Kanton Bern
Gemeinde Sumiswald

Gemeinde Sumiswald
Fortschritt hat Tradition.

# Baureglement (BauR)

Stand: 01.11.2021, öffentliche Auflage

**Impressum**
Gemeinde: Sumiswald
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

| Version | Datum | Inhalt |
|---|---|---|
| 1.0 | 01.07.2019 | Mitwirkung |
| 2.0 | 04.11.2019 | Erste Vorprüfung |
| 3.0 | 17.12.2020 | Abschliessende Vorprüfung |
| 4.0 | 01.11.2021 | Öffentliche Auflage |

# Inhaltsverzeichnis


Lesehilfe ..... 1

1 Geltungsbereich ..... 3

Art. 1 Geltungsbereich ..... 3

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung ..... 3

Art. 3 Bedingte Einzonungen ..... 3

2 Nutzungszonen ..... 3

2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen ..... 3

Art. 4 Art der Nutzung ..... 3

Art. 5 Mass der Nutzung ..... 4

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse ..... 5

Art. 7 Grenzabstand ..... 6

Art. 8 Gebäudeabstand ..... 6

Art. 9 Näherbau ..... 6

Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen ..... 7

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen ..... 7

Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) ..... 7

Art. 12 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ..... 8

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ..... 9

Art. 13 Grünzone ..... 9

Art. 14 Schlosszone ..... 9

Art. 15 Verkehrszone ..... 9

2.4 Landwirtschaftszone ..... 9

Art. 16 Landwirtschaftszone ..... 9

Art. 17 Weilerzone ..... 9

3 Besondere baurechtliche Ordnungen ..... 10

Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP ..... 10

Art. 19 ZPP 1 «Eichmatte» ..... 10

Art. 20 ZPP 2 «Gammenthal» ..... 12

Art. 21 ZPP 3 «Haldenstrasse» ..... 12

Art. 22 ZPP 4 «Salzhaus» ..... 12

4 Qualität des Bauens und Nutzens ..... 13

Art. 23 Gestaltungsgrundsatz ..... 13

Art. 24 Beurteilungskriterien ..... 13

Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten ..... 13

Art. 26 Dachgestaltung ..... 13

Art. 27 Dachaufbauten ..... 14

Art. 28 Aussenraumgestaltung ..... 14

Art. 29 Energie ..... 15

Art. 30 Gestaltungsspielraum ..... 15

Art. 31 Fachberatung ..... 15

Art. 32 Qualifizierte Verfahren ..... 15

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen ..... 16
Art. 33 Baudenkmäler ..... 16
Art. 34 Ortsbildschutzgebiete ..... 16
Art. 35 Historische Verkehrswege ..... 16
Art. 36 Archäologische Schutzgebiete ..... 16
Art. 37 Naturschutzgebiete ..... 16
Art. 38 Geologisches Objekt ..... 17
Art. 39 Gewässer ..... 17
Art. 40 Landschaftsschongebiete ..... 17
Art. 41 Landschaftsschutzgebiete ..... 17
Art. 42 Hecken, Feld- und Ufergehölze ..... 18
Art. 43 Markante Einzelbäume ..... 18
Art. 44 Trockenstandorte ..... 18
Art. 45 Amphibienlaichgebiete ..... 18
Art. 46 Aussichtspunkte ..... 18
Art. 47 Bauen in Gefahrengebieten ..... 18
6 Straf- und Schlussbestimmungen ..... 19
Art. 48 Zuständigkeiten Gemeinderat ..... 19
Art. 49 Zuständigkeiten Hochbaukommission ..... 19
Art. 50 Zuständigkeiten Bauverwaltung ..... 19
Art. 51 Widerhandlungen ..... 20
Art. 52 Inkrafttreten ..... 20
Art. 53 Aufhebung von Vorschriften ..... 20
Genehmigungsvermerke ..... 21
Anhang ..... 22
A1 Skizzen ..... 22
A2 Bauverpflichtungen und Nutzungsdichten ..... 30
A3 Abkürzungen Gesetze ..... 34
A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen ..... 34

# Lesehilfe

**Kommentare / Hinweise**

Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des Baureglements aufgeführt.

**Baurechtliche Grundordnung**

Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Sumiswald bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung Sumiswald, dem Zonenplan Siedlung Wasen, dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren West und Ost sowie dem Zonenplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

**Zonenplan Siedlung Sumiswald und Zonenplan Siedlung Wasen 1:2'500**

Im Zonenplan Siedlung Sumiswald und im Zonenplan Siedlung Wasen sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

**Zonenplan Gewässerräume und Gefahren Nord und Süd 1:5'000**

Im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren Nord und Süd wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

**Zonenplan Landschaft 1:7'500**

Analog sind im Zonenplan Landschaft alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

**Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.

Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.[1]

Hinsichtlich des Brandschutzes gelten die gesetzlichen Bestimmungen[2], die Vorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sowie die Brandschutzmerkblätter der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB).

---

[1] Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

[2] Siehe Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz (FFG) sowie Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung (FFV)

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.[1]

In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.[2]

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.[3]

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.[4]

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht[5] 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.

Qualitätssicherung

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

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht[6] bzw. in Art. 48 bis Art. 50 des vorliegenden Baureglements geregelt.

---

[1] Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD
[2] Siehe Art. 7 BewD
[3] Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV
[4] Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
[5] Siehe Art. 3 BauG
[6] Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

### Art. 1 Geltungsbereich

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

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

### Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

1 Grundeigentümer[1], die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet. Sie sind innert einer Frist von 10 Jahren zu überbauen oder zonenkonform zu nutzen. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach dem übergeordneten Recht[2]. Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

### Art. 3 Bedingte Einzonungen

1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone wird an die Bedingung geknüpft, dass das Land innert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision überbaut wird.[3]

2 Die Massnahme wird auf die Parzellen gemäss Zonenplan Siedlung Sumiswald und Wasen angewendet.

3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht[4].

# 2 Nutzungszonen

## 2.1 Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen

Nutzungsarten

### Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

| Zone | Abk. | Nutzungsart |
|---|---|---|
| Wohnzone | W2<br>W4 | ▪ Wohnen[5]<br>▪ stilles Gewerbe[6]<br>▪ Detailhandelseinrichtungen für den täglichen Lebensbedarf |

[1] Mit dem Begriff Grundeigentümer sind sowohl Grundeigentümerinnen wie auch Grundeigentümer gemeint. Diese Handhabung gilt für alle männlichen Formen, die im Dokument vorkommen.
[2] Siehe Art. 126d Abs. 4 BauG
[3] Siehe Art. 126c BauG
[4] Siehe Art. 126c Abs. 3 BauG.
[5] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
[6] Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

| Zone | Abk. | Nutzungsart |
|---|---|---|
| Dorfzone | D2 | ▪ Wohnen |
| Kernzone | K2 | ▪ Dienstleistungsbetriebe |
| | K3 | ▪ Detailhandelseinrichtungen |
| | K4 | ▪ Gastgewerbe |
| | | ▪ stilles bis mässig störendes Gewerbe |
| | | ▪ Landwirtschaft und landwirtsch. Gewerbe |
| | | ▪ Bei Parzellen innerhalb der Dorf- oder Kernzone, die mit einer Bauverpflichtung gemäss Anhang A2 belegt sind, ist keine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. |
| Arbeitszone | A13 | ▪ Arbeitsnutzungen |
| | A17 | ▪ Lagerflächen |
| | A19 | ▪ Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal |
| | | ▪ Parzelle Nr. 3367: Sport und Freizeit[1] |

Baupolizeiliche Masse

## Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse[2] und Lärmempfindlichkeitsstufen[3]:

| Zone | Abk. | kA [m] | gA [m] | GL[4] [m] | Fh t[m] | Fh g [m] | VG | ES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnzone | W2 | 3.0 | 6.0 | 30.0 | 8.0 | 11.0 | 2 | II |
| Wohnzone | W4 | 4.0 | 8.0 | 45.0 | 14.0 | 17.0 | 4 | II |
| Dorfzone | D2 | 3.0 | 6.0 | 35.0 | 9.0 | 12.0 | 2 | III |
| Kernzone | K2 | 3.0 | 6.0 | 40.0 | 9.5 | 12.5 | 2 | III |
| | K3 | 3.0 | 6.0 | 45.0 | 10.5 | 13.5 | 3 | III |
| | K4 | 4.0 | 8.0 | 45.0 | 12.5 | 15.5 | 4 | III |
| Arbeitszone | A10 | ½ Fh t* | – | – | 10.0 | 13.0 | – | IV |
| | A13 | ½ Fh t* | – | – | 13.0 | 17.0 | – | IV |
| | A17 | ½ Fh t* | – | – | 17.0 | 21.0 | – | IV |
| | A19 | ½ Fh t* | – | – | 19.0 | 23.0 | – | IV |

*mindestens aber 4.0 m

kA = kleiner Grenzabstand[5]
gA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Fh t = Fassadenhöhe «tief» (bei Satteldächern traufseitig; Art. 15 BMBV)[6]
Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)
VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)
ES = Lärmempfindlichkeitsstufen

2 Für die Parzellen Nrn. 2330, 1753, 2292 und 2046 (Wasen) in der D2 gilt der bauliche Bestand. Für Ersatzbauten gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo[7] von 0.5.

3 In der Arbeitszone gilt die Fassadenhöhe giebelseitig für alle Gebäude mit Dachfirst (Pultdächer, Satteldächer). Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu 1.0 m werden nicht an die Höhe angerechnet.

---

[1] Die Erschliessung und Parkierungsmöglichkeiten sind sicherzustellen.
[2] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.
[3] Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)
[4] Die Gebäudelänge umfasst auch die Länge von Anbauten.
[5] Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1
[6] Skizze Fassadenhöhe im Anhang A1
[7] Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10% beträgt.

5 Auf den im Anhang 2 aufgeführten Parzellen ist aufgrund der Einzonung von Kulturland (Art. 11c Abs. 1 BauV) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)[1] für Wohn-, Dorf- und Kernzonen oder eine Überbauungsziffer (ÜZ) für Arbeitszonen einzuhalten[2].

6 Auf den im Anhang 2 aufgeführten Parzellen (Bauzonenreserven) ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I Bau) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) für Wohn-, Dorf- und Kernzonen oder eine Überbauungsziffer von mind. 0.5 für Arbeitszonen einzuhalten[3].

7 Auf den im Anhang A2 aufgeführten Parzellen in den übrigen Bauzonen (ZSF und ZöN) muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

Weitere baupolizeiliche Masse

## Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

1 Anbauten, Kleinbauten[4]

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 $m^2$
- Fh t max. 3.5 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile[5] mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.0 m und einer max. aGbF von 60 $m^2$ gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten: [6]

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

4 Vorspringende Gebäudeteile:[7]

- zulässige Tiefe max. 1.8 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung: max. 2.5 m

5 Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:

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

6 Gestaffelte Gebäude, Staffelung[8]:

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

---

[1] Siehe Art. 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1
[2] Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.
[3] Betrifft zusammenhängende unüberbaute Bauzonen von mind. 1'500 $m^2$ Fläche. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.
[4] Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) im Anhang A1
[5] Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.
[6] Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1
[7] Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1. Von der Regelung des Anteils des Fassadenabschnitts sind die Dachvorsprünge ausgenommen.
[8] Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

7 Geschosse:[1]

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m.
- Attikageschoss: muss auf mind. einer ganzen Längsfassade um mind. 3.0 m zurückversetzt sein.

8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 50% der Fassadenlänge und max. 7.5 m nicht überschreitet.

Grosser und kleiner Grenzabstand

## Art. 7 Grenzabstand

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 und Art. 6 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.[2]

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäudes einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

## Art. 8 Gebäudeabstand[3]

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

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

3 Die Gebäudeabstände innerhalb der Arbeitszone richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.

Näherbau

## Art. 9 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand bis auf maximal 2/3 reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude und Anbauten bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird.

---

[1] Skizze Geschosse und Geschosszahl im Anhang A1

[2] Skizze Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand im Anhang A1

[3] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

### Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom Fahrbahnrand sind, soweit nicht Baulinien bestehen, die folgenden minimalen Bauabstände einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m,
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mind. 3.6 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildschutzgebieten), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

## 2.2 Zone für öffentliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen

Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

| Bezeichnung | Abk. | Zweckbestimmung | Überbauung und Gestaltung | ES |
|---|---|---|---|---|
| Schule Sumiswald | ZöN 1 | Schulgebäude mit Aussenraum | Bestehend<br>▪ GL: max. 70 m<br>▪ Fh t: max. 13 m<br>▪ Fh g: max. 19 m | II |
| Sportsplatz Turnhallenstrasse | ZöN 2 | Turnhalle und Aussensportanlage | Bestehend<br>▪ GL: max. 33 m<br>▪ Fh t: max. 10 m<br>▪ Fh g: max. 13 m | III |
| Mehrzweck | ZöN 3 | Kindergarten, Feuerwehrlokal, Parkierung | Bestehend<br>▪ GL: max. 16 m<br>▪ Fh t: max. 10 m<br>▪ Fh g: max. 14 m | III |
| Dorfplatz | ZöN 4 | Parkierung, Marktplatz | Hochbauten sind nicht zulässig. | III |
| Gemeindeverwaltung und Kirche | ZöN 5 | Gemeindeverwaltung und Kirche | Bestehend<br>▪ GL: max. 35 m<br>▪ Fh t: max. 9 m<br>▪ Fh g: max. 14 m | II |
| Alterszentrum Sumiswald | ZöN 6 | Alterszentrum, Parkierung, Zivilschutzanlage | Bestehend<br>▪ GL: max. 93 m<br>▪ Fh t: max. 13 m<br>▪ Fh g: max. 17 m | II |
| Dienstleistungszentrum DLZ | ZöN 7 | Dienstleistungszentrum, Rekrutierungszentrum | Bestehend<br>▪ GL: max. 140 m<br>▪ Fh t: max. 18 m<br>▪ Fh g: max. 22 m | II |
| Kirche Bifang | ZöN 8 | Kirche | Bestehend<br>▪ GL: max. 30 m<br>▪ Fh t: max. 8 m<br>▪ Fh g: max. 10 m | II |
| Friedhof Sumiswald | ZöN 9 | Friedhof | Es sind nur Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 zulässig. | II |
| Werkhof Trachselwaldstrasse | ZöN 10 | Werk- und Entsorgungshof | Bestehend<br>▪ GL: max. 64 m<br>▪ Fh t: max. 4 m<br>▪ Fh g: max. 7 m | III |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schule Wasen | ZöN 11 | Schulgebäude mit Aussenraum, Kindergarten, Turnhalle, Aussensportanlagen, Feuerwehrlokal, Zivilschutzanlage | Bestehend<br>▪ GL: max. 26 m<br>▪ Fh t: max. 13 m<br>▪ Fh g: max. 18 m | II |
| Spielplatz Wasen | ZöN 12 | Spielplatz | Hochbauten sind nicht zulässig. | II |
| Kirche Wasen | ZöN 13 | Kirche | Bestehend<br>▪ GL: max. 30 m<br>▪ Fh t: max. 8 m<br>▪ Fh g: max. 14 m | II |
| Friedhof Wasen | ZöN 14 | Friedhof | Es sind nur Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 zulässig. | II |
| Spielplatz Haselacker | ZöN 15 | Spielplatz | Hochbauten sind nicht zulässig.<br>Die Fläche kann nur mit Spielanlagen überbaut werden. | |

2 Für alle ZöN gilt: Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten. Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

## Art. 12 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

1 In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

| Bezeichnung | Abk. | Zweckbestimmung | Überbauung und Gestaltung | ES |
|---|---|---|---|---|
| ZSF Grünen | ZSF 1 | Reithalle und Pfadi | Bestehend<br>▪ GL: max. 41 m<br>▪ Fh t: max. 5 m<br>▪ Fh g: max. 9 m | II |
| ZSF Ey | ZSF 2 | Aussensportanlagen, Hallenbad, polysportive Anlagen | Bestehend<br>▪ GL: max. 64 m<br>▪ Fh t: max. 13 m<br>▪ Fh g: max. 17 m | III |
| ZSF Hornusserplatz | ZSF 3 | Hornusserplatz | In der ZSF Hornusserplatz darf ausschliesslich ein eingeschossiges Vereinslokal mit einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 200 $m^2$ errichtet werden. | III |

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone

### Art. 13 Grünzone

1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet.[1]

2 Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Schloss Sumiswald

### Art. 14 Schlosszone

1 Die Schlosszone Sumiswald umfasst das Schlossareal und bezweckt dessen Schutz und Unterhalt.

2 Zulässig sind die zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Für Erweiterungen gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K3.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Verkehrszone

### Art. 15 Verkehrszone

1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

## 2.4 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

### Art. 16 Landwirtschaftszone

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.[2]

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zweck und Art der Nutzung in der Weilerzone und Einschränkungen

### Art. 17 Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.[3]

2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10), gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.[4]

---

[1] Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussenanlagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

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

[3] Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

[4] Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.[1]

6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen.[2]

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.[3]

8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.[4]

9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen.

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

# 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

## Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. [5]

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

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

ZPP 1

## Art. 19 ZPP 1 «Eichmatte»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Eichmatte» bezweckt eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).

Art der Nutzung

2 Es erfolgt eine gemischte Nutzung gemäss der Dorf- und Kernzone. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig.

---

[1] Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

[2] Klein- und Anbauten: siehe Art. 5

[3] Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

[4] Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

[5] Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

3 Die ZPP ist in zwei Sektoren aufgeteilt:

- Sektor I: Betriebs- und Wohnbauten (inkl. der gemäss Art. 42–46 BauV erforderlichen Spielfläche)
- Sektor II: Freifläche

Mass der Nutzung und Grundzüge der Überbauung

4 Die im Schlussbericht «Entwicklungsprozess Eichmatte» vom 21.12.2020 festgehaltenen Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens 2019/2020 sind für die Überbauung des Areals Eichmatte verbindlich und integral umzusetzen, d.h. über den Gesamtperimeter der ZPP gemäss der unten stehenden Skizze mit den Sektoren I und II.

5 Die Ergebnisse der Fortsetzung des qualitätssichernden Verfahrens (Vorprojekt aus Phase 3 ab 2021) bilden eine zusätzliche verbindliche Grundlage für die Überbauung (insbesondere mit Festlegungen zu den Massen der Nutzung).

6 Nachträgliche Änderungen gegenüber dem jeweils aktuellen Ergebnis aus dem qualitätssichernden Verfahren sind nur auf der Grundlage eines anerkannten Fachgutachtens und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich.

Weitere Gestaltungsgrundsätze

7 Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die jeweils aktuellen Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.

8 Die Erschliessung erfolgt via Marktgasse oder den Kirchstalden über die bestehende Zufahrt zwischen den Parzellen Nrn. 385 und 3398.

9 Über die Parzellen Nrn. 2594, 2593 und 3398 ist eine geeignete Fusswegverbindung zum Friedhof anzulegen, welche die bestehende Wegführung über die Parzelle Nr. 498 aufnimmt und über die Parzellen Nrn. 830 und 488 führt.

10 Die Erschliessung der Parzelle Nr. 488 (Kernzone 2, ausserhalb des Perimeters der ZPP) ist bei der baulichen Entwicklung sicherzustellen.

11 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Perimeter ZPP 1 «Eichmatte» mit Sektoren

ZPP 2

## Art. 20 ZPP 2 «Gammenthal»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 2 «Gammenthal» bezweckt die Ergänzung der bestehenden Bauten für den Kiesabbau.

Art / Mass der Nutzung

2 Hochbauten für den Kiesabbau unterliegen den Vorschriften der Arbeitszone A13.

Gestaltungs-grundsätze

3 Die Erschliessung des Areals muss auf eine übersichtliche Ausfahrt konzentriert werden.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

ZPP 4

## Art. 21 ZPP 3 «Haldenstrasse»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Haldenstrasse» bezweckt eine qualitätsvolle Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).

Art / Mass der Nutzung

2 Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone D2. Die Überbauung hat eine minimale GFZo zwischen 0.3 – 0.5 zu erreichen. Die maximale ortsbildverträgliche Dichte wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens gemäss Abs. 4 festgelegt.

Gestaltungs-grundsätze

3 Die Erschliessung erfolgt über die Haldenstrasse.

4 Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist vorgängig zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

5 Art. 29 des vorliegenden Baureglements ist zu berücksichtigen.

6 Eine Realisierung über Etappen ist möglich, wenn ein Gesamtprojekt vorliegt.

7 Die Gestaltung und Dichte der Überbauung hat sich am Erhaltungsziel a) gemäss Inventarblatt ISOS zu orientieren (Wert auf Freiflächen legen, Gestaltungsvorschriften für Bauten).

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

ZPP 5

## Art. 22 ZPP 4 «Salzhaus»

Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 «Salzhaus» bezweckt eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).

Art / Mass der Nutzung

2 Die Bebauung richtet sich nach der bestehenden Überbauung oder gemäss der Kernzone 3. Die Überbauung hat eine minimale GFZo von 0.5 zu erreichen.

Gestaltungs-grundsätze

3 Die Erschliessung erfolgt über die Grünenstrasse.

4 Die Umgebung mit der Extensivwiese und dem Hochstammobstgarten ist zwingend zu erhalten. Allfällige bauliche Entwicklungen sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild zu integrieren.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

# 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

## Art. 23 Gestaltungsgrundsatz

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

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

## Art. 24 Beurteilungskriterien

1 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:[2]

- 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, Spielplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

## Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 7 bis Art. 10 BauR einzuhalten.

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

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

4 In der Dorf- und Kernzone ist das Vorland bei Neubauten in der Regel von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

Dachgestaltung

## Art. 26 Dachgestaltung

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

---

[1] Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 24 bis Art. 28 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

2 Auf Hauptbauten sowie auf An- und Kleinbauten sind Satteldächer (evtl. mit Gehrschild, Bruch und / oder Kreuzfirst), Flach- und Pultdächer sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt. Im ISOS-Gebiet von nationaler Bedeutung und in Ortsbildschutzperimetern hat sich die Dachform an die bestehenden Gebäude anzupassen.

3 Die Dachneigung von Hauptdächern bei Sattel-, Mansard-, Walm- und Zeltdächern darf 20° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Pultdächer haben eine Neigung von 10° – 24° aufzuweisen. Für An- und Kleinbauten gelten bei Pultdächern in allen Nutzungszonen keine Neigungseinschränkungen.

4 Asymmetrische Schrägdächer sind in der Bauzone nur am Hang (grössere Dachfläche hangparallel) gestattet.

Dachaufbauten

## Art. 27 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

2 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). In der obersten Nutzungsebene des Dachgeschosses sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen.

3 Ausserhalb von Ortsbildschutzgebieten darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten (ausser Firstreiter) einzeln 1/3 und zusammen 2/3 des Fassadenabschnittes des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten haben mindestens einen Abstand von 0.7 m zu First, Ort, Traufe aufzuweisen. Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt dieser Minimalabstand.

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 des Fassadenabschnittes des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Diese sind nur auf der untersten Nutzungsebene des Dachgeschosses zulässig. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

5 Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1.25 $m^2$.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

## Art. 28 Aussenraumgestaltung

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

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

3 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.[1]

[1] Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

4 Stützmauern, auf die aus topographischen Gründen nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1.2 m werden nur in Ausnahmefällen bewilligt.

Energie

## Art. 29 Energie

1 Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.

2 Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird. Vorbehalten bleibt eine genügend grosse Kapazität des Fernwärmenetzes.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

## Art. 30 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 23 bis Art. 28 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

## Art. 31 Fachberatung

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:[1]

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

Qualifizierte Verfahren, Qualitätssicherung

## Art. 32 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde kann die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.

[1] Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 23 BauR entsprechen.

# 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar

## Art. 33 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.[1]

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.[2]

Ortsbildschutzgebiete

## Art. 34 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.[3]

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Erhaltung von historischen Verkehrswegen

## Art. 35 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen in der Regel ungeschmälert zu erhalten.

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

Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten

## Art. 36 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen[4].

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

Naturschutzgebiete Schlossweiher Sumiswald und Napf

## Art. 37 Naturschutzgebiete

1 Die im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellten Naturschutzgebiete Nr. 82 Schlossweiher Sumiswald und Nr. 84 Napf sind mit Schutzbeschlüssen durch den Kanton geschützt.

2 Es gelten die entsprechenden kantonalen Schutzreglemente.

---

[1] Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Sumiswald; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Unterhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelet (Art. 10a – 10e BauG).

[2] Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

[3] Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Sumiswald bzw. die Beschriebe im ISOS.

[4] 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).

Findling bei Hornbach

## Art. 38 Geologisches Objekt

Das im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellte geologische Objekt Nr. 193 Findling bei Hornbach ist mit Schutzbeschluss vom 10.04.1978 durch den Kanton geschützt.

Gewässerraum

## Art. 39 Gewässer

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
- den Schutz vor Hochwasser;
- die Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum wird als punktierte Überlagerung im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren festgelegt.[1] [2]

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

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

Landschaftsschongebiete

## Art. 40 Landschaftsschongebiete

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.[5]

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.[6]

Landschaftsschutzgebiete

## Art. 41 Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

---

[1] Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

[2] Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

[3] Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

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

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

[6] Siehe Art. 31 BauR

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.

Hecken und Feldgehölze

## Art. 42 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

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

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

Schutz von markanten Einzelbäumen

## Art. 43 Markante Einzelbäume

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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

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

Trockenstandorte

## Art. 44 Trockenstandorte

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung und Beweidung noch durch andere Eingriffe beeinträchtigt werden. Der im Zonenplan Landschaft bezeichnete Bestand ist höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.

Amphibienlaichgebiete

## Art. 45 Amphibienlaichgebiete

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Amphibienlaichgebiete sind Lebensräume geschützter Tiere. Sie dürfen nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.

Aussichtspunkte

## Art. 46 Aussichtspunkte

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

## Art. 47 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

# 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Zuständigkeiten Gemeinderat

## Art. 48 Zuständigkeiten Gemeinderat

1 Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:

- die Erhebung von Einsprachen (Art. 35 BauG),
- den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG),
- die geringfügige Änderung von Plänen oder Vorschriften (Art. 122 BauV),
- die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 18–20 BauR).

2 Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft (Art. 36 / 140 BauG) und weitere ortsplanerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage des Organisationsreglements.

Zuständigkeiten Hochbaukommission

## Art. 49 Zuständigkeiten Hochbaukommission

Die Zuständigkeit der Hochbaukommission umfasst folgende Aufgaben:

- die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26–29 BauG), sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsstatthalter zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsstatthalter zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei die Abteilung Bau und Betrieb das Protokoll führt,
- die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45 BauG),
- die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsstatthalter auf Antrag der Bauverwaltung,
- die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

Zuständigkeiten Bauverwaltung

## Art. 50 Zuständigkeiten Bauverwaltung

Die Zuständigkeit der Bauverwaltung umfasst folgende Aufgaben:

- die abschliessende Erledigung des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 33 BauG und Art. 9 Baubewilligungsdekret (inkl. Erteilung des Bauentscheides, sofern keine Ausnahme erforderlich) inkl. Einholen von Stellungnahmen der kant. Fachstellen (Denkmalpflege, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Abteilung Naturförderung, Energiefachstelle, etc.),
- die periodische Information der Hochbaukommission über die laufenden Gesuche und die erteilten Bauentscheide,
- die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalter zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- die Organisation und Durchführung der Baukontrollen, die Behandlung von Voranfragen.

Bestimmungen bei Widerhandlungen

## Art. 51 Widerhandlungen

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

Inkrafttreten

## Art. 52 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung Sumiswald, dem Zonenplan Siedlung Wasen, dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren Nord und Süd sowie dem Zonenplan Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

## Art. 53 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 13.02.2009
- Zonenpläne Sumiswald und Wasen vom 13.02.2009
- Schutzplan vom 31.10.2000
- Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften SBV Parzelle Nr. 2221 vom 06.06.1964
- Baulinienplan Kirchstalden – Wuhracher vom 14.04.1967
- Baulinienplan Lempigen – Stegmatt – Staatsstrasse vom 20.12.1969
- Baulinienplan Blaufuhren vom 1. Dezember 1983

[1] Siehe Art. 50 BauG

# Genehmigungsvermerke

| | |
|---|---|
| Öffentliche Mitwirkung | vom 15.07.2019 bis 30.08.2019 |
| Kantonale Vorprüfung | vom 10.03.2020, 15.04.2021, 22.10.2021 |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | vom 18.11.2021 und 25.11.2021 |
| Publikation im Amtsblatt | vom 17.11.2021 |
| Öffentliche Auflage | vom 24.11.2021 bis 23.12.2021 |

| | | |
|---|---|---|
| Erledigte Einsprachen | ..... | (Anzahl) |
| Unerledigte Einsprachen | ..... | (Anzahl) |
| Rechtsverwahrungen | ..... | (Anzahl) |

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

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

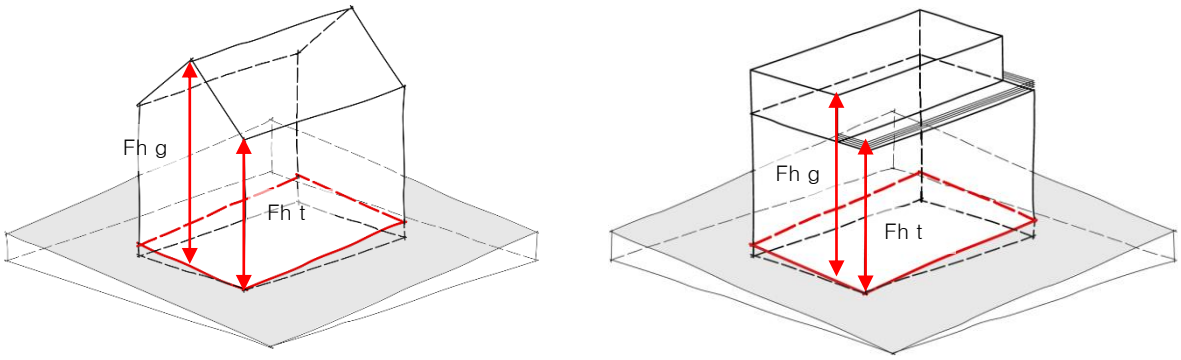
Der Gemeindeschreiber: .....

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

# Anhang

## A1 Skizzen

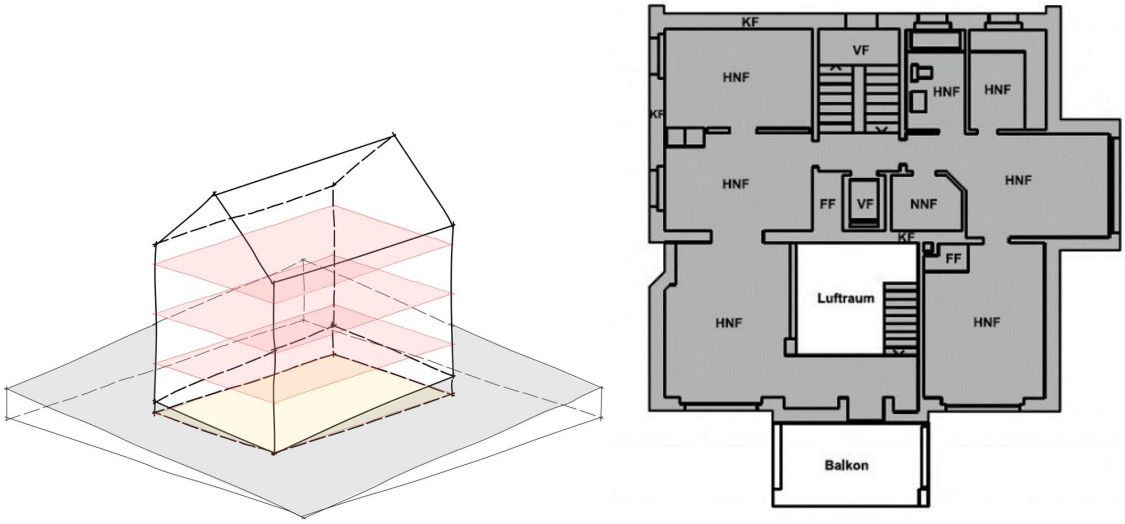
Skizze Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):




Fassadenlinie

Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)

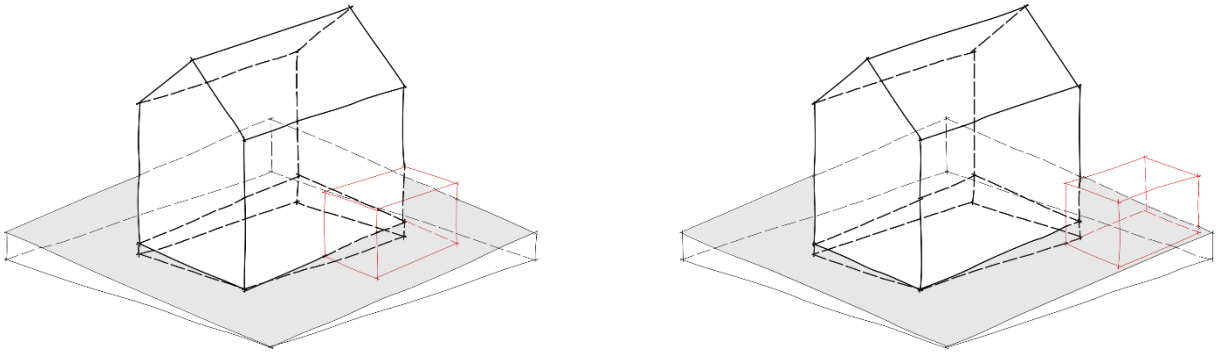



Geschossfläche oberirdisch

Geschossfläche unterirdisch

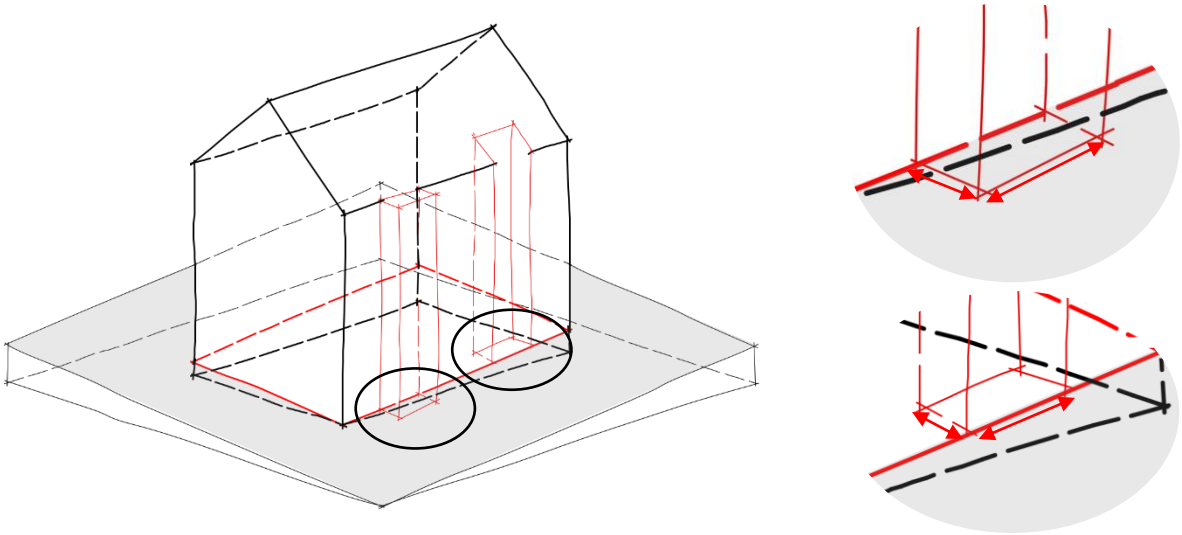
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art 11c Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden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

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



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

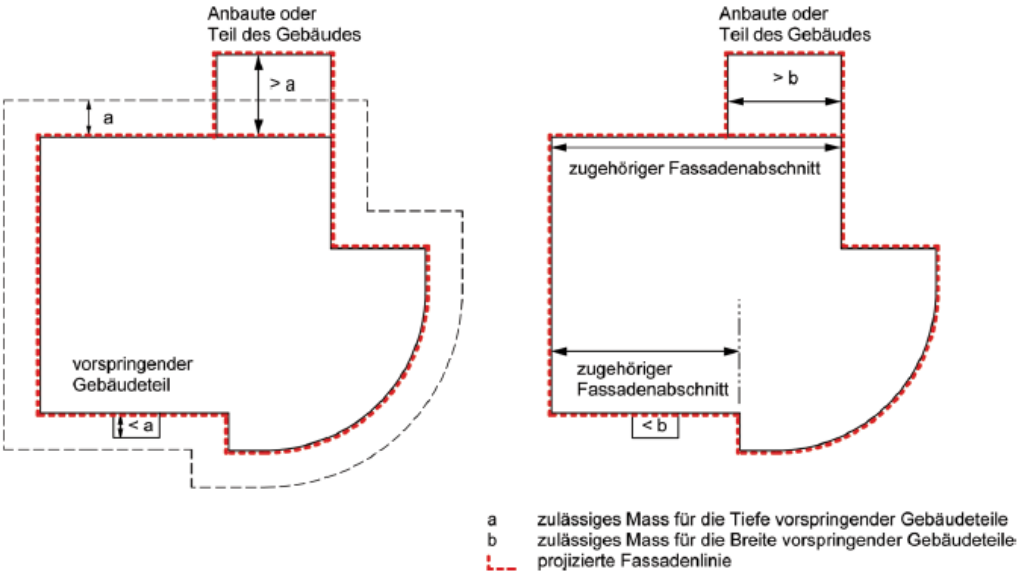
Skizzen vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



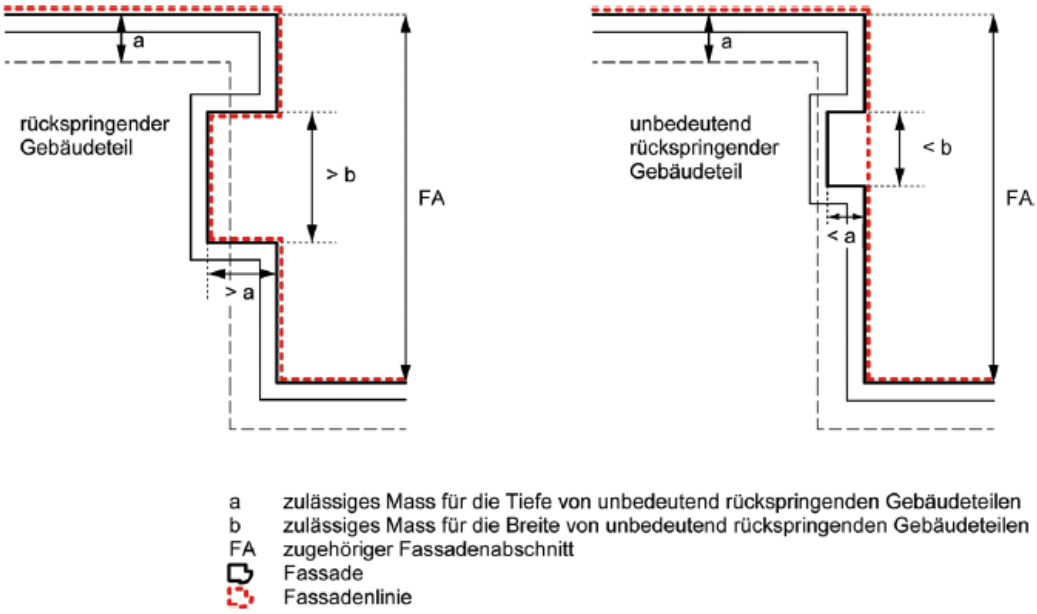
Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

Fassadenlinie

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

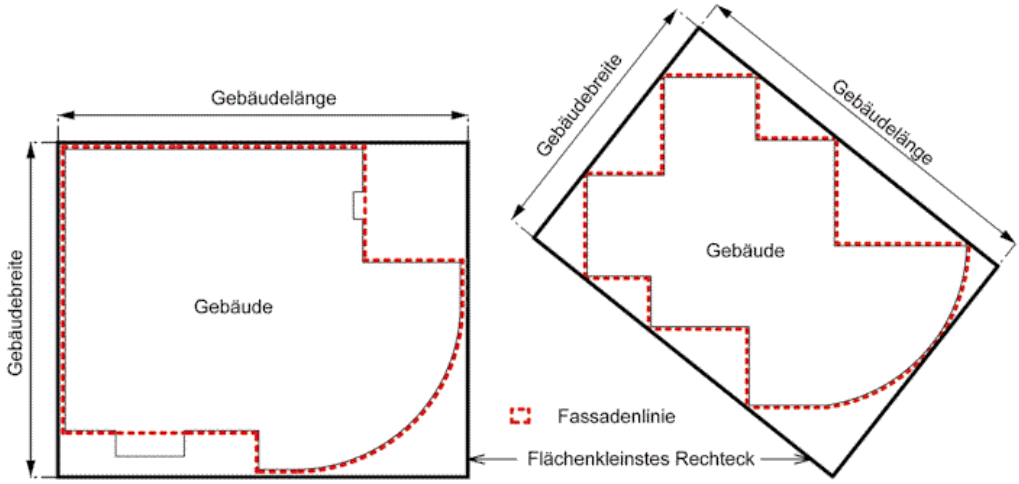



*Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)*

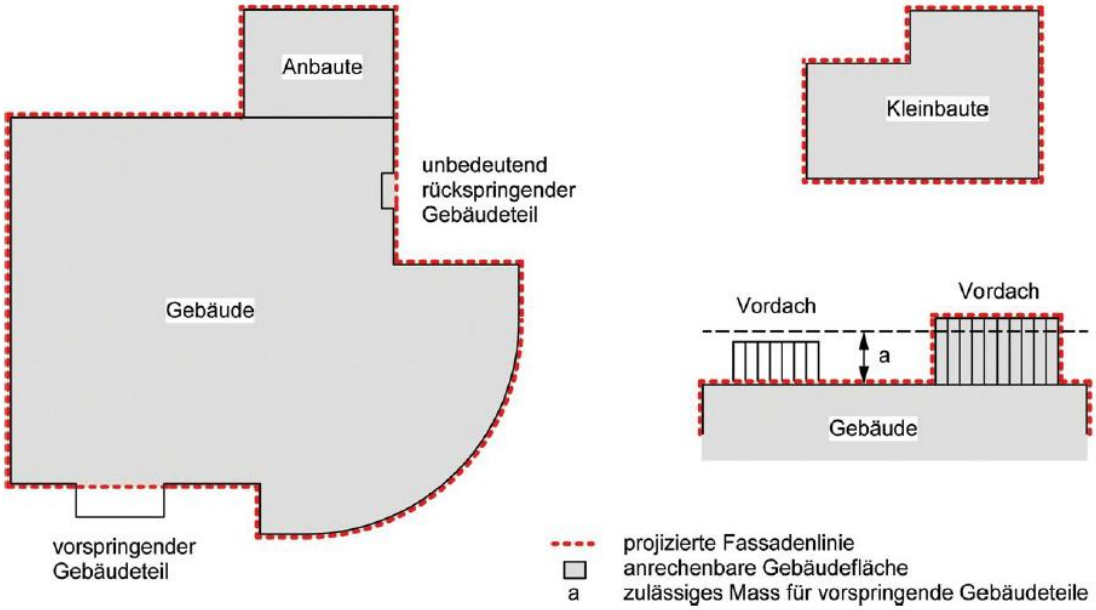



*Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile*

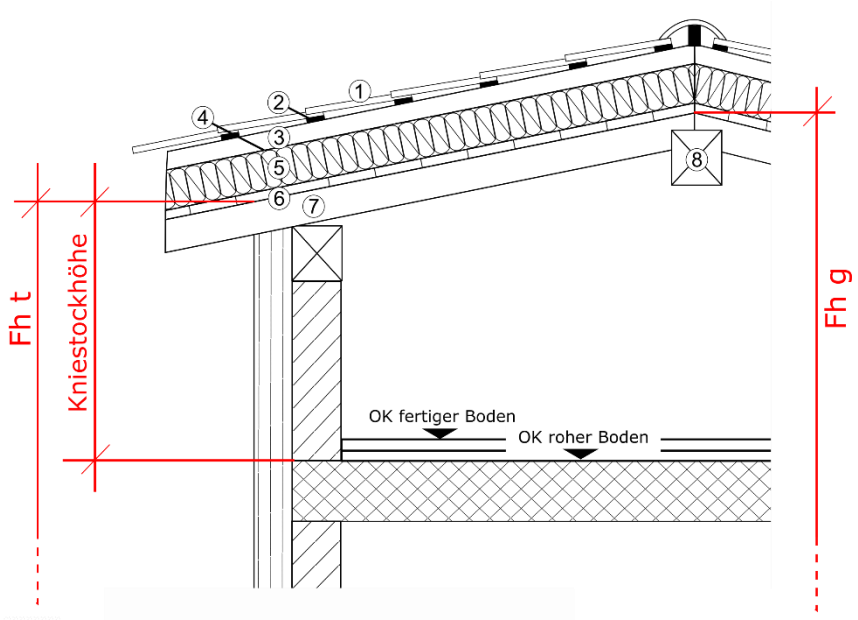
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)




Skizze Gebäudelänge/projizierte Fassadenlinie (Art. 12 BMBV) bei Anbauten



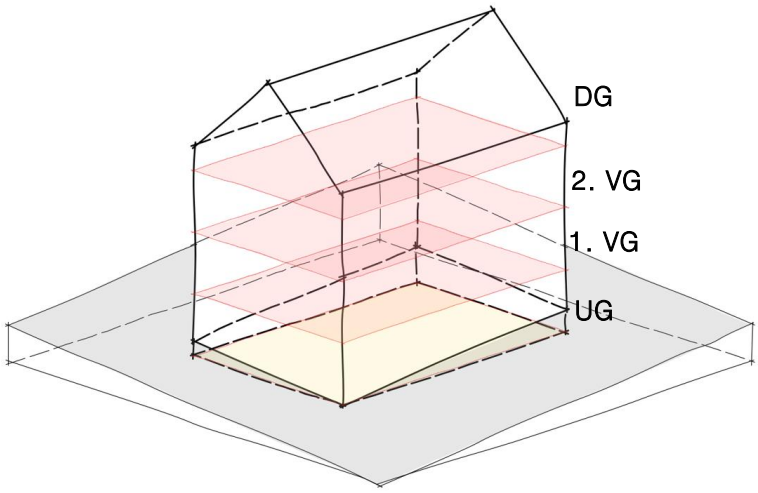
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)




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

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

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

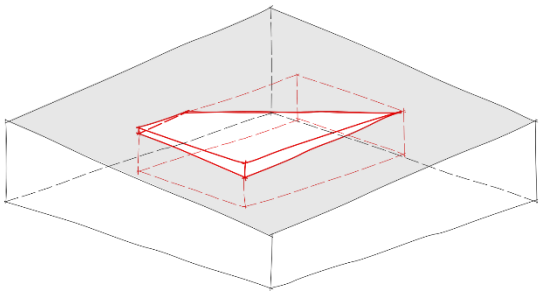



DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

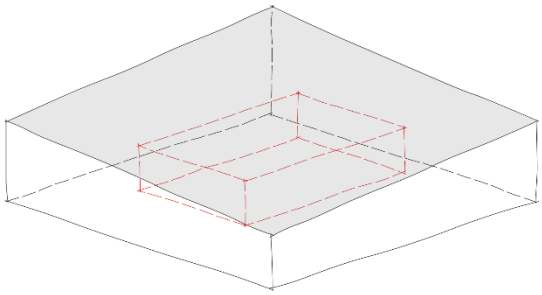
VG: Vollgeschoss

UG: Untergeschoss

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

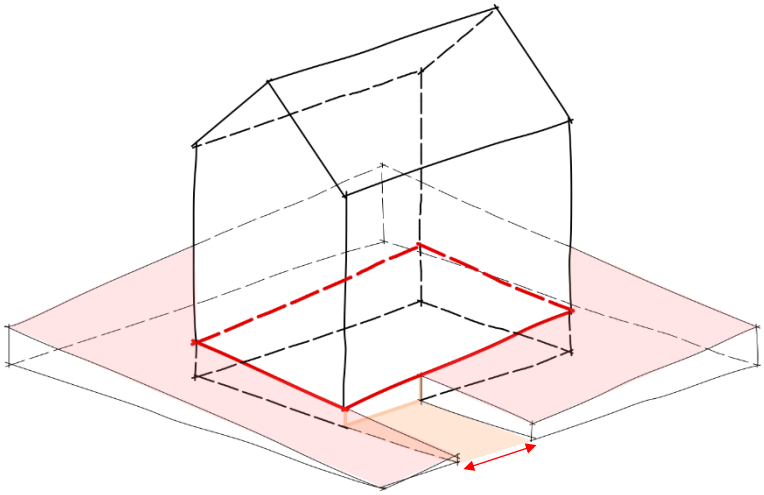


Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

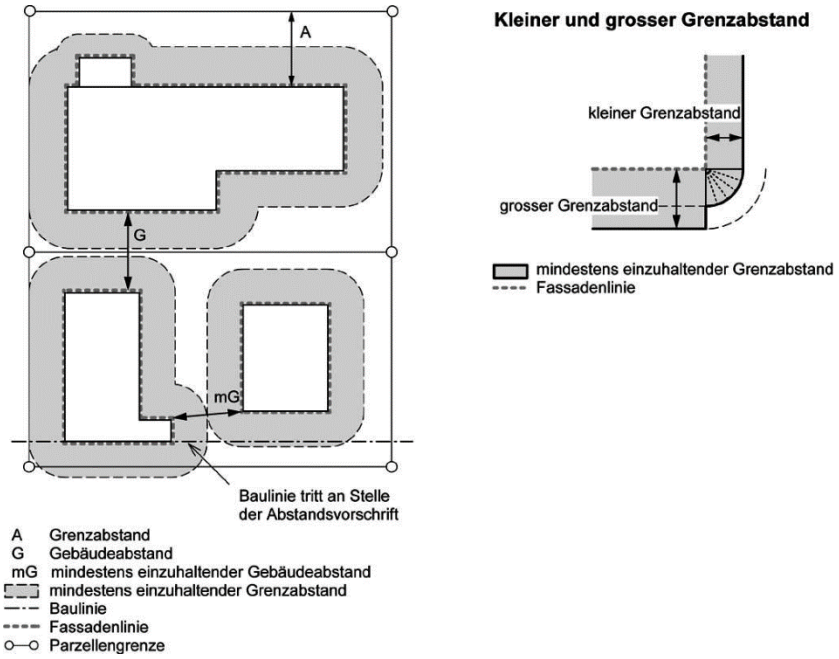
Skizze Abgrabungen



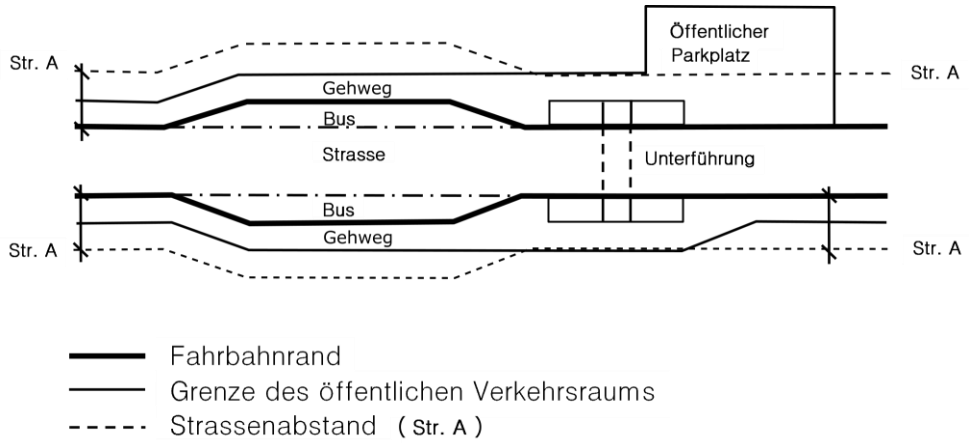
Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < max. 50% und 7.5 m

Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > max. 50% und 7.5 m

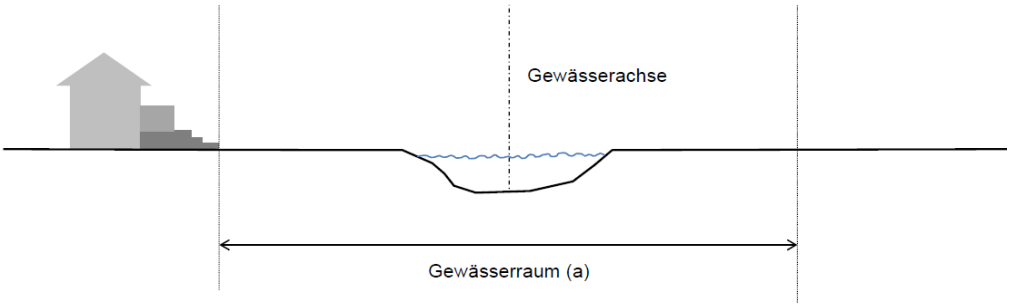
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



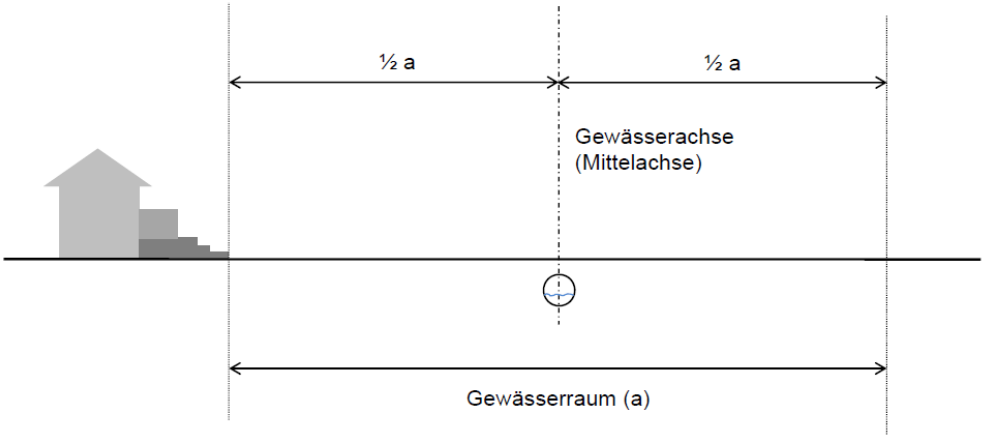

Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer




Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



# A2 Bauverpflichtungen und Nutzungsdichten

## Bauverpflichtungen

Für die folgenden Parzellen gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR eine Bauverpflichtung. Diese wird mit einer Frist von 10 Jahren ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt. Die Parzellen, die gemäss Art. 4 keine landwirtschaftliche Nutzung erlauben, sind mit einem * gekennzeichnet.

| Parzelle Nr. | Fläche [m²], ca. | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 488* | 700 | ▪ Erschliessung ist bei der Entwicklung der ZPP Eichmatte zur berücksichtigen |
| 575* | 7'000 | ▪ Parzellenteil |
| 744 | 700 | ▪ UeO Grünen |
| 806* | 770 | ▪ Parzellenteil |
| 921* | 2'500 | ▪ Parzellenteil |
| 1180 | 800 | ▪ Entwicklung zusammen mit 2911, 2912<br>▪ Parzellenteil |
| 1207 | 500 | ▪ Parzellenteil |
| 1268* | 1'450 | ▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 3366 empfehlenswert |
| 1320* | 1'100 | ▪ Parzellenteil |
| 1391/3466* | 2'200 | ▪ Parzellenteil |
| 1392* | 750 | ▪ Parzellenteil |
| 1425* | 930 | ▪ Parzellenteil |
| 1520* | 610 | – |
| 1601 | 800 | ▪ Parzellenteil |
| 1603 | 680 | ▪ Parzellenteil |
| 1713* | 1610 | – |
| 1858 | 625 | ▪ Parzellenteil |
| 1895* | 530 | – |
| 2124* | 950 | – |
| 2370 | 800 | ▪ Parzellenteil |
| 2412* | 514 | – |
| 2467 | 1'400 | ▪ Parzellenteil |
| 2532* | 1'390 | – |
| 2736 | 510 | ▪ Parzellenteil |
| 2768 | 780 | ▪ Parzellenteil |
| 2774* | 1'220 | ▪ Parzellenteil |
| 2784* | 740 | – |
| 2785* | 600 | ▪ Parzellenteil |
| 2797 | 790 | ▪ UeO Grünen |
| 2835 | 880 | – |
| 2911 | 870 | ▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180 |
| 2912 | 730 | ▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180 |
| 2918* | 970 | – |
| 2928* | 2'975 | – |
| 3017* | 800 | – |
| 3122* | 810 | – |
| 3189* | 1'060 | ▪ Parzellenteil |
| 3194* | 1'190 | – |
| 3216 | 920 | – |
| 3230* | 1'750 | – |
| 3261* | 1'300 | – |
| 3264 | 1'000 | – |
| 3286 | 640 | ▪ Parzellenteil |
| 3293* | 580 | – |
| 3296 | 730 | ▪ Parzellenteil |
| 3352 | 830 | – |

| Parzelle Nr. | Fläche [m²], ca. | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 3354 | 830 | – |
| 3362* | 1'530 | – |
| 3366* | 370 | ▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1268 empfehlenswert |
| 3369 | 1'030 | – |
| 3402* | 2'100 | |
| 3407 | 1'100 | |
| 3408 | 750 | |
| 3414* | 760 | ▪ Parzellenteil |
| 625/3422* | 4'140 | – |

## Nutzungsdichten

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Sumiswald

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

| Parzelle Nr. | GFZo | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 166 | 0.7 | ▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR |
| 346 | 0.7 | ▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR |
| 691 | 0.5 | ▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR<br>▪ Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebiet |
| 2720 | 0.7 | ▪ Neue Einzonung im Rahmen OPR |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Wasen

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

| Parzelle Nr. | GFZo | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 1392 | 0.4 | Neue Einzonung im Rahmen OPR |
| 1409 | 0.4 | Neue Einzonung im Rahmen OPR |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Sumiswald

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Überbauungsziffer sicherzustellen:

| Parzelle Nr. | ÜZ | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 567 | 0.5 | Neue Einzonung im Rahmen OPR |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR: Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV in Wasen

Für die folgenden Einzonungen ist gemäss Art. 5 Abs. 5 BauR eine Überbauungsziffer von 0.5 sicherzustellen:

| Parzelle Nr. | ÜZ | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 1688 | 0.5 | Neue Einzonung im Rahmen OPR |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Flächen in Wohn–, Dorf– und Kernzonen in Sumiswald

Für die folgenden grösseren unüberbauten Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

| Parzelle Nr. | GFZo | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 488 | 0.5 | ▪ Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebiet |
| 575 | 0.6 | ▪ Teilparzelle |
| 625 | 0.6 | – |
| 744 | 0.6 | ▪ UeO Grünenstrasse |
| 921 | 0.6 | ▪ Teilparzelle |
| 2797 | 0.6 | ▪ UeO Grünenstrasse |
| 3230 | 0.5 | ▪ Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebiet |
| 3362 | 0.6 | – |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Flächen in Wohn–, Dorf– und Kernzonen in Wasen

Für die folgenden grösseren unüberbauten Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

| Parzelle Nr. | GFZo | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 1180 | 0.4 | – |
| 1268 | 0.4 | – |
| 1391/3466 | 0.4 | – |
| 1392 | 0.4 | |
| 1713 | 0.4 | – |
| 2911 | 0.4 | – |
| 2912 | 0.4 | – |
| 3194 | 0.4 | – |
| 3261 | 0.4 | – |
| 3293 | 0.4 | – |
| 3366 | 0.4 | – |
| 3402 | 0.4 | – |
| 3407 | 0.4 | – |
| 3408 | 0.4 | – |

### Überbauungsziffer gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Arbeitszonen in Sumiswald

Für die folgenden Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Überbauungsziffer sicherzustellen:

| Parzelle Nr. | ÜZ | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 78 | 0.5 | – |
| 505 | 0.5 | – |
| 575 | 0.5 | – |
| 921 | 0.5 | – |
| 2751 | 0.5 | – |
| 2760 | 0.5 | – |
| 3298 | 0.5 | – |
| 3367 | 0.5 | – |
| 3396 | 0.5 | – |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Arbeitszonen in Wasen

Für die folgende Parzelle ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Überbauungsziffer von 0.5 sicherzustellen:

| Parzelle Nr. | ÜZ | Bemerkungen |
|---|---|---|
| 1860 | 0.5 | – |

### Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 7 BauR: Übrige Bauzonen in Sumiswald

Für die folgenden Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 7 BauR eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen (als Richtwert gilt eine GFZo von 0.6):

| Parzelle Nr. | Bemerkungen |
|---|---|
| 240 | ▪ ZöN 3 Mehrzweck |
| 251 | ▪ ZSF 3 Hornusserplatz |
| 252 | ▪ ZSF 2 Ey |
| 274 | ▪ ZSF 2 Ey |

## A3 Abkürzungen Gesetze

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

## A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html
- Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

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

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