 SFG.

Empfindliche  
Landschaftsteile

### Art. 30 Empfindliche Landschaftsteile

1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen empfindlichen Landschaftsteile sollen wegen ihrer Schönheit und ihrer exponierten Lage weitgehend von Bauten freigelassen werden.

2 Kleinere Bauten, die direkt der Bewirtschaftung dienen, sind gestattet, wenn sie sorgfältig in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Kommunale  
Landschaftsschutz-  
gebiete

### Art. 31 Kommunale Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen kommunalen Landschaftsschutzgebiete bezwecken landschaftlich empfindliche (gut einsehbare) oder ökologisch wertvolle Landschaftsteile zu erhalten (Oenztäli).

2 In den Landschaftsschutzgebieten sind die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet.

3 Betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche Klein-, Neben- und Fahrnisbauten sind gestattet, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden stattfindet.

Kommunales  
Naturschutzgebiet

### Art. 32 Kommunales Naturschutzgebiet

1 Das im Schutzzonenplan ausgeschiedene kommunale Naturschutzgebiet ist als bedeutender Lebensraum für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt. Bauliche Massnahmen und Nutzungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.

2 Notwendige pflegerische Eingriffe sind erlaubt.

---

<sup>1</sup> Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasser- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Schützenswerte Landschaftsteile	<p><b>Art. 33 Schützenswerte Landschaftsteile</b></p> <p>1 Die im Schutzzonenplan ausgeschiedenen schützenswerten Landschaftsteile sollen wegen ihrer besonderen Eigenart, Schönheit und ihrer exponierten Lage nicht weiter überbaut werden.</p> <p>2 Sie sind land- und forstwirtschaftlich zu nutzen. Kleinere Bauten, die direkt der Landwirtschaft dienen, sind gestattet, wenn sie sorgfältig ins Landschaftsbild und die bestehenden Gebäudegruppen eingepasst werden. Infrastrukturanlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind untersagt.</p>
Aussichtsstellen	<p><b>Art. 34 Aussichtsstellen</b></p> <p>Die im Schutzzonenplan bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.</p>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><b>Art. 35 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.</p> <p>2 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.</p>
Grundsätze für das Bauen in Gefahren- gebieten	<p><b>Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten</b></p> <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>1</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>2</sup></p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>
Erhaltung von historischen Verkehrswege	<p><b>Art. 37 Historische Verkehrswege</b></p> <p>1 Die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>3</sup></p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>4</sup></p>

<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> Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

<sup>4</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 38 Widerhandlungen

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

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

Inkrafttreten

### Art. 39 Inkrafttreten

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

Aufhebung von  
Vorschriften

### Art. 40 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- das Baureglement vom 7. Juni 2006.

---

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

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom ..... bis .....

Kantonale Vorprüfung vom .....

Publikation im Amtsblatt vom .....

Publikation im amtlichen Anzeiger vom .....

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Erledigte Einsprachen ..... (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen ..... (Anzahl)

Rechtsverwahrungen ..... (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

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

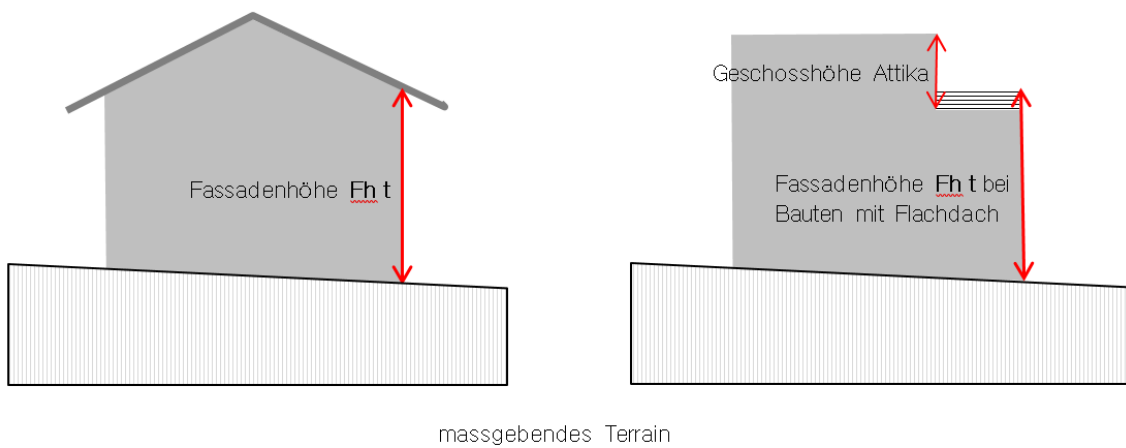
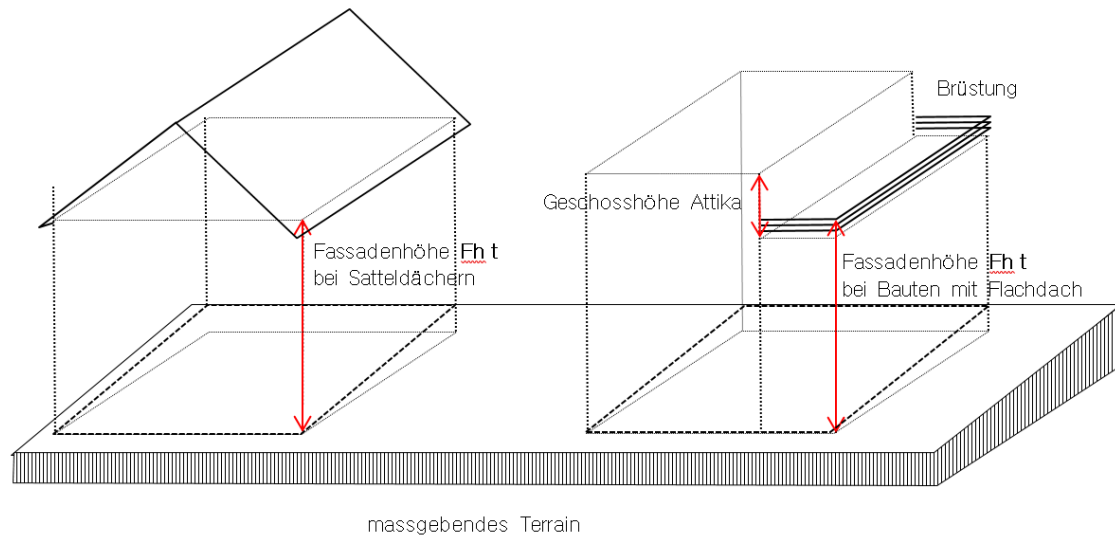
Die Gemeindeschreiber: .....

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

## Anhang

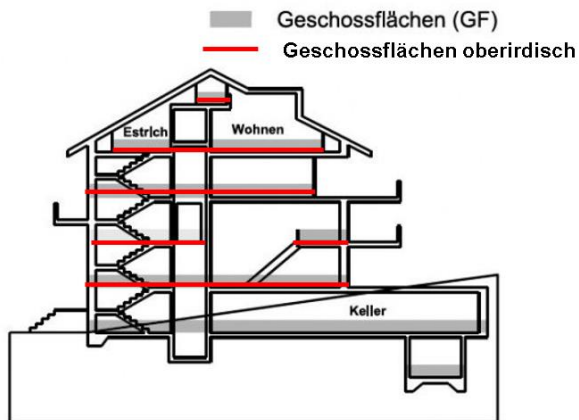
### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

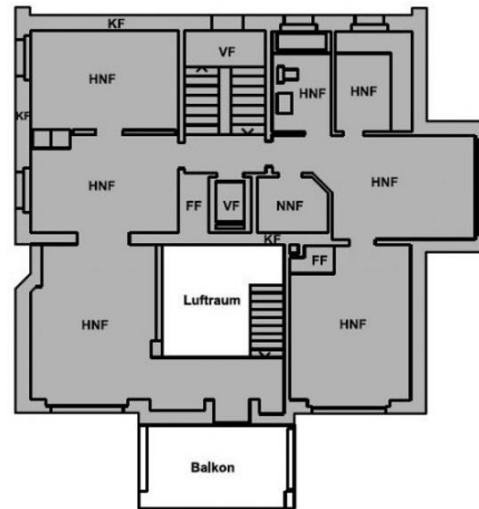


Skizze Geschossfläche oberirdisch:

**Schnitt:**

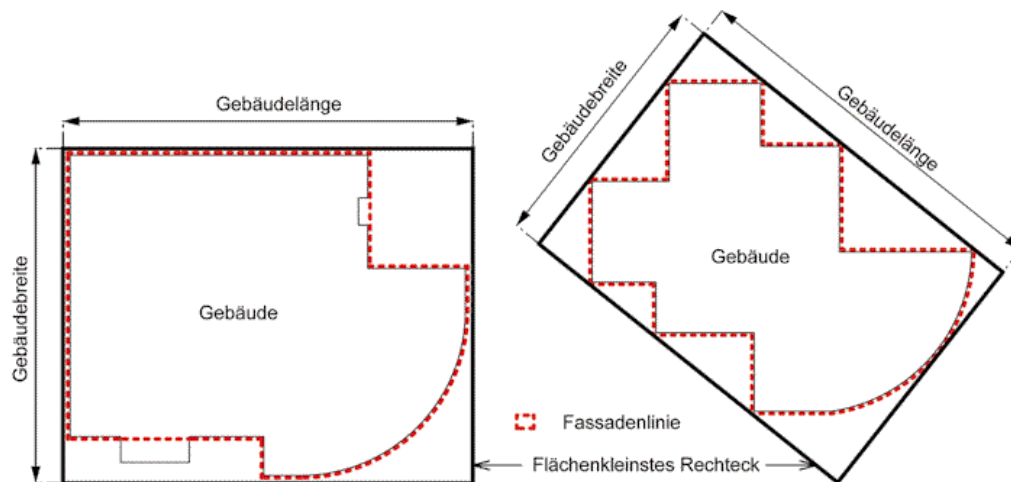


**Grundriss 1. Obergeschoss:**

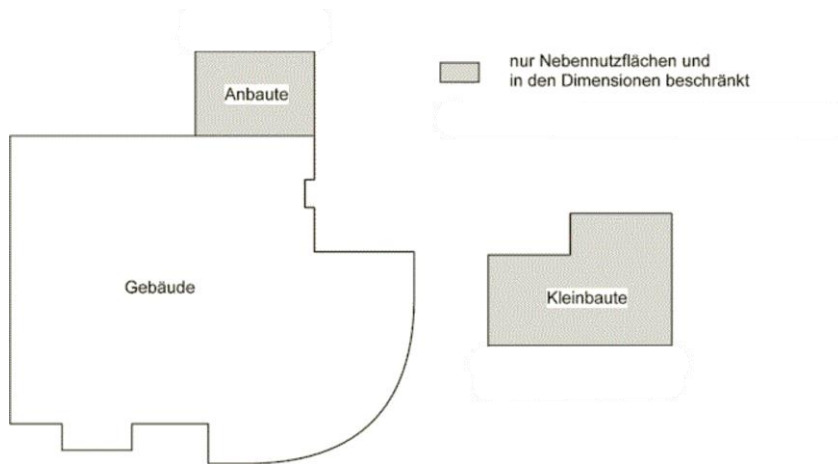


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden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

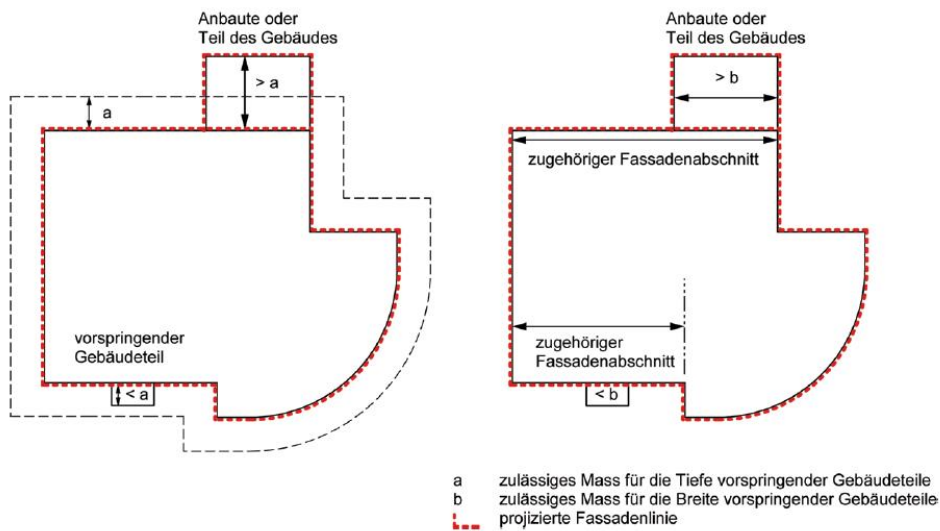
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



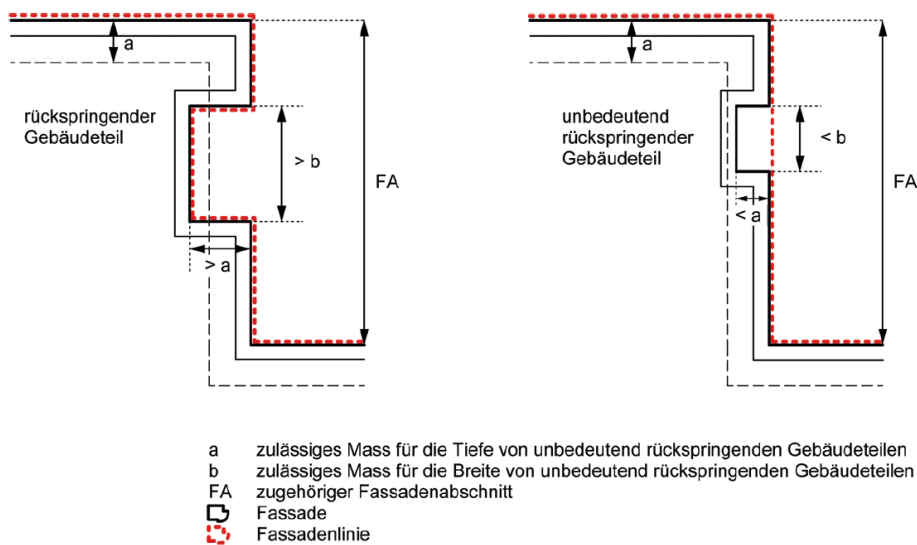
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



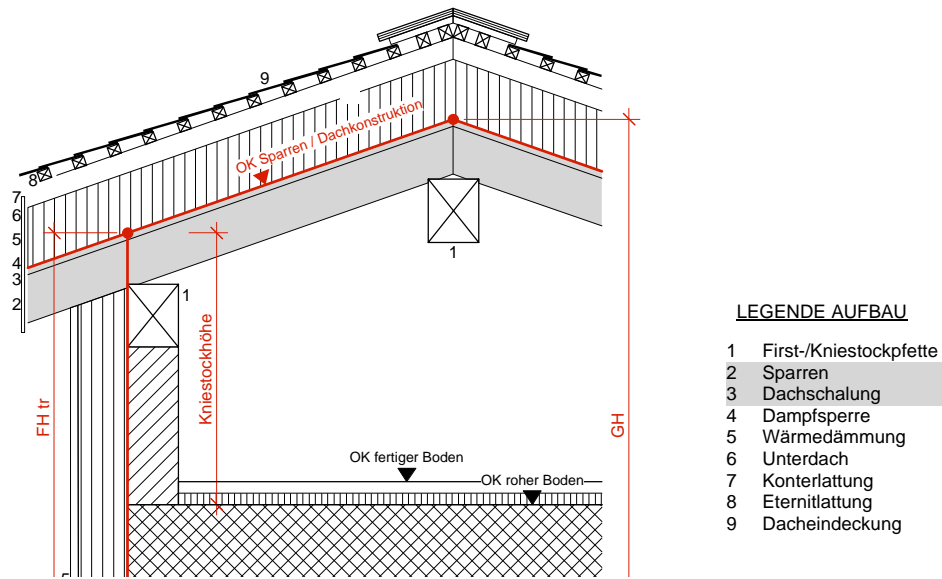
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



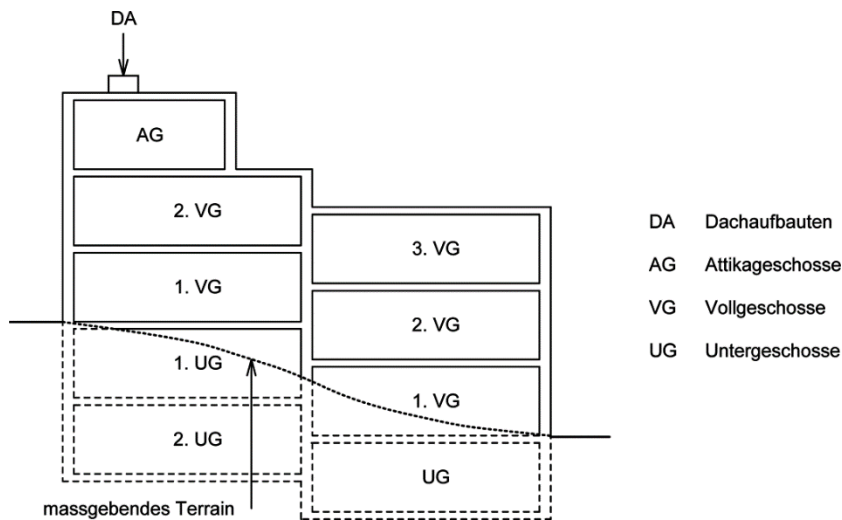
Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)

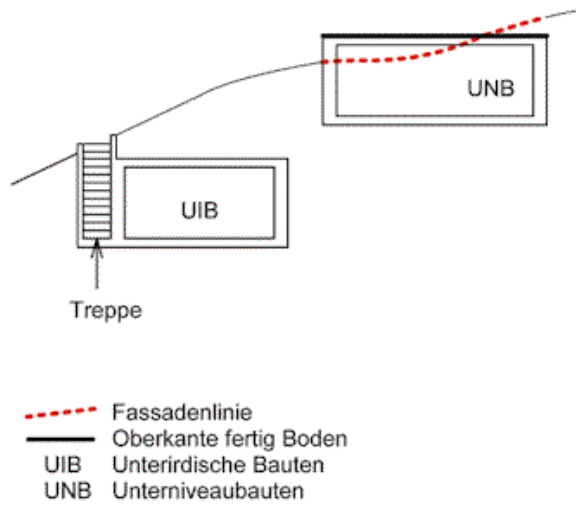


Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

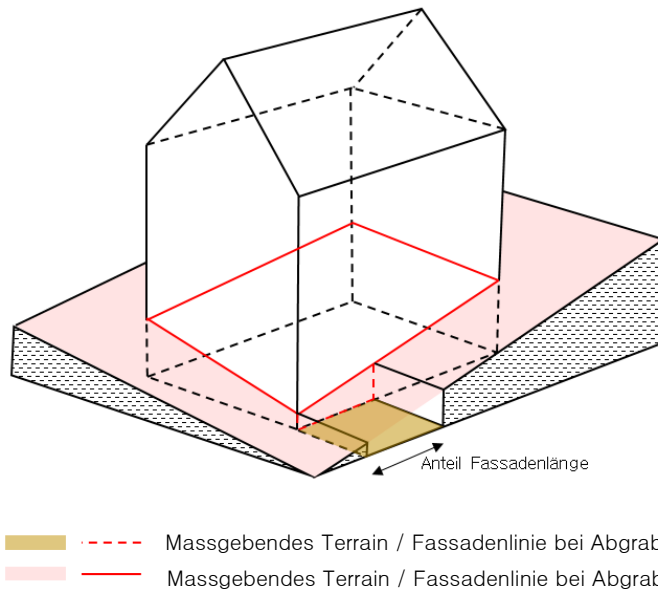




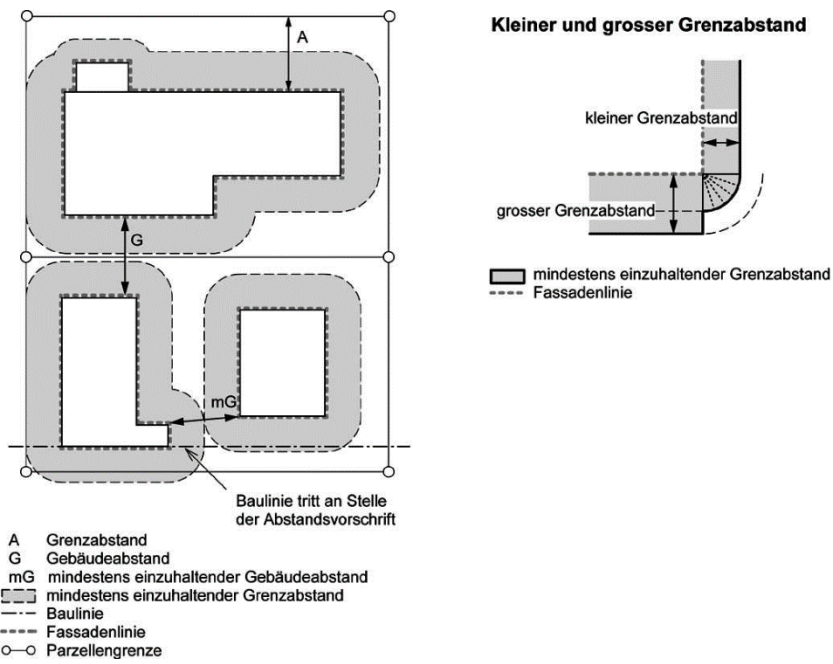
Skizze unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV)



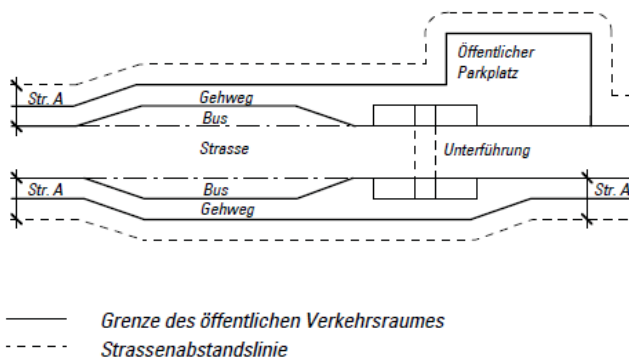
Skizze Abgrabungen



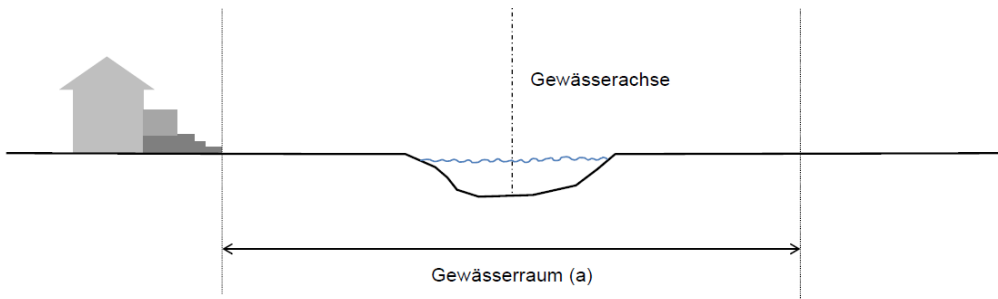
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



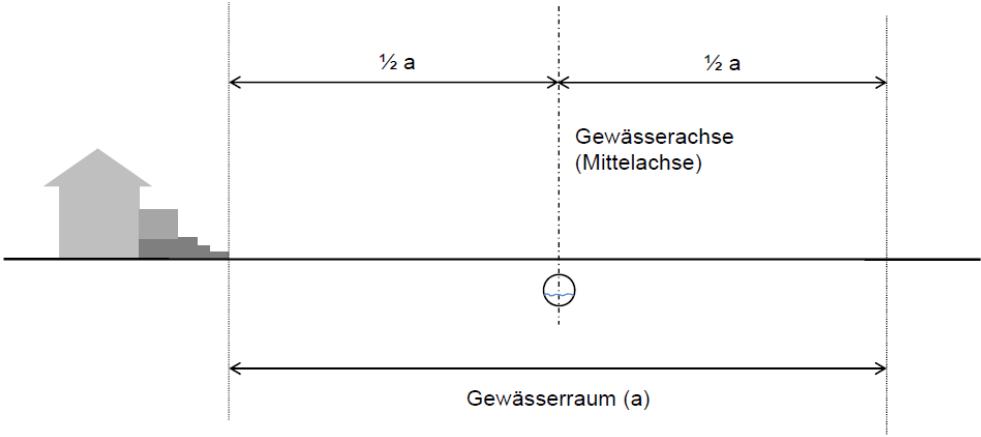
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Gesetze

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

### A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>
- Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

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

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

## A4 Nützliche Web-Adressen

### Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR ..... [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)
- Amt für Wasser und Abfall ..... [www.bve.be.ch/awa](http://www.bve.be.ch/awa)
- Amt für Wald KAWA ..... [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)
- beco Berner Wirtschaft ..... [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)
- Kantonale Denkmalpflege ..... [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)
- Amt für Umweltkoordination und Energie ..... [www.bve.be.ch/aue](http://www.bve.be.ch/aue)
- Tiefbauamt ..... [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)
- Bernische Systematische Gesetzessammlung ..... [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ..... [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)
- Bundesamt für Umwelt BAFU ..... [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO ..... [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen ..... [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)
- Kantonale Planungsgruppe Bern ..... [www.planning.ch](http://www.planning.ch)
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein ..... [www.sia.ch](http://www.sia.ch)
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung ..... [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute ..... [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen ..... [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)
- Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung ..... [www.admin.ch/ch/d/sr](http://www.admin.ch/ch/d/sr)