

EINWOHNERGEMEINDE 3716 KANDERGRUND

Baureglement

5. Januar 2012

Mit GENEHMIGUNGEN der Teilrevisionen der Ortsplanung vom

- März 2021 und
- 22. Juni 2023

Mit Anpassungen zur Regio BV

- 21. November 2025

Änderungen vom 21. November 2025 sind rot dargestellt

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	5
Art. 1 Bedeutung und Geltungsbereich	5
Art. 2 Vorgehendes Recht.....	5
Art. 3 Privates Baurecht	5
B Baupolizeiliche Vorschriften	6
1. Bauweise und Gestaltung.....	6
Art. 4 Offene Bauweise	6
Art. 5 Gebäudestellung und Firstrichtung	6
Art. 6 Ortsübliche Gestaltung	6
2. Bauabstände und -verbote	7
Art. 7 Öffentlichen Strassen	7
Art. 8 Gewässerraum	7
Art. 8a Freihaltegebiet mit Bauverbot	8
Art. 9 Waldabstand	8
Art. 10 Grenzabstände	8
Art. 11 Vorspringende Gebäudeteile.....	9
Art. 12 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	9
Art. 13 Vollgeschoss	9
Art. 14 Traufseitige Fassadenhöhe	9
Art. 15 Gestaffelte Gebäude	10
3. Dachgestaltung	10
Art. 16 Dachform	10
Art. 17 Dachaufbauten	11
C Zonenvorschriften	12
1. Gefahrengebiete	12
Art. 18 Bauen in Gefahrengebieten	12
2. Bauzonen	12
Art. 19 Wohn-/Gewerbezone WG	12
Art. 19a Spezialzone Mitholz SM	13
Art. 19b Besitzstandszone Mitholz BZ	14
Art. 20 Gewerbezone G	15
Art. 20a Lager- und Aufbereitungszone LA.....	15
Art. 21 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	15
Art. 22 Grünzonen GZ.....	16
Art. 23 Baupolizeiliche Nutzungsmasse und Lärmempfindlichkeitsstufe 16	16
3. Landwirtschaftszone	17
Art. 24 Landwirtschaftszone LZ	17
4. Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	17
Art. 25 Bauinventar	17
Art. 26 Ortsbildschutzgebiet	18
Art. 27 Ortsbild-Freihaltegebiet	18

Art. 28	Archäologie	18
Art. 29	Historische Verkehrswege.....	19
5.	Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz	19
	Art. 30 Landschaftsschutzgebiet.....	19
	Art. 31 Landschaftsschongebiet.....	19
	Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze.....	20
	Art. 33 Schutzobjekte	20
	Art. 34 Wildtierschutz	20
D	Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	22
	Art. 35 Gemeinderat.....	22
	Art. 36 Bauverwaltung	22
E	Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	24
	Art. 37 Widerhandlungen	24
	Art. 38 Inkrafttreten	24
	Art. 38a Inkrafttreten	24
	Art. 39 Mit Revision 2009 aufgehobene Vorschriften.....	24
	Art. 40 Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften	25
Anhang A:	Besondere Vorschriften zum Baureglement und zu den Zonenplänen	26
A1	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 21	26
	ZöN A „Schulhaus Reckental“	26
	ZöN B „Gemeindehaus“.....	26
	ZöN C „Kirche“	26
	ZöN D „Schulhaus Mitholz“	26
	ZöN E „Schiessplatz Underem Bühl“	27
	ZöN F „Underem Büel West“	27
Anhang B:	Definitionen und Messweisen	28
B1	Terrain und Nutzungsziffern	28
	B11 Massgebendes Terrain.....	28
B2	Gebäude und Gebäudeteile	28
	B21 An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche	28
	B22 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	28
	B23 Vorspringende Gebäudeteile.....	28
B3	Gebäu demasse	29
	B31 Gebäude länge und Gebäude breite	29
	B32 Trauf seitige Fassadenhöhe (FH tr)	30
	B33 Kniestockhöhe	32
	B34 Vollgeschosse	32
	B35 Untergeschoss	32
	B36 Dachgeschoss	32
	B37 Dachaufbauten	33
B4	Bauabstände	34
	B41 Grenzabstand, Näherbaurecht	34
	B42 Kleiner Grenzabstand	34
	B43 Grosser Grenzabstand	35

B44	Gebäudeabstand	35
B45	Gewässerabstand	36
Genehmigungsvermerke 2012		37
Genehmigungsvermerke Änderungen 2021		38
Genehmigungsvermerke Änderung 2023 Mitholz		40
Genehmigungsvermerke Änderung 2026 Regio BV		42

A Allgemeines

Art. 1 Bedeutung und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement, der Zonenplan, der Schutzzonenplan, der Zonenplan Naturgefahren und der Zonenplan Gewässerraum bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Das Baureglement – einschliesslich der Anhänge – gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2 Vorgehendes Recht

- ¹ Das Recht des Bundes und des Kantons¹ sowie die kommunalen Überbauungsordnungen gehen vor.
- ² In Gebieten mit kommunalen Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht.

Art. 3 Privates Baurecht

- ¹ Im Verhältnis unter Nachbargrundstücken und –bauten sind die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.
- ² Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters.
- ³ Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind, wo nicht ausdrücklich etwas anderes vorgesehen ist, nicht zulässig.

¹ Insbesondere regelt der Kanton die Baubewilligungspflicht, das Baubewilligungsverfahren, die Voraussetzungen zur Erteilung von Baubewilligungen (Art. 2 BauG) sowie von Ausnahmebewilligungen (Art. 26ff, 80 ff BauG, Art. 80 SG), die Besitzstandsgarantie und die Befugnisse und Pflichten der Baupolizeibehörden.

B Baupolizeiliche Vorschriften

1. Bauweise und Gestaltung

Art. 4 Offene Bauweise

¹ In der ganzen Gemeinde gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG).

² Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Art. 23 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellen wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist, ausgenommen bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss, nicht erlaubt.

Art. 5 Gebäudestellung und Firstrichtung

¹ Innerhalb der zusammenhängend überbauten Dorfgebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

² Neubauten sind längs Strassen und an Hängen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

³ Wo es architektonisch und siedlungsgestalterisch begründet, für die Ein- und Zuordnung von Neubauten entsprechend dem vorhandenen Siedlungsmuster erforderlich oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten.

Art. 6 Ortsübliche Gestaltung

Allgemein ¹ Bauten haben sich in der Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Glänzende und auffallende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig.

Fassaden ² Der Fassadengestaltung ist besondere Sorgfalt zu widmen. Ursprüngliche Fensterteilungen müssen erhalten bleiben.

Fassadenverkleidung	³ An traditionellen Holzbauten ist das Verkleiden von Fronten und Schauseiten mit Deckbelägen (z.B. Eternit, Schiefer, Kunststoff, Blechtafeln u.a.) nicht zulässig.
Dach	⁴ Betreffend Dachgestaltung gelten überdies die Bestimmungen von Art. 16 ff.

2. Bauabstände und -verbote

Art. 7 Öffentlichen Strassen¹

¹ Von den Gemeinestrassen und von öffentlichen Strassen privater Eigentümer ist ein Strassenabstand von 3.6 m einzuhalten. Von öffentlichen Fuss-, Wander- und Radwegen gilt ein Abstand von 2 m.

² Der Strassenabstand wird vom bestehenden oder projektierten Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und einer ausreichenden Fahrbahnbreite von in der Regel mindestens 3.5 m genügt bei kommunalen Strassen und öffentlichen Strassen im Gemeingebräuch für nicht störende Bauten und Anlagen wie:

- Einfriedungen bis max. 0.6 m Höhe gemessen ab Fahrbahnrand
- UNGEDECKTE Fahrzeugabstellplätze
- leicht entfernbare Anlagen der Aussenraumgestaltung

ein Abstand von 0.5 m vom Fahrbahnrand.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (SG) und der Strassenverordnung (SV).

⁵ Für Nationalstrassen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 23 Abs. 3.

Art. 8 Gewässerraum

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

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

² Der Gewässerraum für Fliess- und Stehgewässer wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung oder mittels Farbcodierung und numerischer Bezeichnung festgelegt. Im zweiten Fall wird der je Hälfte von der Gewässerachse aus gemessen. Im zweiten Fall wird er je Hälfte von der Gewässerachse aus gemessen.

¹ Geändert 22.06.2023

³ 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.

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 im Gewässerraum eingedolter Gewässer.

⁵ ~~Der im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.~~⁴

⁶ ⁵ 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 Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

Art. 8a Freihaltegebiet mit Bauverbot

¹ Das Freihaltegebiet mit Bauverbot wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.

² Innerhalb des Freihaltegebiets mit Bauverbot sind ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sowie das Lagern von Material nicht gestattet. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche auf einen Standort im Freihaltegebiet mit Bauverbot angewiesen sind, sofern keine überwiegenden Interessen des Wasserbaus entgegenstehen.

Art. 9 Waldabstand

¹ Bauten und Anlagen haben einen Waldabstand von 30 m einzuhalten (Art. 25 KWaG).

² Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der zuständige Forstdienst Ausnahmen bewilligen.

Art. 10 Grenzabstände

Allgemein

¹ Gestrichen durch AGR v.A.w. bei Genehmigung 04.11.2021

An- und Kleinbauten

¹ Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als. 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten (vgl. Art. 23 und Anhang B 42 und 43).

² Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 11 Vorspringende Gebäudeteile

¹ Von der Fassadenflucht aus gemessen dürfen vorspringende, offene Gebäudeteile wie

- a) Vordächer und Dachvorsprünge, höchstens 2.2 m, mit Zustimmung des Nachbarn max. 2.5 m;
- b) andere wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), höchstens 1.6 m in den Grenzabstand hineinragen und
- c) maximal 3.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und maximal $\frac{1}{2}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

² Vorspringende, geschlossene Gebäudeteile dürfen höchstens 1 m in den kleinen und maximal 1.5 m in den grossen Grenzabstand ragen, sofern die Länge der vorspringenden, geschlossenen Gebäudeteile maximal $\frac{1}{2}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, resp. maximal 5 m beträgt und sie nicht mehr als 5 m über die Fassadenflucht hinausragen.

Art. 12 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain um höchstens 1.2 m überragen. Sie haben gegenüber der Parzellengrenze einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Derselbe Grenzabstand gilt für unterirdische Bauten.

Art. 13 Vollgeschoss

Für die Anrechenbarkeit an die Vollgeschosse gelten die Bestimmungen des Anhangs B (B34 bis B36).

Art. 14 Traufseitige Fassadenhöhe

¹ Die in Art. 23 festgelegte traufseitige Fassadenhöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

² Für die Messweise der traufseitigen Fassadenhöhe gilt Anhang B32.

³ Bei Hauptgebäuden, An- und Kleinbauten am Hang ist ausser auf der Bergseite eine Mehrhöhe von 10 cm pro 1% Hangneigung gestattet. Massgebend ist die Neigung des massgebenden Terrains gemessen in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie, jedoch ohne Anbauten.

Art. 15 Gestaffelte Gebäude

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkant der Dachkonstruktion in der Höhe um mindestens 1.5 m gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang die in der Situation (im Grundriss) um mindestens 1.5 m gestaffelt sind, ist die traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

3. Dachgestaltung

Art. 16 Dachform

Hauptdächer

- ¹ Als ortsübliche Dachform sind für Hauptgebäude Schrägdächer mit einer minimalen Dachneigung von 18° alter Teilung bzw. maximale Dachneigung von 35° alter Teilung zugelassen:
- im Siedlungsgebiet: Satteldächer, welche den First quer zu Hauptfassade tragen;
 - im Alp- und Berggebiet: Walm- und Gerschillddächer.

² Dächer von Hauptgebäuden haben einen Dachvorsprung von mind. 60 cm aufzuweisen.

Kreuzfirsten und Quergiebel

³ Auf Dächern von Hauptgebäuden sind Kreuzfirste und Quergiebel zugelassen. Diese gelten nicht als Dachaufbauten nach Abs. 6 hienach oder Art. 17.

An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

⁴ An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche oder eingeschossige vorspringende Gebäudeteile sind mit einem Pult-, Schlepp- oder Satteldach zu versehen, welches deren Fassade um mindestens 60 cm überragt. Die Baupolizeibehörde kann andere Dachformen und Dachneigungen gestatten, sofern das Landschafts-, Orts-, und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Bedachungsmaterial

⁵ Das Bedachungsmaterial muss in seiner Farbe und optischen Wirkungen derjenigen des traditionellen Ziegeldaches entsprechen. Glänzende, durchrostende, helle oder sonst wie auffallende Bedachungsmaterialien sind untersagt.

Dachaufbauten

⁶ Auf Dächern ohne Kreuzfirste und Quergiebel sind folgende Dachaufbauten zugelassen:

- Lukarnen und bewilligungspflichtige Dachflächenfenster auf ein- und zweigeschossigen Bauten. Diese Aufbauten müssen zusätzlich die Anforderungen von Buchstabe b einhalten.
- Auf demselben Gebäude und den dazugehörenden Anbauten dürfen entweder Spitzlukarnen oder Schleppgauben erstellt werden. Neben einer dieser Aufbauten dürfen zusätzlich nur Dachflächenfenster eingebaut werden.

Art. 17 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten dürfen in der Breite (b) nicht mehr als 50 %, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten in einer Baugruppe jedoch maximal 1/3 der Gebäudelänge (l) betragen.

² Dachaufbauten haben die folgenden Abstände einzuhalten:

- traufseitig: mindestens das Mass des Dachvorsprungs (t)
- giebelseitig: mindestens 60 cm (f)
- vom Ort des Hauptdaches: mindestens 2 m (d)

Schneesicherungen ³ Die Dachflächen sind hinreichend gegen das Abrutschen von Schneemassen zu sichern.

Solaranlagen ⁴ Der Einbau von Solaranlagen ist auf Dächern gestattet. Die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 1 Bst. f Baubewilligungsdekret sowie die Richtlinien über baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bleiben vorbehalten.

C Zonenvorschriften

1. Gefahrengebiete

Art. 18 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")¹ wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

⁵ Ausserhalb des im Zonenplan dargestellten Perimeters der Gefahrenkarte bestehen praktisch flächendeckend Gefahrenhinweise. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet sind die kantonalen Naturgefahrenfachstellen beizuziehen.

2. Bauzonen

Art. 19 Wohn-/Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone (WG) ist eine gemischte Zone für Wohn- und Gewerbegebäute.

² Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen sind nicht zulässig.

³ Im lärmbelasteten Bereich des Chrattigmattli ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III mit planerischen

¹ 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 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 Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

oder gestalterischen Massnahmen eingehalten sind.

⁴ ¹Im von Naturgefahren betroffenen Bereich des Gebiets BKW-Strasse / Gmeindmattli sind bei Neu- und Umbauten sowie bei der Umnutzung von bisher nicht bewohnten oder nur teilweise bewohnten zu dauernd bewohn-ten Gebäuden gestützt auf die Fachgutachten Naturgefahren, Teil Lawinengefahren, IMPULS AG vom 21.03.2022, respektive gemäss Teil Wassergefahren, Kissling + Zbinden AG vom 28.04.2022 Massnahmen erforderlich. Vor oder spätestens im Bewilligungsverfahren sind geeignete Schutzvorkehren aufzuzeigen und die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Art. 19a Spezialzone Mitholz SM²

Spezialzone Mitholz SM

¹ Die Spezialzone Mitholz ist eine gemischte Zone für Wohn- und Gewerbegebäuden und bezweckt primär die Umsiedlung der Bewohner (Hauseigentümer und Mieter) von Mitholz und sekundär die Kompensation der Bevölkerungsabwanderung durch die Umsiedlung in andere Gemeinden.

² Die Zone SM ist bis zum Abschluss der Umsiedlung, jedoch mindestens bis Ende 2030 für eine zweckgebundene Ersatznutzung vorbehalten oder wenn flankierende Massnahmen zur Umsiedlung zwingen oder aus anderen Gründen ein Verbleib unzumutbar wird.

³ Als Grundlage für die Überbauung ist durch die Gemeinde ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Das Gesamtkonzept muss mindestens aufzeigen, wie die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer bedarfsgerecht abgedeckt werden. Ebenfalls muss das Gesamtkonzept aufzeigen, wie eine zeitgemäss Gestaltung, eine rationelle Erschliessung, die unterschiedlichen Wohn- und Nutzungsformen für die Umsiedlung sowie eine haushälterische Nutzung sichergestellt werden.

⁴ Bei der Überbauung von Grundstücken ist das Gesamtkonzept angemessen zu berücksichtigen und die minimale Nutzung von GFZo 0.4 sicher zu stellen, wobei der Nachweis unter Einbezug von angrenzenden überbauten Grundstücken erbracht werden kann. Bei einer etappierten Überbauung ist sicherzustellen, dass sich der unüberbaute Teil der Zone SM für eine zweckmässige landwirtschaftliche Nutzung eignet. Im Gebiet Underem Bühl Ost hat die Bebauung von West nach Ost, im Gebiet Wyssa Zun von Süd nach Nord zu erfolgen.

⁵ Soweit eine Überbauung nach Gesamtkonzept die Anpassung von Grundstücken oder die Einräumung von Dienstbarkeiten erfordert, sind die Rechte und Pflichten in Bezug auf eine allfällige Überbauung

¹ Ergänzt 22.06.2023

² Eingefügt 22.06.2023

(bspw. Landabtretungen; der Bau, die Finanzierung und das Eigentum der Erschliessung und der gemeinschaftlichen Einrichtungen gemäss Gesamtkonzept sowie die spätere Veräusserung von Liegenschaften) vor Erteilung der ersten Baubewilligung vertraglich zu regeln. Gemeinschaftliche Einrichtungen gemäss Gesamtkonzept sind soweit erforderlich vor der Überbauung zu erstellen.

⁶ Bei Mehrfamilienhäusern (≥ 3 Wohnungen) und Gewerbegebäuden ab 200 m² GFo dürfen maximal 40 Prozent, bei kleineren Vorhaben dürfen bis zu 50% der GFo der Wohn- und / oder Gewerbefläche, jedoch höchsten 100m² GFo pro Gebäude, für andere Personen oder Gewerbe, als solche die vor dem 1. Juni 2022 Wohnsitz oder ihren Betrieb in Mitholz hatten, bewilligt und genutzt werden.

⁷ Die Gemeinde stellt den Zeitpunkt des Abschlusses der Umsiedlung durch Verfügung fest. Die Verfügung ist zu veröffentlichen.

⁸ Nach Abschluss der Räumungsarbeiten ist der nicht genutzte Teil der Spezialzone auszuzonen. Vorbehalten bleibt eine Umzonung bei einem ausgewiesenen Baulandbedarf nach kantonalem Richtplan.

Art. 19b Besitzstandszone Mitholz BZ¹

Besitzstandszone
Mitholz SM

¹ Die Besitzstandszone Mitholz bezweckt die Wiederbesiedlung von Mitholz als Streubausiedlung. Sie entfaltet ihre Wirkung ab dem Zeitpunkt des Beginns der Umsiedlung infolge Räumung des Munitionslagers und den dazugehörigen begleitenden Massnahmen bis längstens 5 Jahre nach Abschluss der Räumungsarbeiten. Sie gilt für sämtliche Bauten und Anlagen unabhängig der bei Erlass dieser Bestimmung geltenden Nutzungszone.

² In der Besitzstandszone Mitholz sind alle bisherig rechtmässig ausgeübten Nutzungen sowie die Nutzungen, wie sie in der Wohn- und Gewerbe zone zulässig sind, gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

³ Bauten und Anlagen, welche als Folge der Räumungsarbeiten oder von Schutzmassnahmen abgebrochen werden mussten, können während der Frist nach Absatz 1 am gleichen Standort oder in der näheren Umgebung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

⁴ Bestehende Gebäude und Ersatzbauten nach Absatz 3 können im Rahmen der Wiederbesiedlung nach den am 1. Januar 2021 geltenden Regeln erweitert werden, sofern das Erscheinungsbild des

¹ Eingefügt 22.06.2023

Gebäudes erhalten, respektive wiederhergestellt wird. Massgebend ist das Gebäudeinventar, welches das VBS 2021 erstellt hat. Ersatzbauten haben einen kleinen Grenzabstand von 4 m und einen grossen Grenzabstand von 8 m einzuhalten.

⁵ Lässt das nach Einreichung eines Baugesuchs geltende Recht eine weitergehende Ersatzbaute oder Erweiterung zu, kommt dieses Recht zur Anwendung.

Art. 20 Gewerbezone G

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für produzierende Gewerbe und Lagerbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten bestimmt. Nicht zugelassen sind Verkaufsflächen, die nicht zu einem in der Zone ansässigen produzierenden Gewerbe gehören sowie Nutzungen, die ein übermässiges Verkehrsaufkommen erzeugen.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind nur im Gebiet Zrydsbrügg zugelassen.

Art. 20a Lager- und Aufbereitungszone LA

Lager- und Aufbereitungszone

¹ Die Lager- und Aufbereitungszone LA ist für die Lagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial, Material aus Kiessammlern etc. sowie im östlichen Bereich von Parzelle 850 für die Lagerung von Holz und dessen Aufbereitung zu Hackschnitzeln bestimmt.

² Hochbauten sind nur im östlichen Bereich von Parzelle 850 zur Lagerung von Hackschnitzeln gestattet. Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der Zone G. Im Übrigen sind Geräte und Werkzeuge in leicht demontierbaren Containern zu lagern.

³ Versiegelte Flächen sind auf das betrieblich notwendige Minimum (z.B. Betankungsplatz) zu beschränken. Im östlichen Bereich der Parzelle 850 ist entlang dem Wald ein ungestörter Streifen von mind. 5 m Breite als ökologischer Korridor zur Verfügung zu stellen.

Art. 21 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Zone für öffentliche Nutzung

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die besonderen Vorschriften werden im Anhang A1, der einen integrierenden Bestandteil des Baureglements bildet, aufgeführt.

³ Bereits bestehende, der Zweckbestimmung nicht entsprechende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 22 Grünzonen GZ

In den Grünzonen gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.

Masse

Art. 23 Baupolizeiliche Nutzungsmasse und Lärmempfindlichkeitsstufe¹

¹ Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende kleine Grenzabstände (kA), grosse Grenzabstände (gA), traufseitige Fassadenhöhen (FH tr), Gebäude längen (GL) und sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 LSV:

Zone	kA ^{*4}	gA ^{*4}	FH tr	GL	ES
WG / SM B	4 m	8 m	6.5 m; 7 m *1	20 m 28 m *1	III ^{*3}
SM A *5	4 m	8 m	6.5 m	20 m	III
G	4 m; 5 m bei FHtr > 8 m	4 m; 5 m bei FH tr > 8 m	12 m	—	IV
LZ ^{*2}	4 m	8 m	10 m	40 m	III

^{*1} bei gewerblich genutztem erstem Vollgeschoss mit mindestens 3 m lichter Höhe.

^{*2} gilt nur für Wohnbauten

^{*3} In den Gebieten sind im Baubewilligungsverfahren zur Strassenachse folgende Schallpegeldifferenzen einzuhalten:

- Bifige: Parz. Nrn. 710, 614 16 dB(A)
- Innerkandergrund: Parz. Nrn. 335, 814, 704 17 dB(A)
- Fürte: Parz. Nrn. 335, 814, 704 17 dB(A)
- Mitholz, Achermatte: Parz. Nrn. 177, 452, 454, 494, 655, 712 18 dB(A)
- Teuffenmatti: Parz. Nr. 350 19 dB(A)
- Teuffenmatti: Parz. Nr. 351 14 dB(A)
- Uf Achere: Parz. Nr. 411 (Wohnnutzung) 16 dB(A)
- Uf Achere: Parz. Nr. 411 (Gewerbenutzung) 11 dB(A)
- Wyssa Zun / Isegüetli: Parz. Nr. 1153 (Wohnnutzung) 16 dB(A)
- Wyssa Zun / Isegüetli: Parz. Nr. 1153 (Gewerbenutzung) 11 dB(A)
- BKW-Strasse: Parz. 418 15 dB(A)
- Underem Bühl Ost: Parz. Nr. 435 19 dB(A)

^{*3.1} In den Gebieten sind im Baubewilligungsverfahren zur 300 m Schiessanlagefolgende Schallpegeldifferenzen einzuhalten:

- Underem Bühl West: Parz. Nr. 195 6 dB(A)
- Underem Bühl West: Parz. Nr. 1216 8 dB(A)

¹ Geändert und ergänzt 22.06.2023

^{*4} Für Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 30 m² und einer Fassadenhöhe traufseitig von maximal 3 m gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3 m.

^{*5} In der Zone SM A ist Gewerbe nur als untergeordnete Nebennutzung zum Wohnen gestattet.

² Die Messweise der baupolizeilichen Masse richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang B.

³ Gegenüber Nationalstrassengrundstücken gelten keine Grenzabstände. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Nationalstrassengesetzgebung (Baulinien).

3. Landwirtschaftszone

Art. 24 Landwirtschaftszone LZ

¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG) sowie des kantonalen Baugesetzes (Art. 80 ff).

² Wohnbauten sollen sich der Baugruppe anpassen, in deren Nähe sie zu stehen kommen, Stellung und Firstrichtung von neuen Wohnbauten ist der überlieferten Bauart anzugeleichen, insbesondere ist die Dachform an die bestehenden Bauten anzupassen.

4. Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Art. 25 Bauinventar

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten¹ und erhaltenswerten² Baudenkmäler³.

¹ Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten (Art. 10b Abs. 2 BauG).

² Als erhaltenswert bezeichnete Bauten dürfen verändert und erweitert werden, wenn ihre erhaltenswerte Baustuktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Abbruch und Neubau sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Neubauten, welche Bauten ersetzen, die für das Orts- oder Landschaftsbild besonders bedeutsam waren, müssen zusammen mit der Umgebung ein gutes Gesamterscheinungsbild ergeben (Art. 10b Abs. 3 BauG).

³ Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder,

² Das Bauinventar erstreckt sich nur auf den im Schutzzonenplan dargestellten Bearbeitungsperimeter.

³ Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz. Der Bezug der kantonalen Fachstellen richtet sich nach Art. 22 Bewilligungsdekre¹.

Art. 26 Ortsbildschutzgebiet

Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung gut ins Ortsbild einzufügen.

Art. 27 Ortsbild-Freihaltegebiet

¹ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Ortsbild-Freihaltegebiet dient der Freihaltung der wichtigsten Ansichtsrichtungen zu den Objekten mit besonderer bau- und kulturhistorischer Bedeutung.

² In den Ortsbild-Freihaltegebieten dürfen keine Hochbauten erstellt werden, auch sind andere Massnahmen, welche die freie Aussicht Behindern (z.B. Bepflanzungen, die Lagerung von Siloballen, etc.) nicht gestattet. Der Gemeinderat kann unter Wahrung des Schutzzwecks Ausnahmen gestatten.

Art. 28 Archäologie

¹ Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach Zustimmung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bauverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

¹ Der Bezug ist obligatorisch im Falle von schützenswerten Bauten, erhaltenswerten Bauten in Baugruppen oder archäologischen Objekten. Die Fachstellen sind die Kantonale Denkmalpflege resp. der archäologische Dienst des Kantons Bern. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 29 Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutzzonenplan 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.

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

5. Natur-, Landschaft- und Gewässerschutz

Art. 30 Landschaftsschutzgebiet

¹ In den im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sollen die Landschaftsbilder, bestehend aus den topografischen und geologischen Elementen mit den verschiedenartigsten Baumgruppen und Einzelbäumen erhalten bleiben.

² Die Landschaftsschutzgebiete dürfen im bisherigen Umfang genutzt und bestehende Bauten und Anlagen massvoll erweitert werden. Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, die der land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen sowie der touristischen Nutzung oder den Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte dienen, sind gestattet.

³ Alle in den Landschaftsschutzgebieten enthaltenen geologischen Objekte, Einzelbäume und Baumgruppen sind in ihrem Fortbestand zu schützen. Alle Vorkehren die dem Schutzzweck nach Absatz 1 widersprechen, wie Veränderungen der Gewässer, Abgrabungen und Auffüllungen oder Eingriffe in den Wasserhaushalt sind untersagt. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, die von öffentlichem Interesse sind, wenn damit keine nicht wiedergutzumachenden Eingriffe ins Landschaftsbild verbunden sind. Allfällige Bewilligungen von kantonalen Behörden bleiben vorbehalten.

Art. 31 Landschaftsschongebiet

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezeichnen den Erhalt der Landschaft und des Erholungswertes bei einer zeitgemässen landwirtschaftlichen Nutzung.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen oder standortgebunden sind und sich gut in das Landschaftsbild ein-

fügen. Nicht zulässig sind touristische Erschliessungsanlagen, Aufforstungen und Baumschulen.

³ Bauvorhaben sind sorgfältig zu gestalten.

Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

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

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

⁴ Der Bauabstand zu Hecken, Feld-, und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) beträgt für Hochbauten mindestens 10 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen) mindestens 3 m.

Art. 33 Schutzobjekte

Einzelbäume, Trockenmauern

¹ Die im Schutzzonenplan verzeichneten Bäume und Trockenmauern sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Feuchtwiesen

² Die im Schutzzonenplan eingetragenen Feuchtwiesen sind besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

³ Der Wasserhaushalt darf nicht zum Nachteil des Lebensraums verändert werden.

Art. 34 Wildtierschutz

Wildschutzgebiet

¹ Für die Jagd innerhalb des Wildschutzgebietes gelten die Bestimmungen gemäss Verordnung über den Wildtierschutz (WTschV) vom 26. Februar 2003 Art. 3, Abs. 1, Bst. c und Anhang 2.

Wildtierwanderkorridor

² Wildtierwanderkorridore sind langfristig zu erhalten und ihre Verbund- und Vernetzungsfunktion darf nicht beeinträchtigt werden. Dort, wo sie

vollständig oder teilweise unterbrochen sind, ist die Wiederherstellung dieser Funktion anzustreben.

D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Art. 35 Gemeinderat

- Allgemein ¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten soweit sie nicht in diesem Reglement einem anderen Organ vorbehalten sind.
- Planerlassverfahren ² Im Planerlassverfahren entscheidet der Gemeinderat über:
- a) den Erlass von Richtplänen sowie des Erschliessungsprogrammes
 - b) den Erlass von Nutzungsplänen unter Vorbehalt der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung
 - c) geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen
 - d) den Erlass und die Änderung von Überbauungsordnungen, wenn sie eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen
 - e) den Erlass von Planungszonen
 - f) die Durchführung des Mitwirkungs-, des Vorprüfungs- und des Auflageverfahrens.
- Baubewilligungsverfahren ³ Im Baubewilligungsverfahren entscheidet der Gemeinderat insbesondere über:
- a) die Erteilung von Baubewilligungen mit Ausnahmebewilligungen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde
 - b) die Erhebung von Einsprachen sowie die Prüfung oder allfällige Aufrechterhaltung von durch andere Gemeindeorgane erhobenen Einsprachen
- Baupolizei ⁴ Im Baupolizeiverfahren entscheidet der Gemeinderat auf Antrag der zuständigen Verwaltungsabteilung insbesondere über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften.

Art. 36 Bauverwaltung¹

Der Bauverwaltung obliegen:

- Planerlassverfahren ¹ Die Prüfung und Vorbereitung von Planungen im Planerlassverfahren zuhanden des Gemeinderates.
- Baubewilligungsverfahren ² Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr die **Eingangskontrolle**, die formelle und materielle Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren

¹ Angepasst 21.11.2025 (Regio BV)

	Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel sowie die Durchführung der Baubewilligungsverfahren.
Baupolizeiverfahren	³ Im Baupolizeiverfahren obliegen ihr: a) die Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben; b) die Durchführung der vorgeschriebenen Baukontrollen; c) soweit erforderlich die Verfügung von Baueinstellungen und Benützungsverboten d) die Berichterstattung und Antragstellung zuhanden des Gemeinderates bei der Verletzung von Bauvorschriften. e) die Beratung von Bauwilligen.
Antragsrecht	⁴ Die Bauverwaltung hat gegenüber dem Gemeinderat ein Antragsrecht.
Auslagerung	⁵ Die Aufgaben können an eine regionale Bauverwaltung ausgelagert werden.

E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 37 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

² Soweit Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen nicht den Straffolgen des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) unterstellt sind, werden sie mit Busse von CHF 5'000 bestraft.

Art. 38 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 38a Inkrafttreten¹

Die von den Stimmberchtigten am 21.11.2025 beschlossene Anpassung des Baureglements (Art. 36) tritt nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung auf den 01.01.2026 in Kraft.

Art. 39 Mit Revision 2009 aufgehobene Vorschriften

¹ Folgende Vorschriften und Pläne werden aufgehoben:

- Baureglement vom 16.01.1986
- Zonenplan mit Gefahrengebieten vom 23.12.2008
- Teilzonenplan „Zrydsbrügg“ 24.08.2005
- Teilzonenplan „Reckental“ 14.08.1992
- Teilzonenplan „Achern“ 16.01.1986
- Schutzzonenplan vom 16.01.1986
- alle Überbauungsordnungen, die nicht in Art. 40 aufgeführt sind

² Mit Beschluss durch den Gemeinderat werden aufgehoben:

- Gestaltungsrichtplan „Achern“ vom 16.01.1986
- Richtplan „Kandergrund“ vom 16.01.1986

¹ Eingefügt 21.11.2025 (Regio BV)

Art. 40 Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften

Die nachgenannten Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Überbauungsordnungen (UeO) bleiben in Kraft:

UeO	Bezeichnung	Genehmigung Kanton
UeO Nr. 2a	Steinbruch Mitholz	24. August 2009 (AGR)
UeO Nr. 3	Kanalisation BKW-Strasse	19.06.2003/08.06.2005 (GSA)
UeO Nr. 4	Kanalisation Engibrücke-Staldi	01.11.2004 (GSA)
UeO Nr. 5	Kanalisation Innerrüteni	29.10.2004 (GSA)
UeO Nr. 6	WAGEKA, San. 1. Etappe	03.11.2005 (WEA)
UeO Nr. 7	WAGEKA, San. 2. Etappe	18.11.2008 (WWA)
UeO Nr. 8	Blausee	21.06.2012 (AGR)
UeO Nr. 9	WAGEKA, Innerrüteni	26.07.2013 (AWA)
UeO Nr. 10	WAGEKA, Ableitung Tal	29.04.2016 (AWA)
UeO Nr. 11	WAGEKA, Res. Pfrundguet	02.12.2016 (AWA)

Hinweis: Bei den UeO Nr. 3 bis 5 handelt es sich um Abwasserleitungen (Plangenehmigung durch GSA), bei den UeO Nr. 6, 7, 9, 10 und 11 um Wasserleitungen (Genehmigung Leitungsführung durch WEA, WWA oder AWA).

Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement und zu den Zonenplänen

A1 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 21

ZöN Nr.	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone	2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	3. Verschiedene Bestimmungen
ZöN A	„Schulhaus Reckental“		1. Kindergarten, Schule, Turnhalle, Aussensportanlage, Abwärts- und Lehrerwohnung	2. Erweiterung des neuen Schulhauses durch Aufstockung um maximal ein Vollgeschoss oder maximal zweigeschossigem Anbau. Umbau, Erweiterung oder Ersatz des alten Schulhauses durch Neubau mit max. 3 Vollgeschossen, traufseitige Fassadenhöhe 10 m, Gebäudelänge frei. Grenzabstand mind. 5 m.	
		ES II			
ZöN B	„Gemeindehaus“¹		1. Gemeindeverwaltung, Feuerwehr, öffentlicher Parkplatz, Werkhof und ab 3. Vollgeschoss als Nebennutzung Wohnen, sofern der Hauptzweck nicht beeinträchtigt wird.	2. Bestehend; Neubauten max. 3 Vollgeschosse, traufseitige Fassadenhöhe 10 m, Gebäudelänge frei. Grenzabstand mind. 5 m.	
		ES III			
ZöN C	„Kirche“		1. Kirche und Friedhof	2. Bestehend, neue Kleinbauten gemäss Art. 10	
		ES II			
ZöN D	„Schulhaus Mitholz“		1. Turnhalle, Unterrichts- und Versammlungsräume, Wohnen	2. Bestehend, neue Kleinbauten gemäss Art. 10	
		ES III			

¹ Geändert 22.06.2023

ZöN E	„Schiessplatz Underem Bühl“¹	1. Militär- und Jagdschiessstand 2. Bestehend, für Neu- und Ersatzbauten max. baupolizeiliche Masse 2 Vollgeschosse, FH tr 7 m, anrechenbare Gebäudefläche je 250 m ² , Grenzabstand 3 m
	ES IV	
ZöN F	„Underem Büel West“²	1. Kleinkaliber-Sportschiessstand Besucherzentrum VBS 2. max. baupolizeiliche Masse 2 Vollgeschosse, FH tr 7 m, anrechenbare Gebäudefläche je 250 m ² , Grenzabstand 3 m
	ES III	

¹ Geändert 22.06.2023

² Neu 22.06.2023

Anhang B: Definitionen und Messweisen

B1 Terrain und Nutzungsziffern

B11 Massgebendes Terrain

Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (Art. 1 BMBV).

B2 Gebäude und Gebäudeteile

B21 An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

¹ An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) dürfen die nach diesem Reglement geltenden Masse nicht übersteigen (z.B. Garten- und Gewächshäuser).

² Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche dürfen bewohnt sein und dienen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren, dürfen aber die nach diesem Reglement geltenden Masse nicht übersteigen (Art. 23 Abs. 1).

B22 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass (vgl. Art. 12) über das massgebende Terrain hinausragen.

B23 Vorspringende Gebäudeteile

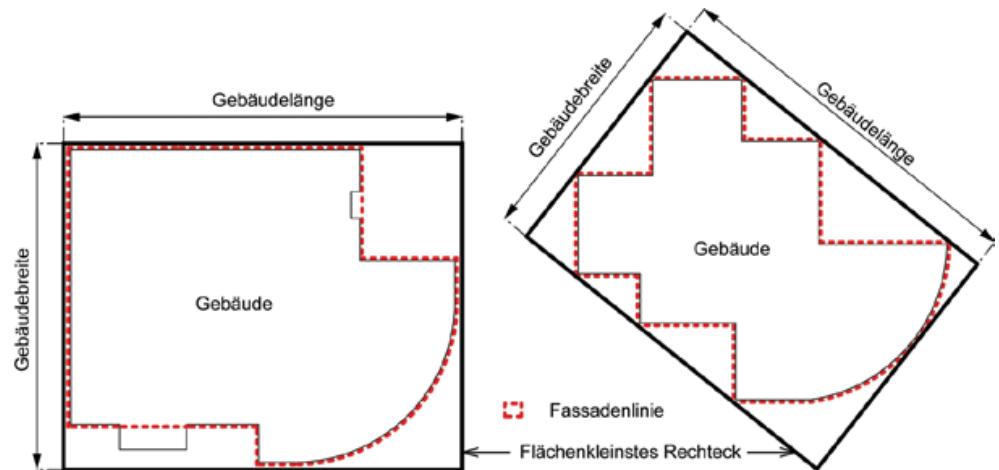
Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone) überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht. Zudem dürfen sie nur bis höchstens zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinausragen (vgl. Art. 11).

B3 Gebäudemasse

B31 Gebäudeänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudeänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten und eingeschossige, vorspringende Gebäudeteile werden für die Bestimmung der Gebäudeänge nicht angerechnet.

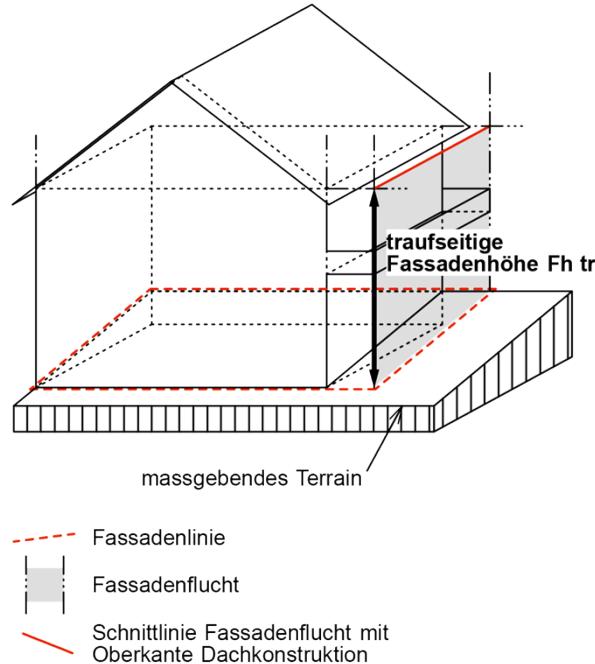
² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



B32 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr)

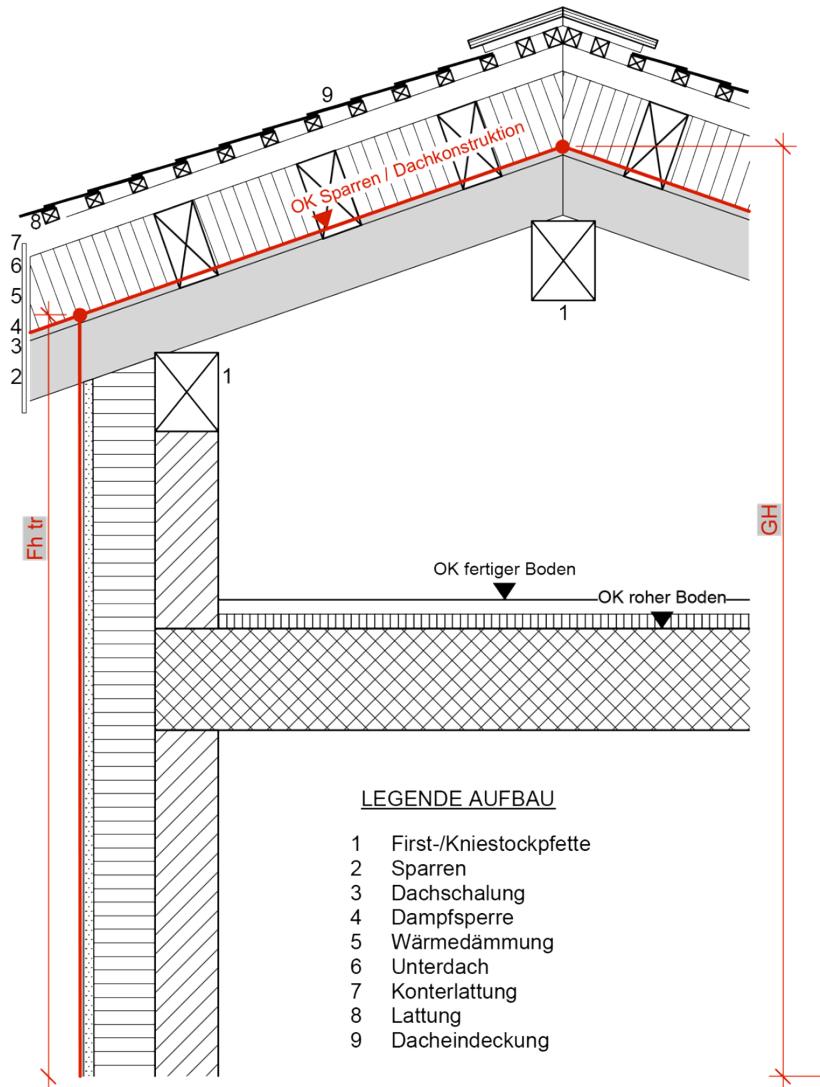
¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

² Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.



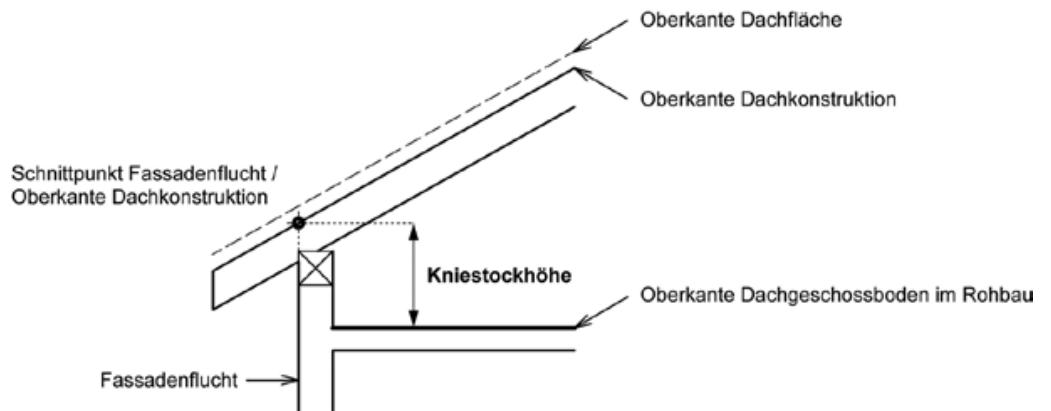
³ Die traufseitige Fassadenhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

⁴ Abgrabungen des massgebenden Terrains auf einer Fassadenseite für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu 5 m bleiben unberücksichtigt.



B33 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



B34 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

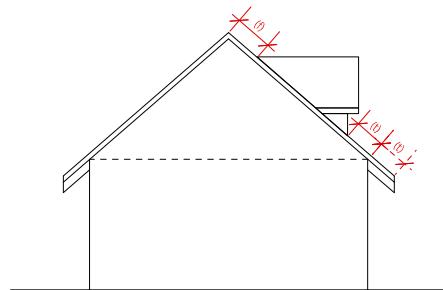
² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

B35 Untergeschoss

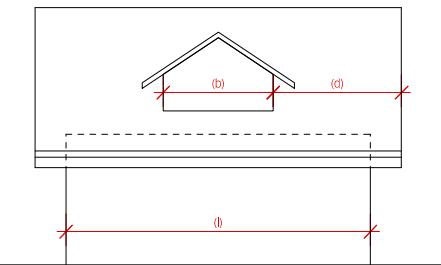
Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.

B36 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniestockhöhe das Mass von 1.5 m nicht überschreiten.

B37 Dachaufbauten

Giebelseitiger Abstand (ℓ_1): mind. 60 cm
Traufseitiger Abstand (ℓ_2): mindestens das Mass des Dachvorsprungs



Abstand vom Ort des Hauptdaches (d): mind. 2,0 m
Breite der Dachaufbauten (b):
- maximal 50 % der Gesamtlänge (l)
- bei schützens- und erhaltenswerter Bauten in Baugruppe max. 1/3 der Gesamtlänge (l)
Gesamtlänge (l): gemäss Art. 23 Abs. 1

B4 Bauabstände

B41 Grenzabstand, Näherbaurecht

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

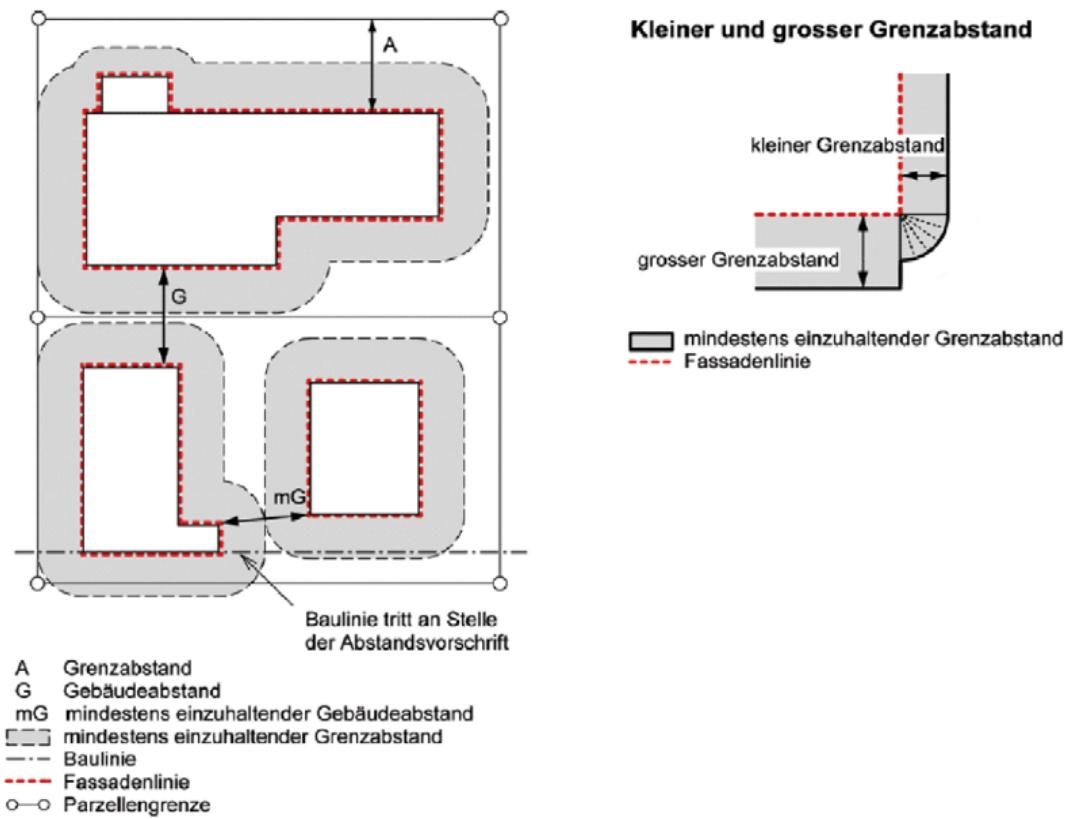
² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

B42 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.



Figur 6.1 -6.3 Abstände und Abstandsbereiche

B43 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (gA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

² 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.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

B44 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3, 4 und 5 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

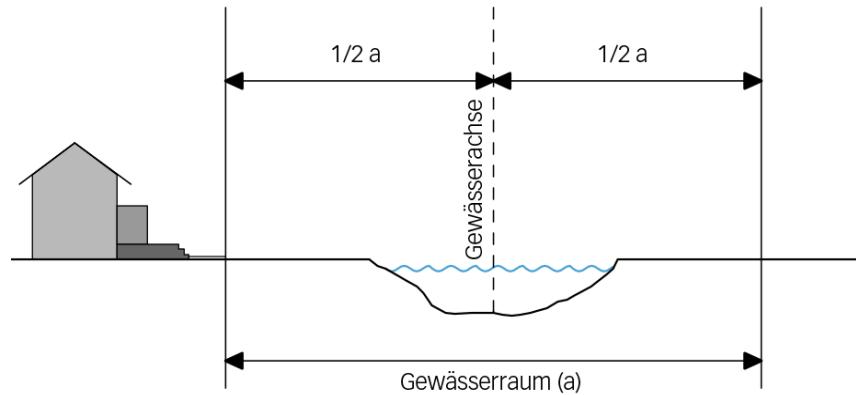
⁴ Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von Hauptgebäuden auf maximal 6 m reduzieren.

⁵ Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von An- und Kleinbauten (auch gegenüber Hauptbauten) auf 2 m, für Autoabstellplätze, Wege und dergleichen sowie für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten auf 0 m reduzieren, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

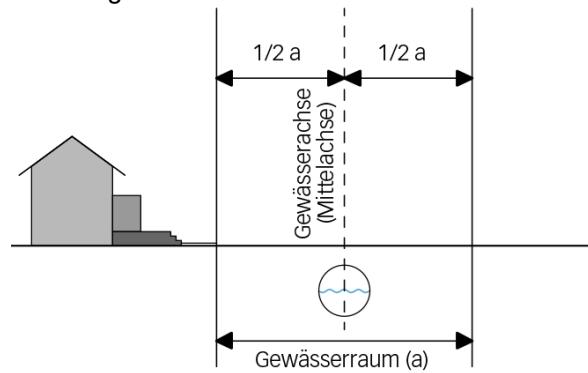
⁶ Für An- und Kleinbauten auf demselben Grundstück gilt kein Gebäudeabstand.

B45 Gewässerabstand

¹ Bei offenen Gewässern:



² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



Genehmigungsvermerke 2012

Mitwirkung vom	13. November – 14. Dezember 2009
Vorprüfung vom	23. Juni 2010
Publikation im Anzeiger vom	21. + 28. September 2010
Publikation im Amtsblatt vom	22. September 2010
Öffentliche Auflage vom	22. September – 22. Oktober 2010
Publikation im Anzeiger vom	23. + 30. November 2010
Publikation im Amtsblatt vom	10. Dezember 2010
Nachträgliche Auflage vom	26. November – 27. Dezember 2010
Publikation im Anzeiger vom	9. + 16. August 2011
Publikation im Amtsblatt vom	10. August 2011
2. Nachträgliche Auflage vom	10. August – 8. September 2011
Einspracheverhandlungen	11. November 2010
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. Sept. + 15.Nov. 2010 / 4. Aug. 2011
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 19. November 2010

Namens des Gemeinderates	
Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Fritz Inniger	Martin Trachsel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Kandergrund, 22. September 2011
 Gemeindeschreiber

Sig.
 Martin Trachsel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Mit Verfügung vom 5 Januar 2012
 Verfügung Rechtsamt JGK vom 24. Juni 2013 (Beschwerdeentscheid)

Genehmigungsvermerke Änderungen 2021

Mitwirkung vom 14. Februar – 17. März 2018
Vorprüfung vom 13. September 2018

Ursprüngliche Auflage

Publikation im amt. Anzeiger vom 30. Juli + 06. August 2019

Publikation im Amtsblatt vom 31. Juli 2019

Öffentliche Auflage vom 30. Juli – 29. August 2019

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. September 2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 29. November 2019

1. nachträgliche Änderung

Publikation im amt. Anzeiger vom 10. Dezember 2019

Publikation im Amtsblatt vom 11. Dezember 2019

Öffentliche Auflage vom 13. Dezember – 13. Januar 2020

2. nachträgliche Änderung

Publikation im amt. Anzeiger vom 17. November 2020

Publikation im Amtsblatt vom 18. November 2020

Öffentliche Auflage vom 18. November – 17. Dezember 2020

3. nachträgliche Änderung

Publikation im amt. Anzeiger vom 22. Dezember 2020

Publikation im Amtsblatt vom 23. Dezember 2020

Öffentliche Auflage vom 23. Dezember 2020 – 22. Januar 2021

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 04. Februar 2021

Bekanntmachung des Beschlusses des Gemeinderates vom 04. Februar 2021
nach Art. 122 Abs. 8 BauV mit Publikation vom: 09. Februar 2021

Einspracheverhandlungen	5. September 2019 / 06. Januar 2021
Erledigte Einsprachen	11
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	2

Namens des Gemeinderates

Präsident

Sekretär

Sig.

Roman Lanz

Sig.

Martin Trachsel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kandergrund, 22. März 2021

Gemeindeschreiber

Sig.

Martin Trachsel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Mit Verfügung vom 04. November 2021

Genehmigungsvermerke Änderung 2023 Mitholz

Mitwirkung vom 21. Dezember 2021 - 31. Januar 2022
Vorprüfung vom 15. Juli 2022

Publikation im amt. Anzeiger vom 3. + 9. August 2022
Publikation im Amtsblatt vom 3. August 2022
Öffentliche Auflage vom 4. August - 5. September 2022

Einspracheverhandlungen	21. September 2022
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Oktober 2022
Beschlossen durch die Gde-vers.am 21. Oktober 2022

1. Nachträgliche Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amt. Anzeiger vom 17. Januar 2023
Publikation im Amtsblatt vom 18. Januar 2023
Öffentliche Auflage vom 18. Januar - 16. Februar 2023

Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Dezember 2023

Bekanntmachung des Beschlusses des
Gemeinderates vom 15. Dezember 2023
nach Art. 122 Abs. 8 BauV mit Publikation
im amt. Anzeiger vom: 28. Februar 2023

2. Nachträgliche Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amt. Anzeiger vom 12. April 2023
Publikation im Amtsblatt vom 12. April 2023
Öffentliche Auflage vom 13. April - 12. Mai 2023

Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. April 2023

Bekanntmachung des Beschlusses des
Gemeinderates vom 6. April 2023
nach Art. 122 Abs. 8 BauV mit Publikation
im amt. Anzeiger vom: 16. Mai 2023

Namens des Gemeinderates

Sig. Sig.
Roman Lanz Martin Trachsel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kandergrund, 19. Juni 2023

Gemeindeschreiber

Sig.
Martin Trachsel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Mit Verfügung vom 22. Juni 2023

Genehmigungsvermerke Änderung 2026 Regio BV¹

Vorprüfung vom	07. November 2025
Publikation im amt. Anzeiger vom	21. Oktober + 18. November 2025
Öffentliche Auflage vom	22. Oktober bis 20. November 2025
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	28. August 2025
Beschlossen durch die Gde-vers.am	21. November 2025

Namens des Gemeinderates

Präsident Sekretär

Roland Stoller Martin Trachsel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Kandergrund, 23. Dezember 2025

Gemeindeschreiber

Martin Trachsel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Mit Verfügung vom ...

¹ Ergänzt 21.11.2025