

GENEHMIGUNG

**Einwohnergemeinde Leissigen**

**Revision Ortsplanung: Grundordnung**

---

---

Baureglement

Die Revision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

April 2011

**Impressum**

**Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Leissigen

**Auftragnehmer:**

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

**Bearbeitung:**

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU  
Peter Perren, Fürsprecher  
Mathias Boss, Raumplaner FH/FSU

## **Inhalt**

<b>0</b>	<b>Lesehilfe</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	9
<b>2</b>	<b>Nutzungszonen</b>	<b>10</b>
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen	13
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	13
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	14
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	14
241	Landwirtschaftszone	14
<b>3.</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>15</b>
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	15
311	Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften	15
312	Überbauungsordnungen und Uferschutzpläne	16
313	Pläne der besonderen Gesetzgebung	16
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b>	<b>17</b>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	17
411	Gestaltungsgrundsatz	17
412	Bauweise, Stellung der Bauten	18
413	Proportionen für Neubauten	18
414	Dachgestaltung	18
415	Dachaufbauten	19
416	Umgebungsgestaltung	20
417	Reklamen und Plakatierung	20
418	Gestaltungsspielraum	21

42	Qualitätssicherung	21
421	Fachberatung	21
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>22</b>
51	Pflege der Kulturlandschaft	22
511	Baudenkmäler	22
512	Ortsbildschutzgebiete	23
513	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	23
514	Historische Verkehrswege	23
515	Archäologische Schutzobjekte	24
516	Fliessgewässer	24
53	Schutz der naturnahen Landschaft	25
531	Uferschutzzone	25
532	Übrige Kantonale Schutzgebiete und Objekte	25
533	Einzelbäume und Trockenmauern	25
534	Hecken, Feld- und Ufergehölz	25
535	Geschützte Naturobjekte	26
536	Schilfgürtel	26
537	Landschaftsschongebiete	26
54	Gefahrengebiete	27
541	Bauen in Gefahrengebieten	27
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>28</b>
61	Erschliessung und Parkierung	28
611	Detailplanpflicht	28
612	Parkierung	28
613	Ersatzabgabe	29
62	Zuständigkeiten	29
621	Baukommission	29
622	Gemeinderat	29
<b>7.</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>30</b>
701	Widerhandlungen	30
702	Inkrafttreten	30
703	Aufhebung von Vorschriften	30
	Genehmigungsvermerke	31

<b>Anhang</b>	<b>32</b>
<b>A Definitionen und Messweisen</b>	<b>32</b>
A11 Terrain	32
A111 Massgebendes Terrain	32
A12 Gebäude und Gebäudeteile	32
A121 An- und Nebenbauten	32
A122 Unterirdische Bauten	33
A123 Vorspringende Gebäudeteile	33
A13 Gebäudemasse	34
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite	34
A132 Gebäudehöhe	35
A133 Kniewandhöhe	37
A134 Vollgeschosse	37
A135 Dachgeschoss	37
A136 Untergeschoss	38
A14 Bauabstände	39
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	39
A142 Kleiner Grenzabstand	40
A143 Grosser Grenzabstand	40
A144 Gebäudeabstand	41
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	42
A146 Zonenabstand	43
A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	43
A148 Gewässerabstand	43

## 0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement der Einwohnergemeinde Leissigen bildet zusammen mit dem Zonenplan 1, dem Zonenplan 2 und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenpläne	<p>In den Zonenplänen sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone und das übrige Gemeindegebiet, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen, inklusive Uferschutzplänen und Zonen mit Planungspflicht), das gesamte Gemeindegebiet ab. Zudem hält der Zonenplan Naturgefahren die Lage der durch Naturgefahren gefährdeten Bereiche fest.</p> <p>Im Zonenplan 2 sind die Verkehrswege von historischer Bedeutung (IVS) grundeigentümerverbindlich und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen behördenverbindlich ausgeschrieben.</p>	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements (BR) dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei
	Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.	z.B. Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement
	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.	vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZZGB
	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7725.1/1.1).
	In gewissen Fällen dürfen Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Schutzgebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.	vgl. Art. 531
	Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie	<p>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.</p>	vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG
Qualitätssicherung	<p>Das BR 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 BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt die Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p> <p>Den Bauwilligen wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage für Bauvorhaben einzureichen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) bei schützens- und erhaltenswerten Bauten gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege</li><li>b) in der Dorfkernzone (Neubauten)</li><li>c) in der Landwirtschaftszone sofern eine Ausnahme (Art. 24 RPG) erforderlich ist</li></ul>	vgl. Art. 421 BR
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 62, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Leissigen festgelegt.</p>	



## 1 Geltungsbereich

### 101 Sachlich

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

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht in Kapitel 31)

### 102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### 103 Ausgleich von Planungsvorteilen

<sup>1</sup> Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde erlässt dazu ein Reglement.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- Dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (Gemeinschaftsräume zu Wohnsiedlungen, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen)</li> <li>- An der Dorf- und Hauptstrasse sind Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche bis max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.</li> <li>- Stille Gewerbe</li> </ul>	<p>Als stilles Gewerbe zählen z.B. Quartierläden, Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>
Wohn- und Gewerbezone	WG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- Dem Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen gleichgestellte Nutzungen</li> <li>- Mässig störende Gewerbe, Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe, Verkauf bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</li> </ul>	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p>
Dorfkernzone	DK	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- dem Wohnen nach den Bestimmungen über die Wohnzone gleichgestellte Nutzungen</li> <li>- Mässig störende Gewerbe, Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe, Verkauf und kleingewerbliche Fabrikationsbetriebe.</li> </ul> <p>Nicht zugelassen sind Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe, die den Charakter der Dorfkernezone beeinträchtigen.</p>	

- Gewerbezone G
- Gewerbe- und Industriebauten
  - Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal

In den Gewerbebezonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen. Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe, Anlagen und Vorkehrungen gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der an-

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

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

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512

Zone	Abk.	KGA	gGA	GH	GL	GZ	ES
Wohnzone	2a	4 m	8 m <sup>1)</sup>	6.0 m	16 m	2	II
Wohnzone 2b	W2b	4 m	8 m	6.0 m	22 m	2	II
Dorfkernzone	DK	3 m	3 m	6.0 m	16 m	2	III
Wohn- und Gewerbezone 2a		4 m	8 m <sup>1)</sup>	6.0 m	16 m	2	III
Wohn- und Gewerbezone 2b		4 m	8 m	6.5 m	25 m	2	III
Wohn- und Gewerbezone 3	WG 3	4 m	8 m	8.5 m	30 m	3	III
Gewerbezone	G	4 m	-	10 m	40 m	-	IV

kGA: Kleiner Grenzabstand (s. A142 BR)  
gGA: Grosser Grenzabstand (s. A143 BR)  
GH: Gebäudehöhe (s. A132 BR)  
GL: Gebäudelänge (s. A131 A BR)  
GZ: Geschosszahl (s. A134 BR)  
ES: Lärmempfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV

<sup>1)</sup> Im Perimeter der Uferschutzplanung ist der grosse Grenzabstand gegen Osten oder Westen anzuordnen und in jedem Fall auszuweisen.

Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>2</sup> Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen ist für solche Bauten der Zonenabstand zu wahren. Für Bauten unter dem gewachsenen Boden gilt ein Grenzabstand von 1.0 m. Vorbehalten bleibt der Grenzanbau mit Zustimmung des Nachbarn.

Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. Die Einräumung von Näherbaurechten nach A141 bleibt vorbehalten.

<p>Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge</p>	<p><sup>3</sup> In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbe-zonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 12 m lang oder über 10 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/5 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Für den Zuschlag werden Bauten, welche abstandsmässig privilegiert sind, wie unbewohnte An- und Nebenbauten sowie Laubengänge etc., nicht mitgerechnet.</p>	
<p>Mehrhöhe</p>	<p><sup>4</sup> Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>	
<p>Bewohnte An- und Nebenbauten</p>	<p><sup>5</sup> Zudem gelten die folgenden Masse: a) bewohnte An- und Nebenbauten - Grenzabstand mindestens: 3 m - Grundfläche maximal: 40 m<sup>2</sup> - Gebäudehöhe maximal: 3.5 m - Transparente Brüstungen werden bei bewohnten An- und Nebenbauten nicht zur Gebäudehöhe gezählt.</p>	<p>vgl. A121 Abs. 2 BR</p>
<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten</p>	<p>b) Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen: - Grenzabstand mindestens: 2 m - Grundfläche maximal: 60 m<sup>2</sup> - Gebäudehöhe: 4 m</p>	<p>vgl. A121 Abs. 1 BR</p>
<p>Anlagen und Bauteile im Grenzabstand</p>	<p>c) Dorfkernzone - zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal: 1.2 m Übrige Zonen - zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal 1.5 m</p>	<p>vgl. A123 BR: Vorspringende Gebäudeteile Nach Art. 79b EGZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.</p>
<p>Gestaffelte Gebäude</p>	<p>d) Gestaffelte Gebäude: - Staffelung in der Höhe mindestens: 1 m - Staffelung in der Horizontalen mindestens: 2 m</p>	<p>vgl. A132 Abs. 2 BR</p>
<p>Abgrabungen</p>	<p>e) Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten beträgt 1/2 der Fassadenlänge, jedoch maximal 7 m.</p>	<p>vgl. A132 Abs. 3 BR</p>

Kniewände f) Kniewände über dem höchstzulässigen Geschoss sind bis maximal 1.2 m Höhe, in der Dorfkernzone bis maximal 0.8 m Höhe gestattet. vgl. A133 BR

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport und Freizeitanlagen

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

ZöN sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 ff BR gelten sinngemäss.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung erneuert und erweitert werden.

<sup>3</sup> Sofern für die einzelnen ZöN nichts anderes bestimmt wird, ist bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5.0 m, für mehrgeschossige Bauten ein solcher von 6.0 m einzuhalten. Für den Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag gilt Art. 212 Abs. 3.

<sup>4</sup> Sofern für die einzelnen ZöN nichts anderes bestimmt ist, richten sich innerhalb der ZöN die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

<sup>5</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/ Abkürzung		a) Zweck	ES
		b) Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	
		c) zulässige Gebäudehöhe	
Parkplatz	ZöN A	a) öffentlicher Parkplatz	
		b) bestehend sowie nach Abs. 2 bis 4	
Werkhof	ZöN B	a) Werkhof, Nutzung wie Gewerbezone	III
		b) bestehend sowie nach Abs. 2 bis 4	
		c) zulässige Gebäudehöhe: 6.5 m	

Dorfplatz	ZöN C	a) Dorfplatz mit Parkplätzen, Zivilschutzanlage und Einstellhalle sowie Bank b) bestehend sowie nach Abs. 2 bis 4 c) zulässige Gebäudehöhe: 6.0 m	III
Gemeindeverwaltung	ZöN D	a) Öffentliche Verwaltung b) bestehend sowie nach Abs. 2 bis 4 c) zulässige Gebäudehöhe: 6.0 m	III
Schulanlage	ZöN E	a) Schulanlage, Feuerwehrmagazin, Werkhof b) bestehend, Ausbau / Neubau für Feuerwehrmagazin und Gemeindewerkhof nach Abs. 2 bis 4 als Zweckbau c) zulässige Gebäudehöhe: 11 m	III

## 222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Sport- und Spielfelder zugelassen. Eingeschossige Neubauten mit einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Gebäudehöhe bis zu 4 m die dem Zweck der Zone dienen, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benützer der Anlage, Umkleide-, Duschen- und Toilettenanlagen, Gerätemagazine, Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung und ähnliche dürfen erstellt werden. Es ist ein Grenzabstand von 3.6 m einzuhalten.

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

## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone

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

<sup>2</sup> Betriebsbauten, ausgenommen An- und Nebenbauten, haben allseitig einen minimalen Grenzabstand von 6 m, Wohnbauten überdies die für die WG2b geltenden baupolizeilichen Masse und Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten mit Ausnahme von Abs. 2 keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Es geltend die Vorschriften der ES III nach LSV.

### **3. Besondere baurechtliche Ordnungen**

#### **31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

##### **311 Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften**

Die folgenden Pläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinienpläne bleiben rechtskräftig:

Bezeichnung	Datum erste Genehmigung
«Gips Union» Überbauungsplan Nr. 1 mit SBV	17.04.1986
«Zweigarten» Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1 mit SBV	02.06.1977

### **312 Überbauungsordnungen und Uferschutzpläne**

Die folgenden Überbauungsordnungen und Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig

Bezeichnung	Abkürzung	Datum erste Genehmigung
UeO «Meielisalp»		23.11.1988
Uferschutzplan Nr. 1 «Gries – Riedbach»		07.06.1996
Uferschutzplan Nr. 2 «Riedbach – Underi Ey»		07.06.1996
Uferschutzplan Nr. 3 «Underi Ey – Herbrig»		07.06.1996
Uferschutzplan Nr. 1 / 2 «Gries / Riedbach – Riedbach / Underi Ey»		07.06.1996

### **313 Pläne der besonderen Gesetzgebung**

Die folgende Überbauungsordnung nach besonderer Gesetzgebung bleibt bestehen:

«Verbauung der Wildbäche» Überbauungsplan	11.12.1987
---	------------



## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 4.1.1 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Leissigen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen.
Beurteilungskriterien	<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;</li><li>- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;</li><li>- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;</li><li>- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;</li><li>- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;</li><li>- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li></ul>	vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414, 415 und 416 BR Mit der Baueingabe sind auf Verlangen der Baukommission alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modelle, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)
	<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	vgl. Abschnitt 51

#### 412 Bauweise, Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Es gilt die offene Bauweise, d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

vgl. Art. 212 BR und A 141 ff. BR

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

vgl. Art. 212 BR und A 131 BR

<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:

- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
- Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 418 BR.

#### 413 Proportionen für Neubauten

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die Firsthöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis oberkant Firstbalken, nicht weniger als 40% und nicht mehr als 100% der giebelseitigen Fassadenbreite des Hauptgebäudes betragen.

#### 414 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Verwendung glänzender, durchrostender oder anderer auffälliger Bedachungsmaterialien ist untersagt.

<sup>2</sup> Hauptdachflächen sind mit Ziegel- oder Zementschiefer oder einem gestalterisch gleichwertigen Material einzudecken. In den Wohn- und gemischten Zonen sowie an exponierten Stellen (z.B. empfindliche Orts- und Landschaftsteile, Hauptverkehrsachsen, Dorfkernzone) sind insbesondere Profil- und Trapezbleche sowie Wellzementfaserplatten nicht zulässig.

<sup>3</sup> Im übrigen Gebiet können bei reinen Ökonomie- und Gewerbebauten auch andere Materialien verwendet werden.

<sup>4</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 30° gestattet.

<sup>5</sup> Der maximale Höhenunterschied zwischen oberkant Fusspfette und oberkant Firstpfette beträgt 3.6 m.

vgl. Skizze zu Art. A133

<sup>6</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. a und b bei Gewerbebauten und in Zonen für öffentliche Nutzung sowie in der ZSF kann die Bau- polizeibehörde andere Dachformen gestatten.

<sup>7</sup> Die Dachvorsprünge von Schrägdächern müssen der Gestaltung und den Proportionen des Gebäudes ange- passt sein; sie müssen für Hauptgebäude mindestens 120 cm, bei An- und Nebenbauten mindestens 50 cm betragen.

#### 415 Dachaufbauten

<sup>1</sup> Als Dachaufbauten sind nur Satteldächer oder Dach- schlepper erlaubt, deren Farben und Materialien dem Hauptdach angepasst sind.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermie- den. Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 418 können sie jedoch er- laubt werden.

<sup>2</sup> Dachaufbauten mit Satteldach müssen in der Dach- neigung den Vorschriften des Hauptdachs entspre- chen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte, bei erhaltens- und schützenswerten Bauten sowie inner- halb der Ortsbildschutzgebiete nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf mit Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Sie haben zu einer First- oder Gratlinie einen Abstand von mind. 60 cm einzuhalten.

<sup>4</sup> Je Dachfläche und Dachseite dürfen zusätzlich 6% der Fläche Dachflächenfenster angeordnet werden.

<sup>5</sup> Solaranlagen auf Steildächern müssen die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen und dürfen die Dach- fläche nicht überragen.

#### 416 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken erhalten. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

<sup>3</sup> Die vertikale Sichthöhe von Stütz- und Gartenmauern darf nicht mehr als 2.0 m betragen. Erfordern spezielle örtliche Verhältnisse höhere Mauern, sind sie vertikal mind. 1 m tief zu staffeln. Stütz- und Gartenmauern sind unauffällig in das Gelände einzufügen und ab einer sichtbaren Fläche von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen.

<sup>4</sup> Ungesicherte Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen.

<sup>5</sup> Die Umgebungsgestaltung muss innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt sein.

<sup>6</sup> Für Neubauten und wesentliche Änderungen der Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

<sup>7</sup> Der Abstand von Stützmauern und Einfriedungen zu Gemeindestrassen muss mindestens 30 cm betragen (gemessen ab Mauerfuss).

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürliche Übergänge zu Nachbargrundstücken.

#### 417 Reklamen und Plakatierung

<sup>1</sup> Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5.9.1979 (SSV).  
vgl. BSIG 7/722.51/1.1 vom 1.9.2009.

<sup>2</sup> Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der Baubewilligungsbehörde verfügt.

<sup>3</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Anzahl Plakatanschlagstellen limitieren und örtlich festlegen und ein einheitliches Trägersystem vorschreiben.

#### **418 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 415 abweichen.

vgl. Art. 421 f BR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der "guten Gesamtwirkung" nach Art. 411 BR entsprechen.

### **42 Qualitätssicherung**

#### **421 Fachberatung**

<sup>1</sup> Die Baupolizeibehörde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute, Architektinnen, Architekten, kantonale Denkmalpflege, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

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

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

vgl. Art. 418 und Art. 511 ff. BR  
vgl. Art. 418 BR  
Insbesondere auch bei Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 513 BR)  
vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG  
vgl. Art. 75 BauG  
Im Falle von schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 512 BR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 51 Pflege der Kulturlandschaft

#### 511 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. Sie sind im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Leissigen.

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Diese Objekte sind im Bauinventar der Gemeinde Leissigen mit K bezeichnet.

<sup>3</sup> Der frühzeitige Bezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

<sup>4</sup> Das Bauinventar der Gemeinde Leissigen erstreckt sich nur auf den im Bauinventar dargestellten Bearbeitungspereimeter. Ausserhalb des Bearbeitungspereimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

## 512 Ortsbildschutzgebiete

Dorf	<sup>1</sup> Innerhalb des im Zonenplan ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeters «Dorf» darf das Ortsbild in Bezug auf die Grösse, die Gestaltung und die Stellung der Bauvolumen sowie deren Zuordnung zu den Gassen- und Grünräumen nicht verändert werden.
Finel	<sup>2</sup> Innerhalb des im Zonenplan ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeters «Finel» dürfen Neubauten und neue Anlagen den Charakter dieses Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigen. Sie sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

## 513 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

<sup>1</sup> In Ortsbildschutzgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

<sup>2</sup> Sie sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

## 514 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Schutz- und Gefahrenzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

## 515 Archäologische Schutzobjekte

<sup>1</sup> Das im Uferschutzplan bezeichnete archäologische Schutzgebiete bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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

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

## 516 Fliessgewässer

<sup>1</sup> Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

Messweise siehe A Art. 148BR

Betreffend Wasserbaupolizeibewilligung vgl. Art. 48 WBG

Innerhalb der Bauzone:

- Spissibach, Eybach 13 m
- Griessbach 10 m
- Fritzenbach 8 m
- Riedgräbli 7 m
- alle anderen Gewässer innerhalb der Bauzone 5 m

Ausserhalb der Bauzone:

- Spissibach, Eybach, Griessbach, Fritzenbach 15 m
- Riedgräbli 13 m
- andere Gewässer ausserhalb der Bauzone 10 m
- eingedolte Gewässer 5 m

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.

<sup>3</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Wasserbaus nach Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG.



## **53 Schutz der naturnahen Landschaft**

### **531 Uferschutzzone**

Es gelten die Festlegungen der Uferschutzplanungen.

### **532 Übrige Kantonale Schutzgebiete und Objekte**

In den übrigen im Zonenplan 2 bezeichneten kantonalen Schutzgebieten sind die entsprechenden kantonalen Schutzbeschlüsse zu beachten.

### **533 Einzelbäume und Trockenmauern**

Die im Zonenplan 2 verzeichneten Bäume und Trockenmauern sind geschützt und müssen erhalten bleiben. 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.

vgl. Art. 41 NSchG

### **534 Hecken, Feld- und Ufergehölz**

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölz sind geschützt (NHG, NSchG). Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

<sup>2</sup> Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (NSchV).

<sup>3</sup> In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (ChemRRV).

<sup>4</sup> Der Bauabstand zu Hecken-, Feld-, und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) beträgt für Hochbauten mindestens 10 m und für

Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen) mindestens 3 m.

### 535 Geschützte Naturobjekte

Die im Zonenplan 2 bezeichneten Naturobjekte stehen unter dem Schutze der Gemeinde; sie sind in ihrem Fortbestand zu schützen. Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in deren näherer Umgebung, welche den Schutzzweck beeinträchtigen, sowie das Entfernen dieser geschützten Naturobjekte sind untersagt.

### 536 Schilfgürtel

Die im Zonenplan 2 bezeichneten Schilfgürtel sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie sind im bisherigen Rahmen zu unterhalten und dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert oder beseitigt werden.

### 537 Landschaftsschongebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.

vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 525).

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

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

<sup>3</sup> Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

vgl. Art. 421 BR

## 54 Gefahrenggebiete

### 541 Bauen in Gefahrenggebieten

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

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

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rot) oder mittlerer (blau) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dann zum aktuellsten Gefahrgrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten).

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)

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 61 Erschliessung und Parkierung

#### 611 Detailplanpflicht

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

Nach Art. 43 SG kann die Gemeinde für die Neuanlage und den Ausbau von Detailerschliessungsstrassen den Erlass einer Überbauungsordnung verlangen.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 622 BR in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

#### 612 Parkierung

<sup>1</sup> Der Parkplatzbedarf bestimmt sich nach den kantonalen Vorschriften.

Art. 49 ff. BauV

<sup>2</sup> Für Hauszufahrten und Abstellflächen an Kantonsstrassen gelten die kantonalen Vorgaben. Die Absätze 3 – 5 sind nur anwendbar, wenn die Hauszufahrte ab der Gemeindestrasse erfolgt.

<sup>3</sup> Die Abstellfläche für einen Personenwagenparkplatz muss, die Zufahrtsfläche nicht eingerechnet, mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>4</sup> Der Vorplatz vor abschliessbaren Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen, mindestens 5 m aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere für die Verkehrssicherheit gleichwertige Lösung ermöglichen.

<sup>5</sup> Der Abstand zur Grenze des öffentlichen Verkehrsraums bei offenen Autounterständen im Minimum 3.6 m betragen.

<sup>6</sup> Für den Strassenanschluss sind die einschlägigen VSS-Normen zu berücksichtigen.

### **613 Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Der Bauherr, der von der Erstellung von Parkplätzen befreit wurde, hat eine Ersatzabgabe von CHF 6'000 (Stand Berner Wohnbaukostenindex April 2010, Indexstand 137.4) zu leisten.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung regelt Art. 55 BauV.

Die Ersatzabgabe wird für die in Art. 56 Abs. 2 BauV festgelegten Zwecke verwendet.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat passt diesen Betrag dem Berner Wohnbaukostenindex an (Stand April 1987: 100).

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe ist auf den Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme fällig. Das Verfahren für den Bezug der Ersatzabgabe richtet sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

## **62 Zuständigkeiten**

### **621 Baukommission**

<sup>1</sup> Die Baukommission ist zuständig zum Entscheid von kleinen Baugesuchen im Sinne von Art. 27 BewD sofern damit nicht gleichzeitig eine Ausnahmewilligung nach Art. 26 BauG verbunden ist.

<sup>2</sup> Die Baukommission bereitet die Baugeschäfte (Bauentscheide, Ausnahmeentscheide, Stellungnahmen an das Regierungsstatthalteramt etc.) des Gemeinderats vor und stellt Antrag.

### **622 Gemeinderat**

Der Gemeinderat ist Baupolizeibehörde und beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen Angelegenheiten soweit hierfür in den Vorschriften kein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt wird.

## 7. Straf- und Schlussbestimmungen

### 701 Widerhandlungen

<sup>1</sup> 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 ff. BauG

<sup>2</sup> Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.– bestraft. vgl. Art. 58 GG

### 702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A, dem Zoneplan 1, dem Zonenplan 2 sowie dem Zonenplan Naturgefahren tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### 703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung, genehmigt am 13. Oktober 1983 bestehend aus:
  - dem Gemeindebaureglement
  - dem Zonenplan
  - dem Schutzzonenplan
- Überbauungsordnungen
  - Oberi Ey Überbauungsordnung vom 15.11.1988
  - Spissiweg Detailerschliessungsplan vom 19.02.1984
  - Baumgarten, Detailerschliessungsplan Nr. 2 vom 16.09.1977

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung	vom 3.9.2009	bis 16.10.2009
Kantonale Vorprüfung	vom 9.8.2010	
Publikation im Amtsblatt	vom 22.9.2010	
Publikation im Anzeiger	vom 16.9. und	23.9.2010
Öffentliche Auflage	vom 16.9.2010	bis 18.10.2010
Einspracheverhandlungen	am 23.11.2010	
Erledigte Einsprachen	2	
Unerledigte Einsprachen	2	
Rechtsverwahrungen	2	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 13.12.2010	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 28.2.2011	

Namens der Einwohnergemeinde Leissigen

Der Präsident

*ir. P. Pulhard*

.....  
Daniel Steffen

Die Sekretärin

*[Handwritten Signature]*

.....  
Cynthia Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt, Leissigen, ... 1.8. April 2011

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Gemeindeschreiberin

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

*A. Bil.*

22. NOV. 2011

## Anhang

### A Definitionen und Messweisen

#### A11 Terrain

##### A111 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

vgl. Art. 97 BauV

<sup>2</sup> In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir-, resp. Strassenniveau.

#### A12 Gebäude und Gebäudeteile

##### A121 An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst. b BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

<sup>2</sup> Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst a BR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.



### **A122 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen, mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 BR

### **A123 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.

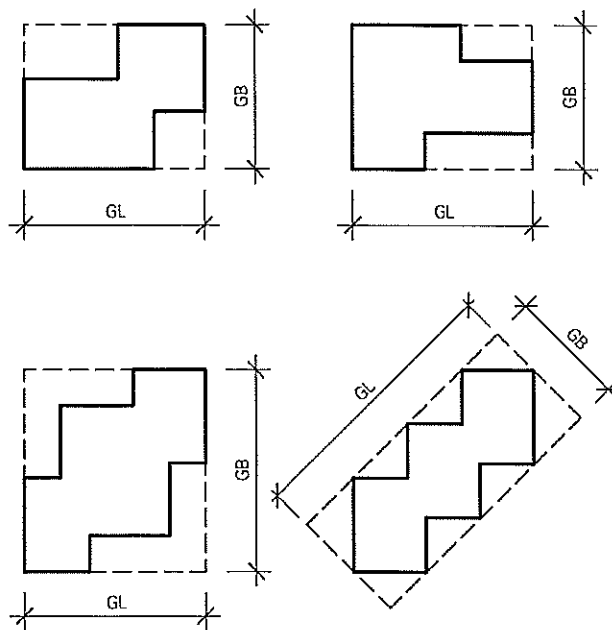
Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Vortreppen, Aussentreppen, Laderampen, Balkone (auch mit Seitenwänden). Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 2 + 4 d).


## A13 Gebäudemasse

### A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite GB ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



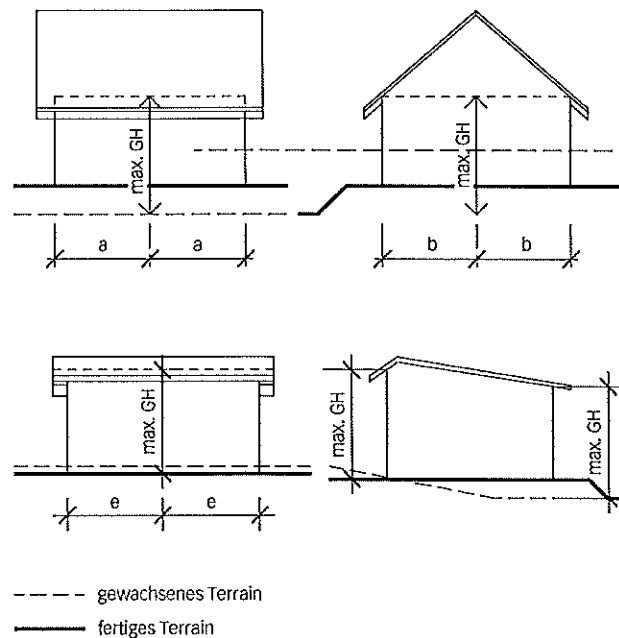
- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Nicht zur GL resp. GB zählen das Hauptgebäude überragende Sockelgeschosse sowie An- und Nebenbauten, die im Mittel aller Fassaden weniger als 1.2 m über Terrain ragen.

### A132 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



Zur Festlegung des massgebenden Terrains ist Art. 97 BauV anzuwenden:

<sup>1</sup> Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain wie es vor Baubeginn besteht. Die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen

a) vom ursprünglichen Terrain aus wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält;

b) für Einfriedungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus;

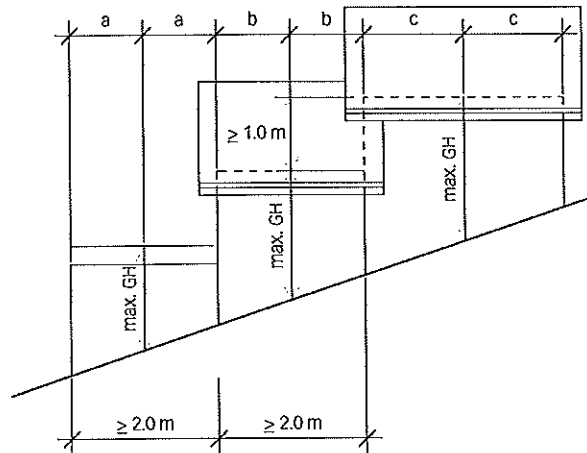
c) im übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

<sup>3</sup> Wird das Terrain abgegraben so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain.

<sup>4</sup> Bei nachträglichen Aussenisolationen von Dächern bleibt für die Messung der Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung massgebend.

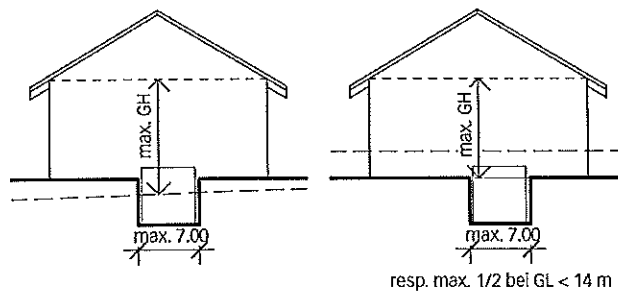
<sup>5</sup> Für Nebenbauten mit Flachdach und transparenter Brüstung gilt die Messweise nach Art. 212 Abs. 5 Bst. a.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



<sup>3</sup> Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten sowie Giebelfelder bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR.

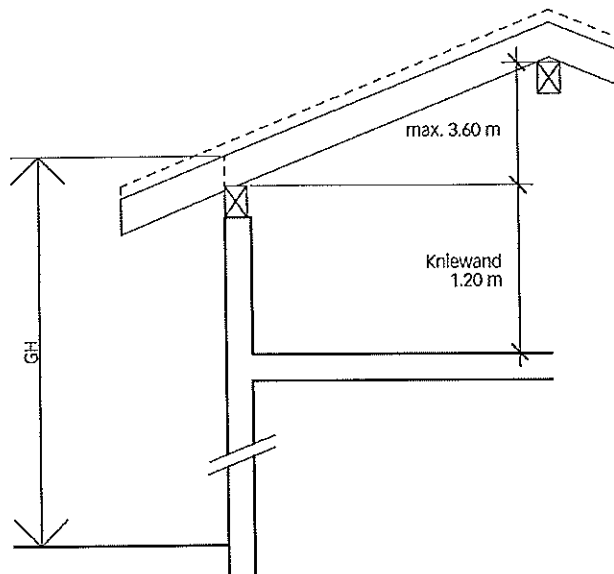


--- gewachsenes Terrain  
— neues Terrain

### A133 Kniewandhöhe

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Oberkante der Pfette.

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. A134 und A135 BR.



### A134 Vollgeschosse

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.

vgl. Anhang A135 und A136 BR

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe mindestens 1 m oder in der Situation mindestens 2 m gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 5 Bst. d und Anhang A132 BR

### A135 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 5 Bst. f und A133 BR

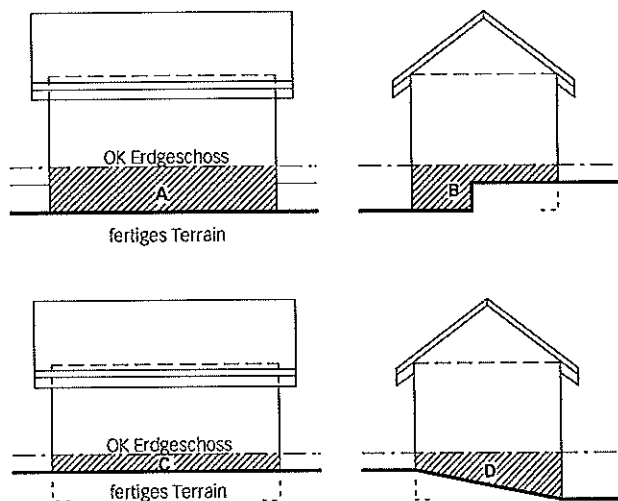
### A136 Untergeschoss

<sup>1</sup> Als Untergeschoss (UG) gilt ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.2 m über das fertige Terrain hinausragt. Abgrabungen die das in Art. 212 Abs. 5 Bst. e zulässige Mass nicht überschreiten, werden nicht angerechnet.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A 122 BR). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 2.

<sup>2</sup> Abgrabungen, die das Mass von Art. 212 Abs. 5 Bst. e nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.

Abgrabungen vgl. auch Anhang A132 Abs. 2 BR



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2 \text{ m}$$

## **A14 Bauabstände**

### **A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 BR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A 144 Abs. 4 BR). Unter Umständen muss er, um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

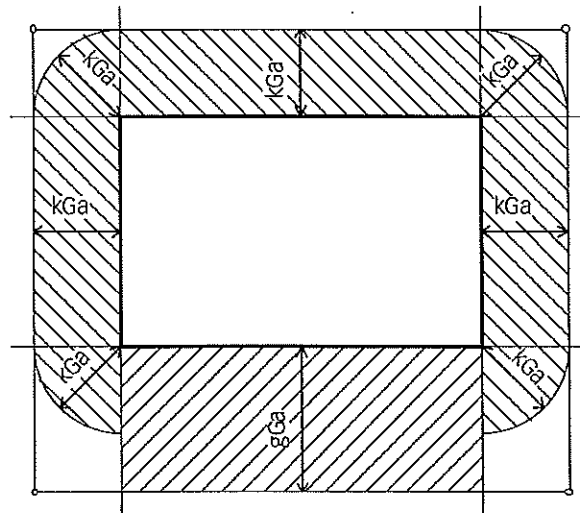
### A142 Kleiner Grenzabstand

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

<sup>2</sup> Er wird in der Regel auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. d und Anhang A 123 BR.



### A143 Grosser Grenzabstand



<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite oder bei der Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und Arbeitsräumen des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen und bei West / Ost-Orientierungen der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugebrauchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen. Innerhalb des Uferschutzperimeters ist der grosse Grenzabstand in jedem Fall gegen Westen oder Osten festzulegen.

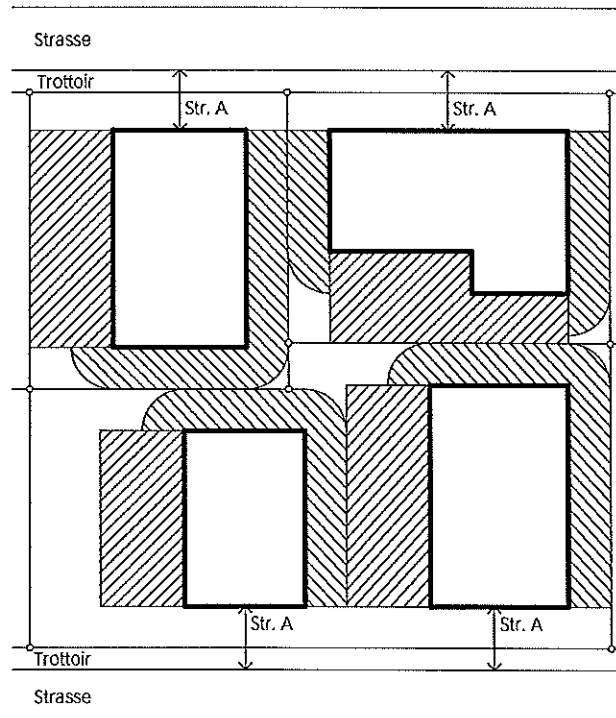
<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



### A144 Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

-  = Fläche kGa
-  = Fläche gGa
- Str. A = Strassen Abstand



<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25% reduziert werden.

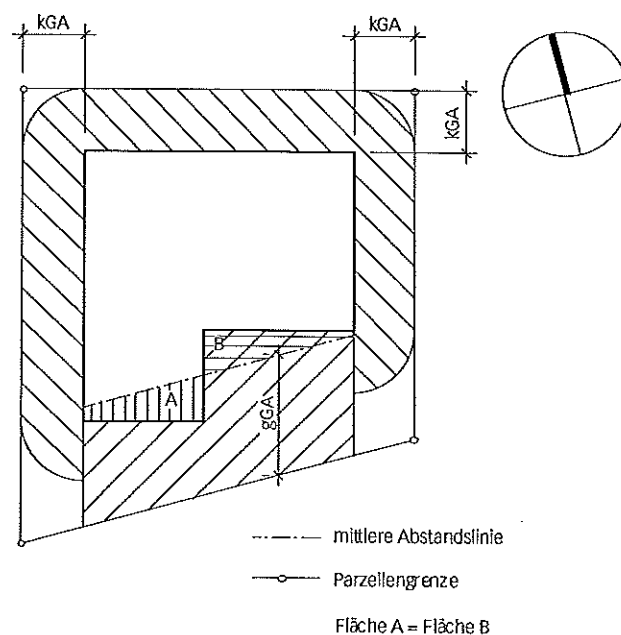
### A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

<sup>1</sup> Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

<sup>2</sup> Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge.

<sup>3</sup> Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.

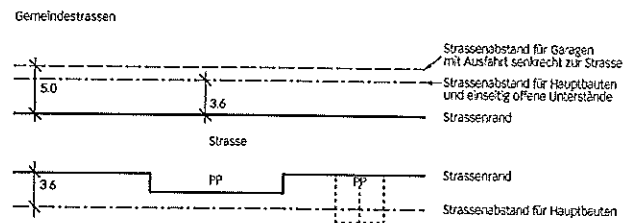
<sup>4</sup> Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.



### A146 Zonenabstand

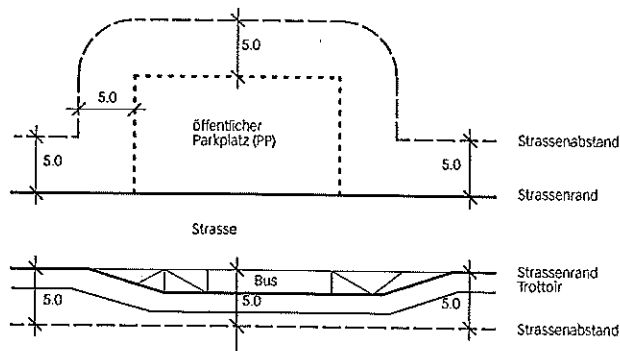
Der Zonenabstand misst sich gleich wie der Grenzabstand.

### A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen



### Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

Kantonsstrassen



### A148 Gewässerabstand

