



Einwohnergemeinde
Barga BE

Gemeinde Barga
Gemeindeverwaltung
Käsereigasse 1
3282 Barga

Revision der Ortsplanung

Gemeindebaureglement (GBR)

Die Revision beinhaltet:

- Zonenplan Baugebiet
- Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen
- **Gemeindebaureglement (GBR)**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Raumentwicklungskonzept (REK)
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Datum:

15. März 2022

Öffentliche Auflage

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Inhalt:		Seite
	Einleitung	3
A	Geltungsbereich	4
B	Nutzungsvorschriften	4
C	Baupolizeiliche Vorschriften	10
D	Gestaltungsvorschriften	13
E	Schutzvorschriften	15
F	Schlussbestimmungen	18
G	Genehmigungsvermerke	19
Anhang 1	Definition der Messweisen	20
Anhang 2	Sachregister	
	Abkürzungen	25
	Bezugsquellen	25
	Stichwortverzeichnis	26

Einleitung

Zu Inhalt und Aufbau des Baureglements:

Die kursiv (schräg) geschriebene Kommentarspalte auf der rechten Seite gibt Aufschluss über Sinn und Zweck der Vorschrift oder verweist auf verwandte Regelungen.

Nebst dem Gemeindebaureglement gelten im Bauwesen zahlreiche andere Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Diese übergeordneten Bestimmungen werden im Gemeindebaureglement nicht wiederholt. Mit Hilfe des Stichwortverzeichnis im Anhang lassen sich die Wichtigsten auffinden.

Einzelne Detailbestimmungen zu Messweisen und Dachaufbauten regelt der Gemeinderat in einer separaten Verordnung zu diesem Baureglement (Gemeindebauverordnung GBV)

Ist Ihr Bauvorhaben baubewilligungspflichtig? Welche Unterlagen müssen Sie zusammenstellen? Welche weiteren Abklärungen müssen Sie treffen? Wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung. Eine früh- zeitige Kontaktnahme lohnt sich.

Kommentar

A Geltungsbereich

Grundordnung

Art. 1

- ¹ Das Gemeindebaureglement bildet zusammen mit der Gemeindebauverordnung, dem Zonenplan Baugebiet und dem Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Überbauungsordnungen und andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem Gemeindebaureglement vor.

Zusammen mit dem Richtplan Ortsentwicklung, dem Teilrichtplan ökologische Vernetzung (Landschaft) sowie den übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften im Bau-, Planungs- und Umweltbereich bilden sie die Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes oder Teilen davon

B Nutzungsvorschriften

Wohnzonen W

Art. 2

- ¹ Wohnzonen sind für die Wohnnutzung und stilles Gewerbe bestimmt.
- ² Zugelassen sind nicht störende Betriebe, sowie kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungen mit geringem Publikumsverkehr.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Stille Gewerbe sind zugelassen, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können.

Zone Moosgasse M

Art. 3

- ¹ Die Zone Moosgasse ist für die Wohnnutzung und stilles Gewerbe bestimmt.
- ² Die Tierhaltung ist in einem von der Baupolizei im Einzelfall festgelegten, erhöhten Ausmass bis maximal 5 Grossvieheinheiten möglich.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

In den Wohnzonen ist die Tierhaltung nur begrenzt erlaubt. Im Unterschied dazu ist die nicht-landwirtschaftliche, hobbymässige Tierhaltung in der Zone Moosgasse in grösserem Ausmass möglich

Kernzone K

Art. 4

- ¹ Die Kernzone ist für die Wohnnutzung, die mässig störende Arbeitsnutzung sowie für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.
- ² Untersagt sind reine Lagerbetriebe, Tankstellen, die Neuanlage von Zucht- und Mastbetrieben sowie Nutzungen, welche einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 300 Fahrten verursachen.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Die Kernzone soll ein traditionelles Nebeneinander von typischen Kernnutzungen wie Wohnen, Verkauf, Dienstleistungen, Gastwirtschaft und kleingewerblicher Produktion ermöglichen.

Durch die Nutzungseinschränkungen sollen der Charakter des Ortskerns und die Qualität des Wohnens geschützt werden.

Art. 5
Wohn- und Arbeitszone WA
 1 Die Wohn- und Arbeitszone ist für die Wohnnutzung und die mässig störende Arbeitsnutzung bestimmt.
 2 Zugelassen sind Betriebe wie Läden, Büros, Dienstleistungen, Gaststätten und Gewerbe.
 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III

Art. 6
Arbeitszone A
 1 Die Arbeitszone ist für die Arbeitsnutzung bestimmt.
 2 Wohnnutzungen sind ausschliesslich für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zulässig.
 3 In der Arbeitszone mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Zonenplan Siedlung muss eine besonders hohe Nutzungsdichte sichergestellt werden. Es sind mit Ausnahme von An- und Kleinbauten nur eine Bauweise mit einer minimalen Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ von 8.00m und mit einer minimalen Überbauungsziffer von 0.5 zugelassen.
 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.

Art. 7
Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
 1 Zonen für öffentliche Nutzungen sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.
 2 Für die einzelnen Zonen gelten folgende Zweckbestimmungen und Empfindlichkeitsstufen:

Nr.	Zweckbestimmung	ES
1	Gemeindeverwaltung	III
2	Dorfplatz, Feuerwehrmagazin	III
3	Sitzungslokal	III
4	Schule	II
5	Kindergarten	II
6	Pfarrhaus	II
7	Kirche und Friedhof	II
8	Wasserreservoir	
9	Mehrzweckanlage	III

ES = Empfindlichkeitsstufe

Art. 8

ZPP „Beunde“ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Beunde“ gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck - Die ZPP Beunde bezweckt die Sicherstellung einer gemeindeübergreifend geplanten, kindergerechten Wohnüberbauung.
 - Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung sind die Inhalte des interkommunalen Richtplans "Beunde / Mühlau" wegleitend.

Art und Mass der Nutzung - Parzellen Nr. 1533 und 2151:
 a) Wohnnutzung und mässig störende Arbeitsnutzung sind zugelassen
 b) eine minimale Geschossflächenziffer GFZo von 0.4 ist einzuhalten
 c) Gebäudelänge max. 40.0 m
 d) Traufseitige Fassadenhöhen Fh tr: max. 7.0 m
 - Übrige Parzellen:
 a) Wohnnutzung und stille Arbeitsnutzung sind zugelassen
 b) Gebäudelänge max. 30.0 m
 c) Traufseitige Fassadenhöhen Fh tr: max. 7.0 m

Grundsätze - Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Für die Parzellen Nr. 1533 und 2151 gilt bis 25 m ab der Murtenstrasse die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. Entlang der Murtenstrasse sind Lärmschutzmassnahmen vorzusehen, damit die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können. Zwischen der Lärmquelle (Murtenstrasse) und den lärmempfindlichen Räumen sind folgende Schallpegeldifferenzen sicherzustellen: Wohnen 16 dBA, Büronutzung 11 dBA. Im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung bzw. des Baugesuchs ist die Einhaltung der geforderten Schallpegeldifferenzen nachzuweisen.
 - Entlang der Bahnlinie ist der massgebende Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung einzuhalten. In einem Abstand von 18m ab Gleisachse dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung realisiert werden.

Die Erschliessung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (gemäss LSV Art. 2, Abs. 6) in lärmbelasteten Gebieten darf nur erfolgen, wenn die massgebenden Planungswerte nicht überschritten sind (USG Art. 24 und LSV Art. 30). Falls erforderlich sind geeignete planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen vorzusehen, welche die Lärmbelastungen unter die Planungswerte reduzieren. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten (Gesuch um Zustimmung erforderlich).

Neue Bauzonen dürfen nur dort ausgeschrieben werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können (Art. 16 NISV). Im Bereich des Grenzwertes dürfen keine Gebäude mit Räumen mit empfindlicher Nutzung realisiert werden. Als Ort mit empfindlicher Nutzung gelten Räume in Gebäuden, in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten wie Wohnräume, Schlafräume,

*Altersheime, Arbeitsplätze, Büros.
Ebenfalls dürfen auf Kinderspielplätzen die Anlagengrenzwerte nicht überschritten sein.*

- Die verkehrliche Erschliessung (motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr) erfolgt ab Murtenstrasse über eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse im Bereich der Parzellen Nr. 1533 und Nr. 690. Im Bereich der Gemeindegrenze ist die Quartierstrasse bezüglich Lage und Gestaltung mit der Nachbargemeinde Aarberg abzustimmen. Grenzüberschreitender Durchgangsverkehr ist unter Gewährleistung einer Notzufahrt mit geeigneten baulichen Massnahmen zu verhindern.
- Die Quartiererschliessung muss gleichzeitig auch den landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen und ist entsprechend zu dimensionieren.
- Für den Fuss- und Veloverkehr muss die Quartiererschliessung in Richtung Aarberg durchlässig sein und eine attraktive Verbindung zwischen dem Dorfzentrum von Barga und dem beim Kraftwerk Aarberg beginnenden Naherholungsgebiet ermöglichen.
- Auf der Gemeindegrenze soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aarberg ein öffentlicher Quartierplatz gestaltet werden, welcher insbesondere dem Spielen und der Begegnung dient und in geeigneter Weise die nachbarschaftliche Verbundenheit zum Ausdruck bringt.
- Der neue südliche Siedlungsrand (entlang Parzelle 299) muss durch die Ausscheidung und Gestaltung eines zweckmässig dimensionierten Pufferstreifens harmonisch in die Landschaft integriert werden. Dieser ist mit standortheimischem Gehölz (Hecken, Hochstammbäume) zu bepflanzen.

Art. 9

ZPP „Chronematte Nord“

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Chronematte Nord“ gelten die folgenden Bestimmungen:

Planungszweck

Die ZPP Chronematte Nord bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung zwischen Murtenstrasse und dem Gebiet „Chronematte Süd“, welche die für das Ortsbild bedeutende Strassenbebauung entlang der Murtenstrasse in geeigneter Weise ergänzt.

Art und Mass der Nutzung

- Art und Mass der Nutzung richten sich mit Ausnahme des kleinen Grenzabstandes nach den Bestimmungen der Kernzone K. Der kleine Grenzabstand beträgt mind. 3.0 m.

- Gestaltungsgrundsätze**
- Zur Gewährleistung des Ortsbildschutzes gelten in der ersten Bautiefe ab Murtenstrasse folgende Gestaltungsgrundsätze:
 - grosses Gebäudevolumen (keine Einfamilienhäuser)
 - Längsfassade parallel zur Murtenstrasse
 - Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Murtenstrasse
 - ruhige Dachgestaltung
 - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Mühlauddamm.
 - Das Quartier ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten. Insbesondere ist ein Anschluss an den Gehweg entlang der Murtenstrasse sicherzustellen.
 - Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.
 - Zwischen der Murtenstrasse (Lärmquelle) und den offenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume muss eine Schallpegeldifferenz von ≥ 11 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Auflage ist im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung bzw. des Baugesuchs nachzuweisen.

Art. 10

ZPP „Spichermatte“ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP „Spichermatte“ gelten die folgenden Bestimmungen:

- Planungszweck**
- Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
 - Aufwertung und Stärkung der Identität des Dorfkerns Barga
 - Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild.
 - Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Art der Nutzung

- Es sind Bauten für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen.

Mass der Nutzung

- Das zulässige Mass der Nutzung (Planungswert) ist in den einzelnen Sektoren wie folgt:

Sektor	GFo max.	GFo min.
A	1'200m ²	-
B	2'350m ²	-
C	5'200m ²	3'200m ²

- Die traufseitigen Fassadenhöhen $F_{h\ tr}$ betragen max. 8.50m. Bei Bauten am Hang sind talseitige traufseitige Fassadenhöhen $F_{h\ tr}$ von 10.00m zugelassen. Die giebelseitigen Fassadenhöhen $F_{h\ gi}$ betragen max. 13.00 m

Grundsätze

- Zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ist ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Studienauftrag SIA 143 oder Workshopverfahren) vorgeschrieben.
- Neubauten haben geneigte Dächer aufzuweisen. Flachdächer sind nur auf An- und Kleinbauten zugelassen.
- Für das erhaltenswerte Gebäude Niederriedstrasse Nr. 10 gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- Für die Neubauten der Sektoren B und C ist nur ein Neuanschluss an die Kantonsstrasse zugelassen.
- Die Überbauung hat wesentliche ortstypische Merkmale wie Hofbildung, strassenbegleitender Solitärbaum und Ausrichtung der Gebäude aufzugreifen (gemäss Testplanung).
- Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Murtenstrasse und den Räumen mit empfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz von mindestens 11 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Vorschrift zum Lärmschutz ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.
- Eine CO₂-neutrale Energieversorgung ist anzustreben.
- Für Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe im Einzugsbereich eines Fernwärmenetzes liegen, besteht eine Anschlusspflicht. Als Einzugsbereich gilt, wenn mittels Hausanschlussleitung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Die Anschlusspflicht bezieht sich auf ein bestehendes oder rechtlich und finanziell gesichertes und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestelltes Fernwärmenetz.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Archäologischen Schutzgebiet ist der Archäologische Dienst in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Vgl. Art. 10b BauG

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

Art. 11

Bestehende Überbauungsordnungen

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

- a) UeO „Chronematte Nord“ vom 01.05.2012
- b) UeO „Beunde“ vom 22.09.2011 mit Änderung 06.02.2015

- c) UeO ZPP Nr. 4 „Kronenmatten“ vom 02.09.1993 mit Änderungen vom 30.04.2001, 01.07.1999
- d) UeO „Schlyfferenmatt“ vom 14.12.1987
- e) UeO „Kirchrain“ vom 14.05.1987 mit Änderung 13.06.200
- f) Uferschutzplan Nr. 1 „Hagneck-Kanal“ vom 25.10.1995
- g) Uferschutzplan Nr. 2 „Bargenholz“ vom 25.10.1995

C Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 12

Masse

¹ In den einzelnen Nutzungszonen gelten folgende minimalen Grenzabstände und maximalen Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe:

Zone	kA	gA	Fh tr	Fh gi	VG	GL
W1	4.00m	8.00m	4.50m ^{a)}	9.00m	1	25.00m
W2	4.00m	8.00m	7.00m ^{a)}	11.50m	2	30.00m
M	4.00m	800m	7.00m	12.00m	2	40.00m
K	4.00m	8.00m	7.00m ^{a)}	13.00m	2	40.00m
WA	4.00m	8.00m	7.00m	12.00m	2	40.00m
A	4.00m ^{b)}	-		22.00m	-	-
ZöN 1-8	4.00m	-		12.00m		
ZöN 9	4.00m	-		14.00m		
LWZ	4.00m			-		

Einzelne Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt. Die wichtigsten sind:

*Von Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5.00m
Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3.60m
Fuss- und Radwege (gemessen ab Fahrbahnrand): 2.00m*

*Wald: 30.00m
Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.*

- kA = kleiner Grenzabstand
- gA = grosser Grenzabstand
- Fh tr / Fh gi = Fassadenhöhen traufseitig und giebelseitig
- VG = Vollgeschosse
- GL = Gebäudelänge

Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten.

- a) *Bei Bauten am Hang ist ausgenommen Hangseite eine Mehrhöhe von 1.00m gestattet.*
- b) *gegenüber der Landwirtschaftszone: kA = 1/2 Fh gi, mind. aber 4.00m.*

Art. 13

Grenzabstand für An- und Kleinbauten

¹ An- und Kleinbauten sind Gebäude mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 60m² und einer maximalen Fassadenhöhe tr von 4.00m.

An- und Kleinbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände etc.

² Der allseitige Grenzabstand für An- und Kleinbauten beträgt 2.00m.

Art. 14

Grenzabstand für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 1.20m über das massgebende Terrain hinausragen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

³ Unterniveaubauten und unterirdische Bauten dürfen bis 1.00m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vorspringende offene Gebäudeteile

Art. 15
Vorspringende offene Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteerschliessung des Gebäudes dienen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), mindestens zweiseitig offene gedeckte Sitzplätze, Lauben u. dgl. ragen höchstens bis 2.00m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, gesamthaft maximal die Hälfte der Fassadenlänge (für die Breite) nicht überschreiten.

Grenzabstand von Zonengrenzen

Art. 16
Gegenüber der Landwirtschaftszone und der Grünzone sind die Grenzabstände der jeweiligen Nutzungszone einzuhalten.

Unterschreitung des Grenzabstandes

Art. 17
Die Nachbarn können unter sich den kleinen Grenzabstand ohne Ausnahmegewilligung frei festlegen. Vorbehalten bleibt Art. 18 Abs. 3.

Gebäudeabstand

Art. 18

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischenliegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früheren Rechts einen kleineren Grenzabstand aufweisen, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

³ Durch Näherbaurecht kann der Gebäudeabstand bis auf 6.00m und für An- und Kleinbauten bis auf 2.00m verkürzt werden.

Art. 19

Fliessgewässer

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

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

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

³ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

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

⁵ 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.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.

Bei der Aare gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG.

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

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

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art. 20

Energie

¹ Die Bestimmungen zur Energie richten sich nach dem KEnG und der KEnV.

D Gestaltungsvorschriften

<p><i>Baugestaltung allgemein</i></p>	<p>Art. 21</p>	<p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>² Kleinbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen.</p> <p>³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.</p>	<p><i>Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbes. zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</i></p> <p><i>Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</i></p> <p><i>die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,</i></p> <p><i>die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,</i></p> <p><i>die Aspekte der Sicherheit insbesondere für Kinder, alte und beeinträchtigte Menschen,</i></p> <p><i>die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge</i></p>
	<p>Art. 22</p>	<p>Neubauten haben bezüglich Stellung und Firstrichtung die traditionelle Bauweise zu übernehmen.</p>	<p><i>Die traditionelle Gebäudestellung (Hauptgebäude hangparallel, Stöckli und Wohnbauten quer dazu) ist für Barga von prägender Bedeutung.</i></p>

Art. 23

Dachform Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zugelassen:

Die Dachlandschaft ist für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. In den besonders empfindlichen Dorfteilen wird deshalb an den traditionellen Dachformen festgehalten. Innerhalb des Ortsbilschutzgebietes sind ausschliesslich symmetrische Satteldächer erlaubt.

Zone	zulässige Dachform	minimale Neigung	maximale Neigung
Ausserhalb Ortsbilschutzgebiet			
W1 W2 WA ZöN 9	Satteldach Walmdach	20°	40°
K LW M	Pulldach	6°	20°
A	Satteldach Walmdach Pulldach Flachdach	0°	40°
Innerhalb Ortsbilschutzgebiet			
K M LW ZöN 1-8	symm. Satteldach	33°	42°

In den peripheren Neubaugebieten sind auch andere Dachformen möglich.

Art. 24

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

Art. 25

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Dachflächenfenster und Lukarnen sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind.

Dächer und Dachlandschaften sind für das Ortsbild sehr sensibel. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art oder Grösse von Fenstern eingebaut werden kann, was wiederum Einschränkungen für die Nutzung hat.

<p>Abweichungen von Dachgestaltungsvorschriften</p>	<p>Art. 26</p> <p>¹ Von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 23 bis Art. 25) kann abgewichen werden, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass dadurch eine bessere architektonische Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>² Eine durch die Baupolizeibehörde bestimmte unabhängige Fachinstanz beurteilt die Einhaltung dieser Voraussetzung.</p>	<p><i>Gerade bei Bauvorhaben an oder im Umfeld von traditionellen Bauten kann es vorkommen, dass die Dachgestaltungsvorschriften einengend wirken und eine bessere Gesamtlösung erschweren. Die Abweichungsmöglichkeit schafft hier Abhilfe. Um die Objektivität und Kontinuität zu gewährleisten, wird auf Kosten der Gesuchsteller eine unabhängige Fachinstanz beigezogen. Als Fachinstanz gelten die kantonale Denkmalpflege, der bernische Heimatschutz oder der Ortsplaner.</i></p>
---	---	---

E Schutzvorschriften

<p>Ortsbildschutzgebiet</p>	<p>Art. 27</p> <p>¹ Das Ortsbildschutzgebiet Dorfkern bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes mit seinen markanten, für das Seeland typischen Strassenbebauungen.</p> <p>² An Neu- und Umbauten sowie deren Vorbereiche und der Umgebung werden besonders hohe Anforderungen bezüglich der Erhaltung der charakteristischen Elemente der traditionellen ländlichen Bauweise gestellt.</p> <p>³ Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann mit Ausnahme bei Kantonsstrassen von den Abstandsvorschriften in Art. 12 abgewichen werden.</p>	<p><i>Die Schutzbestimmungen überlagern die einzelnen Nutzungszonen. Es gelten sowohl die Schutzbestimmungen (primär) als auch die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszone (sekundär).</i></p> <p><i>Bei Kantonsstrassen können Abweichungen nur mit Zustimmung des OIK bewilligt werden.</i></p>
-----------------------------	--	--

<p>Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>Art. 28</p> <p>¹ Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes und die Schonung der Lebensräume für Flora und Fauna.</p> <p>² Bauten und Anlagen (auch bewilligungsfreie) sowie Terrainveränderungen sind untersagt.</p>
--------------------------------	---

<p>Archäologisches Schutzgebiet, Bodenfunde</p>	<p>Art. 29</p> <p>¹ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p> <p>² Treten archäologische Funde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.</p>
---	--

Baudenkmäler	<p>Art. 30</p> <p>¹ Das von der kantonalen Fachstelle erstellte und in Kraft gesetzte behördenverbindliche Bauinventar bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p> <p>² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht.</p> <p>³ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schützenswerte Baudenkmäler oder - erhaltenswerte Baudenkmäler die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind <p>ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.</p>	<p><i>Das Bauinventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es erklärt und kommentiert die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bauten und deren Umgebung gemäss kantonalen Baugesetzgebung.</i></p> <p><i>Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmäler) für die Zukunft bewahrt werden. Erhaltenswerte Bauten sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungs-mässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>Im Umgang mit Schutzobjekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung bzw. der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen, um die Möglichkeiten und Einschränkungen abzuklären, die mit diesen Objekten verbunden sind.</i></p>
Einzelbäume	<p>Art. 31</p> <p>¹ Die im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen eingezeichneten Einzelbäume, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt.</p> <p>³ Gefällte Einzelbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	H
Bauen in Gefahrengebieten	<p>Art. 32</p> <p>¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>² Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde eine Voranfrage einzureichen.</p>	<p>Vgl. Art. 6 BauG.</p> <p><i>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gewässerraum, Naturgefahren und Schutzzonen eingetragen.</i></p>

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.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.

Sensible Bauten sind:

- *Gebäude und Anlagen in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)*
- *Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*

Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen.).

F Schlussbestimmungen

- Ausgleich von Planungsvorteilen*
- Art. 33**
Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 11. Juni 2019.
- Inkrafttreten, Aufhebung bestehender Vorschriften*
- Art. 34**
- ¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus den Zonenplan Baugebiet, Zonenplan Gewässer- raum, Naturgefahren und Schutzzonen und dem Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
- .
- ² Mit dem Inkrafttreten des Gemeindebaureglements werden aufgehoben:
- Baureglement vom 20.06.2006 inkl. der Änderungen von 09.08.2010, 17.11.2010, 28.02.2012
 - Bauverordnung vom 20.06.2006
 - Zonenplan Siedlung vom 20.06.2006 inkl. der Änderungen vom 17.11.2010, 28.02.2012, 01.02.2013, 06.02.2015
 - Zonenplan Landschaft vom 20.06.2006 inkl. der Änderung vom 09.08.2010
 - Überbauungsordnung Fischermätteli II vom 29. Juli 2004
 - Richtplan Ortsentwicklung vom 20. Juli 2006

G Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 7. Juni bis 8. Juli 2019

Vorprüfung vom 11. November 2020

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat Barga am

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Barga am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident: Hansjörg Weber

Die Sekretärin: Monika Käch

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Barga,

Die Gemeindeverwalterin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang 1

Anhang 1 – Definition der Messweisen

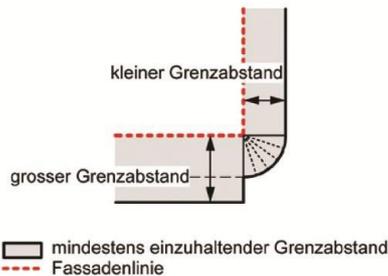
A Messweisen der baupolizeilichen Masse

A1

Kleiner Grenzabstand kA

¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

Kleiner und grosser Grenzabstand



² Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

A2

Grosser Grenzabstand gA

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

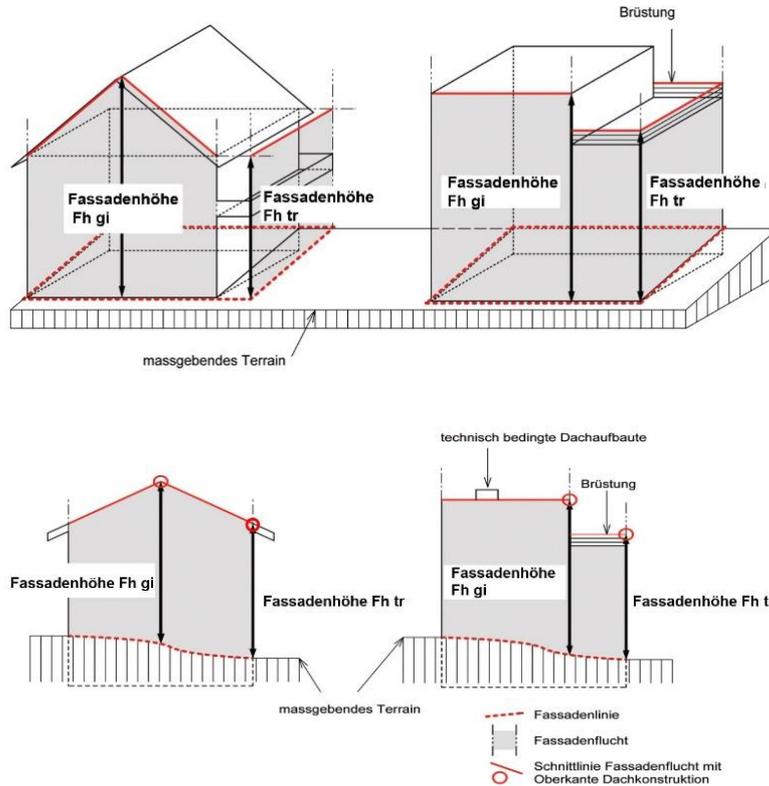
² Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

A3

Fassadenhöhen Fh tr und Fh gi

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Fassadenlinie und der dazugehörigen Oberkante der Dachkonstruktion, bei Flachdächern mit der dazugehörigen Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

Anhang 1



² Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5.00m beträgt, auf einer Fassadenseite werden nicht angerechnet.

³ Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.50 m Höhe bleiben für die Bestimmung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion unberücksichtigt.

A4

Mehrhöhe bei Bauten am Hang

¹ Bei Bauten am Hang ist ausgenommen Hangseite eine Mehrhöhe von 1.00m gestattet.

² Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

A5

Staffelung

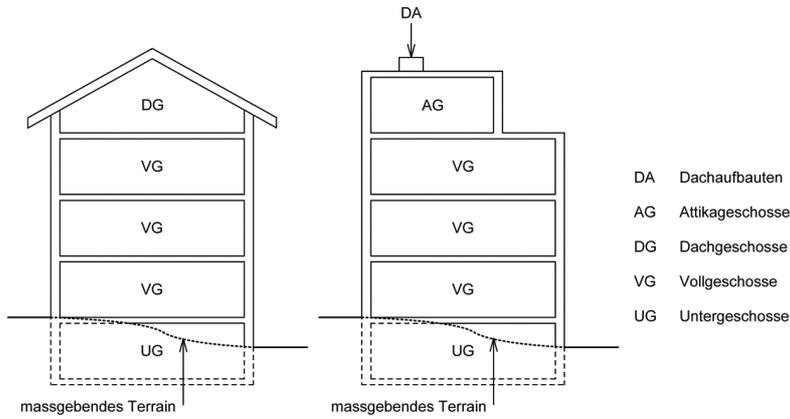
Bei Gebäuden, die in der Höhe und der Situation um mind. 1.50m gestaffelt sind, sind die Fassadenhöhen für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Anhang 1

Geschosse

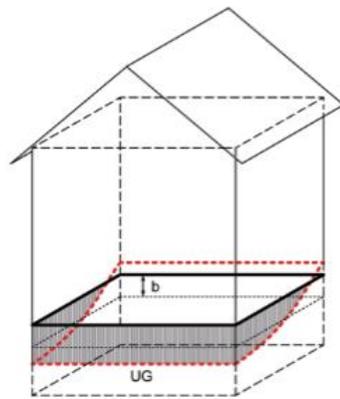
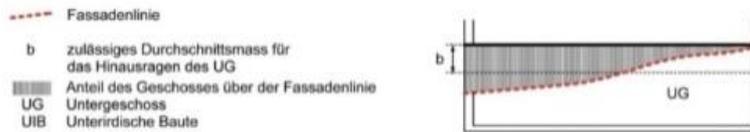
A6

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

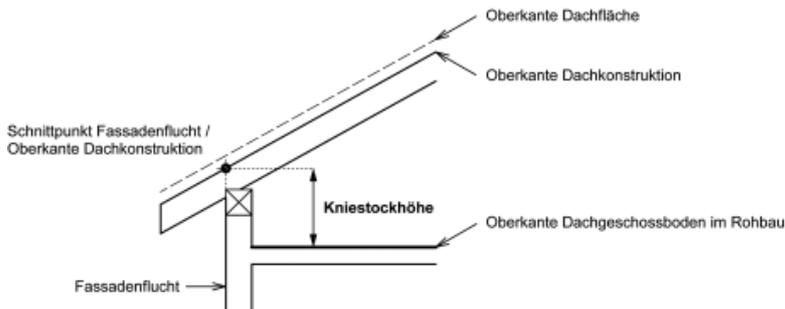


- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis 1.20m über die Fassadenlinie hinausragt.



³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.40m nicht überschreiten.

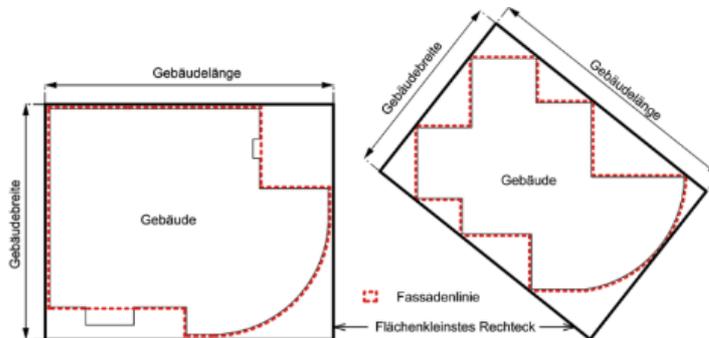


Anhang 1

A7

Gebäuelänge
GL

¹ Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.



² Der Gebäuelänge nicht angerechnet werden die An- und Kleinbauten und die Untergeschosse sowie Unterniveaubauten.

B Dachaufbauten

B1

Attikageschoss

Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss mindestens auf zwei Fassadenseiten von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses um 2.50m zurückversetzt sein.

B2

Dachaufbauten

¹ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

² Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1.00m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

³ Falls mehrere Dachaufbauten des gleichen Typs auf einer Dachseite erstellt werden, müssen diese die gleiche Breite und die gleiche Höhe aufweisen. Die Anordnung hat regelmässig gestaffelt und auf gleicher Höhe zu erfolgen.

C Nutzungsziffern

C1

Geschossfläche oberirdisch (GFo)

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist die Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) der anrechenbaren Grundstückfläche.

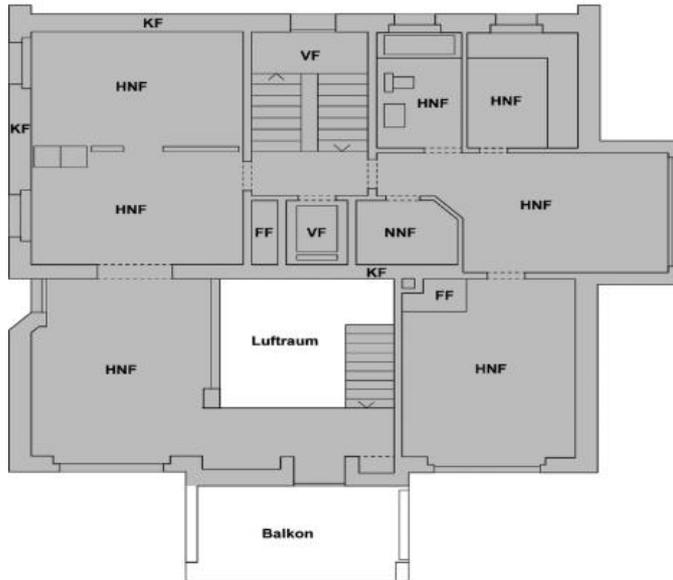
Vgl. Art. 28 BMBV.

Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

² Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) oder Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umfassen die Geschossfläche der Vollgeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse. Unterniveaubauten werden nicht der GFo angerechnet. Die Geschossfläche der Untergeschosse ist nicht begrenzt.

Anhang 1

Grundriss 1. Obergeschoss:



Legende:

- FF: Funktionsfläche
- HNF: Hauptnutzfläche
- KF: Konstruktionsfläche
- NNF: Nebennutzfläche
- VF: Verkehrsfläche

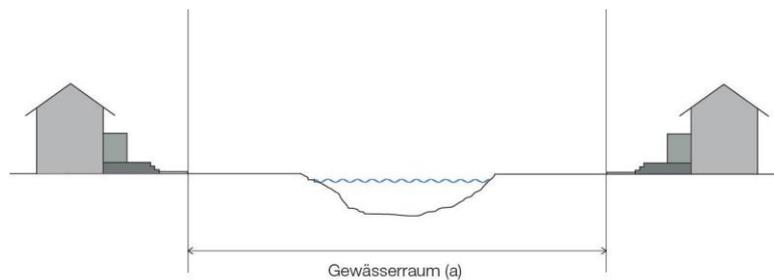
C2

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bestimmt sich nach Vgl. Art. 27 BMBV den Vorschriften der Bauverordnung.

D Fließgewässer

Flächige Darstellung des Gewässerraums



Vgl. Art. 41a GSchV

Anhang 2**Anhang 2 Sachregister**

Das Sachregister hat nur orientierenden Charakter. Darin fehlende Hinweise entbinden nicht von der Kenntnis und Einhaltung der Vorschriften.

Abkürzungen

BauG	Kantonales Baugesetz vom 9.6.1985
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011
BauV	Kantonale Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	Kantonales Baubewilligungsdekret vom 22.3.1994
EGzZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB vom 28.5.1911
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15.05.2011
GBR	Gemeindebaureglement
GBV	Gemeindebauverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26.10.2011
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 7. 1966
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15.9.1992
NSchV	Kantonale Naturschutzverordnung vom 10.11.1993
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz vom 22.6.1979
SG	Kantonales Strassengesetz vom 4.6.2008
StoV	Eidgenössische Stoffverordnung vom 9.6.1985
USG	Umweltschutzgesetz vom 7.10.1983
WaG	Eidgenössisches Waldgesetz vom 4.10.1991
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 14.2.1989

Bezugsquellen

Erlasse der Gemeinde	Gemeindeverwaltung Barga www.barga-be.ch
Erlasse des Kantons Bern	Staatskanzlei Bern <i>oder</i> www.sta.be.ch/belex
Erlasse des Bundes	Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale EDMZ Bern <i>oder</i> www.admin.ch/ch/d/sr/sr

Anhang 2**Stichwortverzeichnis**

	Gemeinde	Kanton	Bund
Abstellplätze für Fahrzeuge		49 ff. BauV	
Altlasten-Verdachtsfläche	Kataster		
An- und Kleinbauten	13 GBR		
Arbeitszone	6 GBR		
Archäologisches Schutzgebiet	29 GBR		
Ausgleich von Planungsvorteilen	32 GBR	142 BauG	
Baubewilligungspflicht		4 BewD	
Baudenkmäler	30 GBR, Bauinventar		
Baugestaltung	21 GBR		
Baugesuch		10 ff. BewD	
Bauzonen	2-10 GBR		
Bewilligungsfreie Bauvorhaben		5 BewD	
Dachaufbauten	25 GBR,		
Dachausbau	24 GBR		
Dachform	23 GBR		
Dachgestaltung	23-26 GBR		
Empfindlichkeitsstufe	2-10 GBR		43 ff. LSV
Energie	20 GBR	EnG, KE nV	
Energiekollektoren		6 BewD	
Erhaltenswerte Baute	30 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Erschliessungsgrundsätze		7 BauG	
Fahrradabstellplätze		54a BauV	
Fassadenhöhe Fh tr und Fh gi	12 GBR, Anhang A3		
Firstichtung	22 GBR		
Gebäudeabstand	18 GBR		
Gebäudelänge	12 GBR, Anhang A8		
Gebäudestellung	22 GBR		
Geschossflächenziffer oberirdisch	Anhang C1	28 BMBV	
Gewässer, Ufervegetation	19 GBR	12, 17 NSchV	Anhänge 4.3, 4, 5 StoV
Gewässerabstand	19 GBR	11 BauG, 48 WBG	
Grenzabstand	12-17 GBR, Anhang A1 – A2		
Grundwasserschutzzone	Schutzzonenpläne und Reglemente		
Grünzone		79 BauG	
Hecke		27-28 NSchG, 16 NSchV	Anhänge 4.3, 4, 5 StoV
Kernzone	4 GBR		
Kniestockhöhe	Anhang A6		

Anhang 2

	Gemeinde	Kanton	Bund
Landschaftsschutzgebiet	28 GBR		
Landwirtschaftszone		80 ff. BauG	16 ff. RPG, 24 ff RPG
Nachbarrecht, privates		79 ff. EGzZGB	
Näherbaurecht	16-17 GBR		
Ortsbildschutzgebiet	27 GBR		
Parkplätze		49-56 BauV	
Pflanzabstand		79 ff. EGzZGB, 73 SBG	
Raumhöhe und -grösse		67 BauV	
Schützenswerte Baute	30 GBR, Bauinventar	10a-10c BauG	
Spielplätze und -felder		15 BauG, 42-48 BauV	
Strafen		50-52 BauG, 108 BauV	
Strassenabstand		63 ff. SBG	
Trockenstandorte		Art. 22 NSc hG Anhang III NSchV	Art. 18 NHG
Überbauungsordnung	11 GBR, Überbauungsordnungen, Uferschutzpläne		
Uferschutzplan			
Unterirdische Bauten	14 GBR		
Unterniveaubauten	14 GBR		
Vollgeschosse	12 GBR, Anhang A87		
Wald		KWaG	
Waldabstand		25 KWaG, 34 KWaG	10 WaG
Wohn- und Arbeitszone	5 GBR		
Wohnzone	2 GBR	90 BauV	
Zone für öffentliche Nutzungen	7 GBR		
Zone Moosgasse	3 GBR		