



Baureglement (BauR)

Impressum

Gemeinde: Röthenbach im Emmental
Ersteller: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch
Ruefer Ingenieure AG, Bernstrasse 14, 3550 Langnau i.E., rueferag@ruefer-ing.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	26.06.2020	Beschluss Gemeindeversammlung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Näherbau	5
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 11 Grünzone (GR).....	7
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....	8
Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP	8
Art. 14 Zone mit Planungspflicht «Moosmatte».....	8
Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Oberei».....	8
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 17 Beurteilungskriterien	10
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten	10
Art. 19 Dachgestaltung	10
Art. 20 Dachaufbauten	11
Art. 21 Terrainveränderungen.....	11
Art. 22 Fachberatung	11
Art. 23 Anschlusspflicht Fernwärmenetz	11
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
Art. 24 Baudenkmäler	12
Art. 25 Ortsbilderhaltungsgebiet	12
Art. 26 Archäologische Bodenfunde	12
Art. 27 Gewässerraum	12
Art. 28 Landschaftsschutzgebiet	13
Art. 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze	13
Art. 30 Bauen in Gefahrengebieten	13
6 Straf- und Schlussbestimmungen	14

Art. 31	Zuständigkeiten	14
Art. 32	Widerhandlungen	14
Art. 33	Inkrafttreten.....	14
Art. 34	Aufhebung von Vorschriften	14
Genehmigungsvermerke		15
Anhang		16
A1	Skizzen.....	16
A2	Gesetze	22
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	23

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 Röthenbach bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Gefahrenhinweise dem Schutzzonen-/Hinweisplan und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese Instrumente sind Grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. 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 Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.⁵</p>

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

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

³ Siehe Art. 7 BewD

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

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

Besitzstandsgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.¹

Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

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

¹ Siehe Art. 3 und 11 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

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

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

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlichkeits-
stufen

Art. 3 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Mischzone	M	– Wohnen	III
		– Stille bis mässig störende Gewerbe ³	
		– Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁴	
Dorfzone	D	– Wohnen	III
		– Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe	
		– Stille bis mässig störende Gewerbe ³	
		– Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁴	
Arbeitszone	A	– Gewerbe und Dienstleistungen	IV
		– Wohnen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	

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

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Mischzone	M	4	8	35	7	–	2
Dorfzone	D	4	8	35	7.5	–	2
Arbeitszone	A	5	5	–	10.5	15	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)

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

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 2.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 20 % beträgt.

Mass der Nutzung,
Gebäudeteile**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**1 An- und Kleinbauten²

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³

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

3 vorspringende Gebäudeteile⁴

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

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

¹ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

² Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

³ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁴ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁵ Bei gestaffelten Gebäuden werden die Höhen und die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

6 Geschosse¹

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m
- Attikageschoss: Muss allseitig gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um wenigstens 2.5 m zurückversetzt sein. Max. Geschosshöhe 3.0 m. Technisch bedingte Dachaufbauten bis 1.0 m Höhe werden für die Gesamthöhe von Gebäuden mit Attika nicht berücksichtigt.

7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.²

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

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

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 Prozent länger oder bei Ost–West Orientierung der Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand³

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.

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

3 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 4 und Art. 5 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 6.0 m, auf der Seite des kA bis auf 3.0 m reduzieren.

3 Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 5 Abs. 1 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m

¹ Skizze Geschosse, Geschosshöhe und Kniestockhöhe im Anhang A1

² Skizze Abgrabungen im Anhang A1

³ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegen stehen.

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 mindestens 3.6 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Strassen unterschreiten, kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen **Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)**
In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung	
A Schule	ZÖN A	Mehrzweckgebäude Schulgebäude Turnhalle Sportplatz	Bestehende Überbauungen, Zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen nach Vorschriften Dorfzone D möglich.	III
B Altes Schulhaus	ZÖN B	Altes Schulhaus		III
C Kirche	ZÖN C	Kirche Parkplatz		II
D Friedhof	ZÖN D	Friedhof Aufbahrungsgebäude		II
E Ver- und Entsorgung	ZÖN E	Ver- und Entsorgungsgebäude		III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone **Art. 11 Grünzone (GR)**
Die Grünzone bezweckt die Erhaltung der Bachufer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die natürliche Befestigung der Ufer. Der Baum- und Sträucherbestand ist zu erhalten. Er darf im üblichen Rahmen geschnitten werden, jedoch nur so, dass der Schutzzweck nur vorübergehend minimal beeinträchtigt wird. Das Reuten bedarf der Bewilligung der zuständigen Amtsstelle.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone **Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)**
1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.²
2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

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

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p>Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP</p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un-überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹</p> <p>2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.</p> <p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.</p>
ZPP 1 Planungszweck	<p>Art. 14 Zone mit Planungspflicht «Moosmatte»</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 «Moosmatte» bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ guten Überbauung, die den speziellen Verhältnissen einer Dorfrandsituation Rechnung trägt.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Art und Mass der Nutzung richten sich, mit Ausnahme des kleinen Grenzabstandes, nach den Bestimmungen der Dorfzone D. Bei einer Verkürzung der Gebäudeabstände und der kleinen Grenzabstände sind die Grundsätze der verdichteten Bauweise zu beachten. Der grosse Grenzabstand ist auch gegenüber Strassen und Hauszufahrten einzuhalten.</p>
Erschliessung und Parkplätze	<p>3 Die Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Eine allfällige Bauzonenerweiterung ist dabei zu berücksichtigen. Die Breite der Erschliessungsstrasse muss ein punktuell Kreuzen ermöglichen. Ein Wendepplatz nach VSS SN 640 052 für leichte Lastwagen (min. LKW 8 m) muss ausgeschieden werden.</p> <p>Die private Parkierung soll koordiniert und wo möglich zusammengefasst werden.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Ein Kinder- resp. Begegnungsplatz hat den Vorschriften des BauG Art. 15 zu genügen.</p> <p>5 Dem Strassen- und Schiesslärm ist die gebührende Beachtung zu schenken.</p> <p>6 Der Anschluss an den Wärmeverbund der Gemeinde (WVR) ist obligatorisch.</p>
ZPP 2 Planungszweck	<p>Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Oberei»</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 2 «Oberei» bezweckt die Sicherstellung einer optimalen Nutzung unter Berücksichtigung der speziellen Strassenlage. Sie soll sowohl Bedürfnisse für reines Wohnen, als auch diejenigen einer gemischten Nutzung abdecken.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zone M. Dabei soll entlang der Kantonsstrasse eine Baureihe mit gemischter Nutzung als Lärmschutz zu den dahinter liegenden möglichen reinen Wohnbauten erstellt werden.</p>

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

In der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden. Ohne Lärmschutzmassnahmen ist ab Fahrbahnrand ein Bauabstand von 10 m einzuhalten.

Erschliessung

3 Die Erschliessung ist mit einem Erschliessungsbügel vorzusehen, um auch der Baureihe entlang der Kantonsstrasse eine rückwärtige Erschliessung zu ermöglichen.

Die Einmündungen der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse und die Bedienung des Parkplatzes Restaurant «Löwen» ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

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

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 17 Beurteilungskriterien

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

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

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 18 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.

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

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 19 Dachgestaltung

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

2 Bei Hauptgebäuden in der Dorf- und Mischzone sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen gestattet. Bei Hauptgebäuden in der Arbeitszone sind auch Pultdächer, Flachdächer mit oder ohne Attika und Sheddächer zugelassen.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 21 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

3 Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

4 In den Baugruppen A – G gemäss Bauinventar müssen die Dachneigungen zwischen 35° und 50° liegen.

5 In den übrigen Gebieten darf die Dachneigung max. 50° betragen.

Art. 20 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Die Gesamtlänge beträgt maximal 1/2 der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

2 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.¹

3 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten² nicht zulässig.

Terrainveränderungen
Stützmauern

Art. 21 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

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

Art. 22 Fachberatung

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:³

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

Energie

Art. 23 Anschlusspflicht Fernwärmenetz

Neubauten sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung⁴ an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.

¹ Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

² K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalern in Baugruppen

³ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

⁴ Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 24 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

3 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der Beizug einer Fachberatung gemäss Art. 22 empfohlen.

Ortsbilderhaltungs-
gebiet

Art. 25 Ortsbilderhaltungsgebiet

1 Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

2 Für das Ortsbild der Gemeinde Röthenbach prägend sind insbesondere

- der alte Dorfteil
- die Anordnung der Baugruppe Kirche, Pfarrhaus und altes Schulhaus im Bereich der zentralen Strassenverzweigung
- die Dorfeingänge im Bereich Gasthof Bären, bei der Käserei, beim Gemeindehaus als Begrenzung des harmonisch wirkenden Zentrums des Dorfes.
- die stattlichen Bauten mit den entsprechenden Freiräumen.

Erhaltung von
archäologischen
Bodenfunden

Art. 26 Archäologische Bodenfunde

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologischer Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.³

Fliessgewässer

Art. 27 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:⁴

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als Überlagerung festgelegt (Korridor).⁵

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und

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

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

³ vgl. Art. 10f BauG.

⁴ Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV. Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

⁵ Skizze Gewässerraum im Anhang A1

bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.¹ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.²

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.³

Landschaftsschutz-
gebiet

Art. 28 Landschaftsschutzgebiet

1 Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Aussichtspunkten und lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

2 Im Landschaftsschutzgebiet ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet.

3 Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

Art. 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

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

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

Grundsätze für das
Bauen in Gefahren-
gebieten

Art. 30 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.⁴

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.⁵

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

¹ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

² Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Das AGR verfasst im Baubewilligungsverfahren einen Amtsbericht zum Entscheid «dicht überbaut», das TBA legt den nötigen Bauabstand für den Hochwasserschutz fest.

³ Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV, Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

⁴ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

⁵ Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Zuständigkeiten

Art. 31 Zuständigkeiten

1 Dem Gemeinderat obliegt der Beschluss über alle der Gemeinde übertragene bau- und planungsrechtlichen Aufgaben.

2 Ihm obliegt insbesondere:

- der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen;
- der Entscheid über die Erteilung von Ausnahmen gem. Art. 26 BauG;
- der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen.

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 32 Widerhandlungen

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

Inkrafttreten

Art. 33 Inkrafttreten

1 Der Zonenplan, der Zonenplan Gefahrenhinweise und der Schutzzonen- /Hinweisplan bleiben in Kraft.

2 Die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 34 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 17.03.2009

¹ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 4.06.2018 bis 6.07.2018
 Kantonale Vorprüfung vom 2.05.2019
 Publikation im Amtsblatt vom 12.02.2020
 Publikation im amtlichen Anzeiger vom 13.02.2020
 Öffentliche Auflage vom 14.02.2020 bis 16.03.2020

Einspracheverhandlungen am 31.03.2020
 Erledigte Einsprachen 1
 Unerledigte Einsprachen 1
 Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG: vom 09.07.2020 bis 10.08.2020

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.04.2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 26.06.2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

L. B...

Der Gemeindeverwalter:

Ch. Sch...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Röthenbach im Emmental, den **4. September 2020**

Der Gemeindeverwalter:

Ch. Sch...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am **15. Okt. 2021**

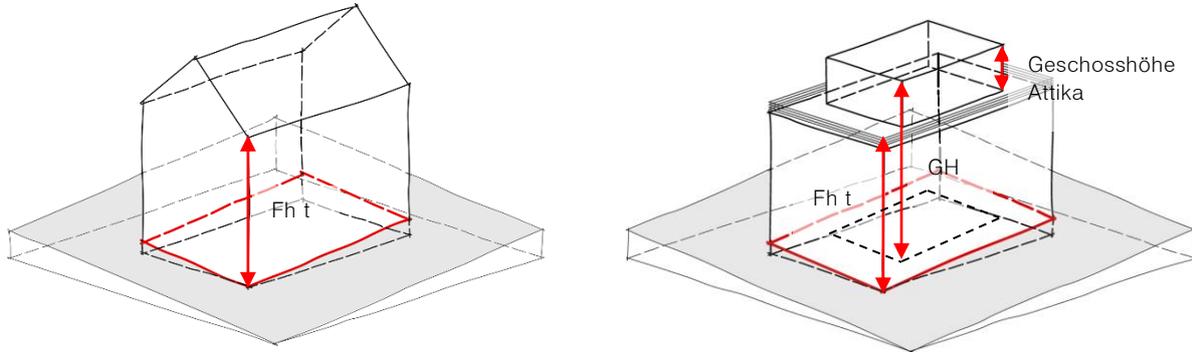
J. Fin...



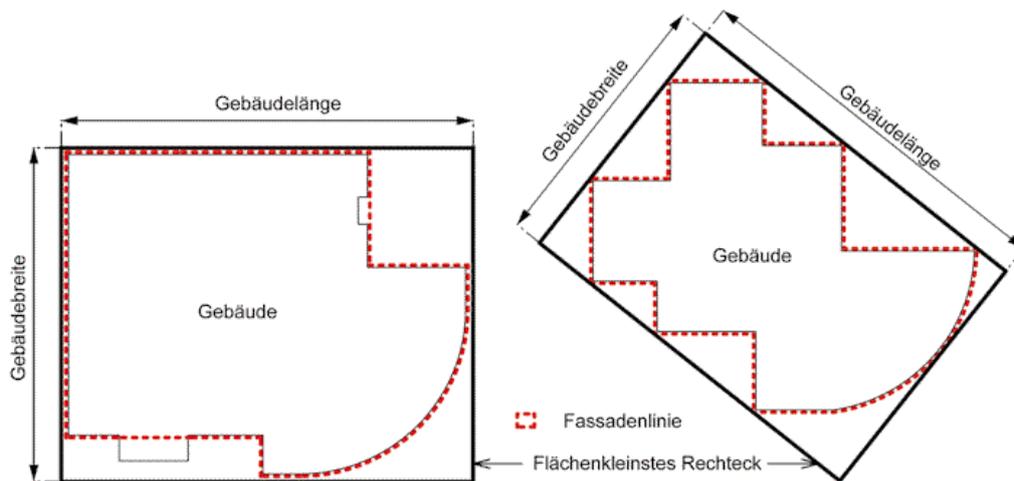
Anhang

A1 Skizzen

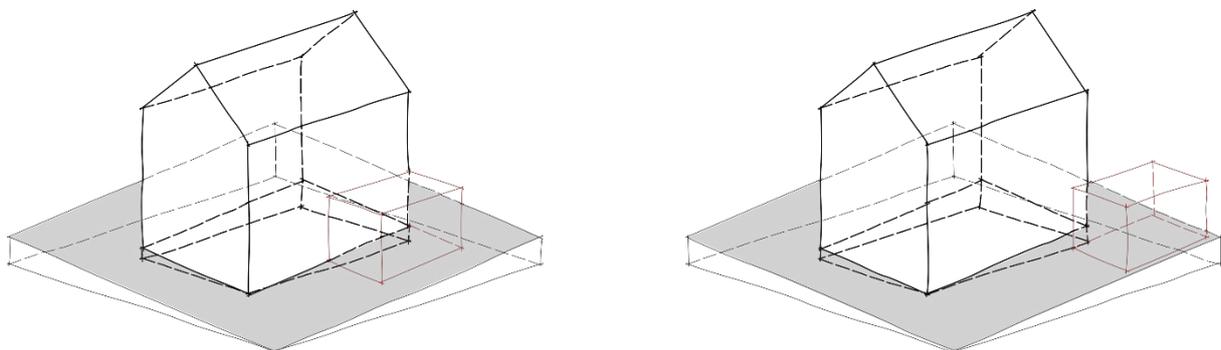
Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Gesamthöhe bei Attika (Art. 14 BMBV) und Geschosshöhe Attika:



Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

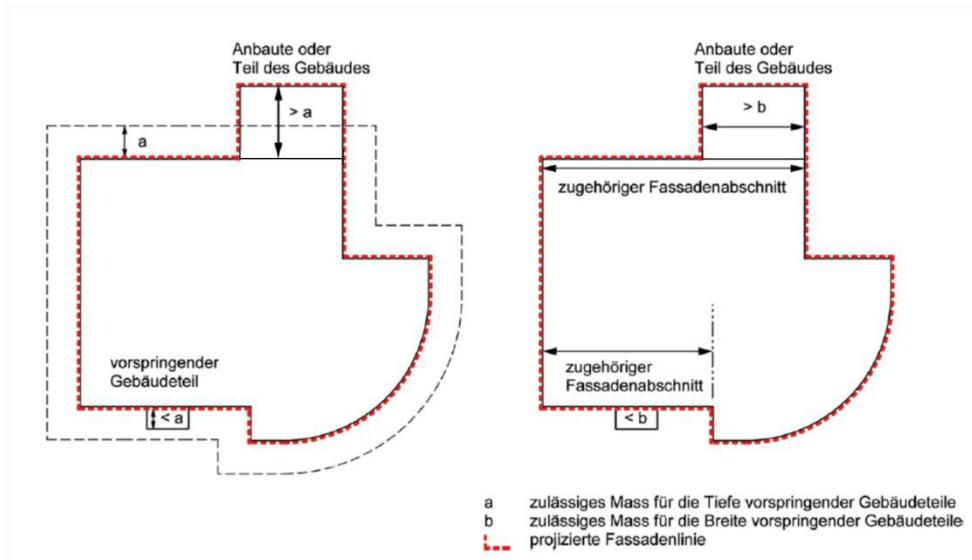


Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)

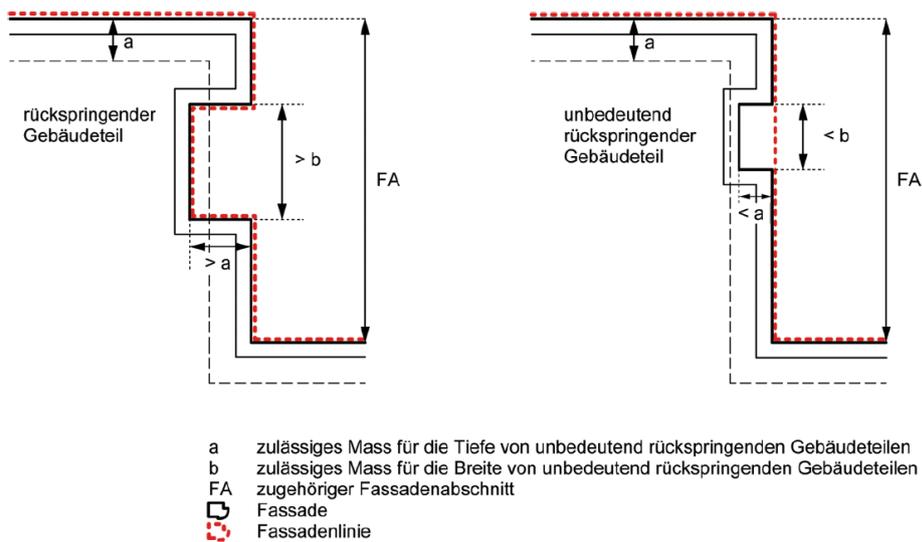


An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

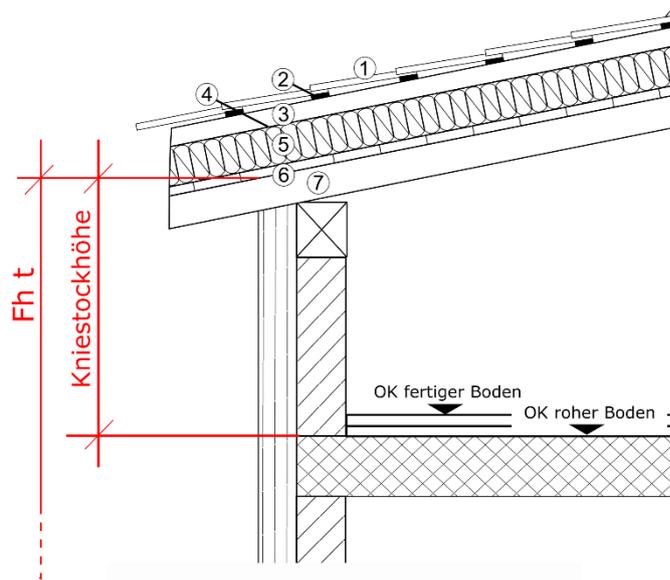
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



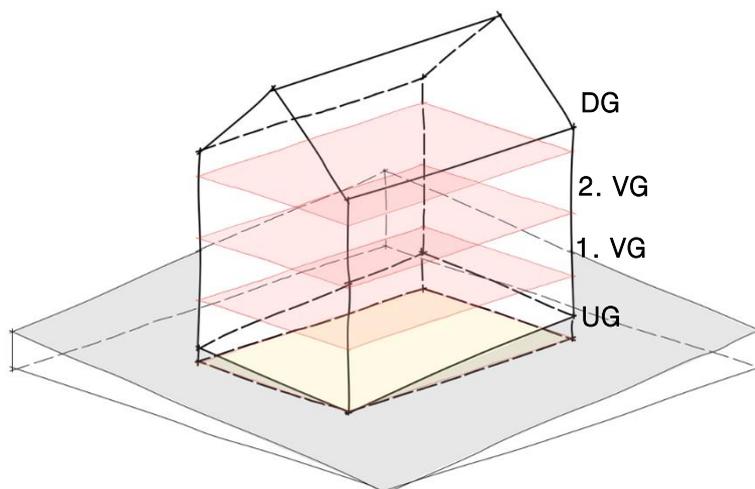
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

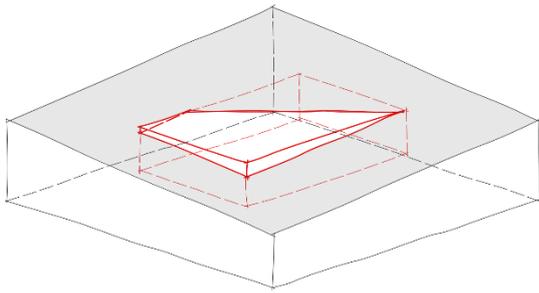


UG: Untergeschoss

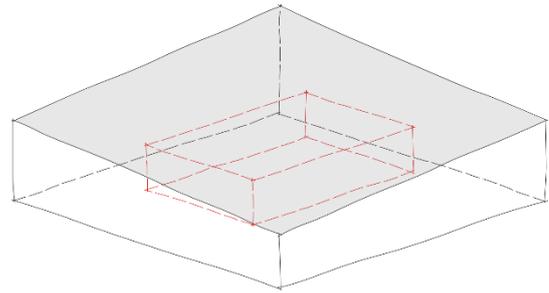
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

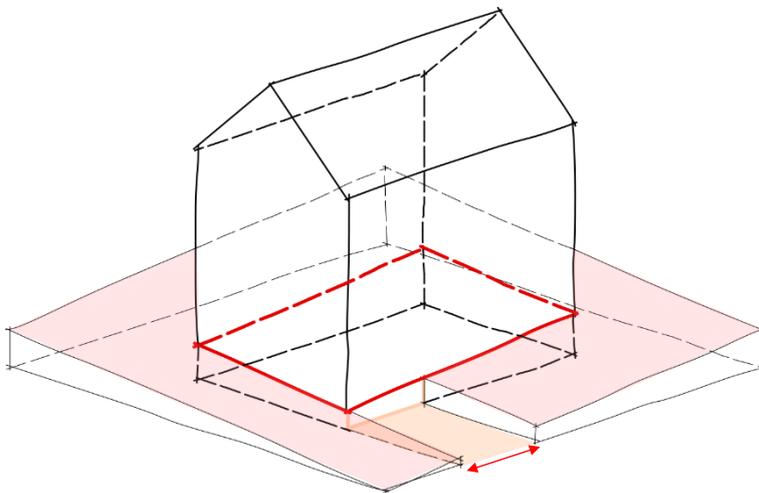


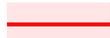
Unterniveaubaute



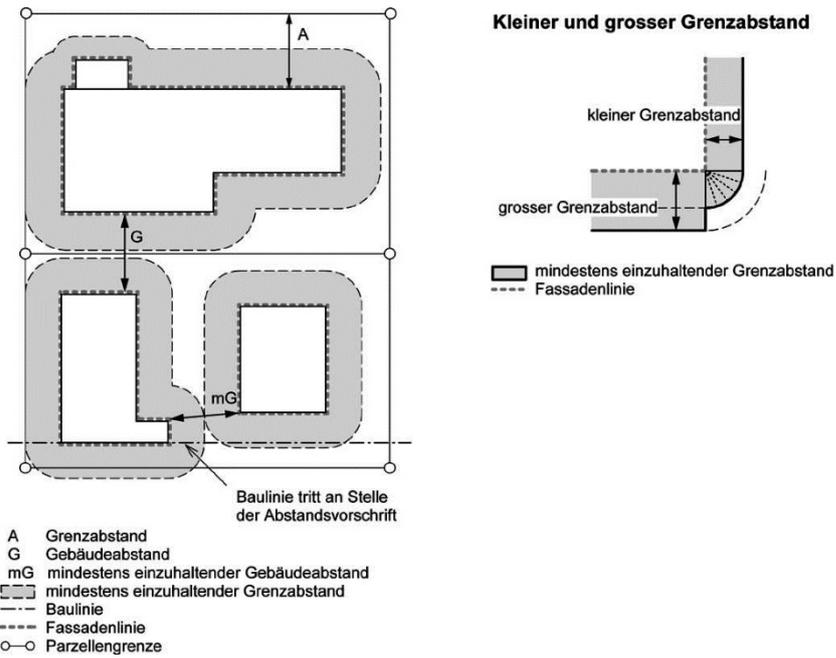
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

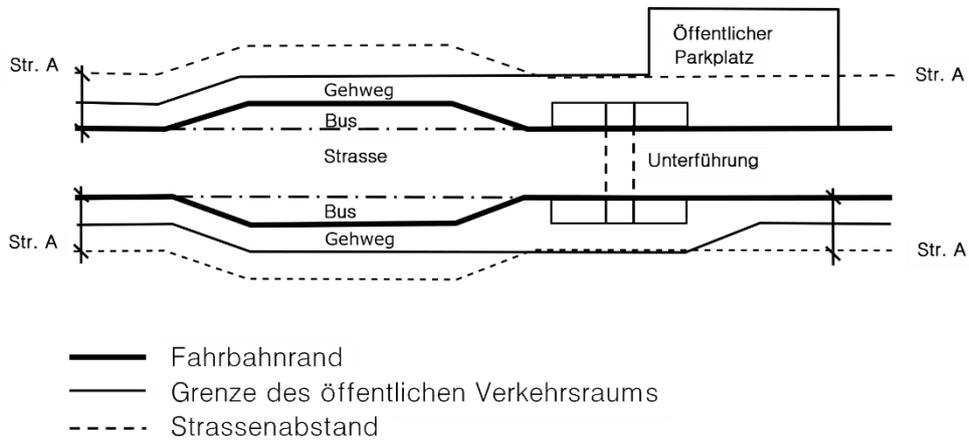


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

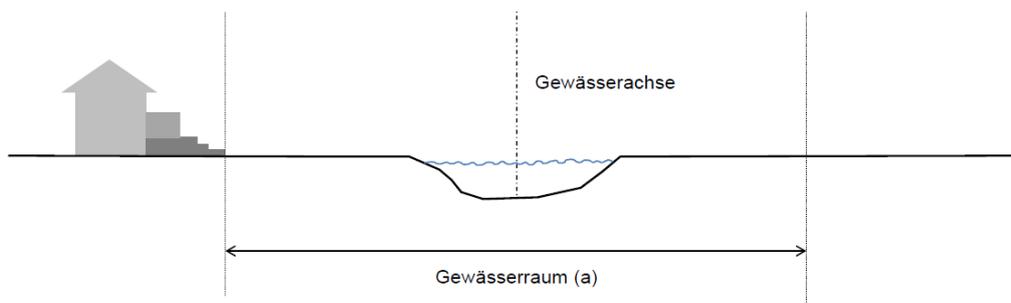
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



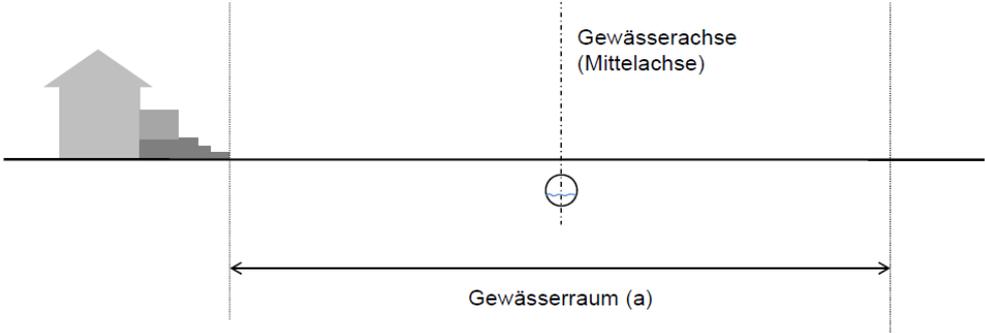
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

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

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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

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

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

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