



Baureglement (BauR)

Genehmigung

Baureglement (BauR) – Genehmigung

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	05.01.2021	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn- Misch- und Gewerbebezonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstände	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Näherbau	5
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	6
Art. 10 Zone für Sport und Freizeitanlagen „Hornusser“	6
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände	6
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)	6
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	7
Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP	7
Art. 13 Zone mit Planungspflicht Halde	7
4 Qualität des Bauens und Nutzens	8
Art. 14 Gestaltungsgrundsatz	8
Art. 15 Beurteilungskriterien	8
Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten	8
Art. 17 Dachgestaltung	8
Art. 18 Aussenraumgestaltung	9
Art. 19 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	9
Art. 20 Gestaltungsspielraum	9
Art. 21 Fachberatung	10
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	11
Art. 22 Baudenkmäler	11
Art. 23 Ortsbildschutzgebiet	11
Art. 24 Schützenswerte Kulturobjekte	11
Art. 25 Historische Verkehrswege	11
Art. 26 Archäologische Schutzgebiete	11
Art. 27 Wichtige Baumstandorte	12
Art. 28 Gewässerraum	12
Art. 29 Landschaftsschutzgebiet	12
Art. 30 Hecken, Feld- und Ufergehölze	12
Art. 31 Bauen in Gefahrengebieten	13
6 Straf- und Schlussbestimmungen	13

Art. 32	Widerhandlungen	13
Art. 33	Inkrafttreten.....	13
Art. 34	Aufhebung von Vorschriften	13
Genehmigungsvermerke		14
Anhang		15
A1	Skizzen.....	15
A2	Gesetze	21
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	22

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Höchstetten bildet zusammen mit den Zonenplänen 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	Im Zonenplan Landschaft sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich sind.
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.
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 Fussnoten 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. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³ Dies ist z. B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴ Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.</p> <p>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.⁵</p>

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

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

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁵ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

- 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.¹
- Qualitätssicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Höchstetten geregelt.²

¹ Siehe Art. 3 und 11 BauG

² Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 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.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Gewerbebezonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):²

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Dorfzone	DZ	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsbetriebe - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe⁵ - Gastgewerbe - Verkauf bis 1000 m² Geschossfläche³ 	III
Wohnzonen	W2	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille Gewerbe⁴ 	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stille bis mässig störende Gewerbe⁵ - Gastgewerbe - Verkauf bis 1000 m² Geschossfläche³ 	III
Gewerbezone	GZ	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe und Dienstleistungen - Wohnen nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal 	IV

¹ Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

⁴ 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).

⁵ Mässig störende Gewerbe, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Baupolizeiliche
Masse**Art. 4 Mass der Nutzung**1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Dorfzone	DZ	4.0	8.0	35	7.5	–	2
Wohnzone	W2	4.0	8.0	35	7.5	–	2
Wohn- und Gewerbezone	WG2	4.0	8.0	35	8.5	–	2
Gewerbezone	GZ	$\frac{1}{2}$ Fh t min. 4.0	$\frac{1}{2}$ Fh t min. 4.0	45	10.5	14.5	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV), gilt nur für Gebäude mit Attika in der Gewerbezone

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

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

3 Auf den im Zonenplan entsprechend schraffierten Flächen sind die folgenden Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo² einzuhalten:

Parzellen Nrn.	Mindestdichte GFZo
246, 247	0.3
177, 191, 238, 240, 248	0.5

Mass der Nutzung,
Weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**1 An- und Kleinbauten³

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten⁴

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

3 vorspringende Gebäudeteile⁵

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

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 20 BauR.

² Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Skizze und Messweise im Anhang A1

³ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

⁴ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁵ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

- 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
 - 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung¹
 - in der Höhe: min. 1.2 m
 - oder in der Situation: min. 2.5 m
 - 6 Geschosse²
 - Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend.
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.0 m
 - Attikageschoss: Muss bei mindestens zwei aneinandergrenzenden Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 2.4 m zurückversetzt sein. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Gesamthöhe von Attika um max. 1.0 m überragen.
- 7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.³

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

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

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand⁴

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

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 4 und Art. 6 untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.

¹ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

² Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

³ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

⁴ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 10 m, auf der Seite des kA bis auf 6 m reduzieren.

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

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.¹

2.2 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Zone für Sport und
Freizeitanlagen
„Hornusser“

Art. 10 Zone für Sport und Freizeitanlagen „Hornusser“

1 Die Zone dient den festen Anlagen und standortgebundenen Bauten für die Ausübung von Sport und Freizeit, beschränkt auf die Ausübung des Hornussens. Entfällt die zulässige Nutzung, so müssen die Anlagen und Bauten abgebrochen und die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung wiederhergestellt werden.

2 Die anrechenbare Gebäudefläche der Anlagen wird auf max. 120 m² beschränkt. Im Weiteren wird festgelegt, dass

- das Gebäude nur ein Vollgeschoss aufweisen darf,
- kein Untergeschoss zulässig ist,
- kein Dachausbau und keine Dachaufbauten zulässig sind,
- das Gebäude nicht beheizt werden darf,
- die Fassadenhöhe traufseitig ein landschaftsverträgliches Mass aufweisen muss.

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in
der
Landwirtschaftszone

Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG. Gegenüber Kantonsstrassen ist ein Bauabstand von 5.0 m, gegenüber den übrigen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 3.6 m einzuhalten.

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

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p>Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP</p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹</p> <p>2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.</p> <p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.</p>
ZPP Halde	<p>Art. 13 Zone mit Planungspflicht Halde</p> <p>1 Festlegung und Sicherung der Bushaltestelle, der Erschliessung, der Parkierung und des Lärmschutzes.</p> <p>2 Wohnen und Gewerbe im Sinne der Zone WG 2 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p> <p>3 Es gelten folgende Masse: VG: 2; Fh t: 7.5 m, bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet (Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10% beträgt).</p> <p>4 Die Baubereiche können einzelne oder bis zwei zusammengebaute gestaffelte Gebäude umfassen. Sie müssen auf die Lage am Hang, die bestehende Hecke und die Lärmsituation Rücksicht nehmen.</p>
Planungszweck	
Art der Nutzung	
Mass der Nutzung	
Gestaltungsgrundsätze	

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

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 14 Gestaltungsgrundsatz

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

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 15 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²

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

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

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

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

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 17 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 In der Wohnzone und in der Dorfzone sind nur gleichgeneigte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf betragen:

- 35 – 45° in der Dorfzone
- 25 – 45° in der Wohnzone

3 In der Gewerbezone und der Wohn- und Gewerbezone ist die Dachform unter Berücksichtigung von Abs. 1 frei, es sind auch Pultdächer und Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 15 bis Art. 18 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

4 Für Gebäude und Gebäudeteile¹ mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m² sowie für An- und Kleinbauten sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

5 Das Dach soll an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindestens 0.5 m überschreiten (Dachvorsprung), ausgenommen bei Flach- und Pultdächern oder bei reinen Gewerbebauten, landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und An- und Kleinbauten.

6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf einer Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 33% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dachaufbauten haben zur First einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche.²

8 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten gemäss Bauinventar nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 18 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.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 19 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d. h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen; gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 20 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 16 bis Art. 18 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

¹ Dazu gehören z.B. vorspringende Gebäudeteile, Wintergärten, Loggias etc.

² Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

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

Art. 21 Fachberatung

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

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

¹ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 14 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p>Art. 22 Baudenkmäler</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹</p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²</p>
Ortsbildschutz- gebiet	<p>Art. 23 Ortsbildschutzgebiet</p> <p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.³</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>
Schützenswerte Kulturobjekte	<p>Art. 24 Schützenswerte Kulturobjekte</p> <p>Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Grenzsteine sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p>
Erhaltung von historischen Verkehrswegen	<p>Art. 25 Historische Verkehrswege</p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft 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.⁴</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.⁵</p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p>Art. 26 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.⁶</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>

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

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

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

⁴ 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.

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

⁶ 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).

- Schutz von markanten Bäumen
- Art. 27 Wichtige Baumstandorte**
- 1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Baumstandorte sind aus Gründen des Ortsbildes geschützt.
- 3 Müssen Bäume gefällt werden, so sind sie am Standort oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.
- Gewässerraum
- Art. 28 Gewässerraum**
- 1 Der Gewässerraum (Korridor) gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
 - Schutz vor Hochwasser;
 - Gewässernutzung.
- 2 Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung im Zonenplan Landschaft festgelegt.^{1 2}
- 3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.³ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁴
- 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- Landschaftsschutzgebiet
- Art. 29 Landschaftsschutzgebiet**
- 1 Das im Zonenplan Landschaft bezeichnete Landschaftsschutzgebiet ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG und bezweckt die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart und Schönheit und die Vernetzung grösserer Landschaftsräume.
- 2 Das Landschaftsschutzgebiet darf 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 Fachinstanz beurteilen zu lassen.⁵
- Hecken, Feld- und Ufergehölze
- Art. 30 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.

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

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

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

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

⁵ Vgl. Art. 21 BauR

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

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 31 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.¹

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²

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.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 32 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.³

Inkrafttreten

Art. 33 Inkrafttreten

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

Aufhebung von Vorschriften

Art. 34 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Höchstetten vom 13. Februar 2008 bestehend aus Baureglement, Zonenplan 1:2'500 und Zonenplan 1:5'000 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen.
- Der Verkehrsrichtplan vom 13.02.2008
- Der Landschaftsrichtplan vom 13.02.2008

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Landschaft verbindlich eingetragen.

² 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)
- 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).

³ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 28.02.2019 bis 01.04.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 26.11.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 24.06.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 25.06.2020
Öffentliche Auflage	vom 26.06.2020 bis 27.07.2020
Einspracheverhandlungen	am 5.10.2020
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	3
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 20.10.2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 26.11. 2020
Zweite Publikation im amtlichen Anzeiger	am 03.12.2020 und 10.12.2020
Zweite öffentliche Auflage	vom 04.12.2020 bis 04.01.2021

Namens der Einwohnergemeinde
Die Präsidentin:


.....
B. Meisch

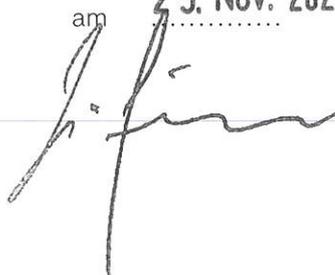
Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Höchstetten, den 15.01.2021
.....
B. Meisch

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung

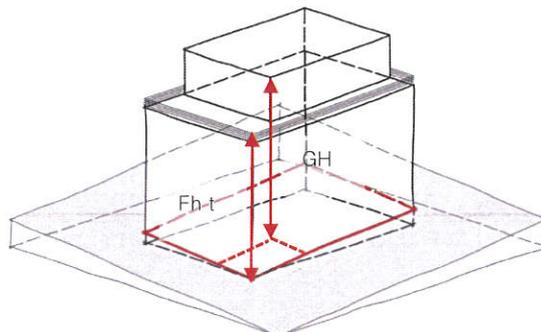
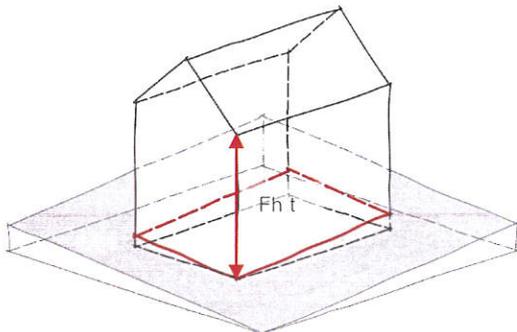
am 25. Nov. 2021




Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

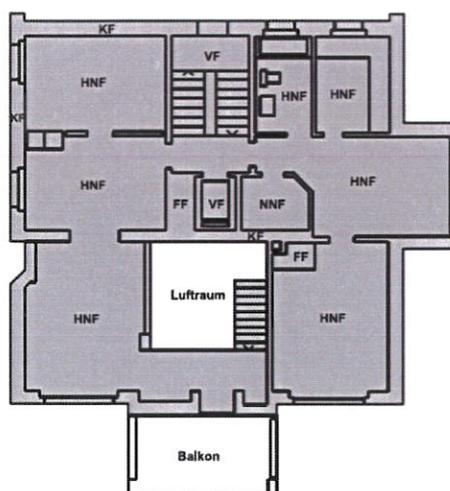
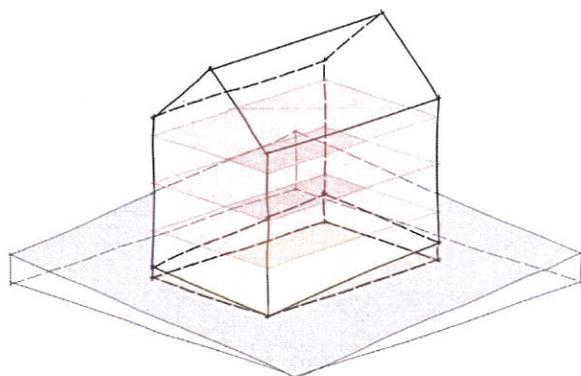


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



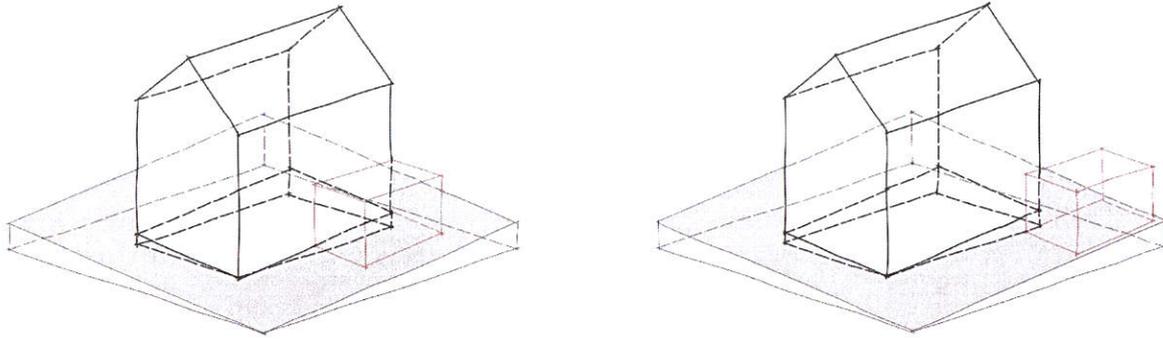
Geschossfläche oberirdisch

Geschossfläche unterirdisch

Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

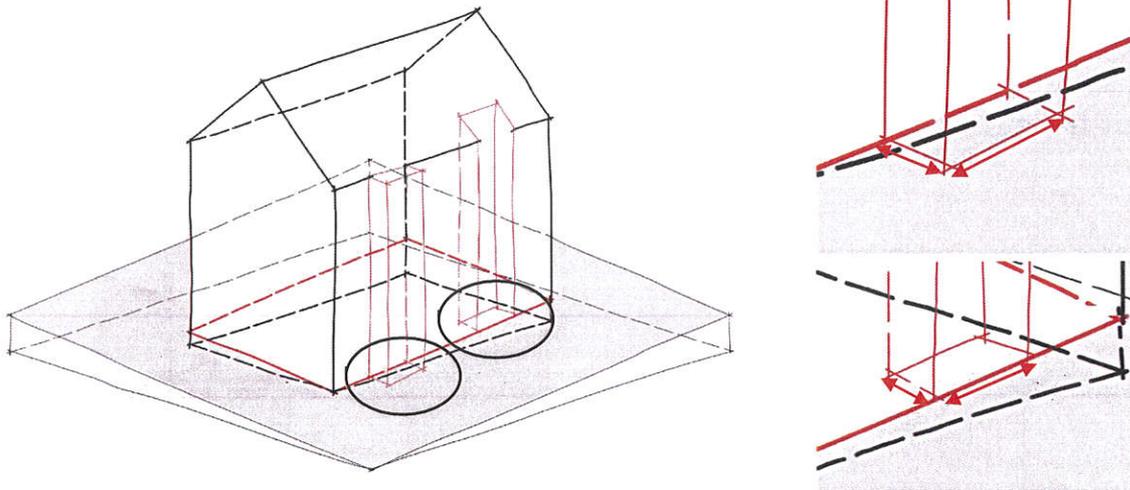
Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen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

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



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

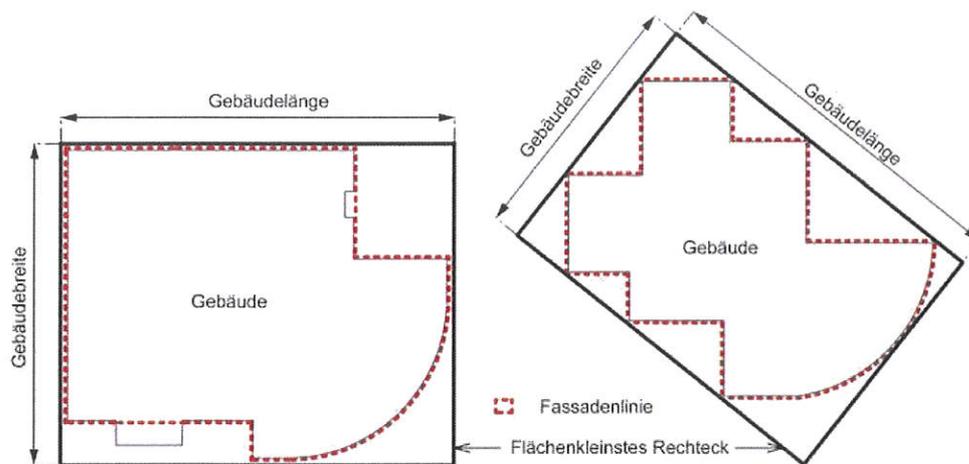
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



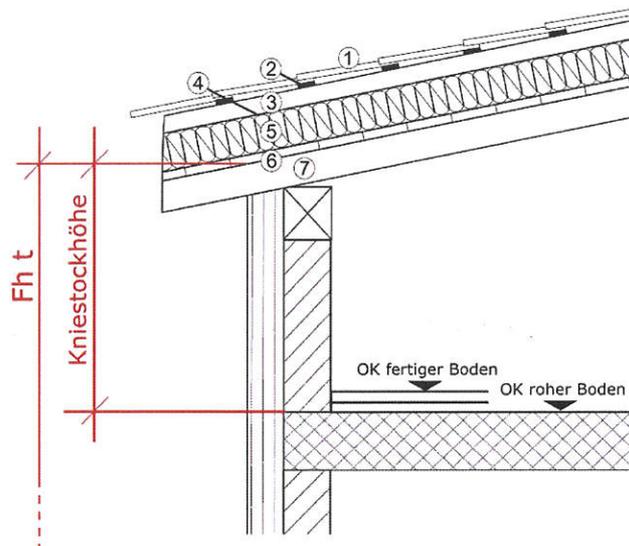
 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
 Fassadenlinie

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)



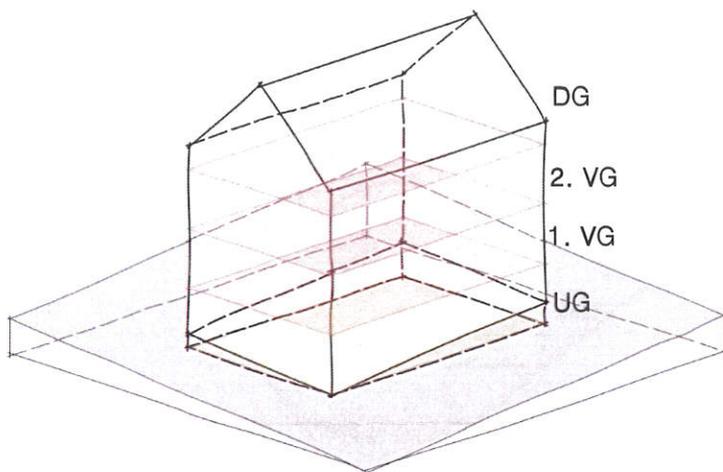
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

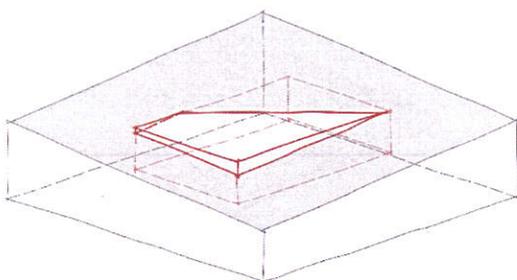


UG: Untergeschoss

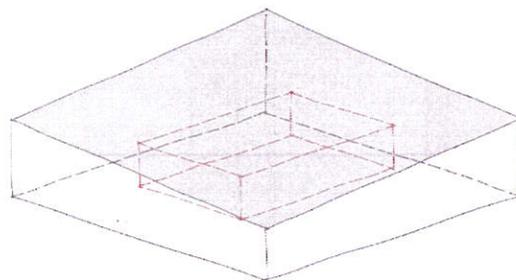
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

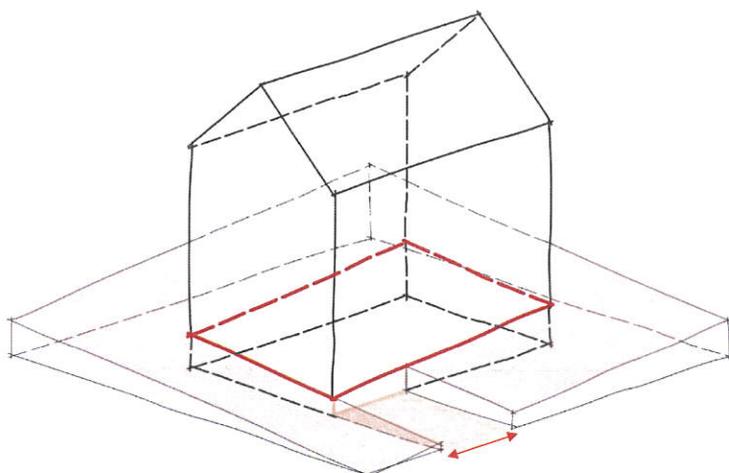


Unterniveaubaute



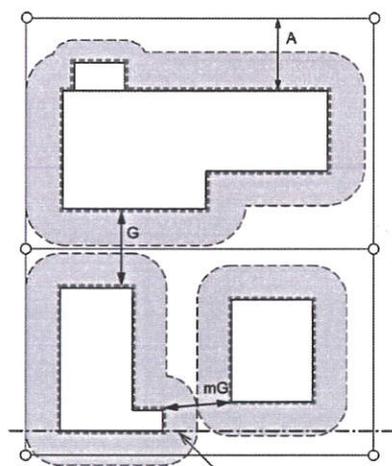
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen



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

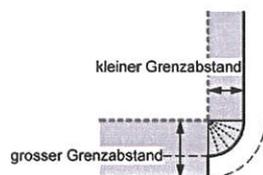
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

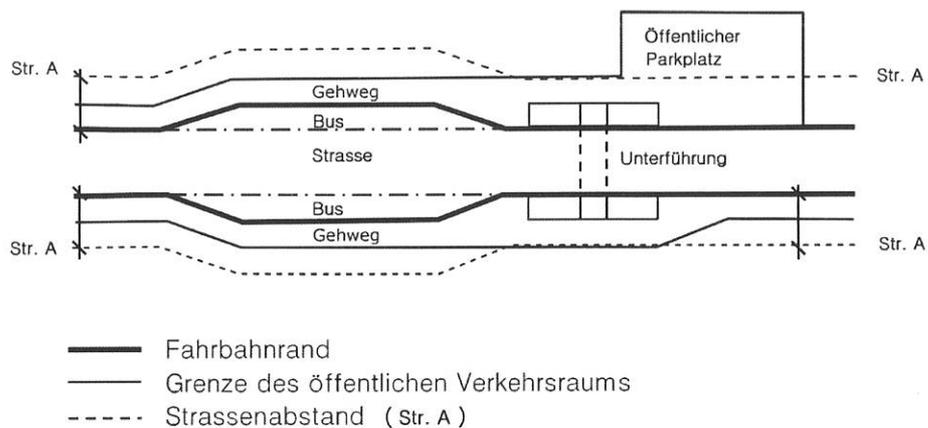
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Baulinie
- - - - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand

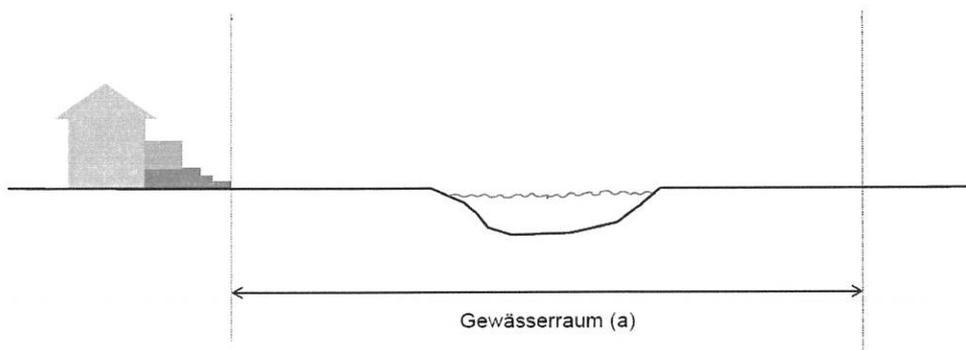


- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Fassadenlinie

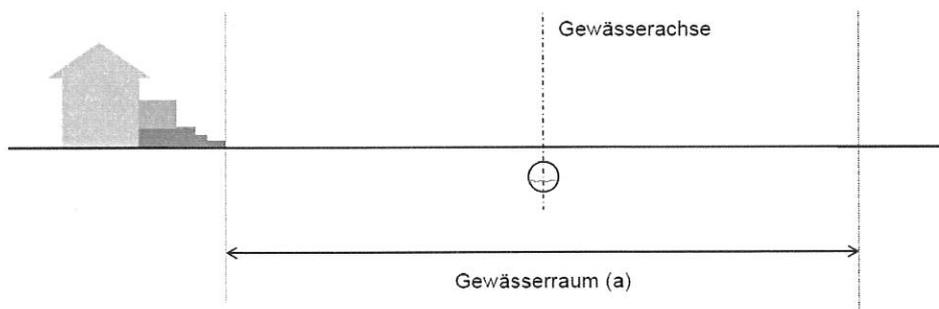
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 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

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

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

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