



# Baureglement (BauR)

Stand: 02.05.2023, **Genehmigung**

**Impressum**

Gemeinde: Dürrenroth  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
2.0	16.04.2019	Exemplar für die Vorprüfung
2.1	30.06.2020	Exemplar für die abschliessende Vorprüfung
3.0	13.04.2021	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	06.12.2021	Exemplar für den Beschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigung
5.0	02.05.2023	Exemplar für die 2. Genehmigung (nach erneuter Auflage)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
Art. 3 Bedingte Einzonungen.....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 4 Art der Nutzung .....	3
Art. 5 Mass der Nutzung .....	4
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse .....	5
Art. 7 Grenzabstände.....	6
Art. 8 Gebäudeabstand .....	6
Art. 9 Näherbau .....	6
Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	7
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) .....	7
Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) – Pferdesportanlage Chipf .....	8
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	9
Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ).....	9
Art. 14 Weilerzone .....	9
<b>3 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>10</b>
Art. 15 Gestaltungsgrundsätze .....	10
Art. 16 Beurteilungskriterien .....	10
Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten .....	10
Art. 18 Dachgestaltung .....	10
Art. 19 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen .....	11
Art. 20 Aussenraumgestaltung .....	11
Art. 21 Gestaltungsspielraum .....	12
Art. 22 Fachberatung .....	12
Art. 23 Qualifizierte Verfahren .....	12
<b>4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>13</b>
Art. 24 Baudenkmäler .....	13
Art. 25 Ortsbildschutzgebiete.....	13
Art. 26 Historische Verkehrswege.....	13
Art. 27 Archäologische Schutzgebiete .....	13
Art. 28 Landschaftsschongebiete .....	13
Art. 29 Landschaftsschutzgebiete .....	14
Art. 30 Botanisches Objekt .....	14
Art. 31 Markante Bäume .....	14
Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	14
Art. 33 Feuchtgebiete.....	15

Art. 34	Aussichtspunkte .....	15
Art. 35	Gewässerraum .....	15
Art. 36	Bauen in Gefahrengebieten .....	15
<b>5</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>16</b>
Art. 37	Widerhandlungen .....	16
Art. 38	Inkrafttreten.....	16
Art. 39	Aufhebung von Vorschriften .....	16
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>17</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>18</b>
A1	Skizzen.....	18
A2	Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG .....	24
A3	Gesetze .....	25
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	25

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Dürrenroth bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung sowie Landschaft und Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Landschaft und Gewässerräume	Analog zum Zonenplan sind im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>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 (Art. 667 bis 712 Zivilgesetzbuch (ZGB) und Artikel 79 Einführungsgesetz zum ZGB. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

<sup>2</sup> Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.<sup>1</sup>

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. <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup> und die architektonischen Werte <sup>4</sup> gewährleistet sind.  Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht <sup>5</sup> sowie in der Gemeindeverfassung der Gemeinde Dürrenroth geregelt.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>3</sup> Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

<sup>4</sup> Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 16 dieses Baureglements.

<sup>5</sup> Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht	<p><b>Art. 1 Geltungsbereich</b></p> <p>1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.</p> <p>2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p>								
Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	<p><b>Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen</b></p> <p>1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.</p> <p>2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die im Zonenplan Siedlung und im Anhang 2 bezeichneten Grundstücke sind innert einer Frist von 10 Jahren zu überbauen oder zonenkonform zu nutzen. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision im Grundbuch ange-merkt.</p>								
Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	<p><b>Art. 3 Bedingte Einzonungen</b></p> <p>1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann nach Art. 126c BauG an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.</p> <p>2 Die Massnahme wird auf die folgende Parzelle angewendet:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Parzelle- Nr.</th> <th style="text-align: left;">Frist</th> <th style="text-align: left;">Bemerkung</th> <th style="text-align: left;">Start der Frist</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>414</td> <td>5 Jahre</td> <td>Einzonung in Dorfzone D2, Parzellenteil</td> <td>ab Rechtskraft der OPR</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.</p>	Parzelle- Nr.	Frist	Bemerkung	Start der Frist	414	5 Jahre	Einzonung in Dorfzone D2, Parzellenteil	ab Rechtskraft der OPR
Parzelle- Nr.	Frist	Bemerkung	Start der Frist						
414	5 Jahre	Einzonung in Dorfzone D2, Parzellenteil	ab Rechtskraft der OPR						

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen	<p><b>Art. 4 Art der Nutzung</b></p> <p>Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>1</sup></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Zone</th> <th style="text-align: left;">Abk.</th> <th style="text-align: left;">Nutzungsart</th> <th style="text-align: left;">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Wohnzone</td> <td rowspan="3">W2</td> <td>▪ Wohnen</td> <td rowspan="3">II</td> </tr> <tr> <td>▪ stille Gewerbe<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>▪ Verkauf für den täglichen Bedarf</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Abk.	Nutzungsart	ES	Wohnzone	W2	▪ Wohnen	II	▪ stille Gewerbe <sup>2</sup>	▪ Verkauf für den täglichen Bedarf
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES								
Wohnzone	W2	▪ Wohnen	II								
		▪ stille Gewerbe <sup>2</sup>									
		▪ Verkauf für den täglichen Bedarf									

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Dorfzone	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe</li> <li>▪ Stille bis mässig störende Gewerbe<sup>1</sup></li> <li>▪ Gastgewerbe</li> <li>▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf</li> </ul>	III
Kernzone <sup>2</sup>	K2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe</li> <li>▪ Stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>▪ Gastgewerbe</li> <li>▪ Verkauf bis 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>3</sup></li> </ul>	III
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe und Dienstleistungen</li> <li>▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal</li> </ul>	IV

Baupolizeiliche  
Masse

### Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>4</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g <sup>5</sup> [m]	VG	Spezifische Regelungen
Wohnzone	W2	3	6	30	8	–	2	–
Dorfzone	D2	3	6	35	8.5	–	2	a
Kernzone	K2	3	6	30	7	–	2	b
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ Fh t, mind. >4.0	$\frac{1}{2}$ Fh t, mind. >4.0	–	10	14	–	–

Spezifische Regelungen:

- a Parzelle Nr. 1017 (D2): VG: 3; gegenüber der Bahnhofstrasse gilt für Kleinbauten (in Abweichung zu Art. 10) ein minimaler Bauabstand von 2.0 m
- b Parzelle Nr. 32 (K2): Fh t 8.0 m.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA: kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)      Fh t: Fassadenhöhe "traufseitig" (Art. 15 BMBV)  
gA: grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)      Fh g: Fassadenhöhe "giebelseitig" (Art. 15 BMBV)  
GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)              VG: Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.5 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

3 Auf der Parzelle Nr. 414 ist aufgrund der Einzonung von Kulturland nach Art. 11c Abs. 1 BauV eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 einzuhalten<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die Kernzone umfasst den traditionellen Ortskern der Gemeinde Dürrenroth. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

<sup>3</sup> Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1'000m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 21 BauR.

<sup>5</sup> Die Fh g gilt nur für Gebäude mit Attikageschoss.

<sup>6</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

4 Auf folgenden Parzellen in der Kern- bzw. Dorfzone ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten<sup>1</sup>:

Parzelle Nr.	Zone	GFZo
32	K2	0.4, da ISOS
360	D2	0.45
840	D2	0.45
295	D2	0.45
486	D2	0.45

Weitere baupolizeiliche Masse

## Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

### 1 An- und Kleinbauten<sup>2</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m (auch längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen gemäss Art. 10)
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.5 m

### 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten<sup>3</sup>

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

### 3 vorspringende Gebäudeteile<sup>4</sup>

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m

### 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

### 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>5</sup>

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

### 6 Geschosse<sup>6</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m
- Attikageschoss nur in Arbeitszone möglich: muss bei mind. einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 4.0 m zurückversetzt sein

7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Betrifft zusammenhängende unüberbaute Bauzonen von mind. 1'500 m<sup>2</sup> Fläche. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>2</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>5</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>6</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>7</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

### **Art. 7 Grenzabstände**

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

2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

Gebäudeabstand

### **Art. 8 Gebäudeabstand<sup>1</sup>**

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

2 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.<sup>2</sup>

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

Näherbau

### **Art. 9 Näherbau**

1 Grenzabstände dürfen ohne nachbarliche Zustimmung nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 26 BauG unterschritten werden. Dabei ist der zivilrechtliche Abstand gemäss EGZGB zu wahren.

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

3 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8 m und auf der Seite des kA bis auf 4 m reduzieren.

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

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

### **Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen**

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern<sup>3</sup>:

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

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

---

<sup>1</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

<sup>2</sup> Siehe Art. 75 BauG

<sup>3</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1

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

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

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

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Kirche	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kirchenareal</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> </ul>	III
2 Friedhof	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Friedhof</li> <li>▪ Aufbahrungshalle</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Friedhof und Aufbahrungshalle: realisiert</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze: realisiert</li> </ul>	III
3 Schulhaus	ZöN 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulanlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> </ul>	III
4 Gemeindeverwaltung	ZöN 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeindeverwaltung "Kreuzstock"</li> <li>▪ Versammlungslokal Kirchgemeinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> </ul>	III
5 Mehrzweckanlage	ZöN 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehrzweckanlage</li> <li>▪ Turnhalle</li> <li>▪ Zivilschutzanlage</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> </ul>	III
6 Parkplatz Dorf	ZöN 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Noch nicht realisiert</li> </ul>	III
7 Ehemalige Abwasserreinigungsanlage	ZöN 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werkhof Gemeinde</li> <li>▪ Feuerwehrmagazin</li> <li>▪ Entsorgungshof</li> <li>▪ Lagerräume</li> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ARA: ausser Betrieb</li> <li>▪ Neue Nutzung gemäss nebenstehender Zweckbestimmung möglich</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss Abs. 2 und 3</li> <li>▪ Kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV sicherstellen</li> </ul>	III
8 Parkplatz Bahnhof	ZöN 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Parkplätze</li> <li>▪ Sammelstelle</li> <li>▪ Warenumschiess</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> </ul>	III

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

2 Das Mass der baulichen Nutzung bei Erweiterungen wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) beträgt max. 12.0 m.

3 Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist ein Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten.

ZSF Pferdesport-  
anlage Chipf

**Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) – Pferdesportanlage Chipf**

1 In der Zone für Sport und Freizeit (ZSF)<sup>1</sup> – Pferdesportanlage Chipf<sup>2</sup> – besteht eine Reithalle (Typ 20 x 40 m) mit 12 Boxen sowie Nebenräumen und ein Aussenreitplatz 20 x 40 m.

Art und Mass der  
Nutzung

2 Die Fh t der Reithalle beträgt max. 8 m. Eine talseitige Mehrhöhe ist ausgeschlossen. Die Dachneigung hat 10 – 12° (alte Teilung) zu betragen.

3 Gegenüber der Parzelle Nr. 648 gilt ein min. Grenzabstand von 15.0 m, westlich und gegenüber der Parzelle Nr. 881 gilt ein min. Grenzabstand von 11.0 m für Hochbauten.

4 Die kompakte und flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV wird sichergestellt.

5 Es sind max. 20 Pferde zur Schulung zugelassen. Anlässe wie Concours, Steigerungen, etc. sind untersagt. Die Erschliessung ist im Planungs- und Erschliessungsvertrag geregelt.

Gestaltungs-  
grundsätze

6 Die Fassaden sind in Holznatur (im Bereich der Boxen mit Kalksandstein), die Dächer in braunem flachem oder gewelltem Schiefer zu gestalten.

7 Im Übrigen gelten in der ZSF – Pferdesportanlage Chipf – die Bestimmungen der Dorfzone D2.

---

<sup>1</sup> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	<b>Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ)</b> 1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. <sup>1</sup> 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
Weilerzone Unterwaltrigen	<b>Art. 14 Weilerzone</b> 1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. <sup>2</sup> 2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10) gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. <sup>3</sup> 4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung. <sup>4</sup> 5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30% der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden. <sup>5</sup> 6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen. <sup>6</sup> 7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig. <sup>7</sup> 8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. <sup>8</sup> 9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen. 10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonalen Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

<sup>3</sup> gemäss Art. 43 LSV

<sup>4</sup> Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

<sup>5</sup> Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

<sup>6</sup> Klein- und Anbauten: siehe Art. 6

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

<sup>8</sup> Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

### 3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsätze für  
eine gute  
Gesamtwirkung

#### Art. 15 Gestaltungsgrundsätze

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

2 Das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild störende Fassadenfarben und -materialien sind nicht zulässig.

Kriterien für die  
Beurteilung der  
Gesamtwirkung

#### Art. 16 Beurteilungskriterien

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

- 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.

Offene Bauweise,  
Berücksichtigung  
der ortsüblichen  
Stellung der Bauten

#### Art. 17 Bauweise, Stellung der Bauten

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

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

Berücksichtigung  
der ortsüblichen  
Dachgestaltung

#### Art. 18 Dachgestaltung

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

2 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:

- Satteldach:
  - Ortsbildschutzgebiete: zwischen 27° und 34°
  - Übrige Gebiete der Bauzone: zwischen 15° und 45°
- Pultdach: zwischen 8° und 24°

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 16 bis Art. 20 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

3 Bei Hauptbauten sind abgesetzte Satteldachformen sowie ausserhalb der Ortsbilschutzgebiete auch Pultdächer zugelassen. Bei An- und Kleinbauten (Art. 6) sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt. Flachdächer sollen wenn möglich begrünt werden.

4 In der Dorfzone sowie der Wohnzone darf bei Hauptbauten mit zwei Vollgeschossen ein Anteil von max. 33% der anrechenbaren Gebäudefläche des Hauptbaus als Bauteil mit einem Vollgeschoss mit einem Flachdach überdeckt werden.

5 In der Arbeitszone sind auch auf Hauptbauten Flachdächer zugelassen (Art. 6).

6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Gebäudelänge beträgt maximal 70% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses, wobei der einzelne Dachaufbau max. 33% der Fassadenlänge betragen darf.

7 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbau- und Dacheinschnittart zugelassen. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen.

8 Über dem Kehlgebälk sind nur Dachflächenfenster und Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter zugelassen.

9 In Ortsbilschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>1</sup> nicht zulässig.<sup>2</sup>

Grundsätze für  
bewilligungspflichtige  
Terrainveränderungen

#### **Art. 19 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen**

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

2 Stützmauern über 2.0 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln und um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die Stufen sind zu begrünen.

3 Böschungsneigungen dürfen maximal 45° betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener Böschungen vorbehalten.

Grundsätze für die  
Aussenraumgestaltung

#### **Art. 20 Aussenraumgestaltung**

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

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

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

---

<sup>1</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalere in Baugruppen

<sup>2</sup> Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD für Solaranlagen gelten die kantonalen Richtlinien.

<sup>3</sup> Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

### **Art. 21 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 17 bis Art. 20 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

### **Art. 22 Fachberatung**

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>1</sup>

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

Qualifizierte Verfahren zur Qualitätssicherung

### **Art. 23 Qualifizierte Verfahren**

Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 15 BauR entsprechen.

<sup>2</sup> Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

## 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<b>Art. 24 Baudenkmäler</b> 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. <sup>1</sup>  2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. <sup>2</sup>
Ortsbildschutz- gebiete	<b>Art. 25 Ortsbildschutzgebiete</b> 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. <sup>3</sup>  2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
Erhaltung von historischen Verkehrswegen	<b>Art. 26 Historische Verkehrswege</b> 1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. <sup>4</sup>  2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. <sup>5</sup>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<b>Art. 27 Archäologische Schutzgebiete</b> 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen. <sup>6</sup>  2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
Landschaftsschon- gebiete	<b>Art. 28 Landschaftsschongebiete</b> 1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

---

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Dürrenroth; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Dürrenroth bzw. die Beschriebe im ISOS.

<sup>4</sup> Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

<sup>5</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

<sup>6</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.<sup>1</sup>

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.<sup>2</sup>

Landschaftsschutz-  
gebiete

### **Art. 29 Landschaftsschutzgebiete**

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

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

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

Stieleiche in  
Hueben

### **Art. 30 Botanisches Objekt**

1 Das im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichnete botanische Objekt Stieleiche in Hueben ist mit Regierungsratsbeschluss vom 25. März 1960 durch den Kanton geschützt.<sup>3</sup>

2 Es darf weder beseitigt noch in seinem Wachstum beeinträchtigt werden.

Schutz von  
markanten Bäumen

### **Art. 31 Markante Bäume**

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

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

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

Hecken, Feld- und  
Ufergehölze

### **Art. 32 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

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

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

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

---

<sup>1</sup> Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

<sup>2</sup> Siehe Art. 22 BauR

<sup>3</sup> Vergleiche Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

Feuchtgebiete	<b>Art. 33 Feuchtgebiete</b> 1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Feuchtgebiete sind geschützt. <sup>1</sup> 2 Sie sind Lebensräume geschützter Tiere und dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Pflege und Unterhalt sind erlaubt.
Aussichtspunkte	<b>Art. 34 Aussichtspunkte</b> Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.
Gewässerraum	<b>Art. 35 Gewässerraum</b> 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die natürliche Funktion der Gewässer;</li><li>▪ Schutz vor Hochwasser;</li><li>▪ Gewässernutzung.</li></ul> 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als punktierte Überlagerung im Zonenplan festgelegt. <sup>2 3</sup> 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. <sup>4</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. <sup>5</sup> 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und im Waldareal.
Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	<b>Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten</b> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. <sup>6</sup> 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. <sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Vergleiche Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.

<sup>2</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>3</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

<sup>4</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Besitzstand:

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen, z.B. Gebäude, Fahrwege innerhalb des Gewässerraums, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchV). Sie können somit innerhalb des Gewässerraums bestehen bleiben.

Die Besitzstandsgarantie nach GSchV erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

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

<sup>6</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>7</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)

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 wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### **Art. 37 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>1</sup>

Inkrafttreten

### **Art. 38 Inkrafttreten**

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

Aufhebung von  
Vorschriften

### **Art. 39 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Dürrenroth bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement vom 5. Dezember 2008 sowie dem Schutzplan vom 3. Februar 1997;

- 
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
  - Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

<sup>1</sup> Siehe Art. 50 BauG

## Genehmigungsvermerke

### Gesamtrevision

Öffentliche Mitwirkung	vom	28.01.2019	bis	26.02.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	25.09.2019	und	26.11.2020
Publikation im Amtsblatt	vom	28.04.2021	und	05.01.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	29.04.2021, 06.01.2022	und	06.05.2021, 13.01.2022
Öffentliche Auflage	vom	29.04.2021	bis	31.05.2021
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom	06.01.2022	bis	07.02.2022

Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	15.06.2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	06.12.2021

### Änderung nach Art.122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	16.03.2023	und	23.03.2023
Publikation im Amtsblatt	vom	15.03.2023		
Öffentliche Auflage	vom	16.03.2023	bis	17.04.2023

Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	02.05.2023
-----------------------------------	----	------------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	11.05.2023
--	----	------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Dürrenroth, den .....

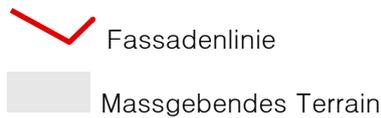
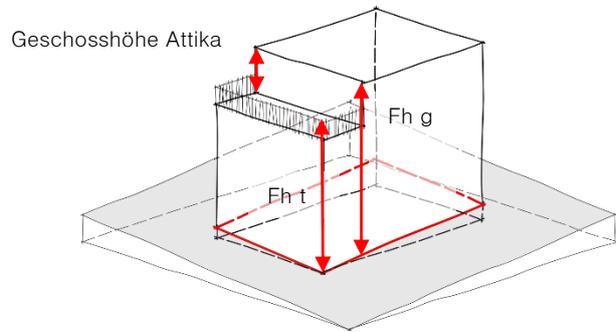
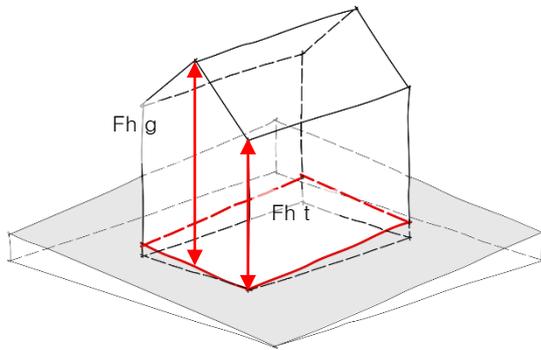
Der Gemeindeschreiber: .....

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

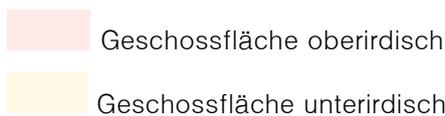
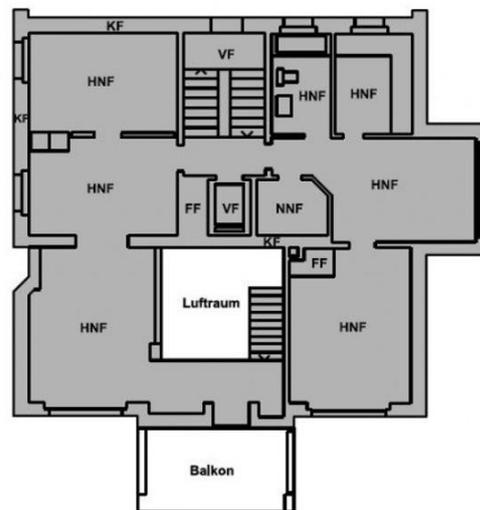
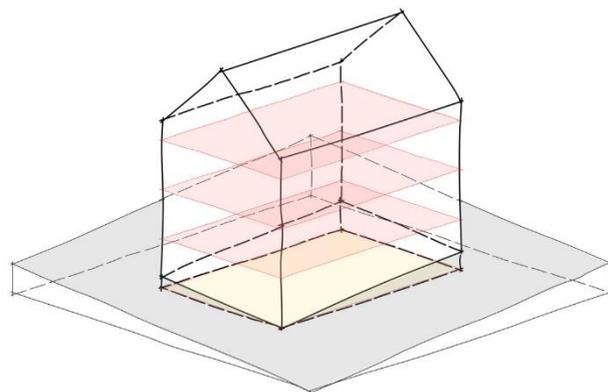
## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

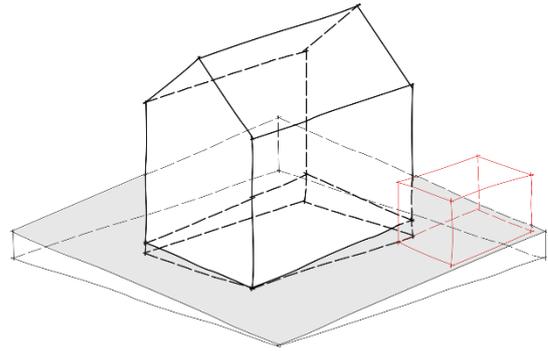
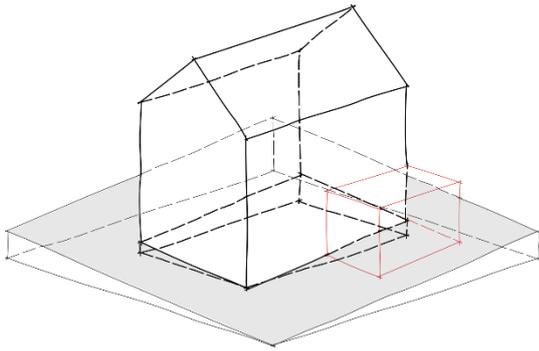


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



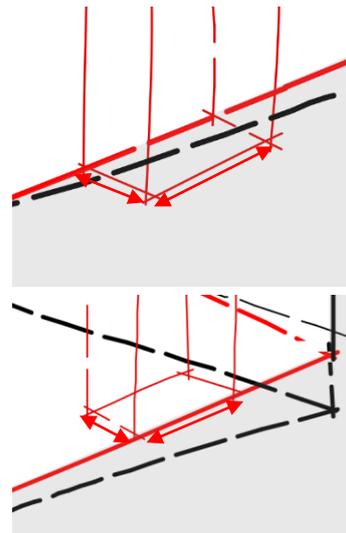
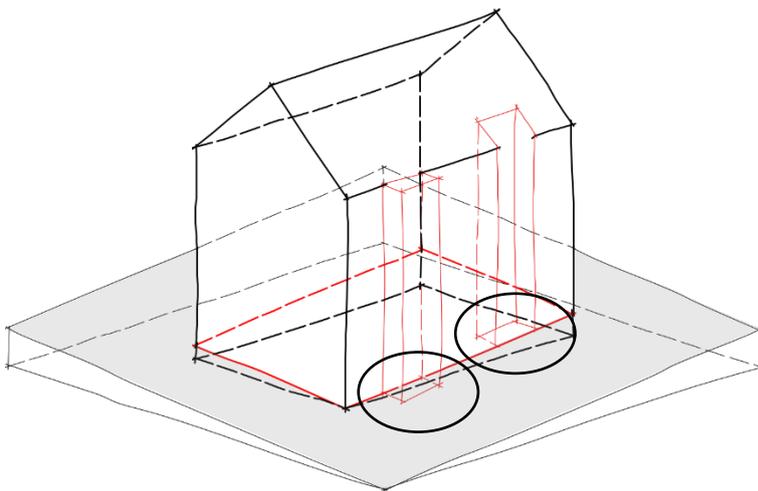
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden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

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



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

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

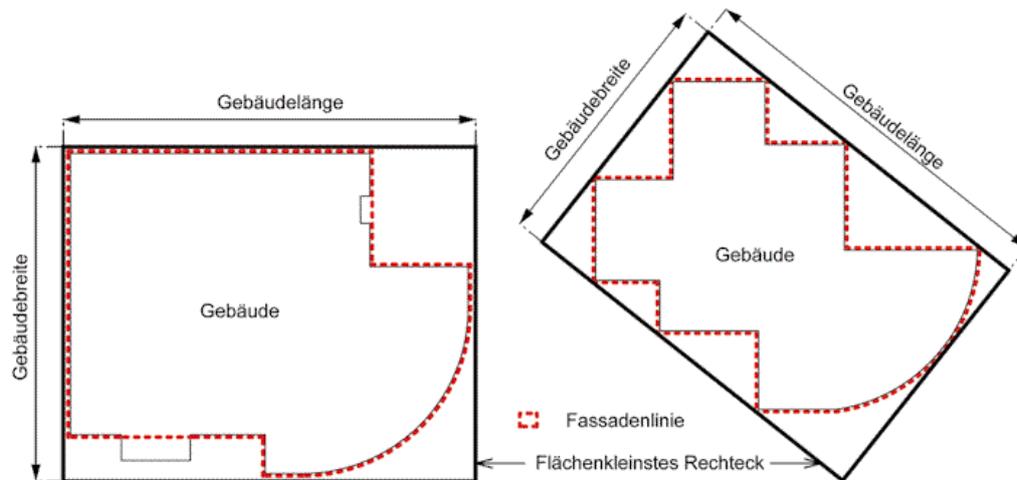


 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

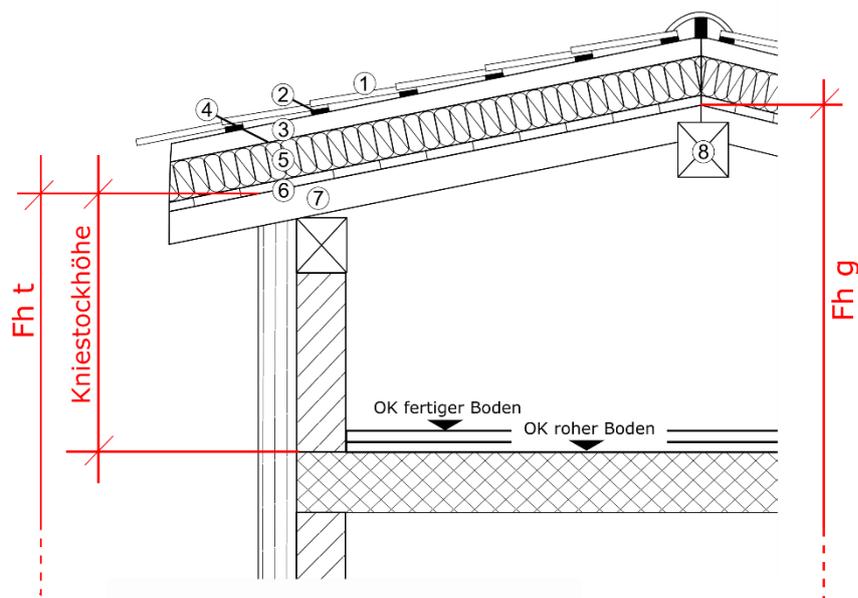
 Fassadenlinie

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

## Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



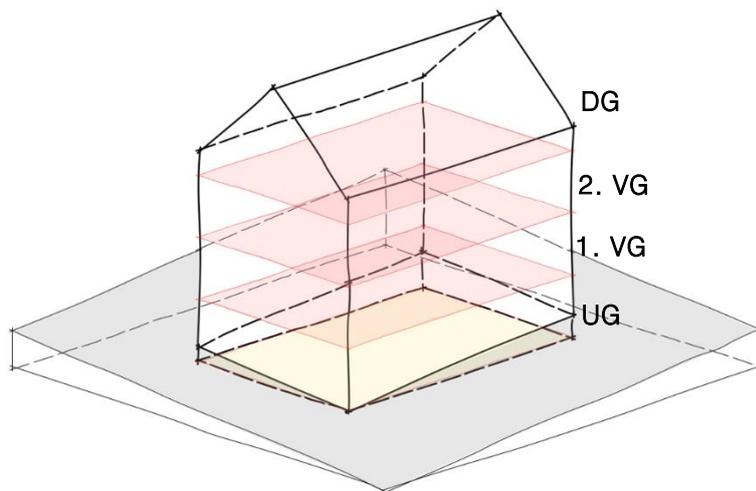
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

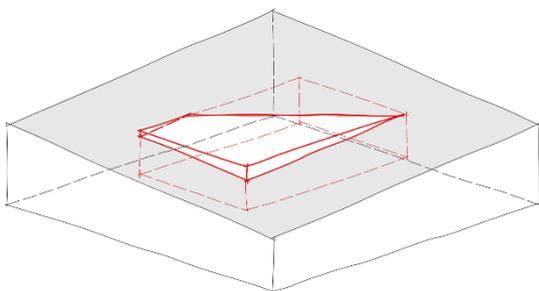


UG: Untergeschoss

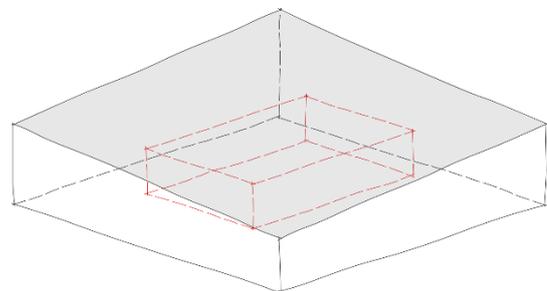
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

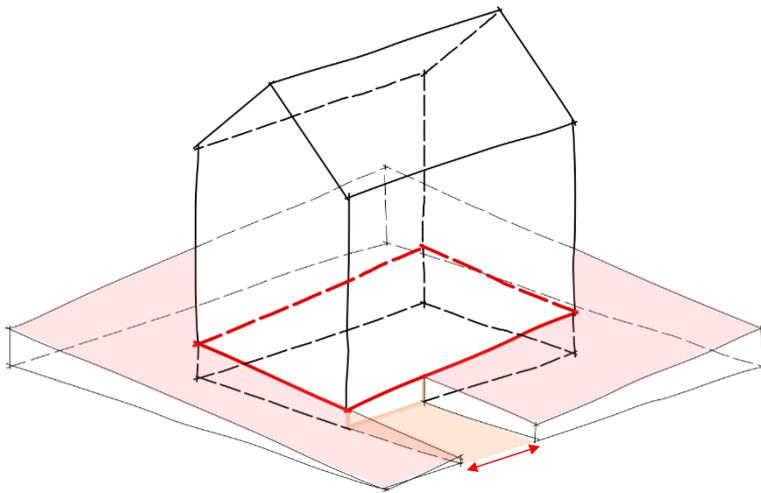


Unterniveaubaute



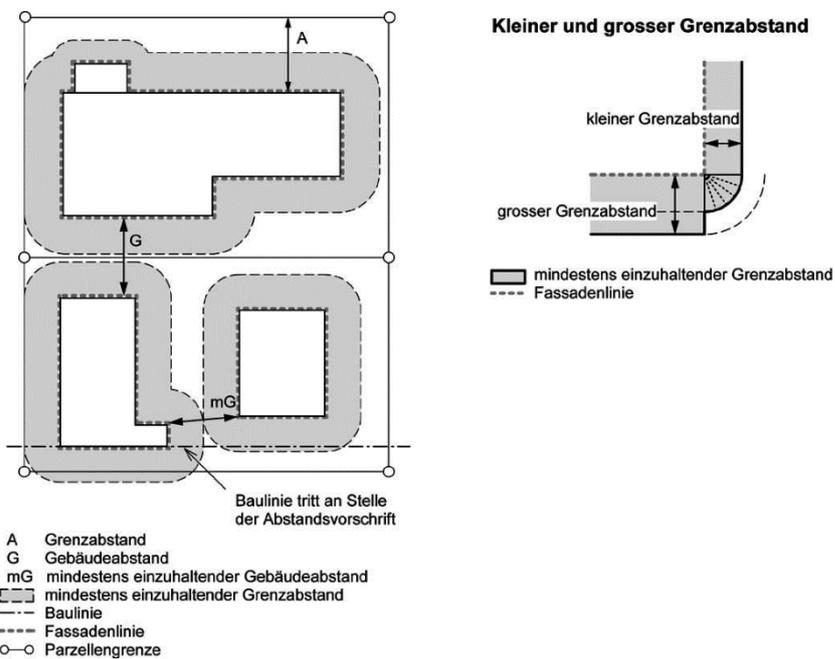
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

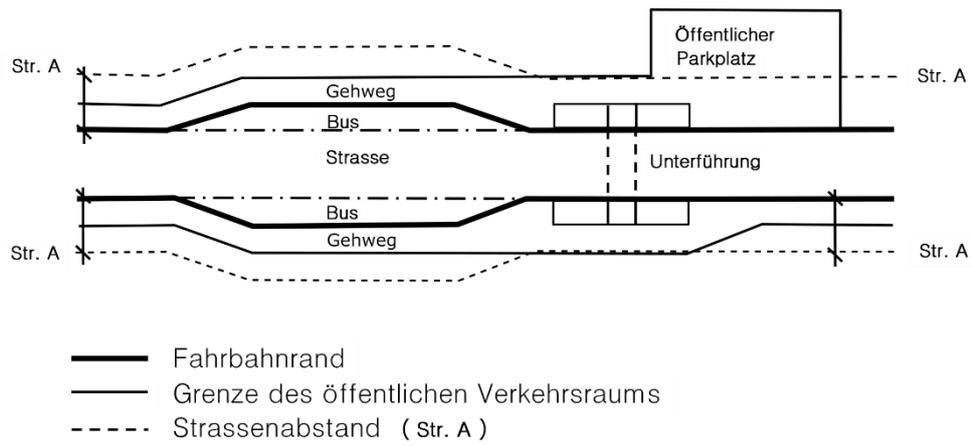


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5 m

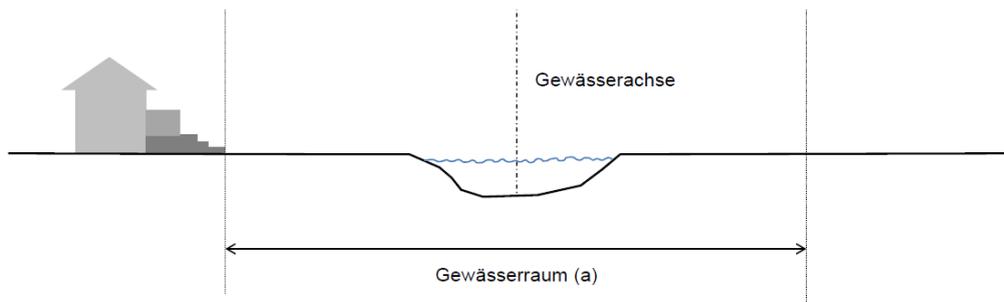
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



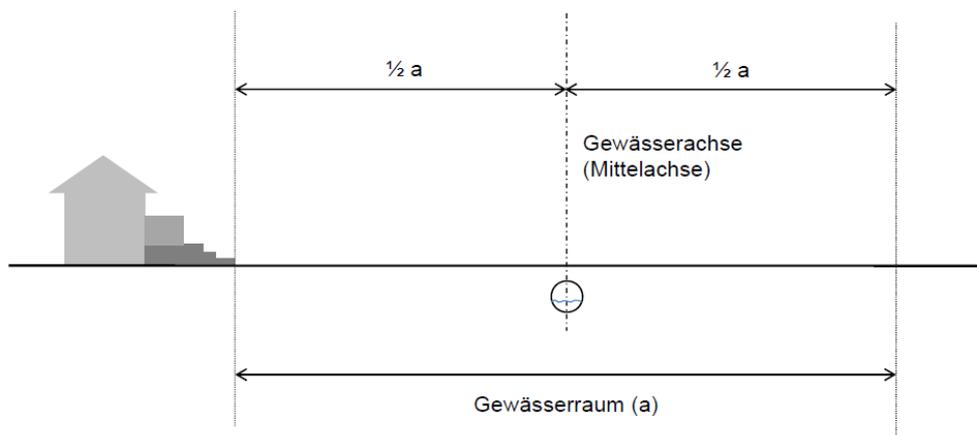
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG

Für die folgenden Parzellen gilt die Überbauungsverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR. Die Überbauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren wird ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt.

Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung
32	Kernzone K2	Schulhausstrasse
291	Dorfzone D2	Lindacker
295	Dorfzone D2	Lindacker
360	Dorfzone D2	Lindacker
486	Dorfzone D2	Dorfackerweg
712	Dorfzone D2	Gärbihof
840	Dorfzone D2	Lindacker
990	Wohnzone W2	Allmendweg
1017	Dorfzone D2	Bahnhofstrasse

Alle Parzellen sind im Zonenplan Siedlung mit einer eigenen Signatur bezeichnet.

### **A3 Gesetze**

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

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

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law)

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

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