

BAUREGLEMENT

Exemplar für die Genehmigung

Stand 27. November 2008

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	9
Art. 3 Landwirtschaftszone	11
Art. 4 Grünzone	11
Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzung	11

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 6 Grundsatz	13
Art. 7 Bauweise, Stellung der Bauten	13
Art. 8 Fassadengestaltung	15
Art. 9 Dachgestaltung	15
Art. 10 Aussenraumgestaltung	17

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 11 Baudenkmäler	19
Art. 12 Ortsbildschutzgebiet	19
Art. 13 Archäologie	19
Art. 14 Kommunales Naturschutzgebiet	19
Art. 15 Landschaftsschongebiete	21
Art. 16 Trockenstandort	21
Art. 17 Feuchtstandort	21
Art. 18 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	21
Art. 19 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	23
Art. 20 Hochstammobstgärten	23
Art. 21 Fliessgewässer und Quellen	23

Art. 22 Hecken und Feldgehölze	23
Art. 23 Ufergehölz	25
Art. 24 Historische Verkehrswege	25
Art. 25 Fuss- und Wanderwege	25
Art. 26 Bauen in Gefahrengebieten	27
Art. 27 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	27
Art. 28 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	27
Art. 29 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	29
Art. 30 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	29

C Masse und Messweisen

Art. 31 Gebäudehöhe	31
Art. 32 Gestaffelte Gebäude	31
Art. 33 Geschosse	31
Art. 34 Bauabstand von Gewässern	33
Art. 35 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund	35
Art. 36 Gebäudeabstand	37
Art. 37 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	39
Art. 38 Bauabstand von öffentlichen Strassen	39

D Schlussbestimmungen

Art. 39 Mehrwertabschöpfung	41
Art. 40 Widerhandlungen	41
Art. 41 Inkrafttreten	41

Genehmigungsvermerke

Anhang

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Tieren und Pflanzen.»

b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung: Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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.

Baubewilligungspflicht siehe 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. 7/725.1/1.1)

Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 031 791 13 42
E-Mail: info@freimettigen.ch

siehe Art. 106, 107 BauG,
Art. 14 SBG

siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG

e. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

f. Detailerschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

g. 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.

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Freimettigen geregelt.

In den **Wohnzonen W** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büro und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Werden in der **Dorfkernzone** innerhalb der Bauabstände bestehende Gebäude durch neue ersetzt, können diese auf dem selben Grundriss und in der ursprünglichen Höhe gebaut werden (vgl. Art. 30, Art. 31, Art. 38 GBR).

Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone richtet sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG), vorbehältlich Art. 3 GBR.

kGA = kleiner Grenzabstand

gGA = grosser Grenzabstand

GH = Gebäudehöhe, siehe auch Art. 31 GBR (Messweise der GH)

G = Geschosszahl

GL = Gebäudelänge

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 38), Gewässern (siehe Art. 34) und dem Wald (siehe Waldgesetz) geht den Grenzabständen vor.

Landwirtschaftszone: vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen und für die Landwirtschaftszone gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	Lärmempf.
Wohnzone	W1	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Wohnzone	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Dorfkernzone	Dk	umfasst die Gebiete besonders intensiver und gemischter Nutzung - Wohnen - Gewerbe - Landwirtschaftsbetriebe	III
Landwirtschaftszone	LWZ	siehe Art. 3	III
Grünzone	GZ	siehe Art. 4	
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	siehe Art. 5	

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA in m	gGA in m	GH in m	G	GL in m
Wohnzone W1	5.00	9.00	5.50	1	20.00*
Wohnzone W2	5.00	9.00	7.00	2	25.00*
Dorfkernzone	5.00	8.00	7.00	2	25.00*
Landwirtschaftszone	siehe Art. 3				
Grünzone	siehe Art. 4				
Zonen für öffentliche Nutzung	siehe Art. 5				

* ohne An- und Nebenbauten

*Im Weiteren gelten die Abstandsregelungen des Einführungs-
gesetzes zum Zivilgesetzbuch.*

*Neubauten, Betriebserweiterungen oder deren Umstellungen auf
Betriebszweige, die eine erhebliche Störung der Nachbarschaft ver-
ursachen (z.B. Schweinemästerei, Geflügelfarmen) benötigen eine
Intensivlandwirtschaftszone.*

*Für die bodenunabhängige Produktion in der Tierhaltung und im
Pflanzenbau sind Art. 36 und 37 RPV zu beachten (siehe auch AHOP
Intensivlandwirtschaftszone des AGR).*

*Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume
frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der
Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen. Gestattet
sind nur unterirdische Bauten und Bauten, die für die Pflege der
Zone nötig sind (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen
gilt die gesetzliche Bestandesgarantie (Art. 3 BauG).*

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA min. 2.00 m
- Gebäudehöhe GH max. 4.00 m
- Gebäudefläche GF max. 60.00 m²

b) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA dürfen an die Grundstücksgrenze heranreichen

³ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

⁴ Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Art. 3 Landwirtschaftszone

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

Art. 4 Grünzone

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² Zweckbestimmung: Freihalten der Sichtbeziehung zwischen den Häusern im Dorfkern.

Art. 5 Zonen für öffentliche Nutzung

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzung gelten die folgenden Bestimmungen.

1) Schule

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten für soziale und Bildungszwecke zulässig. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden, bei Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zugelassen. baupolizeiliche Masse gemäss Dorfkernzone Empfindlichkeitsstufe II

2) ARA

Überbauung bestehend, Erweiterung und Neubauten in direktem Zusammenhang mit der ARA zulässig. Von den allgemeinen Dachvorschriften kann abgewichen werden. Flachdächer sind zugelassen. baupolizeiliche Masse gemäss Wohnzone W2 Empfindlichkeitsstufe III

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 6 Grundsatz

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

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

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

³ Die Vorschriften über das Ortsbildschutzgebiet bleiben vorbehalten.

⁴ Vor der Erteilung von Abbruch- oder Baubewilligungen ist zur Beurteilung von wesentlichen Änderungen oder von Neubauten eine vom Gemeinderat gewählte neutrale Fachinstanz (Heimatschutz, Bauberater/in, Ortsplaner/in, Architekt/in, Denkmalpflege) in folgenden Fällen beratend beizuziehen. Bei Bauvorhaben

- im Ortsbildschutzgebiet
- im Landschaftsschongebiet
- bei gestalterisch stark umstrittenen Bauvorhaben

Art. 7 Bauweise, Stellung der Bauten

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

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

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen. .

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Sonnenkollektoren richten sich nach Art. 6 BewD (baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht sind). In Schutzgebieten (Ortsbildschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sind sie immer baubewilligungspflichtig.

Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 f. BauV und Art. 27 BewD.

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

Art.8 Fassadengestaltung

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

Art.9 Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes für Neu- und Umbauten die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.

³ Für Hauptgebäude in allen Zonen ausser den Zonen für öffentliche Nutzung müssen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdachformen angewendet werden. Für einstöckige An- und Nebenbauten bis max. 60 m² Gebäudefläche sind Flachdächer zulässig.

⁴ Die Neigung der Dachflächen von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern darf nicht weniger als 25° a.T. und nicht mehr als 45° a.T. betragen.

⁵ Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an eine First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen.

⁶ Lukarnen und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

⁷ Die einzelnen Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.50 m² sein und müssen untereinander mindestens einen Sparrenabstand einhalten. Die Rahmen sind in der Dachfarbe zu halten.

⁸ Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Wädenswil www.acw.admin.ch. Die Gemeindeverwaltung hilft Ihnen gerne weiter.

Art. 10 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und ihrer wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten. Die Umgebungsarbeiten sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme abzuschliessen.

² Auf vorhandene Bäume und Hecken ist bei Überbauungen wenn möglich Rücksicht zu nehmen. Die Baupolizeibehörde kann gezielte (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Dorfbild erforderlich ist.

³ Es sind zur Hauptsache heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

⁴ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Freimettigen. Das Bauinventar ist grundeigentümerverbindlich und im Zonenplan dargestellt.

siehe Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG, Art. 83 Abs. 2 BauG

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Freimettigen und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen werden können.

*Für das folgende im Zonenplan bezeichnete kantonale Naturschutzgebiet gilt das entsprechende Schutzreglement:
- Kantonales Naturschutzgebiet Kiesenbach, Nr. 83, RRB 4802 vom 20.12.1972.*

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 11 Baudenkmäler

¹ Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung.

² Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art. 12 Ortsbildschutzgebiet

¹ Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassade, Dach, Aussenräume, Materialisierung etc.) gut ins Ortsbild einzufügen.

² Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Ausgenommen sind Neubauten landwirtschaftlicher Art (Ökonomie- und Wohngebäude). Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des abgebrochenen oder abgebrannten Gebäudes zu übernehmen.

³ Neubauten, Umbauten oder Erneuerungen dürfen die ursprüngliche Gesamterscheinung des Gruppenbildes, den Gebäudecharakter und dessen Umschwung nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu respektieren.

⁵ Baugesuche sind der Fachinstanz (Heimatschutz, Bauberater/in, Ortsplaner/in, Architekt/in, Denkmalpflege) zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 13 Archäologie

Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Art. 14 Kommunales Naturschutzgebiet

¹ Um den Bachlauf mit seiner Uferbestockung in natürlicher Art zu erhalten, wird der Kiesenbach von der Gemeindegrenze Freimettigen/Oberdiessbach an nordwärts bis zur ARA-Anlage Kiesenental unter den Schutz der Gemeinde gestellt.

² Im Schutzgebiet sind untersagt:

a) Jede Beeinträchtigung des Bachlaufes, insbesondere das Errichten von Bauten und Anlagen;

Schutzzweck der Landschaftsschongebiete ist die Landschaftsästhetik. Die Eigenart und Schönheit wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen oder Hecken. Die Fällung von geschützten Einzelbäumen benötigt die Bewilligung des Regierungsrats (Art. 41 Abs. 3 NSchG).

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DVZ; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsrat (Art. 41 Abs. 3 NSchG).

b) das Ausreuten der Uferbestockung und am Bachbett.

Vorbehalten bleiben Unterhaltsarbeiten an der Uferbestockung und am Bachbett.

Art. 15 Landschaftsschongebiete

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, und die Erhaltung der charakteristischen botanischen, wildbiologischen und kulturhistorisch wertvollen Elemente.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einpassen. Nicht zulässig sind nicht landwirtschaftliche Bauten im Sinne des Baugesetzes, Aufforstungen, Baumschulen sowie Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion.

Art. 16 Trockenstandort

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen sind verboten.

Art. 17 Feuchtstandort

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten des Feuchtgebietes als natürlicher Lebensraum für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² Entwässerungseingriffe und Eingriffe in die Pflanzendecke sowie das Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln, Herbiziden und Dünger sind verboten.

Art. 18 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

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

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

³ Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 19 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

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. Art. 29a Umweltschutzgesetz USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung FrSV sind anwendbar.

Art. 20 Hochstammobstgärten

¹ Die im Zonenplan eingezeichneten Hochstammobstgärten sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung und sollen erhalten werden.

² Natürliche Abgänge sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

³ Fällungen sind gestattet wenn für gleichwertigen Ersatz gesorgt wird.

⁴ Ersatzlose Fällungen sind dem Gemeinderat zu melden. Dieser kann den Ersatz von gefällten Hochstammobstbäumen verfügen.

Art. 21 Fliessgewässer und Quellen

¹ Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

² In einem Abstand von 3m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Art. 22 Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 Meter einzuhalten.

³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.

geschützt nach GSchG, NSchG, NHG

siehe auch Art. 34 GBR

geschützt nach NSchG, JSG, sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen

*siehe Art. 18 Abs. 1bis und 21 NHG, Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und
Art. 8 FiG
Für die Erteilung von Bewilligungen ist das NSI zuständig.*

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

*Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia und das
Tiefbauamt des Kantons Bern.*

Art.23 Ufergehölz

¹ Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gero-
det noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht
werden.

² Bauabstände: Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von
mindestens 6 Meter einzuhalten.

³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu
Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.

Art.24 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Ver-
kehrswege der Schweiz IVS sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Be-
standteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken,
wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Art.25 Fuss- und Wanderwege

Die im kantonalen Richtplan resp. Inventarplan des Wanderwegnetzes auf-
geführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu
unterhalten. Erhebliche Eingriffe (wie z.B. Einbau eines bituminösen Bela-
ges) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung (Art. 7 ff. EV
/ FWG).

Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Der Nachweis, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist, ist Sache der GrundeigentümerInnen.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Art.26 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Art.27 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung

Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Art.28 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung

Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

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).*

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD..

Art. 29 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 28 sinngemäss.

Art. 30 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

C Masse und Messweisen

Art.31 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garateeinfahrten werden nicht angerechnet.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Die Mehrhöhe kann auch bei stärker geneigten Hängen nicht mehr als 1.00 m betragen.

Art.32 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung in der Höhe von mindestens 1.50 m bzw. in der Horizontalen von min. 3.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Art.33 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse.

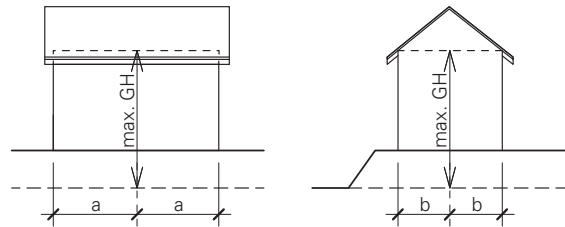
² Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das fertige Terrain hinausragt.

³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen 1.50 m nicht überschreitet.

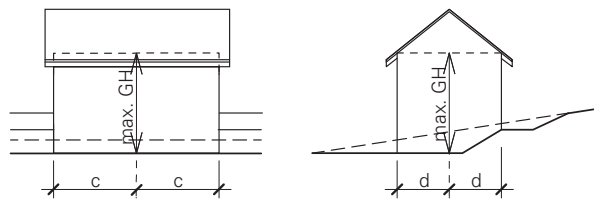
Die Messweisen halten sich an die kantonalen Definitionen und werden hier zum besseren Verständnis aufgeführt.

GH = Gebäudehöhe

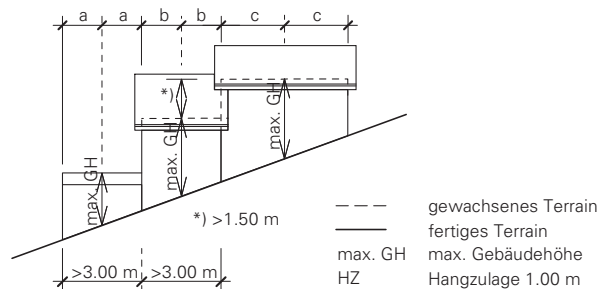
Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

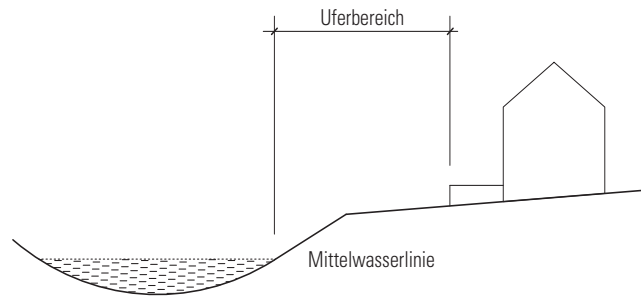


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe





Art. 34 Bauabstand von Gewässern

¹ 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.

- Chise: 15.00 m
- übrige Bäche und Gräben: 7.00 m

Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen

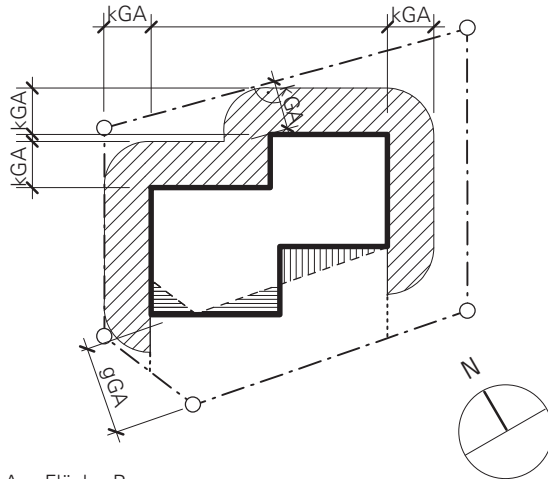
² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3m zu wahren. .

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

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

Messweise
Grenzabstand

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand



Fläche A = Fläche B



Fläche A



Fläche B



mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

Art. 35 Bauabstände gegen nachbarlichen Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.



² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite des Gebäudes und für die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

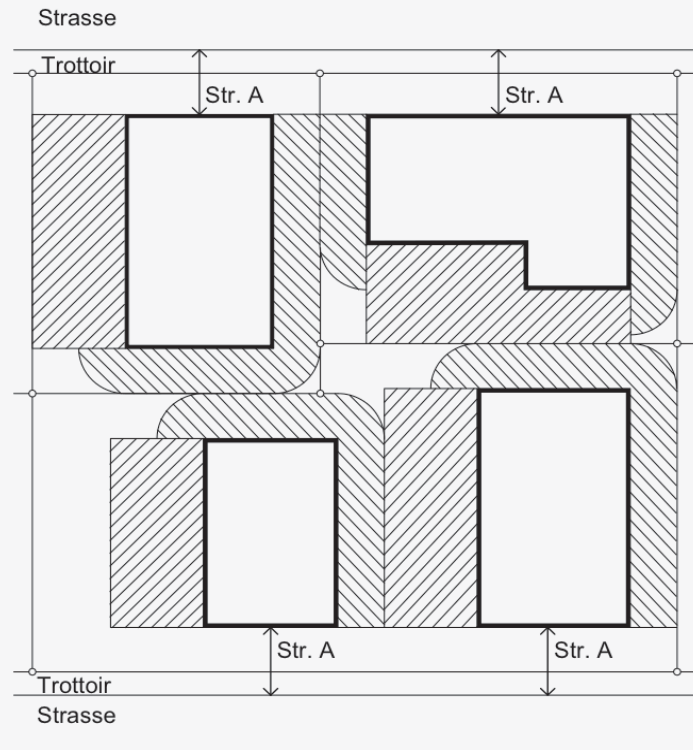
³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

⁴ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarungen regeln.

⁵ Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und - innerhalb der zulässigen Gebäudelänge - den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

⁶ Werden in der Dorfkernzone innerhalb des Bauabstandes gegen nachbarlichen Grund bestehende Gebäude ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

 = Fläche kGA
 = Fläche gGA
 Str.A = Strassen Abstand

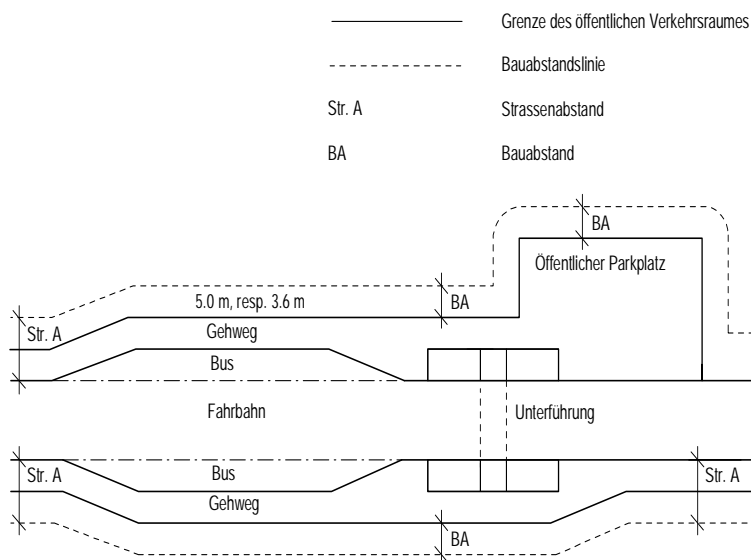


Art.36 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
- ² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- ³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.
- ⁴ Werden in der Dorfkernzone innerhalb des Gebäudeabstandes bestehende Gebäude ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

Im Weiteren gilt Art. 79 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen geht den Grenzabständen vor (vgl. Art. 63 SBG Gesetz über Bau und Unterhalt der Strasse)



Art. 37 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Vorspringende offene Bauteile und verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand gemäss Art. 2 hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50% pro Fassade ausmacht. Diese Bestimmung gilt nicht für Dachvorsprünge.

Art. 38 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Gemeindestrassen ist ein Bauabstand von mindestens 3.60 m, von Kantonsstrassen ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Werden innerhalb des Bauabstandes von Gemeindestrassen bestehende Gebäude durch neue ersetzt, kann dies innerhalb des bestehenden Volumens und unter Beibehaltung der Gebäudestellung erfolgen.

*siehe «Richtlinien über die Abgeltung des Planungsausgleichs» vom
16. August 2007*

Art. 50 BauG

D Schlussbestimmungen

Art.39 Mehrwertabschöpfung

¹ Der Gemeinderat verpflichtet sich, mit Grundeigentümern und -eigentüme-
rinnen, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmebewilligungen
Nutzungsvorteile verschafft werden, Vertragsverhandlungen zu führen mit
dem Ziel, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffent-
liche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Verordnung stellt die Gleichbe-
handlung aller Betroffenen sicher.

² Vertragsabschlüsse sind vor der Beschlussfassung über die Planungsmass-
nahme zu unterzeichnen.

Art.40 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen
Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen
werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art.41 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und
dem Zonenplan, tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung in Kraft.

² Mit Inkrafttreten der vorliegenden baurechtlichen Grundordnung werden
aufgehoben:

- Gemeindebaureglement vom 19.3.1980 mit allen Änderungen
- Zonenplan vom 19.3.1980 mit allen Änderungen
- Verkehrsrichtplan / Landschaftsrichtplan / Nutzungsrichtplan vom 19.3.1980
- Überbauungsordnung Mülhülle vom 11.8.2006
- Überbauungsordnung Sägematte vom 1.4.1997
- Sägematte Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
vom 16.4.1984 mit allen Änderungen
- Freimettigen - Holz Ausbau Gemeindestrasse vom 30.1.1975

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	13. August 2007 bis 7. September 2007
Vorprüfung	18. Februar 2008
Publikation im Amtsblatt	10. September 2009
Publikation im Amtsanzeiger	28. August 2008 und 4. September 2008
Öffentliche Auflage	29. August 2008 bis 29. September 2008
Einspracheverhandlung	30. Oktober 2008
Rechtsverwahrungen	2
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat	12. November 2008
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	vom

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Freimettigen, Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern

Anhang

- 1 Schützenswerte Bauten und Anlagen
- 2 Schützenswerte Naturobjekte
- 3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen
- 4 Artikel 79 ff. EGzGB

Anhang 1

Schützenswerte Bauten und Anlagen

Strasse	Haus-Nr.	Baugattung	Bau-gruppe	Bewer-tung	K-Objekt	Planausschnitt Inventar
Allmit	112	BH	-	erh		2
Breitstein	82	BH	-	erh		2
Breitstein	82A	Sp	-	erh		2
Dessikofen	160	BH	B	erh	K	3
Dessikofen	160D	Sp	B	sch	K	3
Dessikofen	161	BH	B	erh	K	3
Dessikofen	161C	Sp	B	sch	K	3
Diessbachstrasse	1	BH	A	erh	K	1
Diessbachstrasse	1C	OH/Sp	A	erh	K	1
Diessbachstrasse	14	BH	-	erh		1
Diessbachstrasse	16	BH	-	erh		1
Dorfstrasse	N.N.	Br	A	erh	K	1
Dorfstrasse.	3	BH	A	erh	K	1
Dorfstrasse	3B	Sp	A	erh	K	1
Dorfstr. (s. Dorfstr. 3)	5	BH	A	erh	K	1
Dorfstrasse	9	St	A	sch	K	1
Dorfstrasse	11	BH	A	sch	K	1
Dorfstrasse	14	BH	A	sch	K	1
Dorfstrasse	14A	Sp	A	erh	K	1
Dorfstrasse	19	bh	a	erh	k	1
Dorfstrasse	38	GG	-	sch	K	1
Niedermatt	140	WH	-	sch	K	1
Scheuer	200	BH	-	erh		3
Schulhausstrasse	3	SH	A	erh	K	1
Schulhausstrasse	5	Kä	A	sch	K	1
Schulhausstrasse	6	Kä	A	erh	K	1
Schulhausstrasse	12	BH	A	sch	K	1
Schulhausstrasse	12B	Sp	A	sch	K	1
Teufmoos	60A	Sp	-	erh		2

Anhang 2

Schützenswerte Naturobjekte

Nr.	Objekt	Baumart	Besitzer	Parz. Nr.
1	Einzelbaum	Kirschbaum	E. Kestenholz	186
2	Hecke	gemischt	D. Zaugg	162
3	Einzelbaum	Birnbaum	F. Moser	104
4	Einzelbaum	Eiche	A. Moser	145
6	Einzelbaum	Kastanie	A. Moser	143
7	Einzelbaum	Linde	Chr. Beck	192
8	Hecke	gemischt	M. Bärtschi	59
9	Feldgehölz	gemischt	D. Zaugg	203
10	Einzelbaum	Nussbaum	M. Bärtschi	54
11	Baumgruppe		F. Moser	101
12	Hochstammobstbäume		Fr. Sarbach	75
13	Hochstammobstbäume		S. Schmied	121
14	Hochstammobstbäume		F. Moser	101
15	Hochstammobstbäume		Chr. Beck	192
16	Baumreihe		U. Stucki	175
17	Baumgruppe		A. Moser	64
18	Hochstammobstbäume		A. Moser	144
19	Hochstammobstbäume		R. Keller	18
20	Hochstammobstbäume		F. Roth	288
21	Hochstammobstbäume		D. Zaugg	162
22	Hochstammobstbäume		U. Moser	137
23	Hecke	gemischt	U. Moser	129
24	Hochstammobstbäume		A. Moser	316

Hinweis: Nummer 5 existiert nicht

Anhang 3

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

siehe unter www.be.ch/agr -> Raumplanung -> Musterbaureglement (MBR 2006) -> «Anhang II zum Musterbaureglement (Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen)»

Anhang 4

Art. 79 ff. EGzZGB

Fassung vom 07.06.1970

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a *[eingefügt am 07.06.1970]*

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b *[eingefügt am 07.06.1970]*

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c [eingefügt am 07.06.1970]

4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Art. 79d [eingefügt am 07.06.1970]

5. Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e [eingefügt am 07.06.1970]

6. Brandmauern

a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f [eingefügt am 07.06.1970]

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g [eingefügt am 07.06.1970]

c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h [eingefügt am 07.06.1970]

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i [eingefügt am 07.06.1970]

b Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k [eingefügt am 07.06.1970]

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l [eingefügt am 07.06.1970]

9. Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m [eingefügt am 07.06.1970]

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n [eingefügt am 07.06.1970]

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o [eingefügt am 07.06.1970]

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Anhang 5

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Oktober 2008

Freimettigen

Gemeinde Freimettigen www.freimettigen.ch

Region

Region Kiesental www.kiesental.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung www.be.ch/agr

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft www.be.ch/gsa

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit www.vol.be.ch

Amt für Wald www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft www.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege www.be.ch/denkmalpflege

Amt für Umweltkoordination und Energie www.be.ch/ae

Tiefbauamt www.be.ch/tba

Wasser- und Energiewirtschaftsamt www.be.ch/wea

Portal Naturgefahren www.be.ch/naturgefahren

Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt www.bafu.admin.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft www.seco.admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch

Schweiz.Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch

Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70