

Gemeinde Oberlangenegg

Kanton Bern

# BAUREGLEMENT



Genehmigtes Exemplar, Stand 1. Juli 2024

Teilrevision 2024 (Anpassung an BMBV, WBG und punktuelle inhaltliche Anpassungen)

Exemplar für den Gebrauch (ohne gekennzeichnete Anpassungen)  
Rechtsverbindlich bleibt das signierte Exemplar vom 19.11.2024



# INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis.....   | 3  |
| Zum Einstieg .....  | 6  |
| A      Nutzungszonen .....  | 10 |
| <b>Art. 1</b> Art der Nutzung .....   | 10 |
| <b>Art. 2</b> Mass der Nutzung.....   | 12 |
| <b>Art. 3</b> Zone für öffentliche Nutzungen.....                                 | 14 |
| <b>Art. 4</b> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.....                           | 14 |
| <b>Art. 5</b> Landwirtschaftszone.....  | 16 |
| <b>Art. 6</b> Bestehende Überbauungsordnungen.....                                | 16 |
| B      Qualität des Bauens und Nutzens.....                                       | 18 |
| <b>Art. 7</b> Grundsatz .....   | 18 |
| <b>Art. 8</b> Dachgestaltung.....   | 18 |
| <b>Art. 9</b> Aussenraumgestaltung.....   | 20 |
| <b>Art. 10</b> Baudenkmäler.....  | 22 |
| <b>Art. 11</b> Ortsbildschutzgebiete .....  | 22 |
| <b>Art. 12</b> Archäologie .....  | 22 |
| <b>Art. 13</b> Landschaftsschongebiet Fischbach (A) .....                         | 22 |
| <b>Art. 14</b> Landschaftsschutzgebiete Moos (B), Süderenmoos (C) .....           | 22 |
| <b>Art. 15</b> Landschaftsschutzgebiete Rotache/Limpach (D) und Zulggrabe (E).... | 24 |
| <b>Art. 16</b> Kantonales Feuchtgebiet.....                                       | 24 |
| <b>Art. 17</b> Einzelbäume und Baumreihen.....                                    | 24 |
| <b>Art. 18</b> Hecken, Feld- und Ufergehölze .....                                | 26 |
| <b>Art. 19</b> .....  | 26 |
| <b>Art. 20</b> Historische Verkehrswege.....                                      | 26 |
| <b>Art. 21</b> Bauen im Gefahrengebiet.....                                       | 26 |
| C      Masse und Messweisen .....   | 28 |

|  |  |    |
|--|--|----|
| <b>Art. 22</b>   | Fassadenhöhe .....                         | 28 |
| <b>Art. 23</b>   | Gestaffelte Gebäude.....                   | 28 |
| <b>Art. 24</b>   | Geschosse.....                             | 28 |
| <b>Art. 25</b>   | Gewässerraum.....                          | 30 |
| <b>Art. 26</b>   | Grenzabstand.....                          | 30 |
| <b>Art. 27</b>   | Gebäudeabstand .....                       | 30 |
| Art. 27a   | Abstand zur Bauzonengrenze .....           | 32 |
| <b>Art. 28</b>   | Bauabstand von öffentlichen Strassen ..... | 32 |
| <b>Art. 29</b>   | Bauabstand vom Wald .....                  | 32 |
| D  | <b>Schlussbestimmungen.....</b>            | 34 |
| <b>Art. 30</b>   | Mehrwertabschöpfung.....                   | 34 |
| <b>Art. 31</b>   | Widerhandlungen.....                       | 34 |
| <b>Art. 32</b>   | Inkrafttreten.....                         | 34 |
| <b>Genehmigungsvermerke.....</b>   |  | 36 |
| <b>Genehmigungsvermerke zur Teilrevision 2024 (BMBV, Gewässerräume).....</b> |  | 38 |

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

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

*Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerschaften verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.*

# ZUM EINSTIEG

## Lesehilfe

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

## Nicht alles ist regelbar

### a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

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

### b. Qualitätssicherung

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

## Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

### c. Baurechtliche Grundordnung: Zonenplan und Baureglement

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

### d. Übergeordnetes Recht

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

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

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

*Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung, aber auch jene des alters- und behindertengerechten Bauens.*

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

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung.*

*siehe Art. 82 BauG*

**e. Baubewilligung**

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

**f. Besitzstandsgarantie**

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäß erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

**g. Zuständigkeit**

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

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

**Mässig störende Gewerbe:** Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

**Landwirtschaftszone:** In der Landwirtschaftszone richtet sich das Bauen und die Nutzung nach eidg. und kant. Recht (Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG), vorbehältlich Art. 5 GBR.

# A NUTZUNGSZONEN

## Art. 1 Art der Nutzung

Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

| Zone                                | Abkürz. | Nutzungsart  | ES  |
|-------------------------------------|---------|--|-----|
| Mischzone                           | M       | gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe- und von Dienstleistungsbetrieben               | III |
| Arbeitszone                         | A       | Gewerbenutzung. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. | IV  |
| Zone für öffentliche Nutzungen      | ZöN     | siehe Art. 3   |     |
| Zone für Sport- und Freizeitanlagen | ZSF     | siehe Art. 4   |     |
| Landwirtschaftszone                 | LWZ     | siehe Art. 5   |     |
| Rechtsgültige UeO                   | UeO     | siehe Art. 6   |     |

*kGA = kleiner Grenzabstand*

*gGA = grosser Grenzabstand, siehe auch Art. 22 BMBV (Definition Grenzabstand)*

*Fh tr= traufseitige Fassadenhöhe, siehe auch Art. 15 BMBV (Messweise Fassadenhöhe)*

*VG = Vollgeschosse*

*GL = Gebäudelänge*

*GB = Gebäudebreite*

*Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 28), Gewässern (siehe Art. 25) und dem Wald (siehe Art. 29) geht den Grenzabständen vor.*

*Gebäudeabstand vgl. Art. 23 BMBV*

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

*Für An- und Kleinbauten und vorspringende Gebäudeteile gelten des Weiteren die Abstandsregelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).*

*Eingeschossige Gebäudeteile sind bewohnt und werden immer an die Gebäudegröße und Gebäudebreite angerechnet.*

## Art. 2 Mass der Nutzung

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

| Zone                                | Abk. | kGA<br>in m  | gGA<br>in m | FH tr<br>in m | VG | GL<br>in m | GB<br>in m |
|-------------------------------------|------|--------------|-------------|---------------|----|------------|------------|
| Mischzone                           | M2   | 3.00         | 8.00        | 7.00          | 2  | 20.00*     | 15.00      |
| Mischzone                           | M3   | 4.00         | 8.00        | 8.00          | 3  | 30.00*     | 22.00      |
| Arbeitszone                         | A    | 4.00         | -           | 10.50         | -  | 30.00*     | -          |
| Zone für öffentliche Nutzungen      | ZöN  | siehe Art. 3 |             |               |    |            |            |
| Zone für Sport- und Freizeitanlagen | ZSF  | siehe Art. 4 |             |               |    |            |            |
| Landwirtschaftszone                 | LWZ  | siehe Art. 5 |             |               |    |            |            |

\* ohne Anbauten. Beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten gilt eine maximale Gesamtlängenausdehnung von 50.00 m

<sup>2</sup> Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) An- und Kleinbauten:

- Grenzabstand GA min. 2.00 m
- traufseitige Fassadenhöhe Fh tr max. 4.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche aGbF max. 60.00 m<sup>2</sup>

b) Eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude:

- Grenzabstand GA min. 3.00 m
- traufseitige Fassadenhöhe Fh tr max. 4.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60.00 m<sup>2</sup>

c) Unterirdische Bauten:

- Grenzabstand GA dürfen an die Grundstücksgrenze heranreichen

*Bewohnte Unterniveaubauten müssen gemäss EG ZGB einen Grenzabstand von mind. 3m einhalten.*

*ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG*

|                                 |  |             |
|---------------------------------|--|-------------|
| d) Unterniveaubauten:           | - über massgebendem Terrain zulässig an keiner Stelle mehr als | 1.20 m      |
|                                 | - Grenzabstand GA  | min. 1.00 m |
| e) Vorspringende Gebäudeteile:  | - zulässige Tiefe  | max. 2.00 m |
|                                 | - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts      | max. 40%    |
| f) Rückspringende Gebäudeteile: | - zulässige Tiefe  | max. 2.00 m |
|                                 | - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts      | max. 40%    |

<sup>3</sup> Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliches, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

### **Art. 3 Zone für öffentliche Nutzungen**

#### 1) Friedhof

Bebauung bestehend, Erweiterung und Neuanlagen der bestehenden Bauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Mischzone M3 zulässig. Von den allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften kann abgewichen werden.

#### 2) Schulareal Bruchere

Bebauung bestehend, Erweiterung der bestehenden Bebauung und Neubauten gemäss baupolizeilichen Massen der Mischzone M3 sowie Neuanlagen von Sportplätzen und Abstellplätzen (Autos, Zweiräder) sind gestattet. Von den allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften kann abgewichen werden. Empfindlichkeitsstufe III

### **Art. 4 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen**

#### 1) Eisfeld mit Garderobengebäuden

Zugelassen ist ein Eisfeld mit den notwendigen Kleinbauten und kleinere Gebäude (Garderoben, technische Anlagen, Theorielokal, Buvette, u.ä.) und sonstige verwandte Nutzungen. Die Überdachung des Eisfeldes sowie die Schliessung durch Fassaden zu einer Halle ist gestattet. Von den allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften kann abgewichen werden.

Der Waldabstand für Bauten und Kleinbauten beträgt 3.00 m. Für die Konstruktion zur Überdachung der Eisbahn ist ein Waldabstand von 0 m zulässig.

Baupolizeiliche Masse:

Gesamthöhe (mit Ausnahme Eisfeldüberdachung):

max. 8.00 m

*Vgl. Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG.*

|  |              |
|--|--------------|
| Gesamthöhe Eisfeldüberdachung:                     | max. 11.00 m |
| Als massgebendes Terrain gilt das fertige Terrain. |              |
| Gebäudelänge:                                      | max. 70.00 m |
| Grenzabstand:                                      | min. 3.00 m  |

Die Masse für das Eisfeld können nach den gültigen Standards innerhalb der ZSF 1 frei gewählt werden. Der Grenzabstand gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 489 muss eingehalten werden.

Empfindlichkeitsstufe III

### **Art. 5 Landwirtschaftszone**

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

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

### **Art. 6 Bestehende Überbauungsordnungen**

| Bezeichnung               | Nr. | Datum Genehmigung / Änderung |
|---------------------------|-----|------------------------------|
| Dream Valley Schwarzenegg | 3   | 8.5.2005                     |

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

*Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.*

## B QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS

### Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

#### Art. 7 Grundsatz

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

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

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

<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildschutzgebiete bleiben vorbehalten.

#### Art. 8 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Verwendung von glänzenden, durchrostenden oder sonstwie auffälligen Bedachungsmaterialien ist untersagt. Solarzellen und Solaranlagen sind davon ausgenommen.

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind gleich geneigte Schrägdächer gestattet. Für An- und Kleinbauten sowie für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile bis max. 60 m<sup>2</sup> sind auch Flachdächer zulässig. In der Arbeitszone ist die Dachform frei. Auf Flachdächer darf kein Attikageschoß gestellt werden.

<sup>3</sup> Für Dächer gelten folgende Dachneigungen:

- a) Schrägdächer: min. 20°, max. 35°
- b) Flachdächer: max. 5°
- c) bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden: min. 12°

<sup>4</sup> Dachaufbauten wie Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster und dergleichen sowie Dacheinschnitte sind grundsätzlich erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche.

*Gemäss Art. 6 BewD sind Energiegewinnungsanlagen ausserhalb von Schutzgebieten bewilligungsfrei. Die Bedingungen für den Ein-bau von Kollektoren sind in der Kantonalen Broschüre „Energiekollektoren, Empfehlungen zur Auswahl und zur Anordnung“ geregelt.*

*Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu. Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Wädenswil [www.acw.admin.ch](http://www.acw.admin.ch). Die Gemeindeverwaltung hilft Ihnen gerne weiter.*

<sup>5</sup> Dachaufbauten bei nicht inventarisierten Gebäuden dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>6</sup> Dachaufbauten bei inventarisierten Gebäuden und in den Ortbildschutzperimetern dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>7</sup> Zur Erstellung von Energiegewinnungsanlagen kann von den Vorschriften der Dachaufbauten abgewichen werden.

## **Art. 9 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und ihrer wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

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

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

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

*Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Oberlangenegg.  
Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan als Hinweis dargestellt.*

*Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren von Objekten nach Art. 10c BauG  
ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine  
Voranfrage wird empfohlen.*

## **Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden**

### **Art. 10 Baudenkmäler**

- <sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- <sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes. Bauen in Gefahrengebieten.

### **Art. 11 Ortsbildschutzgebiete**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die für das Ortsbild und die Landschaft prägenden Siedlungsteile bzw. Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung.
- <sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen. Das Ortsbild sowie das Bauinventar mit den entsprechenden Schutz- und Erhaltungszielen sind dabei wegweisend.
- <sup>3</sup> Der Charakter des Aussenraums mitsamt seinen prägenden Elementen wie Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen und Bäumen ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

### **Art. 12 Archäologie**

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

### **Art. 13 Landschaftsschongebiet Fischbach (A)**

- <sup>1</sup> Das im Zonenplan bezeichnete Landschaftsschongebiet Fischbach bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere als Umfeld des Naturschutzgebietes Fischbachmösli.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

### **Art. 14 Landschaftsschutzgebiete Moos (B), Süderenmoos (C)**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete Moos (angrenzend an Unterlangenegg) und Süderenmoos bewecken die ungeschmälerte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung des Mooses und der Hügel als markante Geländeformen in ihrer Gesamtheit und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden.

*Für das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet gilt das  
entsprechende Schutzreglement:  
Fischbachmösl, Reglement Nr. 2546 vom 17.9.2003*

<sup>2</sup> Neubauten sind nur für landwirtschaftliche Zwecke zugelassen. Bauten für andere Zwecke, Anlagen und andere bauliche Massnahmen (z.B. Terrainveränderungen) sind nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Aufforstungen sowie Mobilfunkanlagen.

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

### **Art. 15 Landschaftsschutzgebiete Rotache/Limpach (D) und Zulggrabe (E)**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezeichnen die ungeschmälerte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung der strukturreichen und topografischen Elemente des Zulggrabens und des Limpachs als markante Teile der Landschaft und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gesamtbild der Landschaft soll erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Neubauten sind nur für landwirtschaftliche Zwecke zugelassen. Bauten für andere Zwecke, Anlagen und andere bauliche Massnahmen (z.B. Terrainveränderungen) sind nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Aufforstungen mit Ausnahme eines allfälligen Naturereignisses mit Rutschungen im Zulggraben sowie Mobilfunkanlagen.

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

### **Art. 16 Kantonales Feuchtgebiet**

<sup>1</sup> Schutzziel ist das Erhalten und Aufwerten der Feuchtgebiete als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.

<sup>2</sup> Das Gebiet ist vor der Verbuschung zu bewahren.

<sup>3</sup> Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngern ist verboten.

### **Art. 17 Einzelbäume und Baumreihen**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt (siehe Anhang).

<sup>2</sup> Fällungen können durch die zuständige Behörde bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

*Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.*

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

*Vgl. Art. 18 Abs. 1 bis NHG, Art. 18 1g JSG und Art. 27 NSchG  
zur Pflege der Gehölze siehe auch Art. 16 NSchV*

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

*Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.*

*Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.*

*Ausserhalb des Perimeters A des Zonenplans Landschaft mit Gefahreninhalten bestehen praktisch flächendeckend Gefahrenhinweise. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet sind die kantonalen Naturgefahrenfachstellen beizuziehen.*

*Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.*

*Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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, Trinkwasserversorgung, Kläranlage)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

<sup>3</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortgerechte Arten zu ersetzen.

### **Art. 18 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup> Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden.

<sup>3</sup> Die sachgemäße Pflege (selektives Auslichten, abschnittsweise auf Stock setzen, etc.) ist notwendig und gestattet.

### **Art. 19**

...

### **Art. 20 Historische Verkehrswege**

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

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

### **Art. 21 Bauen im Gefahrengebiet**

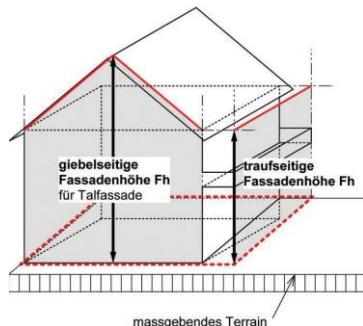
<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

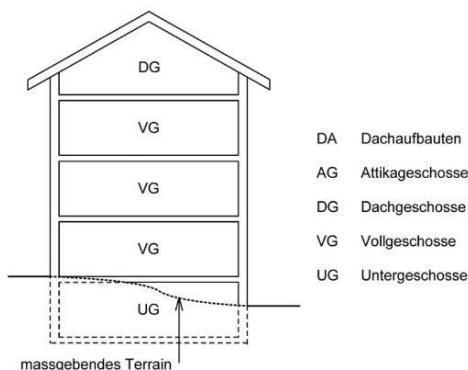
<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

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

Die Messweise der Fassadenhöhe richtet sich nach Art. 15 BMBV.

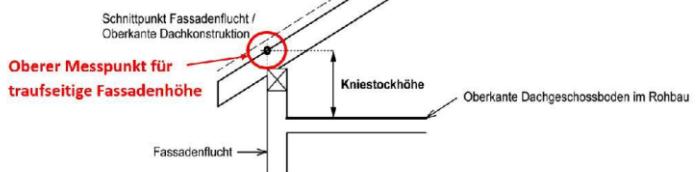


Die Definition der Geschosse richtet sich nach Art. 18-20 BMBV.



### Kniestock:

Oberer Messpunkt Schrägdach = höchster Punkt der Dachkonstruktion  
(Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender Wärmedämmung und Dachhaut).



## C MASSE UND MESSWEISEN

### **Art. 22 Fassadenhöhe**

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

### **Art. 23 Gestaffelte Gebäude**

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

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

### **Art. 24 Geschosse**

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

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

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.30 m nicht überschreitet.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum

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

Vgl. Art. 11 BauG

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.

Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

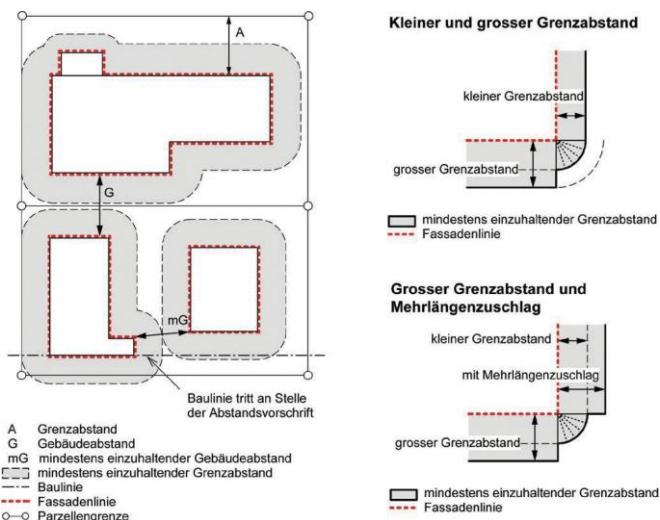
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

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

Die Messweise der Grenzabstände richtet sich nach Art. 22 BMBV.

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV).

Die Messweise des Gebäudeabstandes richtet sich nach Art. 23 BMBV.



## **Art. 25 Gewässerraum**

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonenplan „Gewässerraum“ als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

## **Art. 26 Grenzabstand**

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes.

## **Art. 27 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten sowie für kleinere Gebäude im Sinne von Art. 2 Abs. 2 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

*Der Bauabstand von öffentlichen Strassen geht den Grenzabständen vor  
(vgl. Art. 84 SG Strassengesetz)*

### **Art. 27a Abstand zur Bauzonengrenze**

<sup>1</sup> Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.

<sup>2</sup> Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten.

### **Art. 28 Bauabstand von öffentlichen Strassen**

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

### **Art. 29 Bauabstand vom Wald**

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt bei oberirdischen Bauten grundsätzlich mindestens 30 m.

<sup>2</sup> Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen sowie unterirdische Bauten muss ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werden und die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers muss vorliegen.

<sup>3</sup> Mit Zustimmung der zuständigen Stelle des Forstdienstes kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse in Überbauungsordnungen und Baureglementen der Waldabstand mittels Baulinien verkürzt werden (Art. 26 KWaG).

<sup>4</sup> Die zuständige Waldabteilung kann bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen in Baubewilligungsverfahren erteilen.



## D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### **Art. 30 Mehrwertabschöpfung**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.

### **Art. 31 Widerhandlungen**

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

### **Art. 32 Inkrafttreten**

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

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Überbauungsordnung Nr. 1, «Weier Schwarzenegg», 23.2.2000
- Überbauungsordnung Nr. 2, «Kreuzweg», 23.2.2000

<sup>3</sup> Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus der Änderung des Baureglements und des Neuerlasses des Zonenplans Gewässerräume, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.



## **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Mitwirkung                                       | vom 19. April 2010 bis 17. Mai 2010 |
| kantonale Vorprüfung                             | 26. November 2010 / 30. März 2011   |
| Publikation Amtsblatt:                           | 20. April 2011                      |
| Publikation Amtsanzeiger:                        | 21. + 28. April 2011                |
| Öffentliche Auflage:                             | 21. April – 23. Mai 2011            |
| Einspracheverhandlung:                           | keine                               |
| Rechtsverwahrung:                                | keine                               |
| Erledigte Einsprachen:                           | keine                               |
| Unerledigte Einsprachen:                         | keine                               |
| <br>Beschlossen durch<br>den Gemeinderat         | <br>7. April 2011                   |
| <br>Beschlossen durch die<br>Gemeindeversammlung | <br>vom 7. Juni 2011                |

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberlangenegg,

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern  
am 7. Oktober 2011



## **GENEHMIGUNGSVERMERKE ZUR TEILREVISION 2024 (BMBV, GEWÄSSERRÄUME)**

|                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Mitwirkung                      | 14. April 2022 bis 16. Mai 2022      |
| kantonale Vorprüfung            | 6. Dezember 2023                     |
| Publikation Amtsblatt:          | 24. Januar 2024                      |
| Publikation amtlicher Anzeiger: | 25. Januar 2024 und 1. Februar 2024  |
| Öffentliche Auflage:            | 25. Januar 2024 bis 26. Februar 2024 |
| Einspracheverhandlungen:        | -                                    |
| Rechtsverwahrung:               | 0                                    |
| Erledigte Einsprachen:          | 0                                    |
| Unerledigte Einsprachen:        | 0                                    |

Beschlossen durch  
den Gemeinderat 12. März 2024

Beschlossen durch die  
Gemeindeversammlung 28. Mai 2024

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Die Sekretärin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberlangenegg, Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern  
am 19. November 2024



## Anhang: Schützenswerte Naturobjekte

| Nr. | Objekt     | Parz. Nr. | Ortsbezeichnung    | Art       | Bemerkung                  |
|-----|------------|-----------|--------------------|-----------|----------------------------|
| 1   | Einzelbaum | 275       | Schulhaus Bruchere | Linde     | Auf Pausenplatz            |
| 2   | Einzelbaum | 224       | Rain               | Ahorn     | An Hangkante Zulggraben    |
| 3   | Einzelbaum | 207       | Stäg               | Linde     | Zulggraben                 |
| 4   | Einzelbaum | 168       | Dürehubel          | Eiche     | Am Hang Zulggraben         |
| 5   | Einzelbaum | 38        | Losenegg           | Linde     | Freistehend in Weide       |
| 6   | Einzelbaum | 439       | Stalde             | Linde     | An Hangkante Zulggraben    |
| 7   | Einzelbaum | 292       | Stalde             | 2 Linden  | Baumpaar bei Stall         |
| 8   | Einzelbaum | 377       | Süderenlinden      |           |                            |
| 9   | Einzelbaum | 105       | Limpach            | Ahorn     | Freistehend auf Hügelkuppe |
| 10  | Einzelbaum | 106       | Süderenlinden      | Linde     | Freistehend auf Hügelkuppe |
| 11  | Einzelbaum | 226       | Süderenlinden      | Linde     |                            |
| 12  | Einzelbaum | 227       | Süderenmoos        | Ahorn     |                            |
| 13  | Baumreihe  | 221       | Süderenmoos        | 4 Ahorne  | Freistehend in Weide       |
| 14  | Baumreihe  | 223       | Süderenmoos        | 5 Eschen  | Am Waldrand                |
| 15  | Baumreihe  | 139 / 462 | Chrützweg          | 10 Birken | Entlang Limpach            |
| 16  | Einzelbaum | 439       | Düreweid           | Eiche     |                            |