



Einwohnergemeinde
Pohlern

Teilrevision der Ortsplanung

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Baureglement

Die Teilrevision besteht aus:

- Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume
- **Baureglement**
- Erläuterungsbericht

31. März 2022

Verfasser:

ALPGIS Raumentwicklung GmbH, Fliederweg 11, 3600 Thun

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Pohlern

Hof 18 D / 3638 Pohlern

Tel 033 356 12 00 / info@pohlern.ch / www.pohlern.ch

Auftragsbearbeitung Baureglement

ALPGIS Raumentwicklung GmbH

Fliederweg 11 / 3600 Thun

Tel 033 224 04 38/ raum@alpgis.ch / www.alpgis.ch

- Emanuel Buchs, M. Sc. Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur, FHO
- Sarah Zbinden, M. Sc. Umwelt und natürliche Ressourcen, ZFH

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Pohlern bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind als im Hinweis im Zonenplan enthalten.

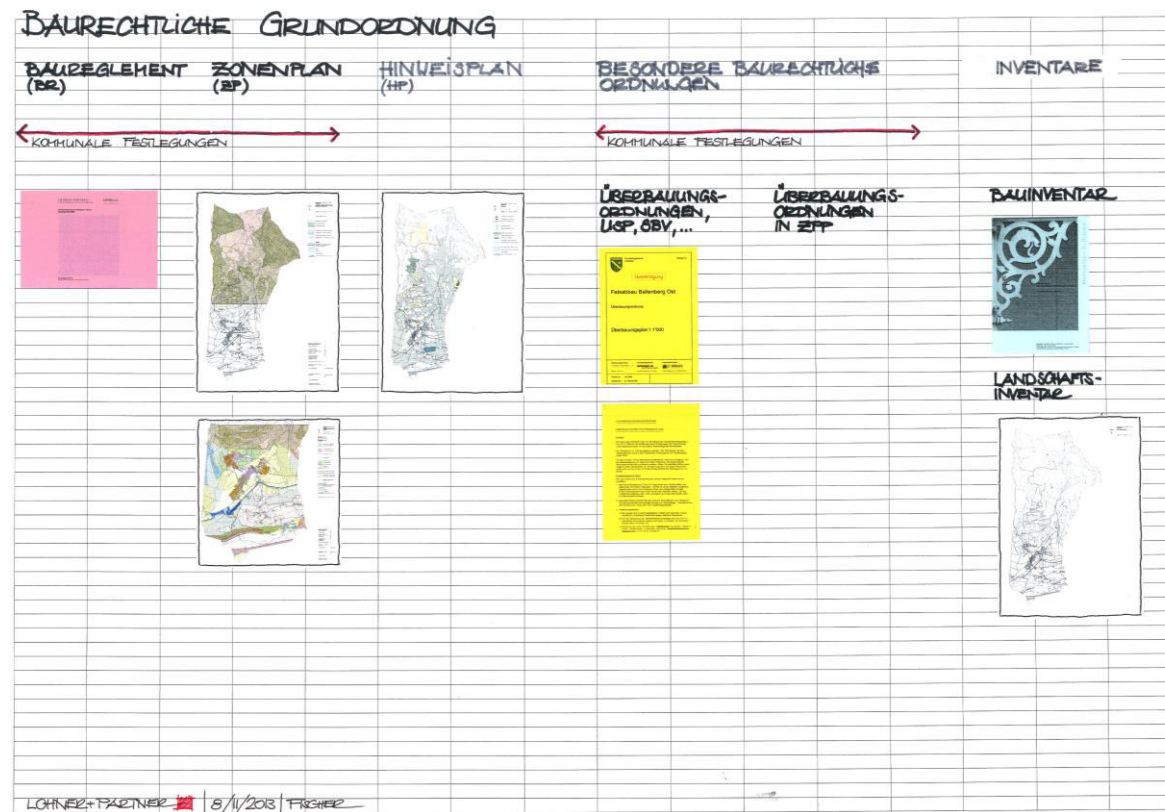


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonenplan und Hinweise

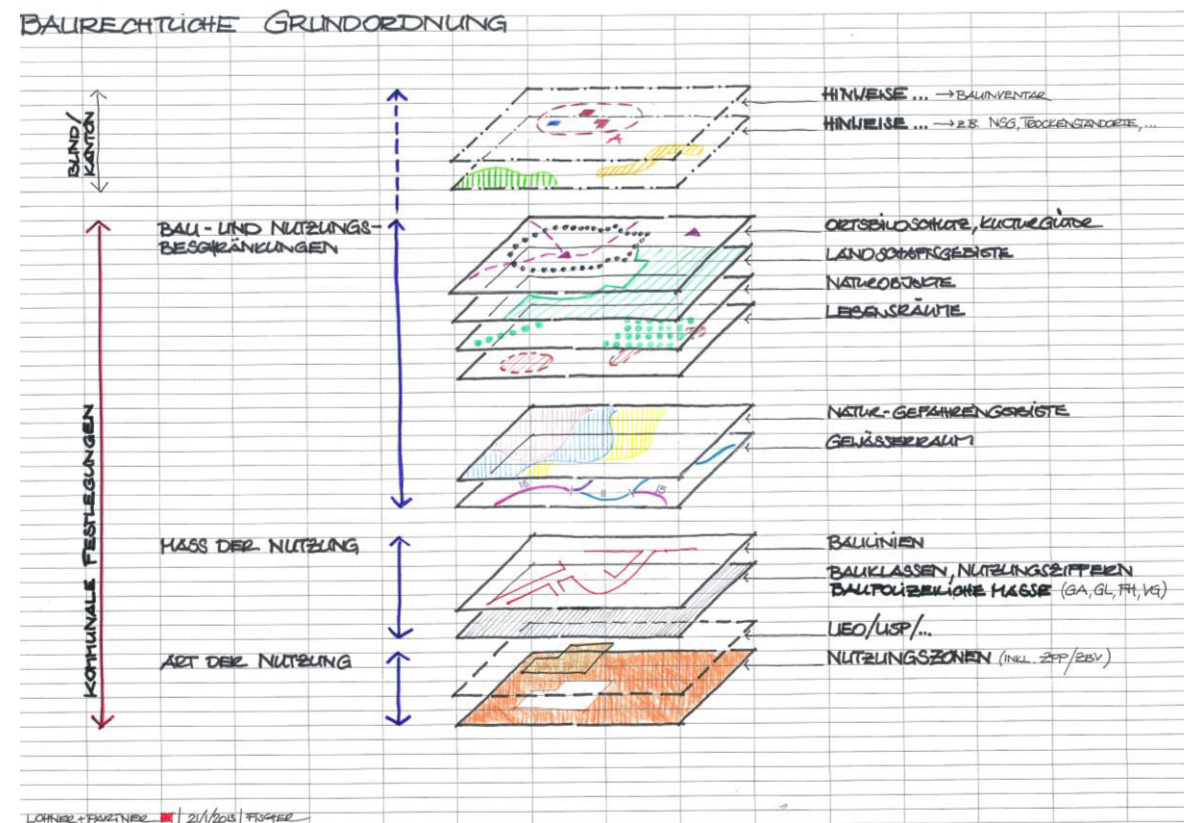


Abb. 2: Systematik Zonen-/Schutzzonenplan und Hinweise

Zonenplan Siedlung,
Landschaft und Gewässerräume

Der Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).

Vgl. Kapitel 5

Hinweise

Auch die Hinweise im Zonenplan umfassen das gesamte Gemeindegebiet. Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.

Vgl. Erläuterungen zu den Hinweisen in der Beilage B1. Die Hinweise und ggf. der Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).

Inventarplan

Im Inventarplan vom Mai 1989 werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG.

Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan.

Baureglement (BR)

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Nummerierung

Die Nummerierung der Artikel im Baureglement orientiert sich am Musterbaureglement der RegioBV. Artikel aus dem Musterbaureglement, die für die Gemeinde Pohlern nicht relevant sind, werden weggelassen. Daraus ergeben sich teilweise Lücken in der Nummerierung, die jedoch aufgrund der Vergleichbarkeit mit den weiteren Anschlussgemeinden der RegioBV im Reglement belassen werden.

Übergeordnetes Recht

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 der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

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.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Je nach Lage oder Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.

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.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 417

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht geregelt und im Funktionendiagramm der Gemeinde Pohlern abgebildet.

Vgl. Art. 66 BauG

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Pohlern folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Art. 212 Abs. 2 Bst. d Unterirdische Bauten; Grenzanbau
- Art. 212 Abs. 2 Bst. f Gestaffelte Gebäude; Staffelung Höhe und Situation
- Art. 413 Abs. 1 Dachgestaltung; Dachneigung Hauptbauten
- Art. 413 Abs. 2 Dachgestaltung; Dachvorsprünge
- Art. 413 Abs. 5 Dachgestaltung; Dachneigung von Dachaufbauten

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH.....	11
101	Geltungsbereich sachlich.....	11
102	Geltungsbereich räumlich.....	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	11
2	NUTZUNGSZONEN.....	12
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.....	12
211	Art der Nutzung.....	12
212	Mass der Nutzung.....	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen.....	17
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	17
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	18
232	Bauernhofzone (BH).....	18
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	18
241	Landwirtschaftszone (LWZ).....	18
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	19
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	19
411	Gestaltungsgrundsatz.....	19
412	Bauweise, Stellung der Bauten.....	20
413	Dachgestaltung.....	20
414	Aussenraumgestaltung.....	22
415	Reklamen und Plakatierung.....	22
416	Antennenanlagen.....	23
417	Gestaltungsspielraum.....	23
42	Qualitätssicherung.....	24
421	Fachberatung.....	24
422	Qualitätssichernde Verfahren.....	25

43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	25
431	Energie	25
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	26
52	Pflege der Kulturlandschaft	26
521	Baudenkmäler	26
523	Historische Verkehrswege	26
525	Einzelbäume, Baumgruppen.....	27
528	Landschaftsschongebiete	27
529	Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	28
53	Gewässerraum	29
531	Fliessgewässer	29
54	Schutz der naturnahen Landschaft	30
542	Lebensräume.....	30
544	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	30
55	Ersatzmassnahmen	31
551	Ersatzmassnahmen	31
56	Gefahrengebiete	31
561	Bauen in Gefahrengebieten	31
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	33
601	Widerhandlungen.....	33
602	Inkrafttreten	33
603	Aufhebung von Vorschriften.....	33
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	34

ANHÄNGE

- A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**
- A2 ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)**
- A3 VERMASSUNG DER BAUZONEN, WELCHE NICHT MIT DEN PARZELLENGRENZEN ÜBEREINSTIMMEN**

BEILAGEN

- B1 ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN**
- B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR**
- B3 DARSTELLUNGEN SYSTEMATIK BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG SOWIE ZONENPLAN UND HINWEISE**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 04.06.2021.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-/Gewerbezone	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohn-/Gewerbezone 2	WG 2	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	III
		¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen	
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen. Für Wohn- und Wohn-/Gewerbezone mit mehr als 3 Vollgeschossen sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

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

Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsbereichen grösser als 1000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) 2)	Fh gi (m) 2)	VG	
Wohn-/Gewerbe- zone 2	WG2	3.0	8.0	30.0	8.5	13.5	2 ¹⁾	kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122) gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

¹⁾ Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Vollgeschosshöhe aufzuweisen.

²⁾ In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.
Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schaden-
grenze.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

2 Zudem gelten die folgenden Masse für

a. Kleinbauten:

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m
- Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten
- Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m.

Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).

Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.

b. Anbauten

- Grenzabstand (A) min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
- traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m
- Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten

Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.

Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		c. Unterniveaubauten: – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden) – Grenzabstand (A) min. 1.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
		d. Unterirdische Bauten: – Grenzabstand (A): min. 1.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzsanbau erlaubt.	Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
		e. Offene vorspringende Gebäudeteile: – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussehtreppen, Rampen und dgl. – zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m – zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten (minimaler Grenzabstand von offenen vorspringenden Gebäudeteilen von 1.80 m).
		f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 2.0 m – in der Situation: min. 2.0 m	Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteilen nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		g. Geschosse: – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.70 m h. Abgrabungen: nur auf einer Fassadenseite und bis max. 5.0 m zulässig	Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1
	4	Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen BH und ZöN sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:		ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «A»	ZöN 1	Schule/Gemeindeverwaltung Untergeordnet: Dienstleistung / Wohnen (darf Hauptnutzung nicht beeinträchtigen)	– Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung der best. Anlage. – Es gelten die Nutzungsmasse der Wohn- und Gewerbezone WG2	III	
2 «B»	ZöN 2	Viehmarktplatz	– Es sind keine Hochbauten zugelassen	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Bauernhofzone (BH)	232	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.
		2 Für Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.	Vgl. Art. 211 f.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.	Vgl. Art. 211 Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415) 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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
Beurteilungskriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413 und 414. Vgl. auch Art. 414. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Dachgestaltung	413	1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gestattet.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).
		2 An Hauptgebäuden sind Dachvorsprünge mit folgenden Massen zu erstellen: – Dachvorsprung traufseitig: mind. 0.8 m und max. 3.0 m – Dachvorsprung giebelseitig: mind. 1.0 m und max. 3.0 m	
		3 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Länge der darunter liegenden Fassade (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen). Zwischen den First-, Grat- und Trauflinien des Hauptdaches und dem Dachaufbau muss ein Abstand von 0.30 m eingehalten werden.	Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Aufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
	5	Die Dachneigung bei Dachaufbauten ist der Neigung des Hauptdaches anzupassen; bei Dachschleppern muss die Dachneigung mindestens 10° betragen.	
	6	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
	7	Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
	8	In Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmälern nicht zulässig.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		9 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A2 Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.
Aussenraumgestaltung	414	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehr- und Sammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Reklamen und Plakatierung	415	Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Antennenanlagen	416	1 Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und Schutzgebiete, Schutzobjekte und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.	Unter Antennenanlagen fallen sämtliche Einrichtungen zum Empfang und zur Sendung von Funksignalen. Dazu gehören u.a. Antennen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk und Mobilfunk. Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen (s. Art. 6 Abs. 1 Lit. e BewD) bleiben vorbehalten.
		2 Antennenanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrnehmbar sind, sind in erster Linie in den Zonen für öffentliche Nutzungen oder unter Vorbehalt des Bundesrechts möglichst auf bestehenden Antennenanlagen, Silos oder Strommasten zu erstellen.	Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.
		3 In den übrigen Bauzonen sind Antennenanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrnehmbar sind, nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. Für neue Standorte gilt das Dialogmodell.	Um eine Interessensabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach übergeordnetem Recht.
		4 In Schongebieten sind Antennenanlagen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind.	– Landschaftsschongebiete s. Art. 528 – Landschaftsschongebiete mit Bauverbot s. Art. 529
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachpersonen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsgebieten sowie in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; – Antennenanlagen gemäss Art. 416 Abs. 3 und 4.	Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Vgl. Art. 417. Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.
Qualitätssichernde Verfahren	422	Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Energie	431	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Pohlern vom 06.12.2000: Das Bauinventar ist behördenverbindlich.
Historische Verkehrswege	523	1 Die im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mit samt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	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. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind als Hinweis im Zonenplan eingetragen. Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Einzelbäume, Baumgruppen	525	1 Die im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Auf der Gemeindeverwaltung ist ein Verzeichnis der geschützten Einzelbäume zur Einsicht vorhanden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
Landschaftsschongebiete	528	1 Die im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen. 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zugelassen sind Aufforstungen und Baumschulen.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525). Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten. Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind in ihrer Wirkung zu erhalten. 4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421.
Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	529	1 Die im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert in besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern, bedeutenden topografischen und landschaftlichen Elementen sowie Aussichtslagen. 2 Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525). Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer	531	1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung. 2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). 3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor. 4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. 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 sowie für die Randstreifen, bei welchen ein Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt wurde.	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV. Messweise siehe Anhang A1 A131 Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15m ab Gewässerachse (Mittelachse) dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist. Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13) Die Bestimmungen gemäss ChemRRV müssen auch bei Gewässern ohne Gewässerraum eingehalten werden. Namentlich dürfen in einem 3 Meter breiten Streifen gemessen ab Böschungskante der Gewässer und deren Ufervegetation (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Kronen der Gehölze) keine Dünger aller Art ausgebracht werden. Bei Pflanzenbehandlungsmitteln beträgt der Schutzstreifen 6m (ChemRRV).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	54	Schutz der naturnahen Landschaft		
Lebensräume	542	1 Für die im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:		
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Trockenstandorte (trockene Wiesen)	-	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Untersagt sind – das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, – das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	544	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.		Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	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).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – das Baureglement der Einwohnergemeinde Pohlern, beschlossen am 04.06.2004, genehmigt am 20.04.2005, inklusive der Änderungen, beschlossen am 06.06.2014, genehmigt am 12.08.2014. – der Zonenplan Siedlung und Landschaft der Einwohnergemeinde Pohlern, beschlossen am 04.06.2004, genehmigt am 20.04.2005, inklusive der Änderungen, beschlossen am 06.06.2014, genehmigt am 12.08.2014.	

GENEHMIGUNGSVERMERKE ORDENTLICHE REVISION BAUREGLEMENT

Öffentliche Mitwirkung	vom	20.01.2020	bis	19.02.2020
Kantonale Vorprüfung	vom	06.04.2020	bis	07.07.2020
Publikation im Amtsblatt	vom	13.01.2021		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	14.01.2021		
Öffentliche Auflage	vom	18.01.2021	bis	17.02.2021
Einspracheverhandlungen	am	19.04.2021		
Erledigte Einsprachen		0		
Unerledigte Einsprachen		2		
Rechtsverwahrungen		0		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	02.06.2021		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	04.06.2021		

Nachträgliche geringfügige Änderung aufgrund Genehmigungsvorbehalt (Baureglement Art. 416)

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	20.01.2022		
Öffentliche Auflage	vom	24.01.2022	bis	23.02.2022
Erledigte Einsprachen		0		
Unerledigte Einsprachen		0		

Rechtsverwahrungen

0

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 16.03.2022

Publikation des Beschlusses

am 31.03.2022

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



S. Maurer

Der Sekretär



B. Dällenbach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber



B. Dällenbach

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am 17. Nov. 2022

Inkrafttreten



am



**GENEHMIGUNGSVERMERKE ÄNDERUNG ZÖN
«A» SCHULE/GEMEINDEVERWALTUNG**

Öffentliche Mitwirkung	vom	14.12.2020	bis	14.01.2021
Kantonale Vorprüfung	vom	03.02.2021	bis	26.04.2021
Publikation im Amtsblatt	vom	28.04.2021		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	29.04.2021		
Öffentliche Auflage	vom	30.04.2021	bis	31.05.2021
Einspracheverhandlungen	am	-		
Erledigte Einsprachen		0		
Unerledigte Einsprachen		0		
Rechtsverwahrungen		0		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	02.06.2021		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	04.06.2021		

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



S. Maurer

Der Sekretär



B. Dällenbach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber



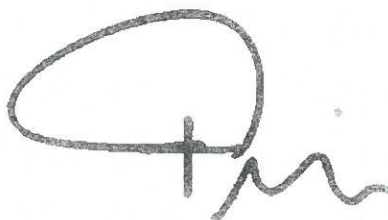
B. Dällenbach

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am

17. Nov. 2022

Inkrafttreten



am



ANHÄNGE

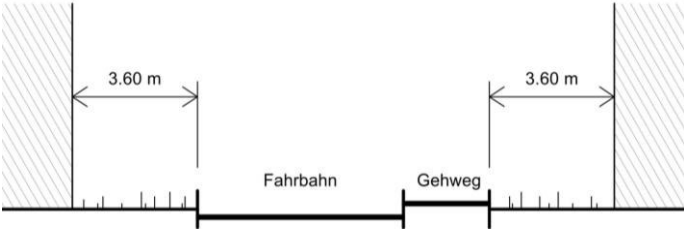
ANHANG	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
ANHANG	A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)
ANHANG	A3	VERMASSUNG DER BAUZONEN, WELCHE NICHT MIT DEN PARZELLENGRENZEN ÜBEREINSTIMMEN

BEILAGEN

BEILAGE	B1	ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN
BEILAGE	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR
BEILAGE	B3	DARSTELLUNGEN SYSTEMATIK BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG SOWIE ZONENPLAN UND HINWEISE

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG A1			
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Gebäudemasse	
Abgrabungen	A112	Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite auf maximal einer Fassade- seite bleiben unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.	Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nach- barlichem Grund Vereinbarungen	A121	- Benachbarte Grundeigentümer können die von Bau- ten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Ab- stände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlichen Vereinbarung regeln. - Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementari- schen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Ge- bäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Dar- aus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A121 Abs. 2).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Zonen- grenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen	A126	1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 48 DZV Definition der Gehölzgrenzen: – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
Gegenüber Gemeindestrassen	A127	1 Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahr- bahnrand gemessen. 2 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor. 3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.	 Vgl. auch Art. 80 SG.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

A13

Gewässerraum

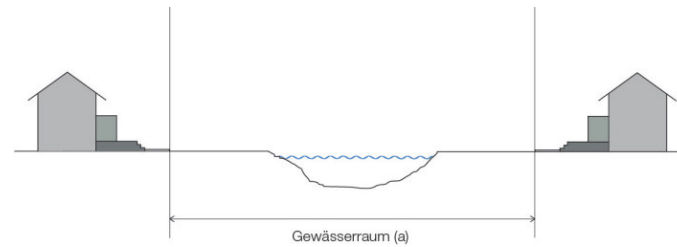
Fliessgewässer

A131

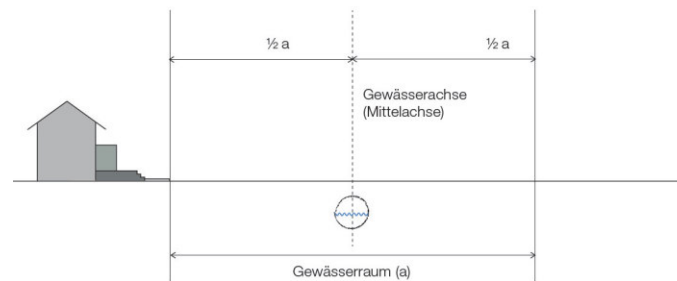
Der Gewässerraum für fliessende Gewässer:

Vgl. Art. 41a GSchV

Flächige Darstellung
des Gewässerraums



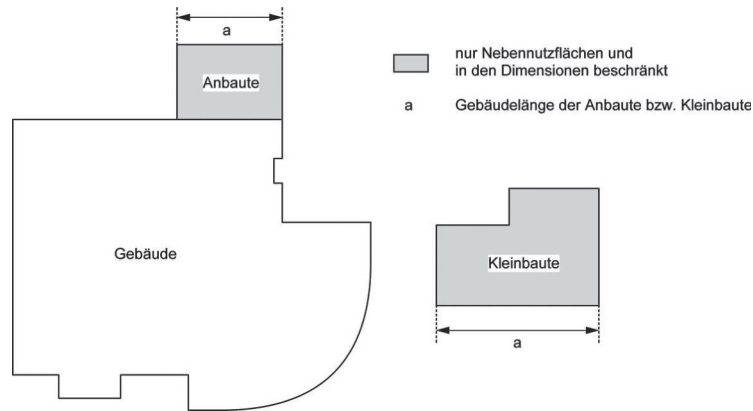
Messweise bei ein-
gedolten Gewässern



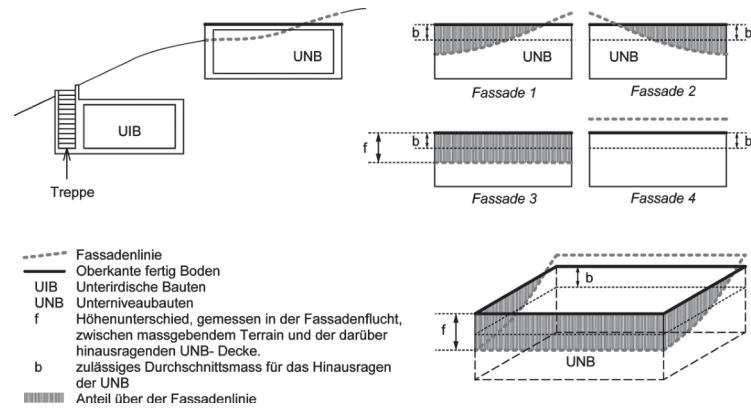
Anhang

Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

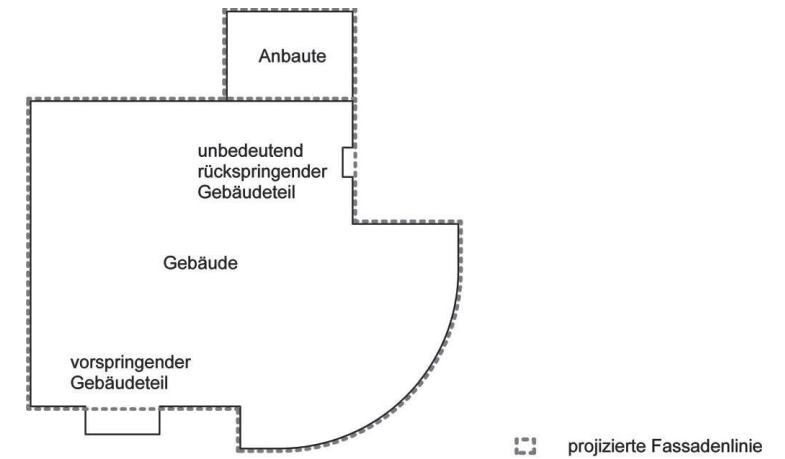


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



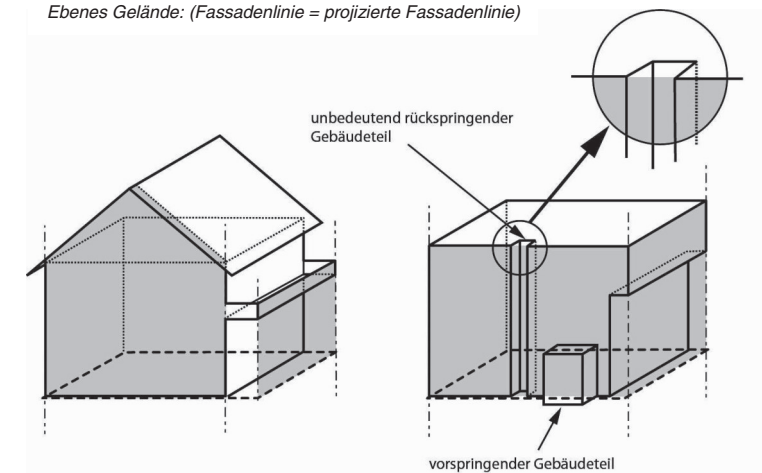
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile

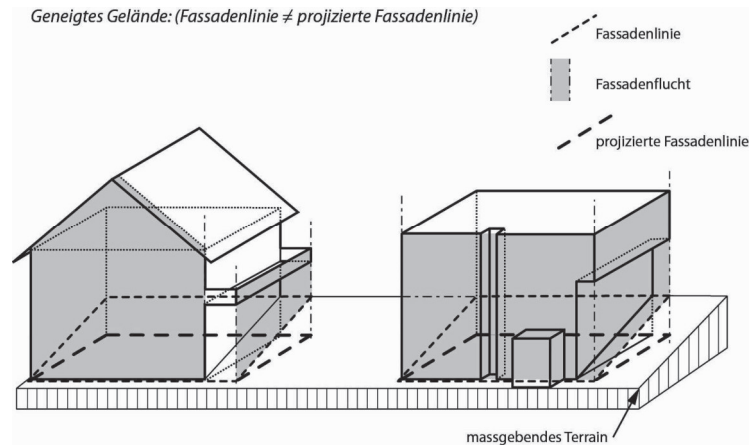


Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

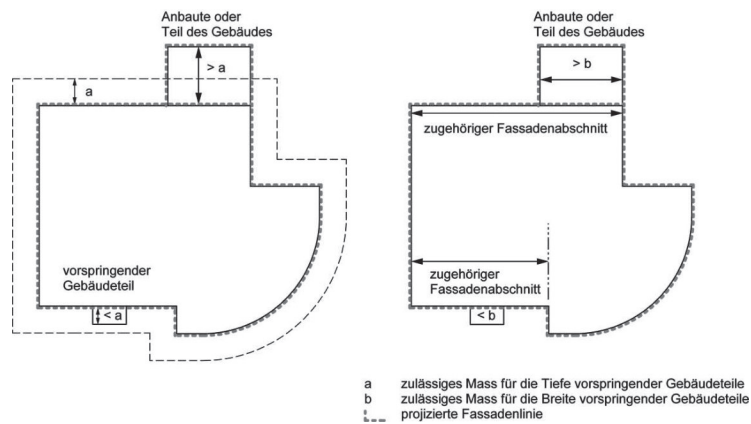
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



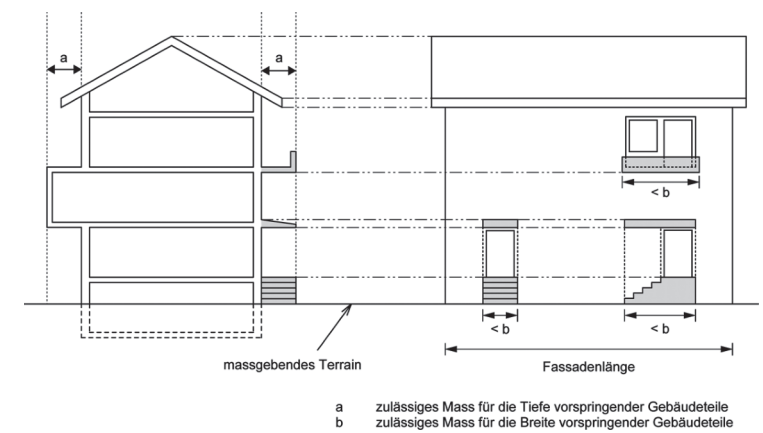
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



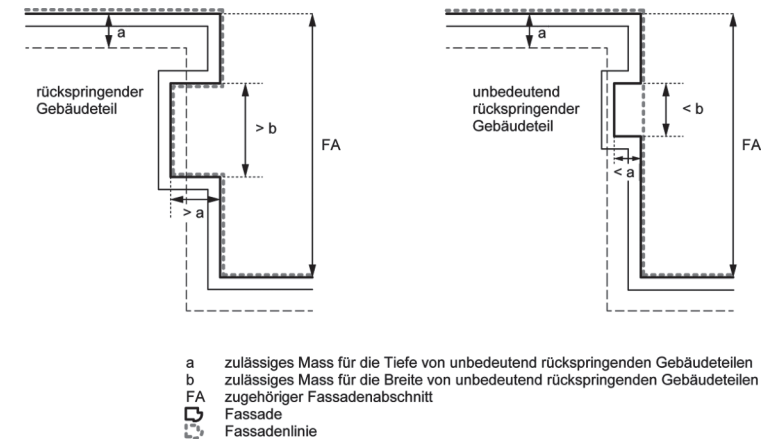
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

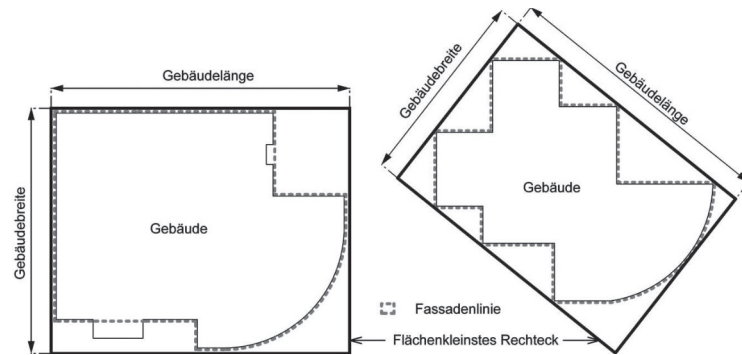


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

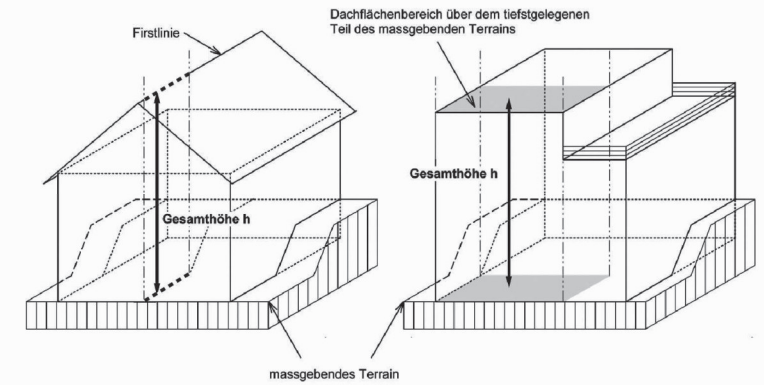


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

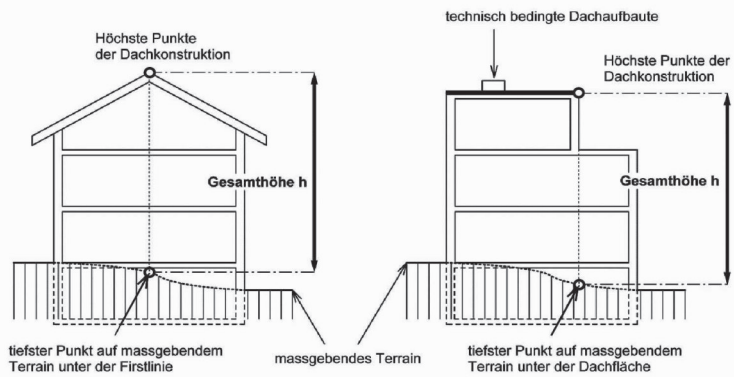


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

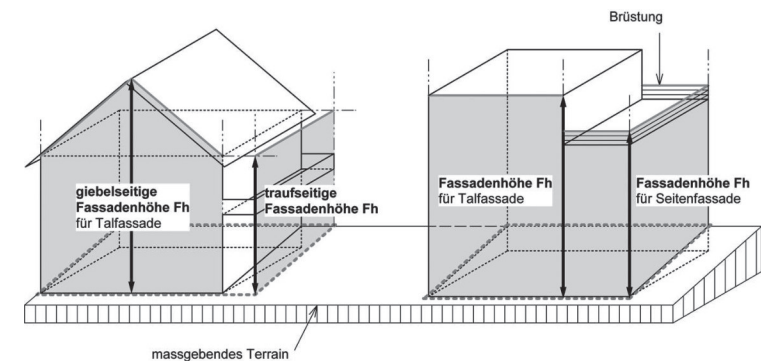


Figur 4.1.b Gesamthöhe

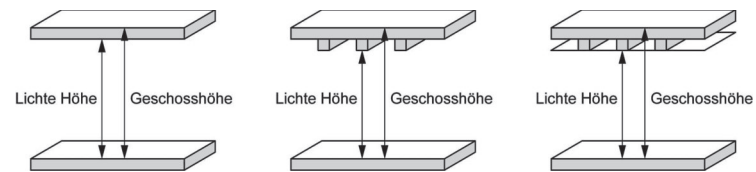
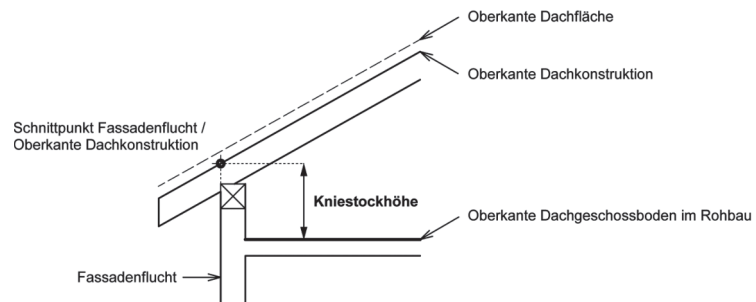
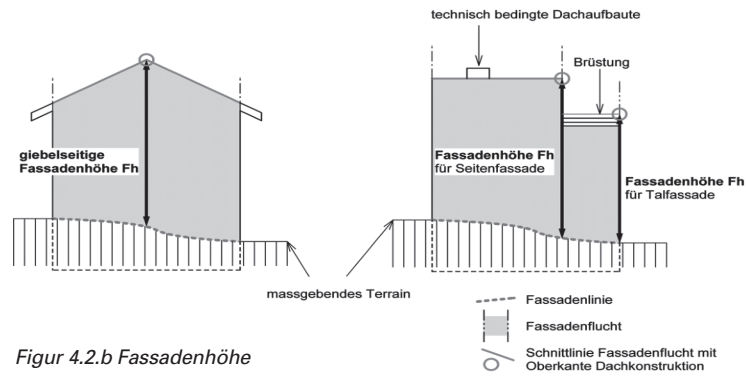
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



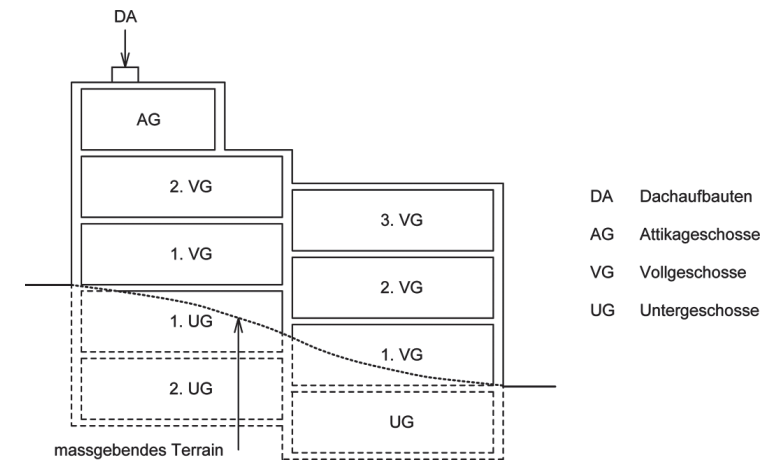
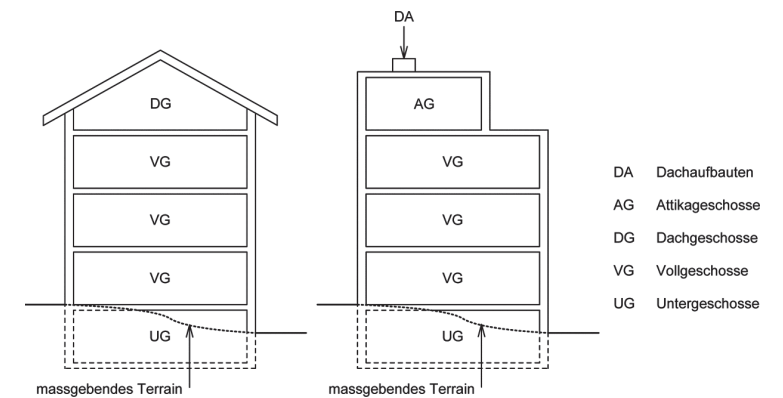
Figur 4.1.a Gesamthöhe



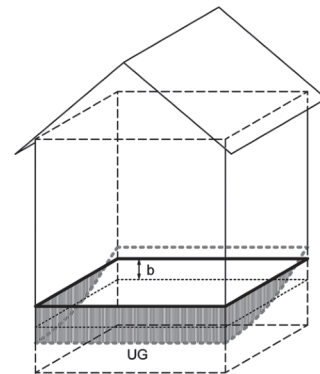
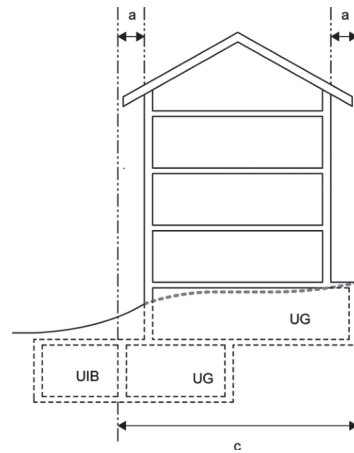
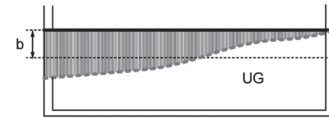
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



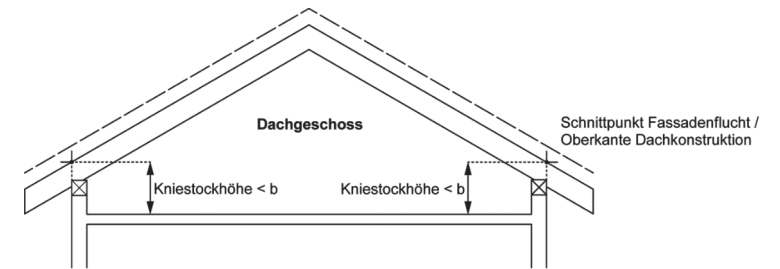
Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse



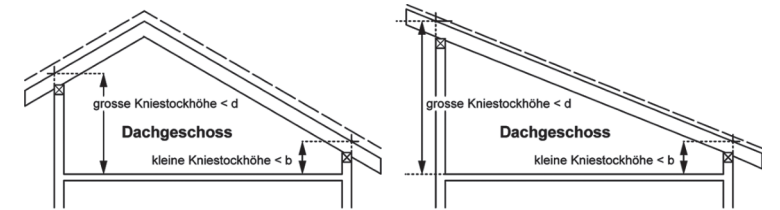
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



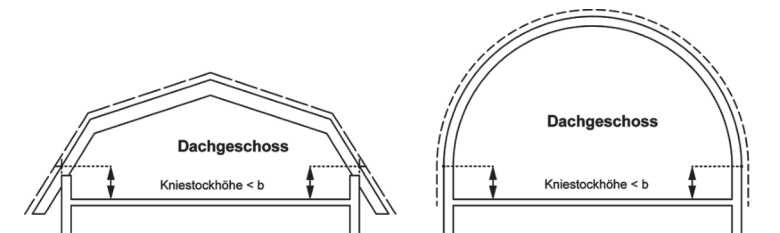
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

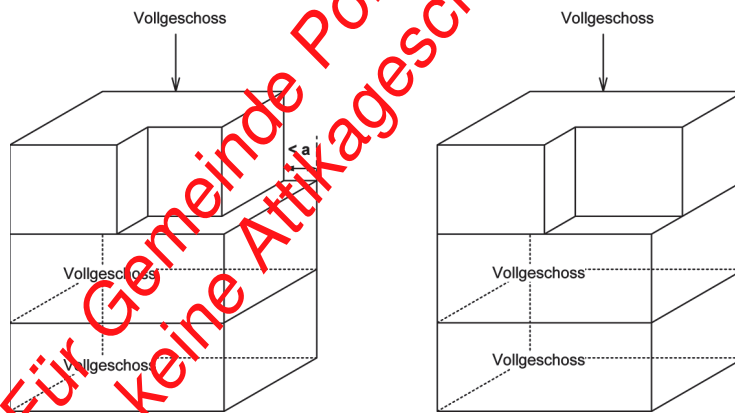
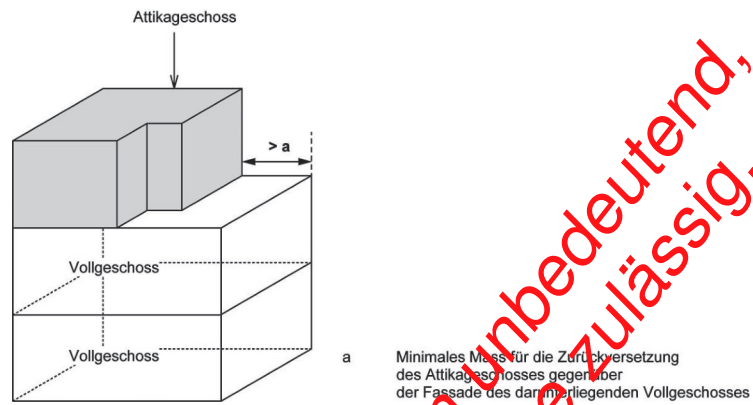


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 5.3 Dachgeschosse

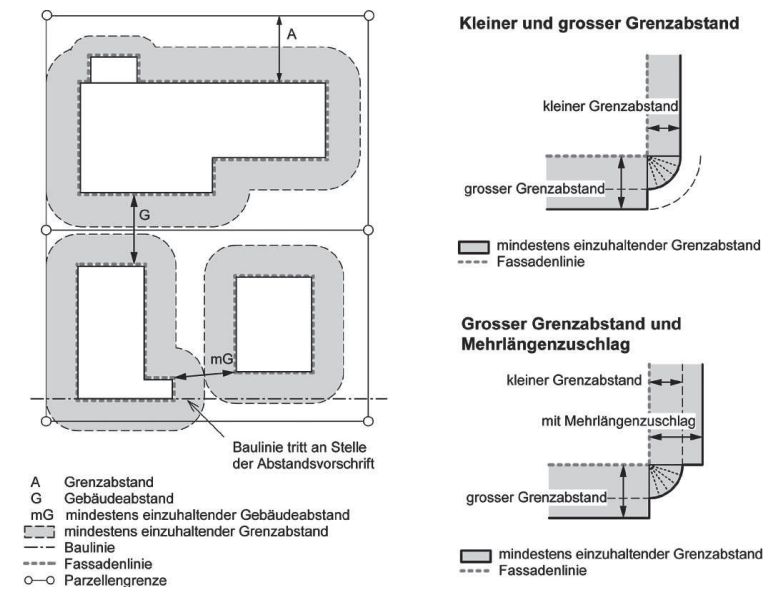


~~Figur 5.4 Attikageschosse~~

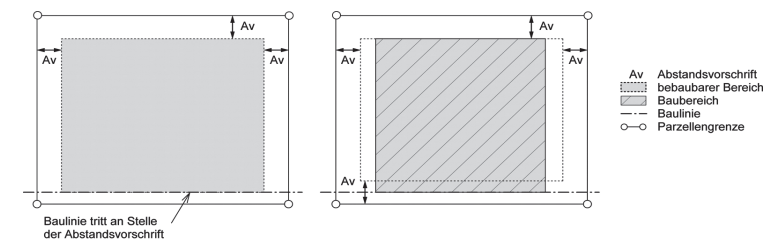
Das Diagramm zeigt drei verschiedene Anordnungen von Geschossen:

- Oben links:** Ein 3D-Modell eines Gebäudes mit einem Attikageschoss, das gegenüber dem Vollgeschoss zurückversetzt ist. Die Versetzung ist mit $> a$ gekennzeichnet. Ein Pfeil zeigt auf das Attikageschoss.
- Oben rechts:** Ein Textfeld mit der Beschriftung **a** und dem Inhalt: "Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses".
- Unten links:** Ein 3D-Modell eines Gebäudes mit einem Attikageschoss, das gegenüber dem Vollgeschoss zurückversetzt ist. Die Versetzung ist mit $> a$ gekennzeichnet. Ein Pfeil zeigt auf das Attikageschoss.
- Unten rechts:** Ein 3D-Modell eines Gebäudes mit einem Attikageschoss, das gegenüber dem Vollgeschoss zurückversetzt ist. Die Versetzung ist mit $> a$ gekennzeichnet. Ein Pfeil zeigt auf das Attikageschoss.

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

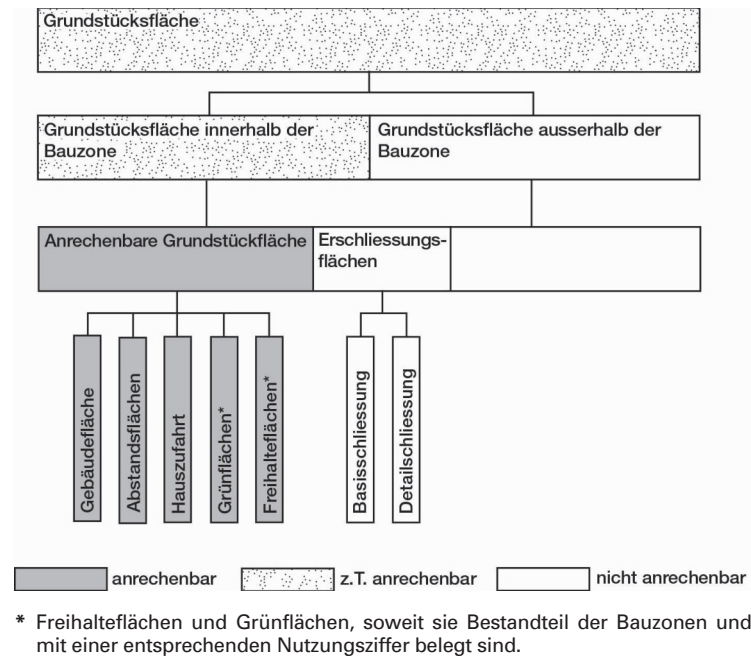


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



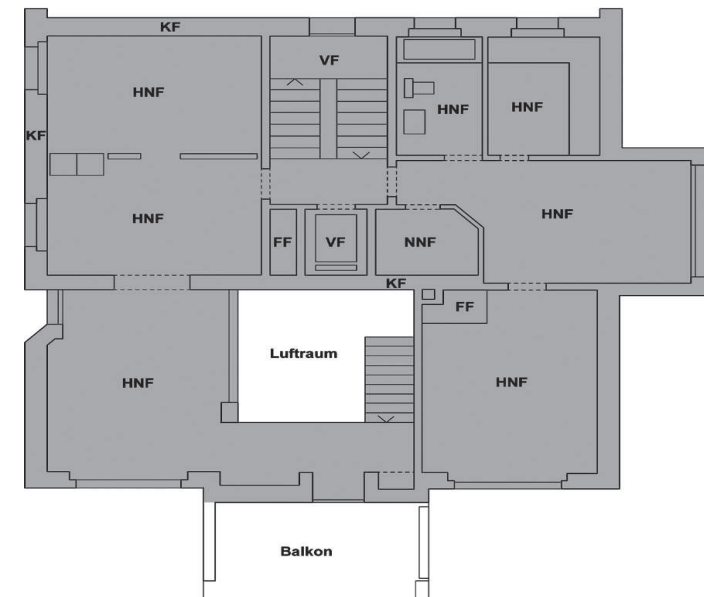
Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern

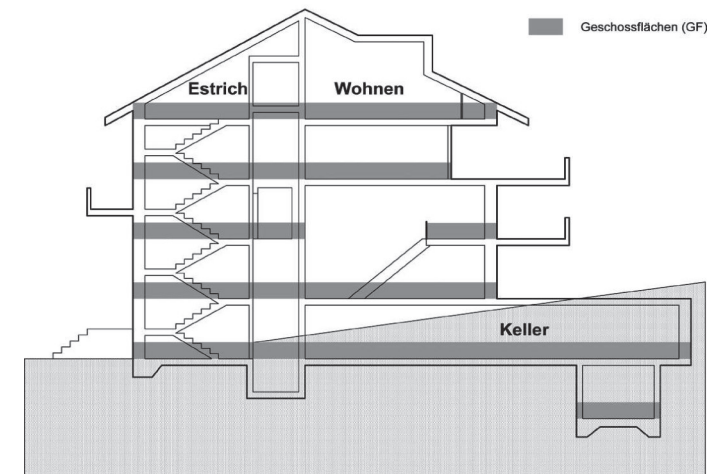


Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

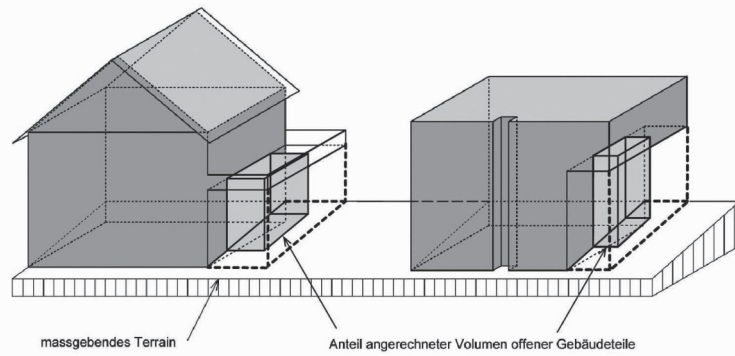
Grundriss 1. Obergeschoss:



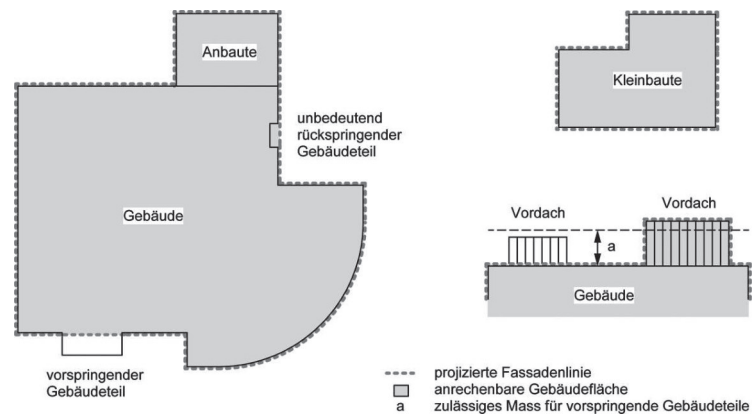
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Anhang A3

Georeferenzierung der Bauzonen, welche nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmen

Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2607349.264	1175064.285
2	2607385.815	1175010.455
3	2607409.774	1175028.351
4	2607394.997	1175000.367
5	2607419.057	1174973.943
6	2607374.536	1174972.563
7	2607402.781	1174951.783
8	2607764.191	1174723.481
9	2607773.277	1174711.647
10	2607780.331	1174702.307
11	2607785.308	1174693.759
12	2607785.854	1174694.066
13	2607786.991	1174691.795
14	2607792.368	1174682.06
15	2607793.642	1174673.214
16	2607798.206	1174668.455
17	2607804.794	1174675.704
18	2607807.135	1174674.815
19	2607797.862	1174744.989
20	2607812.134	1174771.551
21	2607835.448	1174759.042
22	2607820.178	1174519.005
23	2607845.046	1174481.33
24	2607895.954	1174499.848

BEILAGE 1

B1

**ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND
INVENTAREN**

Als Hinweise sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümerverbindlich in Instrumenten, welche in einem anderen Verfahren erlassen wurden, bzw. behördenverbindlich in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördenverbindlich)

B11

Das Bauinventar der Gemeinde Pohlern ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuften Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG und Art. 22 Abs. 3 BewD

**Archäologisches
Inventar**
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Pohlern ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Historische Verkehrswege

B13

Die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) sind im Zonenplan Siedlung, Landschaft und Gewässerräume eingetragen.

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B14

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroutennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern
Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

Geschützte Objekte
(grundeigentümerverbindlich)

B15

Die folgenden Baudenkmäler sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte Bau-
denkmäler

- B1 Bachtelen 37, Parzelle 41
- B2 Boden 49b, Parzelle 42
- B3 Boden 49c, Parzelle 42
- B4 Mentschelen 63, Parzelle 36
- B5 Mettli 23, Parzelle 182
- B6 Obere Bachtelen 55a, Parzelle 122
- B7 Obere Bachtelen 55b, Parzelle 122
- B8 Obere Matte 25a, Parzelle 200
- B9 Rohrmoos 3, Parzelle 85
- B10 Spittelweid 58, Parzelle 152

RRB 1782 vom 15.04.1987

RRB 1698 vom 13.04.1988

**Lebensräume
von nationaler und
regionaler Bedeu-
tung**

B16

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11).
Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>.

Auengebiete von
nationaler Bedeutung

Auengebiete von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31).

Hoch- und Übergangsmoore von
nationaler Bedeutung

Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32).

Flachmoore von
nationaler Bedeutung

Flachmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.33).

Amphibienlaichgebiete von nationaler
Bedeutung

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34).

Trockenwiesen von nationaler Bedeutung		Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).
Ufergehölze		Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze		Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung		Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung		Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	B17	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG; Art. 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Wald
(grundeigentümer-
verbindlich)

B19

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.

BEILAGE 2

B2

PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachpersonen

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachpersonen, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen

- sind gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig,
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Pohlern,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Pohlern vertraut,
- sowie sind in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Fachberatung zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung durch die RegioBV Westamt und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (RegioBV Westamt zusammen mit dem Koordinator des Pools).

Nach einer Begehung (ggf. mit einer Vertretung der RegioBV Westamt) formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

Wirkung	Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.
Entschädigungen	Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).
Pflichten	Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend – Unvereinbarkeit, – Verschwiegenheit, – Datenschutz, – Ausstand und – Verwandtenausschluss. Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.

BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

BAUREGLEMENT
(BR)

ZONENPLAN
(ZP)

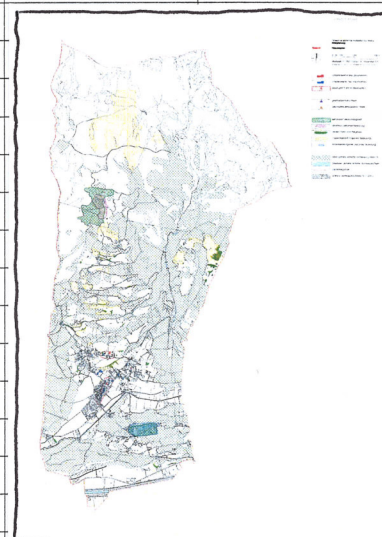
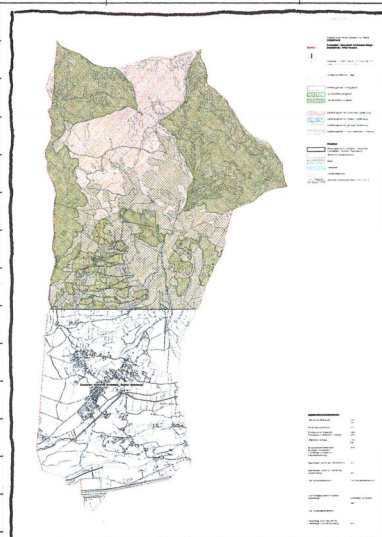
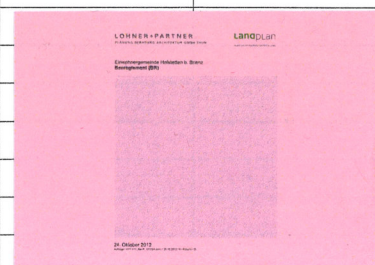
HINWEISPLAN
(HP)

BESONDERE BAURECHTLICHE
ORDNUNGEN

INVENTARE

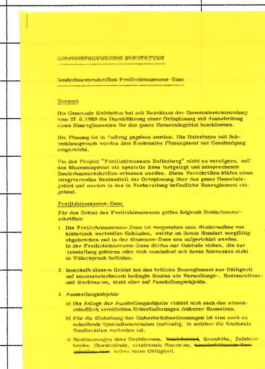
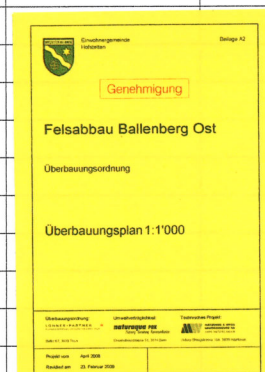
← KOMMUNALE FESTLEGUNGEN →

← KOMMUNALE FESTLEGUNGEN →

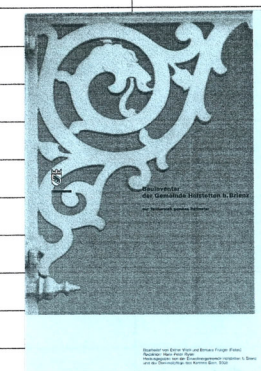


ÜBERBAUUNGS-
ORDNUNGEN,
USP, ÖBV, ...

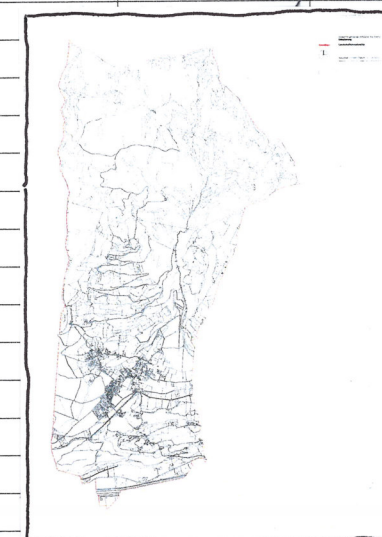
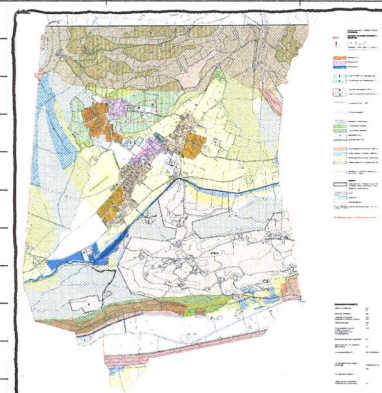
ÜBERBAUUNGS-
ORDNUNGEN
IN ZFP



BAUINVENTAR



LANDSCHAFTS-
INVENTAR



BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

