



EINWOHNERGEMEINDE JENS

Baureglement (BauR)

genehmigt am 13.06.2021

Impressum

Gemeinde: Jens

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	03.06.2019	Version für die Mitwirkung
2.0	14.10.2019	Version für die Vorprüfung
3.0	23.04.2020	Version für die öffentliche Auflage
4.0	13.06.2021	Version für die Urnenabstimmung und die 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- und Dorfzone.....	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.....	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen.....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	6
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	6
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	7
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
3 Qualität des Bauens und Nutzens	7
Art. 12 Gestaltungsvorschriften	7
Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten	8
Art. 14 Dachgestaltung	8
Art. 15 Dachaufbauten.....	9
Art. 16 Aussenraumgestaltung	9
Art. 17 Fachberatung	10
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
Art. 18 Baudenkmäler.....	10
Art. 19 Ortsbildschutzgebiete	10
Art. 20 Archäologische Schutzgebiete	11
Art. 21 Einzelbäume, Baumgruppen	11
Art. 22 Gewässerraum	11
Art. 23 Landschaftsschutzgebiete	12
Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze	12
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten.....	12
5 Straf- und Schlussbestimmungen.....	13
Art. 26 Widerhandlungen	13
Art. 27 Gemeinderat.....	13
Art. 28 Baukommission.....	13
Art. 29 Baukontrolle	14
Art. 30 Inkrafttreten.....	14
Art. 31 Aufhebung von Vorschriften	14
Genehmigungsvermerke.....	15

Anhang	16
A1 Skizzen	16
A2 Auszug aus dem Gesetz über die Einführung des Schw. Zivilgesetzbuches (EGzZGB)	22
A3 Gesetze	26
A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kantonalen Erlasse im Bauwesen	26

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 Jens bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan 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.
Schutzzonenplan	Analog zum Zonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum sind im Schutzzonenplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Zonenplan Gewässerraum	Im Zonenplan Gewässerraum sind die Gewässerräume grundeigentümergebunden festgelegt. Die Schutz- und Nutzungsbestimmungen werden im Baureglement beschrieben.
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. 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>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</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

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.¹

Im Falle von Auslegungsschwierigkeiten bei Baurechtsfragen sowie generell bei grösseren Bauvorhaben können mittels Voranfragen (anhand Pläne) an die Baukommission in der Vorprojekt- und Bauprojektphase Einzelfragen zu Bauprojekten geklärt werden. Dabei erteilt der Gemeinderat Auskünfte (Hinweis ohne Rechtscharakter). Definitive Beurteilungen von baurechtlichen Sachverhalten erfolgen ausschliesslich im Rahmen der Gesamtprüfung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren.

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.²

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 Siedlungsqualität³ und die architektonischen Werte⁴ gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

³ 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.

⁴ 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. 12 dieses Baureglements.

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 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- und Dorfzone

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ stille Gewerbe³ ▪ Verkauf für den täglichen Bedarf 	II
Dorfzone ⁴	D2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ stille bis mässig störende Gewerbe⁵ 	III

2 In der Dorfzone D2 sind Hauptbauten immer mit 2 Vollgeschossen zu bauen. Diese sind möglichst strassenbezogen zu erstellen. Das Vorland ist bei Neubauten möglichst von Autoabstellplätzen freizuhalten. Dieses ist so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild entsteht.

3 Neubauten in der Dorfzone D2 haben insbesondere auf die benachbarten schützenswerten und erhaltenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen. Neu-, An-, Klein- und Umbauten haben die Merkmale der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- Stellung der Bauten (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden, Bezug zum Strassenraum). Die Bauten sind ins natürliche Terrain (ohne wesentliche Anpassungen) einzufügen.
- Dimensionen der Baukörper (Bauvolumen, Bauhöhe, Proportionen)
- Dachgestaltung (Dachneigung, genügende Dachkörper, Vordächer, Dachabschlüsse, Material)

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

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ 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).

⁴ In der Dorfzone sind Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 beeinträchtigen, untersagt.

⁵ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

- Fassadengestaltung (Material, Form, Farbe, Anzahl und Anordnung von Fenstern und Türen. An- und Kleinbauten in Glas, Metall oder Beton sind zugelassen)
- Umgebungsgestaltung (Anordnung der Gärten und Vorplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien).

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]	VG
Wohnzone	W2	4.0	8.0	30	7.0	2
Dorfzone	D2	4.0	8.0	40	8.0	2

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)²

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 In der Wohnzone W2 sowie in der Dorfzone D2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.0 m lang oder über 15.0 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

4 Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten³

- Grenzabstand: min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) max. 3.0 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile⁴ mit einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von max. 4.0 m und einer anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 60 m² gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten⁵

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand: 1.0 m; mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

² Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und
– der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
– der Oberkante der Dachkonstruktion respektive der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

³ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

⁴ Gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

⁵ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

4 vorspringende Gebäudeteile¹

- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand: max. 1.2 m
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand: max. 1.8 m
- zulässiges Mass in die Tiefe: max. 4.5 m
- zulässiger Anteil für frontseitig offene, vorspringende Gebäudeteile max. 25% des entsprechenden Fassadenabschnitts
- Für frontseitig geschlossene, vorspringende Gebäudeteile (Erker und verglaste Balkone) gilt max. 25% des entsprechenden Fassadenabschnitts
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.5 m
- Bei An- und Kleinbauten im Sinne von Absatz 1 dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung²

- in der Höhe: min. 1.5 m
- oder in der Situation: min. 2.0 m

6 Geschosse³

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m
- Für Pultdächer: kleine Kniestockhöhe max. 0.8 m, grosse Kniestockhöhe max. 1.2 m

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 1/2 der betreffenden Fassadenlänge und max. 5.0 m nicht überschreitet.⁴

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 einschliesslich allfälliger Mehrländen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes.

4 Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen (Längendifferenz der Seiten max. 10%) oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt der Gemeinderat die Anordnung der Grenzabstände. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand⁵

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

¹ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

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

³ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁴ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

⁵ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

2 Für An- und Kleinbauten kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

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.

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 13 sowie die Regelung für Unterniveaubauten gemäss Art. 5. Die Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren den Grundbucheintrag von Näherbau-/Grenzbaurechten verlangen.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände¹ einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mind. 3.6 m;
- längs privaten Fusswegen 2.0 m.

2 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand.

3 Zum Strassenraum offene Unterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:²

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung
1 Schule	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulanlage ▪ Sportplatz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisiert ▪ Erweiterungen und Ergänzungen möglich
2 Verwaltung	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisiert ▪ Erweiterungen und Ergänzung möglich

2 Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) beträgt max. 8.0 m.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1

² Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

3 Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für die Zone des angrenzenden Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

4 Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Fassadenhöhe traufseitig (Fh t), mindestens aber 4.0 m einzuhalten.

5 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in
der Landwirtschafts-
zone

Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 In der Landwirtschaftszone gelten für Neubauten dieselben Masse wie in der Dorfzone 2. Bei Betriebsgebäuden ist die Gebäudelänge frei. In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

3 Für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, sind die Abstände zu Wohn- und Dorfzone aufgrund Emissionsplänen festzulegen, haben aber jedenfalls einen Minimalabstand von 100 m einzuhalten. Wo die FAT-Richtlinien einen grösseren Abstand verlangen, ist dieser grössere Abstand einzuhalten.

4 Neue Zwinger, Ställe, Zucht-, Mastbetriebe mit Silobauten und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo diese bestehenden Bauernhausgruppen angegliedert werden können. Standortbedingte Weideställe und Unterstände sind von dieser Regelung ausgenommen. Silobauten dürfen innerhalb und ausserhalb der Bauzone eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 16.0 m aufweisen.

3 Qualität des Bauens und Nutzens

Allgemeine
Gestaltungsvorschriften

Art. 12 Gestaltungsvorschriften

1 Bauten, Anlagen, Ablagerungs- und Materialentnahmen, Reklamen und An-schriften sowie Anlagen für die Energiegewinnung und den Fernseh- und Ra-dioempfang (Parabolspiegel) dürfen Landschafts-, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 und 10 BauG, Art. 31 BauV).

2 Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebungsgestaltung sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, Lage, Proportion, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, in der Detailgestaltung (betrach-tet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslagen aus) sowie der Terrainverän-derung so auszubilden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen usw.) gewahrt bleibt.

3 Zum Schutz von Landschaften, Orts- und Strassenbildern kann im Baubewilligungsverfahren einer vorgesehenen störenden Baugestaltung die Baubewilligung verweigert werden (Art. 9 und 10 BauG sowie Art. 4 BewD).

4 Auch muss die Baubewilligung verweigert werden, wenn die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV nicht eingehalten sind.

offene Bauweise,
Berücksichtigung der
ortsüblichen Stellung
der Bauten

Art. 13 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. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

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. Innerhalb bereits überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung den bestehenden Gebäuden anzupassen.

4 Wo es architektonisch oder planerisch begründet ist, kann die Baukommission eine andere Stellung der Bauten gestatten oder anordnen.

Berücksichtigung der
ortsüblichen
Dachgestaltung

Art. 14 Dachgestaltung

1 Als Dachformen für Hauptbauten sind Satteldächer (Krüppelwalmdach, Dächer mit Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walmdächer mit hangparallelem First und Zeltdächer erlaubt. In der Wohnzone W2 sind auch hangparallele Pultdächer zugelassen. Bei Schrägdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes liegen.

2 Bei An- und Kleinbauten sind zusätzlich Pult- und Flachdächer erlaubt. In der Dorfzone sowie der Wohnzone darf bei Hauptbauten mit zwei Vollgeschossen ein Anteil von maximal 1/3 der gesamten Grundfläche des Hauptbaus als Gebäudeteil (mit einem Vollgeschoss) mit einem Flachdach überdeckt werden.

3 Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen darf 18° (alte Teilung) nicht unterschreiten und 34° (alte Teilung) nicht überschreiten und soll allseitig gleich sein. Schrägdächer bei An- und Kleinbauten haben eine Neigung von 11-21° (alte Teilung) aufzuweisen. Integriert in landwirtschaftliche Hausgruppen darf die Dachneigung für Haupt- sowie An- und Kleinbauten max. 45° betragen.

4 Die Dachvorsprünge der Schrägdächer sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein, mindestens aber 15 % der Fassadenhöhe traufseitig auskragen.

5 Zur Dacheindeckung sind bei Hauptbauten rotbraune bis dunkelbraune Tonziegel zu verwenden. Ausserhalb der Dorfzone sind auch Dächer mit flachem grauem Faserzementschiefer erlaubt. Zugelassen sind überdies alle Dacheindeckungsmaterialien, welche in der Farbe der erwähnten Materialien entsprechen sowie extensiv begrünte Dächer.

Dachaufbauten

Art. 15 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

2 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenster ausgerüstet sein, sofern diese nicht mit einer Komfortlüftung gelüftet werden. Mindestens 20 % der vorgeschriebenen Fensterflächen muss als senkrecht gestellte Fenster ausgestattet sein.

3 Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge beanspruchen.

4 Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.

5 Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Art. 12 BauR) unterzuordnen.

6 Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1.25 m² (im Glaslicht) pro Fläche. Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 16 Aussenraumgestaltung

1 Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist die Baubewilligungsbehörde befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost bei Wachholder) sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden. Aussenräume sind als Grünräume so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen. Der Aussenraumgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.),
- Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher.

3 Regenwasser muss bei Neubauten sowie bei Umbauten mit Raumerweiterungen auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist. Ansonsten muss der Nachweis erbracht werden, dass es aus technischen, geologischen, hydrologischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich ist.

4 Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.

5 Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1.20 m (bis maximal 2.0 m Höhe) werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

6 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 55 ff SV. Die Messweise richtet sich nach den Skizzen im Anhang.

7 Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Mauern, Einfriedungen und Böschungen einen Minimalabstand von 0.5 m von der Grenze einhalten.

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

Art. 17 Fachberatung

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

2 Die Beratung geschieht auf Kosten des Gesuchstellers.

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Art. 18 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²

Ortsbildschutzgebiete

Art. 19 Ortsbildschutzgebiete

Ortsbildschutzgebiete³ zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Ortsbildschutzgebieten werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Gestalterische Veränderungen an Objekten, welche innerhalb der Ortsbildschutzgebiete liegen, dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbildschutzgebietes nicht unharmonisch beeinflussen.

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

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

³ Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG; Grundlage für die Ausscheidung: Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Jens bzw. Beschriebe im ISOS

Erhaltung von
archäologischen
Schutzgebieten

Art. 20 Archäologische Schutzgebiete

1 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Baukommission und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

2 In den im Schutzzonenplan eingetragenen archäologischen Gebieten sind Grabarbeiten ausschliesslich im Einverständnis mit dem Archäologischen Dienst des Kantons zugelassen.

Schutz von
Einzelbäume und
Baumgruppen

Art. 21 Einzelbäume, Baumgruppen

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu pflegen und zu erhalten. Weitergehende als pflegerische Eingriffe an diesen Bäumen unterliegen der Genehmigung durch die Behörden.

2 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

3 Mit Zustimmung der Behörden können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Gefällte Hochstamm-bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Gewässerraum

Art. 22 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.¹

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

4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind 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

5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

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

² Art. 39 WBV: «Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.»

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.

- Landschaftsschutz-**
gebiete **Art. 23 Landschaftsschutzgebiete**
- 1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz hochempfindlicher, weitgehend naturnaher Landschaft. Die traditionelle Kulturlandschaft und ihre Elemente sind zu erhalten. Die ökologische und landschaftliche Qualität ist zu fördern. Die Schutzgebiete bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt, das Schaffen eines Ausgleichs zu den Intensivnutzflächen und das Bewahren des Landschaftsbildes.
- 2 In den Landschaftsschutzgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Standortgebundene, landwirtschaftliche Kleinbauten sind zulässig. Es gilt ein Bauverbot für Hauptbauten. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art sowie Reklame, Freileitungen, Materiallager und Einfriedungen, die die Aussicht oder die Ansicht stören.
- Hecken, Feld- und**
Ufergehölze **Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze**
- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt und sind zu pflegen.
- 2 Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu fördern. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offenzuhalten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.
- 4 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.
- 5 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.
- 6 Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3.0 m Breite auszuscheiden.
- Grundsätze für das**
Bauen in Gefahren-
gebieten **Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten**
- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.^{1 2}
- 2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² 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).

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	<p>Art. 26 Widerhandlungen</p> <p>Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung von Richter geahndet.¹</p>
Zuständigkeit Gemeinderat	<p>Art. 27 Gemeinderat</p> <p>1 Soweit diese nicht der Baukommission übertragen sind, beschliesst der Gemeinderat über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere über:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Erhebung von Einsprachen, ▪ den Erlass von Planungszonen, ▪ die geringfügige Abänderung von Plänen oder Vorschriften, ▪ die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht. <p>2 Der Gemeinderat beschliesst über Massnahmen und dazu notwendige Kredite zum Schutz und zur Gestaltung von Ortsbild und Landschaft und weitere ortsplannerische Massnahmen im Sinne des Berichtes zur Ortsplanung und auf der Grundlage der Gemeindeverfassung.</p>
Zuständigkeit Baukommission	<p>Art. 28 Baukommission</p> <p>Die Aufgaben der Baukommission richten sich nach der Gemeindeverfassung und umfassen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die selbstständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens inkl. Einholung von Stellungnahmen der kant. Fachstellen, ▪ die Erteilung von Ausnahmen sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist, ▪ den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist, ▪ den Erlass von Amtsberichten an den Regierungsrat zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist, ▪ die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsrat zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist, ▪ die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der Gemeindevorsteher das Protokoll führt, ▪ die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung, ▪ den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen, ▪ die Organisation und Durchführung der Baukontrollen, ▪ die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungsrat, ▪ die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen.

¹ Siehe Art. 50 BauG

Zuständigkeit Baukontrolle	<p>Art. 29 Baukontrolle</p> <p>Der Baukontrolle obliegen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Er trifft gegebenenfalls die erforderliche Anordnung.▪ Die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche.▪ Die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmung über die Arbeitssicherheit und Arbeitshygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben.
Inkrafttreten	<p>Art. 30 Inkrafttreten</p> <p>1 Dieses Reglement tritt wie die gesamte baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Jens am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. Es ersetzt die bisherige Baureglements- und Zonenbestimmungen der Gemeinde Jens.</p> <p>2 Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements und dem neuen Zonenplan Gewässerraum, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>
Aufhebung von Vorschriften	<p>Art. 31 Aufhebung von Vorschriften</p> <p>Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision 2012/2013 wird ausser Kraft gesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Überbauungsordnung Grossried vom 12.03.2003.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 20.06.2019 bis 30.08.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 19.02.2020 und 27.01.2021
Publikation im Amtsblatt	vom 06.05.2020 und 24.03.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 07.05.2020 und 25.03.2021
Öffentliche Auflagen	vom 11.05.2020 bis 10.06.2020 vom 25.03.2021 bis 26.04.2021

Einspracheverhandlungen	am 09.07.2020
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	11
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26.04.2021

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 13.06.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

J. Meani
.....
[Signature]
.....

Die Gemeindeverwalterin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Jens, den 15.07.2021.....
[Signature]
.....

Die Gemeindeverwalterin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 27. Jan. 2022

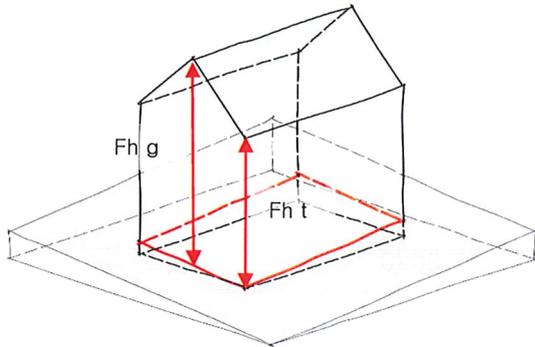
[Signature]



Anhang

A1 Skizzen

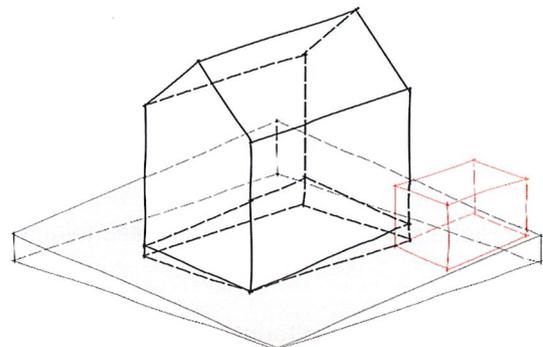
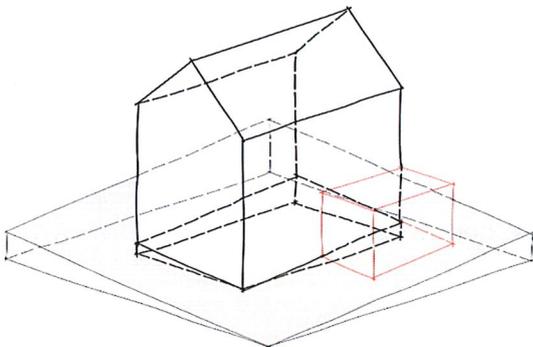
Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)



Fassadenlinie

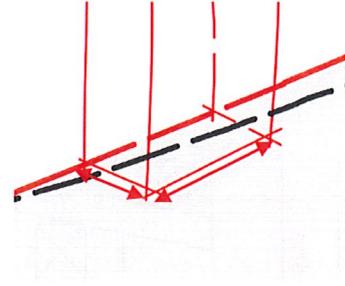
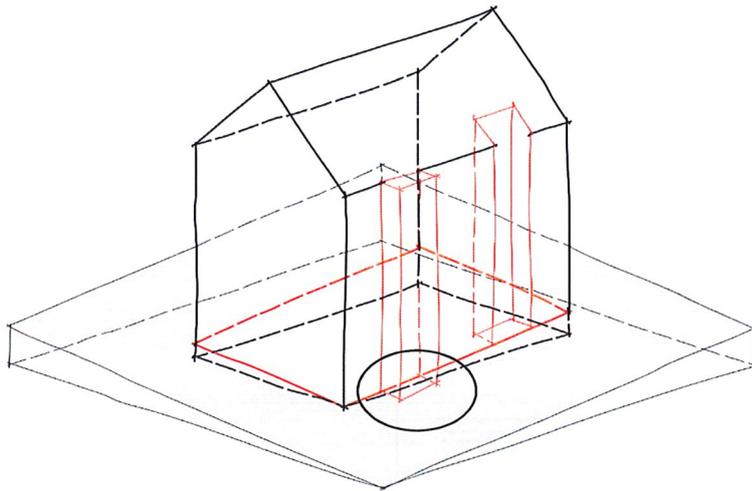
Massgebendes Terrain

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



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

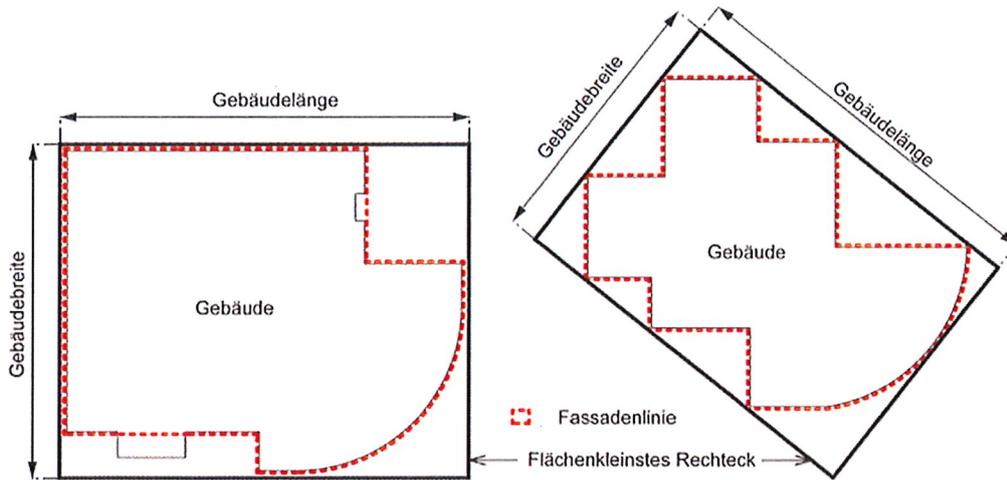
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV)



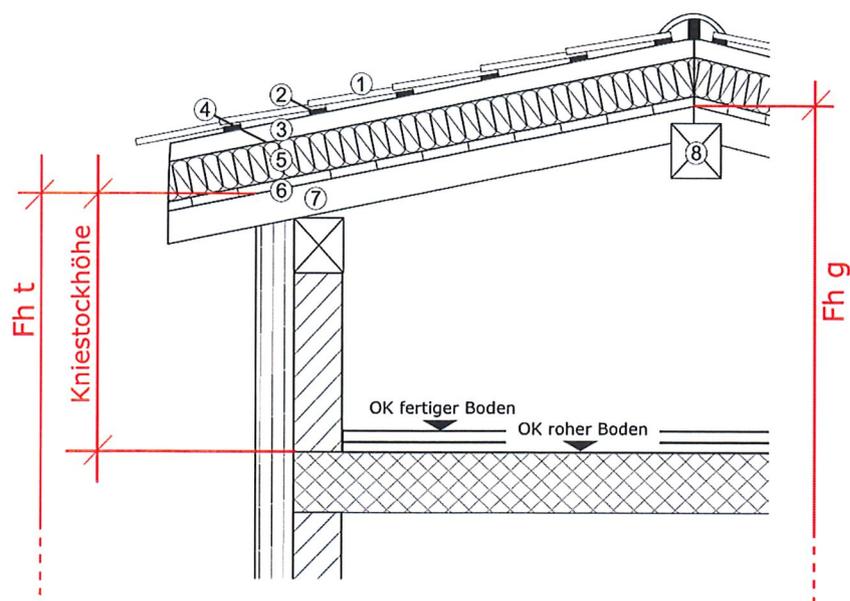
- ↔ Anteil Fassadenabschnitt und Vorsprung
- ↖ Fassadenlinie

Ragt der vorspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vorspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



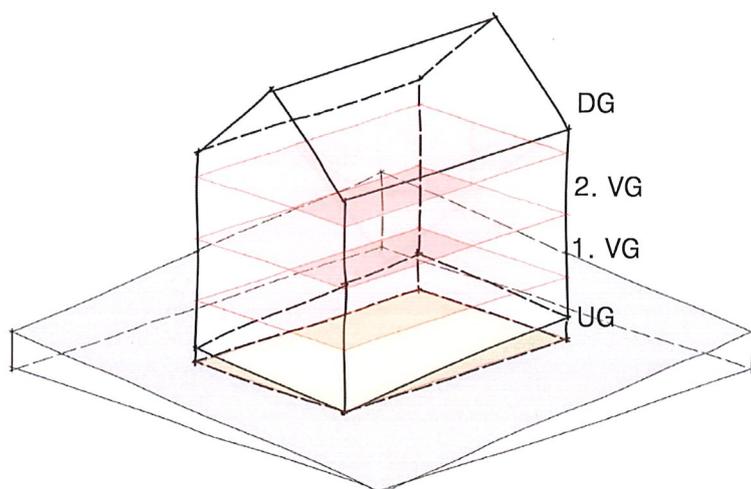
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| 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 Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

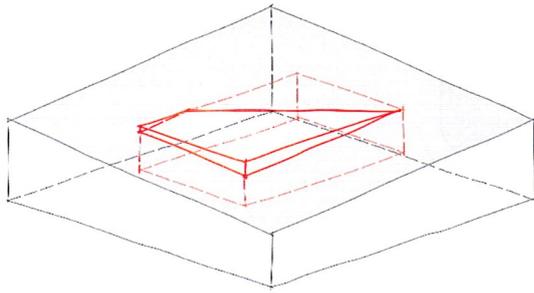


UG: Untergeschoss

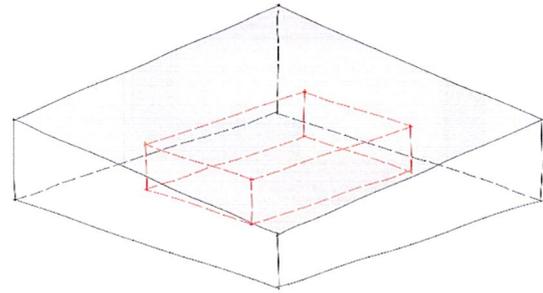
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

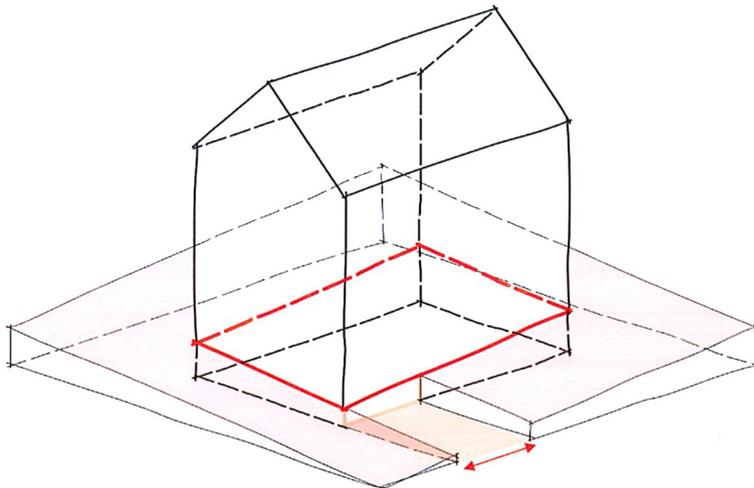


Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

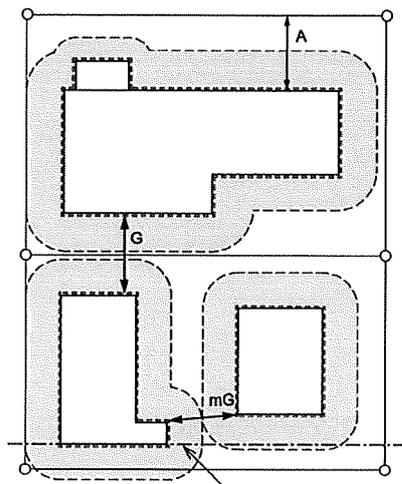
Skizze Abgrabungen



 Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung $< 1/2$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 5.0 m

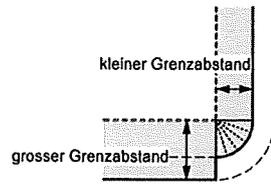
 Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung $> 1/2$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 5.0 m

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



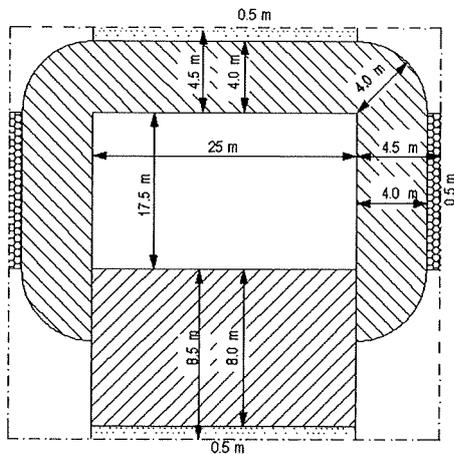
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

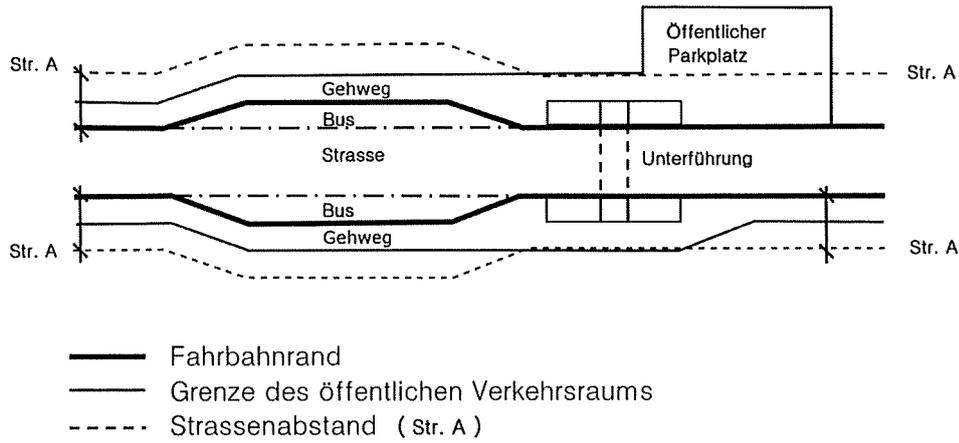
Gebäude mit Mehrbreite und mit Mehrlänge



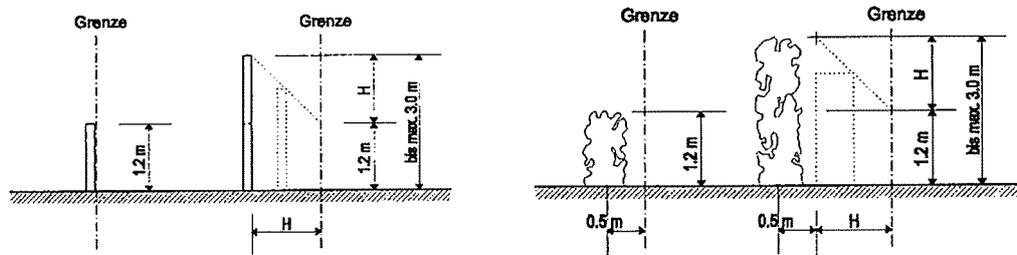
- ▨ Grosser Grenzabstand (z.B. in W2 = 8.0 m)
- ▧ Kleiner Grenzabstand (z.B. in W2 = 4.0 m)
- ▤ Mehrlängenzuschlag (1/10 der Mehrlänge über 20.0 m)
- ▥ Mehrbreitenzuschlag (1/5 der Mehrbreite über 15.0 m)

Die schraffierten Flächen (inkl. Mehrlänge und Mehrbreite) dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen (Grenzabstand).

Skizze Strassenabstand



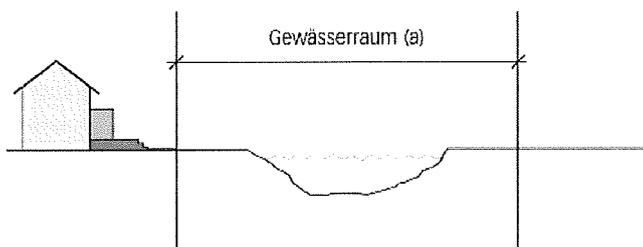
Skizze Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen



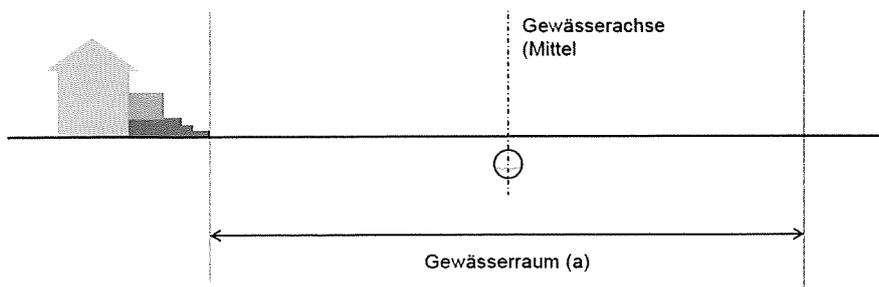
Mauern

Grünhecken

Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Auszug aus dem Gesetz über die Einführung des Schw. Zivilgesetzbuches (EGzZGB)

Stand: 01.01.2015

Nachbarrecht	Art. 79
1 Bauten und Pflanzungen	1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.0 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
1.1 Grenzabstände	2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.0 m einzuhalten. 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
1.2 An- und Nebenbauten	Art. 79a Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigen.
1.3 Vorspringende Bauteile	Art. 79b Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.
1.4 Abort- und Düngergruben	Art. 79c 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.0 m von der Grenze zu erstellen. 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.2 m überragen.
1.5 Hofstattrecht	Art. 79d 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden. 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

- 1.6 Brandmauern **Art. 79e**
- 1.6.1 Pflicht Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- 1.6.2 Mitbenützung **Art. 79f**
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- 1.6.3 Erhöhung **Art. 79g**
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukau- fen.
- 1.7 Stützmauern und Böschungen **Art. 79h**
- 1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Ge- lände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesi- cherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.
- 1.7.2 Eigentum **Art. 79i**
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss an- wendbar.
- 1.8 Einfriedungen **Art. 79k**
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zu- rückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.0 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

- 1.9 Bäume und Sträucher **Art. 79l**
- 1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten::
- a 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
 - b 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
 - c 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
 - d 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- 2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- 3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.
- 1.10 Entzug von Licht und Sonne **Art. 79m**
- 1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- 2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.
- 1.11 Benützung von Mauern an der Grenze **Art. 79n**
- An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.
- 1.12 Betreten des nachbarlichen Grundes **Art. 79o**
- Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.
- 2 Pflanzungen im Walde **Art. 80**
- 1 Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentums-grenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.
- 2 Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

3 Holztransport-
anlagen

Art. 81

Waldeigentümer, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen, wie Holzlasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.

4 Wegrechte,
Zaubann,
Wässerungsrechte,
Einfriedigungen

Art. 82

1 Für die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaubannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dergleichen, sowie in Bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

2 Die bezüglichlichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.

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 eidg. 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