



Revision der Ortsplanung  
EXEMPLAR FÜR DIE GENEHMIGUNG

# Baureglement

Die Revision besteht aus:

- Bauzonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerräume
- **Baureglement**
- Erläuterungsbericht
- Inventarplan Landschaft
- Landschaftsinventar

3. Dezember 2021

Verfasser:

---

**ALPGIS Raumentwicklung GmbH**, Fliederweg 11, 3600 Thun

## **Impressum**

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Stocken-Höfen  
Stockhornstrasse 48 / 3632 Oberstocken  
Tel 033 341 80 10 / [gemeinde@stocken-hoefen.ch](mailto:gemeinde@stocken-hoefen.ch) / [www.stocken-hoefen.ch](http://www.stocken-hoefen.ch)

### **Auftragsbearbeitung Baureglement**

ALPGIS Raumentwicklung GmbH  
Fliederweg 11 / 3600 Thun  
Tel 033 224 04 38 / [raum@alpgis.ch](mailto:raum@alpgis.ch) / <https://raum.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 Stocken-Höfen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzzonenplan/Zonenplan 2 die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

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

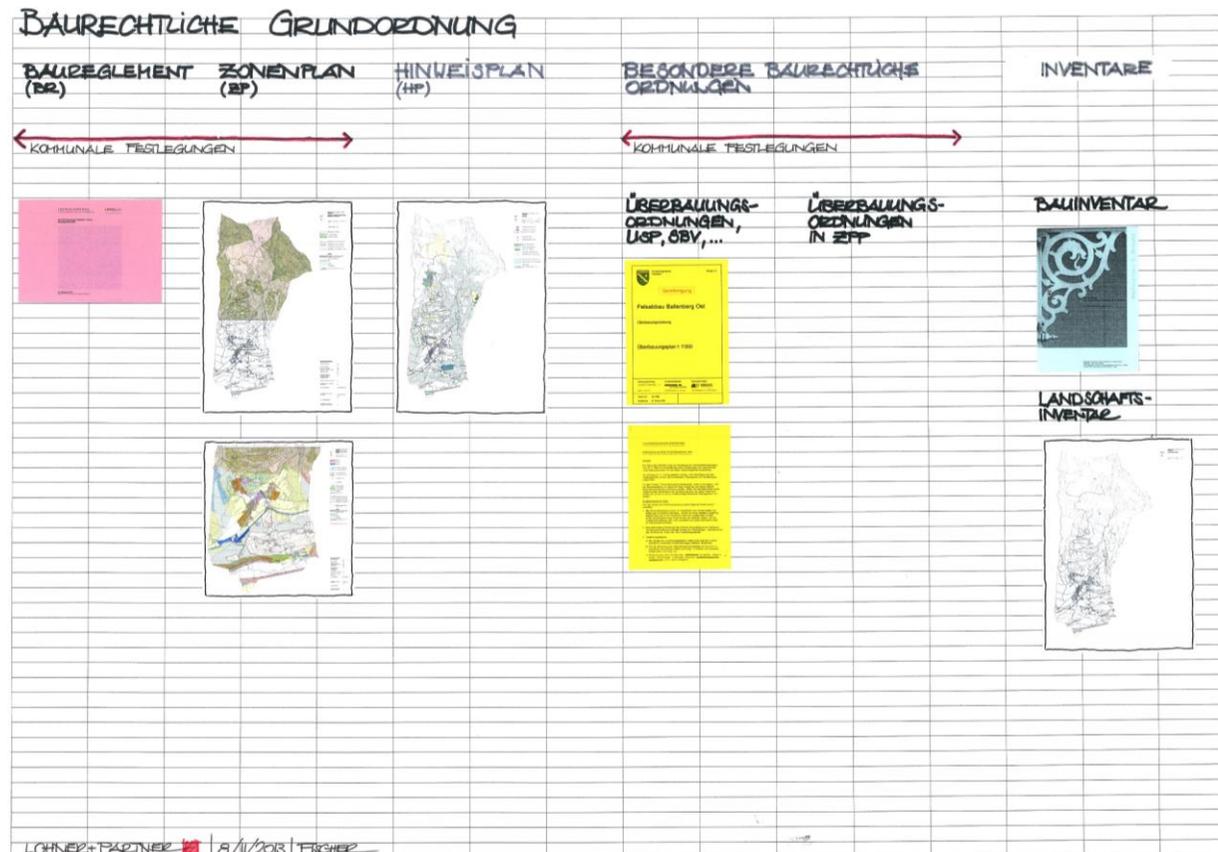


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung



Zonenplan/Schutzzonenplan	Der Zonenplan und der Schutzzonenplan umfassen 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 zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), 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	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. Hinweise 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 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.
<b>Baureglement (BR)</b>		
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.	
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.	Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;

Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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.

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.

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).

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

Vgl. Art. 7 BewD.

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.

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 sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Stocken-Höfen geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG

Sonderregelungen gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt

Gegenüber dem Musterbaureglement der RegioBV Westamt werden in der Gemeinde Stocken-Höfen folgende abweichende Regelungen getroffen:

- Art. 212 Abs. 1 Grosser Grenzabstand (gA) Wohn- und Gewerbezone WG2
- Art. 212 Abs. 2 Bst. e Vorspringende Gebäudeteile, maximal zulässige Tiefe
- Art. 212 Abs. 2 Bst. g Gestaffelte Gebäude; Staffelung Höhe
- Art. 212 Abs. 2 Bst. h Geschosse; zulässige Kniestockhöhe
- Art. 233 Erhaltungszone (EZ)
- Art. 234 Zwischenlagerzone für Kies
- Art. 413 Dachgestaltung; Dachneigung
- Art. 552 Förderungsmassnahmen Landschaft

**INHALT**

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>11</b>
101	Geltungsbereich sachlich.....	11
102	Geltungsbereich räumlich.....	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	11
<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN.....</b>	<b>12</b>
<b>21</b>	<b>Wohn-, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen.....</b>	<b>12</b>
211	Art der Nutzung.....	12
212	Mass der Nutzung.....	13
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen.....</b>	<b>17</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	17
<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....</b>	<b>19</b>
231	Grünzonen (GR).....	19
233	Erhaltungszone (EZ).....	19
234	Zwischenlagerzone für Kies.....	19
<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....</b>	<b>20</b>
241	Landwirtschaftszone (LWZ).....	20
<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....</b>	<b>21</b>
<b>32</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>21</b>
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	21
<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....</b>	<b>22</b>
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung.....</b>	<b>22</b>
411	Gestaltungsgrundsatz.....	22
412	Bauweise, Stellung der Bauten.....	23
413	Dachgestaltung.....	23
414	Aussenraumgestaltung.....	24
415	Reklamen und Plakatierung.....	25
416	Antennenanlagen.....	25
417	Gestaltungsspielraum.....	26

<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung .....</b>	<b>26</b>
421	Fachberatung .....	26
422	Qualitätssichernde Verfahren.....	27
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....</b>	<b>27</b>
431	Energie .....	27
<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege .....</b>	<b>28</b>
511	Ortsbilschutzgebiete .....	28
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft .....</b>	<b>28</b>
521	Baudenkmäler .....	28
523	Historische Verkehrswege .....	28
525	Einzelbäume.....	29
526	Baumreihen .....	29
527	Hochstammobstbaumgärten.....	30
528	Landschaftsschongebiete .....	30
529	Bestimmungen zur Moorlandschaft.....	31
<b>53</b>	<b>Gewässerraum .....</b>	<b>32</b>
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer (Gewässerraum) .....	32
<b>54</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft .....</b>	<b>33</b>
542	Lebensräume.....	33
544	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere .....	34
<b>55</b>	<b>Ersatzmassnahmen .....</b>	<b>35</b>
551	Ersatzmassnahmen .....	35
552	Förderungsmassnahmen .....	35
<b>56</b>	<b>Gefahrengebiete .....</b>	<b>36</b>
561	Bauen in Gefahrengebieten .....	36

<b>57</b>	<b>Langsamverkehr .....</b>	<b>37</b>
571	Fuss- und Wanderwege.....	37
<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>38</b>
601	Widerhandlungen.....	38
602	Inkrafttreten .....	38
603	Aufhebung von Vorschriften.....	38
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE .....</b>		<b>40</b>

**ANHÄNGE**

- A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
- A2 ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)
- A3 GEOREFERENZIERUNG DER BAUZONEN

**BEILAGEN**

- B1 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN UND INVENTAREN
- B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	
<b>Geltungsbereich sachlich</b>	<b>101</b>	Das Baureglement (inkl. Anhang) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
<b>Geltungsbereich räumlich</b>	<b>102</b>	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
<b>Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	<b>103</b>	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	
	<b>21</b>	<b>Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Arbeitszonen</b>	
<b>Art der Nutzung</b>	<b>211</b>	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
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille Gewerbe</li> </ul>	II
Wohn-/Gewerbezone	WG	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen <sup>1)</sup></li> <li>– stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Dienstleistungen</li> <li>– Verkauf bis 1'000 m2 Geschossfläche</li> </ul>	III <sup>3)</sup>
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeitsnutzungen <sup>2)</sup></li> <li>– Gastgewerbe</li> <li>– Intensiverholung</li> <li>– Verkauf</li> </ul>	IV
			<p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m2 ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m<sup>2</sup> ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p>

Marginale                      Art.                      Normativer Inhalt                      Hinweis

1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Basisstufen und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

**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-/Gewerbebezonen mit mehr als 3 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) 2)	Fh gi (m) 2)	VG
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	20.0	7.5	11.5	2 <sup>1)</sup>
Wohn-/Gewerbezone 2	WG2	3.0	6.0	30.0	8.5	13.5	2 <sup>1)</sup>
Wohn-/Gewerbezone 3	WG 3	4.0	8.0	50.0	11.0	16.0	3
Arbeitszone 2	A2	4.0	4.0	–	10.0	15.0	–

- 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)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>1) Neue Hauptbauten für die Wohnnutzung haben die vorgegebene Geschosshöhe aufzuweisen.</p> <p>2) In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.</p>	<p>Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.</p> <p>Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schädengrenze.</p>
		<p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für</p>	
		<p>a. Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m</li> <li>– Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m.</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV</p> <p>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>
		<p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A) min. 2.0 m</li> <li>– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup></li> <li>– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 4.50 m</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV</p> <p>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden)</li> <li>– Grenzabstand (A) min. 1.0 m</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>
		<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (A): min. 1.0 m</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
		<p>e. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässige Tiefe max. 2.50 m</li> <li>– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %</li> <li>– Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m</li> </ul>	<p>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.</p>
		<p>f. Rückspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässige Tiefe max. 2.0 m</li> <li>– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 11 BMBV Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.</p>
		<p>g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: min. 2.00 m</li> <li>– in der Situation: min. 4.0 m</li> </ul>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>h. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p>
		<p>i. Abgrabungen: nur auf einer Fassadenseite und bis max. 5.0 m zulässig</p>	<p>Vgl. Anhang A1 A112</p>
	3	<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.</p>
	4	<p>Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen GR, EZ, ZöN und A sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.</p>	<p>Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.</p> <p>Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.</p>
	5	<p>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.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen</b>			
<b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)</b>	<b>221</b>	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 «Schulhaus Höfen»	ZöN 1	Schulhaus, Mehrzweckhalle mit Aussenanlagen, Feuerwehrmagazin, Zivilschutzanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehend</li> <li>– Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone WG 2</li> </ul>	III	
2 «Fallbachhubel»	ZöN 2	Holzumschlags- und öffentlicher Parkplatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehend</li> <li>– Keine Hochbauten gestattet</li> <li>– Hinweis-/ Informationstafeln müssen Rücksicht auf das Landschaftsbild nehmen</li> </ul>	-	
3 «Schlund»	ZöN 3	Viehschauplatz und Natureisbahn	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehend</li> <li>– Betriebsnotwendige Kleinbauten und</li> </ul>	-	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkplätze</li> <li>– Grenzabstand für Hochbauten beträgt min. 3.0 m</li> </ul>		
4 «Haltli»	ZöN 4	Sammelstelle Entsorgung und öffentliche Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Betriebsnotwendige Kleinbauten und öffentliche Parkplätze</li> <li>– Abstand zur Zonengrenze für Hochbauten beträgt min. 2.0 m</li> </ul>	-	
5 «Schulhaus Niederstocken»	ZöN 5	Schulhaus, Kindergarten, Mehrzweckraum, Magazin für Brunnen-/Wegmeister, Zivilschutzanlage, Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehend</li> <li>– Erweiterung im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone WG 2</li> </ul>	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>23</b>	<b>Weitere Nutzungszonen im Baugebiet</b>	
<b>Grünzonen (GR)</b>	<b>231</b>	1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen (Zonen nach Art. 79 BauG).	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).
<b>Erhaltungszone (EZ)</b>	<b>233</b>	<p>1 Die Erhaltungszone EZ bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung, soweit die bestehende Erschliessung genügt.</p> <p>2 Ersatz- und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl und die Dachform des bestehenden Gebäudekörpers halten.</p> <p>3 Das Volumen bestehender Bauten darf vollumfänglich ausgenützt werden.</p> <p>4 Ersatz- oder Umbauten dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnens bis 25 %, oder eines bestehenden Gewerbebetriebes bis 35 % über das bestehende Volumen hinausgehen.</p> <p>5 Abbruchbewilligungen dürfen nur in Zusammenhang mit einem Ersatzprojekt erteilt werden.</p>	
<b>Zwischenlagerzone für Kies</b>	<b>234</b>	Die im Bauzonenplan dargestellte Zwischenlagerzone dient der vorübergehenden Zwischenlagerung von Kies aus Wildbächen, welches für den Wegunterhalt innerhalb der Gemeinde verwendet wird.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	
<b>Landwirtschaftszone (LWZ)</b>	<b>241</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</li> <li>2 Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohn-/Gewerbezone WG2.</li> <li>3 Es gelten die Vorschriften der ES III.</li> </ol>	<p>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.</p> <p>Vgl. Art. 211 f.</p> <p>Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>3</b>	<b>BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN</b>	
	<b>32</b>	<b>Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b>	
<b>Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen</b>	<b>321</b>	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	BeP = Bebauungsplan (altrechtlich) BLP = Baulinienplan (altrechtlich) GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich) SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
a «Verkehrs-Erziehungszentrum VEZ»	UeO	05.12.1996 / 11.02.1997 mit Änderungen vom 28.01.1999 und 17.06.2010	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
	<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b>	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>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.</p>
<b>Beurteilungskriterien</b>		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul>	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413.</p> <p>Vgl. auch Art. 414.</p> <p>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).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511.
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	<b>412</b>	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.
<b>Dachgestaltung</b>	<b>413</b>	1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° gestattet.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).
		2 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.
		3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen).	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.).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.</p> <p>5 Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.</p> <p>6 In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmalern nicht zulässig.</p> <p>7 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.</p>	<p>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.</p> <p>Ortsbildschutzgebiet vgl. 511</p>
<b>Aussenraumgestaltung</b>	<b>414</b>	<p>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.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p>

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	<p>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, Kehrichtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
<b>Reklamen und Plakatierung</b>	<b>415</b>	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.
<b>Antennenanlagen</b>	<b>416</b>	<p>1 Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und Schutzgebiete, Schutzobjekte und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Visuell als solche wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen, der Arbeitsnutzung dienenden besonderen baurechtlichen Ordnungen oder, unter Vorbehalt des Bundesrechts, ausserhalb des Baugebiets möglichst auf bestehenden Antennenanlagen, Silos oder Strommasten zu erstellen.</p> <p>3 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein</p>	<p>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.</p> <p>Den an der Errichtung von Antennenanlagen Interessierten wird die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen.</p> <p>Um eine Interessensabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. Für neue Standorte gilt das Dialogmodell.	Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach übergeordnetem Recht.
	4	In Grünzonen, Schutz- und Schongebieten sind Antennenanlagen nicht zulässig. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grünzone s. Art. 231</li> <li>– Ortsbildschutzgebiete, s. Art. 511</li> <li>– Landschaftsschongebiete s. Art. 528</li> <li>– Landschaftsschongebiete mit Bauverbot s. Art. 529</li> <li>– Landschaftsschutzgebiete s. Art. 541</li> </ul>
<b>Gestaltungsspielraum</b>	<b>417</b>	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.
	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	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).
<b>Fachberatung</b>	<b>421</b>	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, 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.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	<p>Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar;</li> <li>– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;</li> <li>– Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung);</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>– Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten sowie in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten.</li> </ul>	<p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung. Vgl. Art. 75 BauG.</p>
<b>Qualitätssichernde Verfahren</b>	<b>422</b>	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.
	<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	
<b>Energie</b>	<b>431</b>	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	
<b>Ortsbildschutzgebiete</b>	<b>511</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</li> <li>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</li> <li>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ( Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</li> </ol>	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Stocken-Höfen, bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Baudenkmäler</b>	<b>521</b>	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar Höfen vom 06.09.2001 und Niederstocken vom 18.12.2002.
<b>Historische Verkehrswege</b>	<b>523</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie</li> </ol>	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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p>	<p>des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</p>
		<p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	<p>Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan eingetragen.</p>
<b>Einzelbäume (B)</b>	<b>525</b>	<p>1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.</p> <p>3 Gefällte Hochstamm-bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)</p>
<b>Baumreihen (BR) und Baumgruppen (BG)</b>	<b>526</b>	<p>1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Baumreihen sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen Gründen als Einheit mit Situationsprägung geschützt.</p> <p>2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn bauliche Eingriffe</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		erforderlich sind und die Einheit der Baumreihe resp. Allee erhalten bleibt, das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	
		3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige Arten zu ersetzen.	
<b>Hochstammobstbaumgärten (O)</b>	<b>527</b>	<p>1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Hochstammobstbaumgärten sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen in ihrem Bestand und ihrer Lage geschützt.</p> <p>2 Einzelne Bäume dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter hat innert zwei Jahren für entsprechenden Ersatz mit Hochstammobstbäumen innerhalb des bezeichneten Perimeters zu sorgen; Ersatzpflanzungen können auch vor dem Fällen erfolgen (laufende Erneuerung).</p>	<p>Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)</p>
<b>Landschaftsschongebiete (LS)</b>	<b>528</b>	<p>1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in</p>	<p>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).</p> <p>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.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>das Landschaftsbild einfügen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.</p>	<p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>
	3	<p>Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Vgl. Art. 421.</p>
<p><b>Bestimmungen zur Moorlandschaft</b></p>	<p><b>529</b></p>	<p>Innerhalb des Perimeters der Moorlandschaft Amsoldingen gelten die Festlegungen des Teilzonenplans Moorlandschaft und die zugehörigen Vorschriften zum Teilzonenplan Moorlandschaft.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>53</b>	<b>Gewässerraum</b>	
<b>Fliessgewässer und stehende Gewässer</b>	<b>531</b>	<p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>natürliche Funktion der Gewässer,</li> <li>Schutz vor Hochwasser,</li> <li>Gewässernutzung.</li> </ol> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt.</p> <p>4 Der Gewässerraum für stehende Gewässer wird im Zonenplan Gewässerräume als flächige Überlagerung festgelegt. Er beträgt mindestens 15.0 m und wird ab der Uferlinie gemessen.</p> <p>5 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.</p> <p>6 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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist. Vgl. Art. 39 WBV</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A132</p> <p>Stehende Gewässer (ab 0.5 ha) sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Uebeschisee</li> <li>– Amsoldingersee</li> </ul> <p>Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG</p> <p>Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut, ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Planerlassverfahren das AGR</li> <li>– im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht</li> </ul>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		7 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.	Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

**54 Schutz der naturnahen Landschaft**

<b>Lebensräume</b>	<b>542</b>	1 Für die im Schutzzonenplan bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:
--------------------	------------	---

Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Kleine stehende Gewässer	G	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6.0 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.
Trockenmauern	T	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.

Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup>, 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Strukturreiche Weiden	W	Erhalt des Mosaiks von freier Weide und Bestockung.	Strukturreiche Weiden sind extensiv zu bewirtschaften und zielgerichtet zu beweiden.	
Ufervegetation/Ufergehölz	UV/UG	Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.	Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und 21 NHG; Art. 20 NSchG; Art. 22 NHG und Art. 8 FiG.</p> <p>Für die Erteilung von Bewilligungen ist die Abteilung Naturförderung (ANF) zuständig; Unterhalt und Pflege richten sich nach den kantonalen Merkblättern Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998, Unterhalt von Wiesenbächen (Form. Nr. 839.10) 2002</p> <p>Die Ufervegetation ist in der Regel im Gewässerraum enthalten. Vgl. Art. 531</p>
Wildschutzgebiete	WS	In den Wildschutzgebieten sind alle störenden Aktivitäten zu unterlassen.	Bezeichnete Wege dürfen nicht verlassen werden und Hunde sind an der Leine zu führen.	Vgl. Art. 20 JWG; Art. 2 WTSchV
<b>Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere</b>	<b>544</b>	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
	<b>55</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>551</b>	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> 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).</p>
<b>Förderungsmassnahmen</b>	<b>552</b>	<p>1 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) fördern und unterstützen.</p>	<p>Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>56</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<b>561</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</li> <li>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</li> <li>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</li> <li>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</li> </ol>	<p>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.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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).</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li> </ul>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>57</b>	<b>Langsamverkehr</b>	
<b>Fuss- und Wanderwege</b>	<b>571</b>	Die im Schutzzonenplan aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.	Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1) Die Gemeinden legen, das Fuss- und Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest (Art. 27 SV, vgl. auch Art. 61 SV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>601</b>	1 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.
<b>Inkrafttreten</b>	<b>602</b>	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan sowie dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Gewässerräume, tritt vorbehältlich allfälliger Beschwerden 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).
<b>Aufhebung von Vorschriften</b>	<b>603</b>	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan Oberstocken vom 05.03.2013 / 02.07.2013</li> <li>– Gemeindebaureglement, Zonenplan und Zonenplan Landschaft Höfen vom 29.11.2002 / 11.06.2003 mit Änderungen</li> <li>– Baureglement Niederstocken vom 29.06.1977 / 28.06.1978 mit Änderungen</li> <li>– Überbauungsordnung Nr. 1 Speckhubel Höfen vom 10.09.1993 / 02.11.1993 mit Änderungen</li> <li>– Überbauungsordnung Nr. 2 Schindlern Höfen vom 05.12.1997 / 17.03.1998 mit Änderungen</li> <li>– Überbauungsordnung Nr. 3 Färriich Höfen vom 31.01.2005 / 22.02.2005 mit Änderungen</li> </ul>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"><li>– Überbauungsordnung Nr. 3 Bachmatte Oberstocken vom 09.12.1988 / 28.07.1989 mit Änderungen</li><li>– Überbauungsplan Nr. 3 Dorf Niederstocken vom 29.06.1977 / 28.06.1978 mit Änderungen</li><li>– Überbauungsplan Nr. 4 Büele Niederstocken vom 20.06.1979 / 13.08.1980</li><li>– Überbauungsordnung Nr. 5a Säge Niederstocken vom 09.07.1982 / 18.05.1983 mit Änderungen</li><li>– Überbauungsordnung Seweliswald Niederstocken vom 28.05.1999 / 23.06.2000</li></ul>	

**GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Mitwirkung	vom	24. Juni	bis	7. August 2019
1. Vorprüfung	vom	4. November 2019	bis	29. Mai 2020
2. Vorprüfung	vom	5. Dezember 2020	bis	5. März 2021
Publikation im Amtsblatt	vom	16. Juni 2021		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	17. Juni 2021 und vom 24. Juni 2021		
Öffentliche Auflage	vom	17. Juni 2021	bis	19. Juli 2021
Einspracheverhandlungen	am	20. September 2021		
Erledigte Einsprachen		1		
Unerledigte Einsprachen		1		
Rechtsverwahrungen		1		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	19. Oktober 2021		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	3. Dezember 2021		

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

  
.....  
Andreas Stauffenegger



Die Sekretärin:

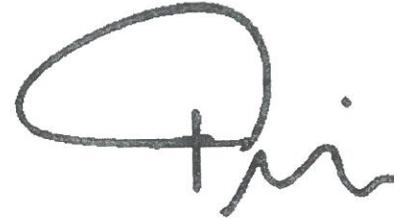
  
.....  
Ruth Weixelbaumer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Oberstocken, 12. Januar 2022

Die Gemeindeschreiberin

  
.....  
Ruth Weixelbaumer





Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und  
Raumordnung

am 17. Aug. 2022  
.....

Inkrafttreten

am .....

**ANHÄNGE**

<b>ANHANG</b>	<b>A1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>
<b>ANHANG</b>	<b>A2</b>	<b>ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)</b>
<b>ANHANG</b>	<b>A3</b>	<b>GEOREFERENZIERUNG DER BAUZONEN</b>

**BEILAGEN**

<b>BEILAGE</b>	<b>B1</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN</b>
<b>BEILAGE</b>	<b>B2</b>	<b>PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR</b>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<b>ANHANG A1</b>	
	<b>A1</b>	<b>DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>	
	<b>A11</b>	<b>Gebäudemasse</b>	
<b>Abgrabungen</b>	<b>A112</b>	Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben pro Fassadenseite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.	Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.
	<b>A12</b>	<b>Bauabstände</b>	
<b>Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen</b>	<b>A121</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlichen Vereinbarung regeln.</li> <li>2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</li> </ol>	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus 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
<b>Kleiner Grenzabstand kA</b>	<b>A122</b>	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.	
<b>Grosser Grenzabstand gA</b>	<b>A123</b>	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.	
<b>Gebäudeabstand</b>	<b>A124</b>	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
<b>Gegenüber Zonen- grenzen</b>	<b>A125</b>	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.
<b>Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen</b>	<b>A126</b>	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.  Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.
<b>Gegenüber Gemeindestrassen</b>	<b>A127</b>	<p>1 Der Abstand von Gemeindestrassen und von Privatstrassen im Gemeingebrauch wird von der Gehweghinterkante, wo kein Gehweg besteht, ab Fahr- bahnrand gemessen.</p> <p>2 Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch geht der Strassenabstand den Grenzabständen vor.</p> <p>3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften anderer Erlasse.</p>

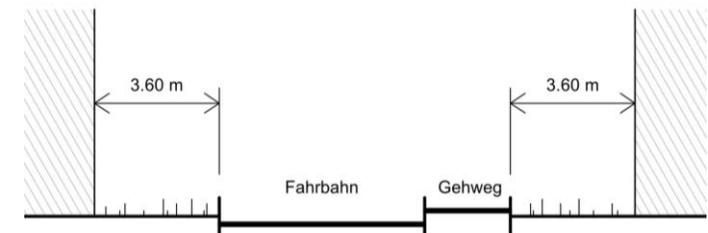
Hinweis

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.

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.



Vgl. auch Art. 80 SG.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

**A13**

**Gewässerraum**

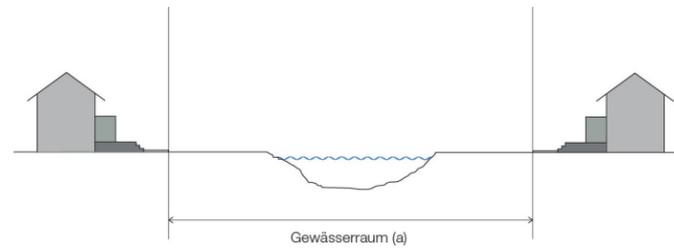
**Fließgewässer**

**A131**

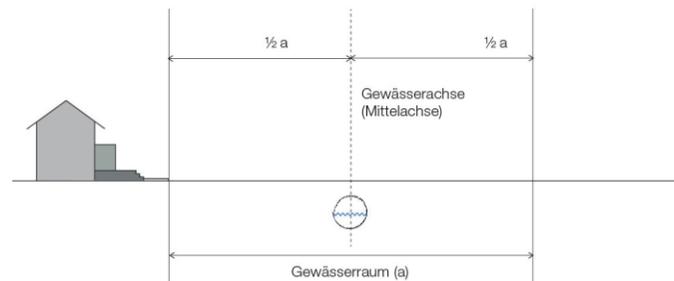
Der Gewässerraum für fließende Gewässer:

Vgl. Art. 41a GSchV

Flächige Darstellung  
des Gewässerraums



Messweise bei ein-  
gedolten Gewässern



Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

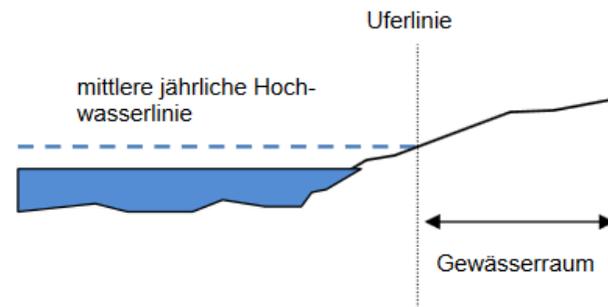
**stehende Gewässer**

**A132**

Der Gewässerraum für stehende Gewässern wird ab der Uferlinie gemessen.

Vgl. Art. 41b GSchV

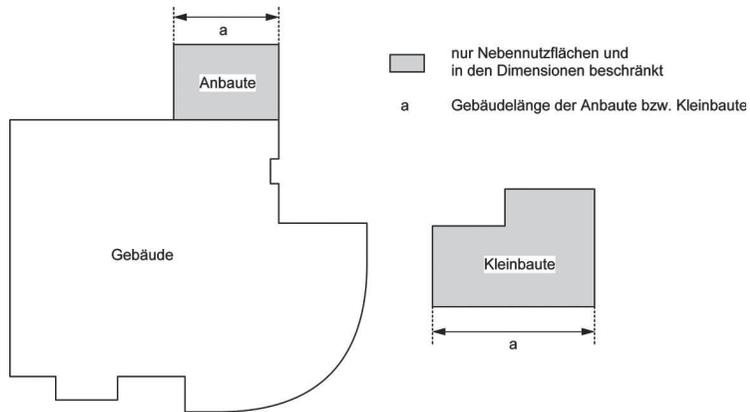
Die Uferlinie entspricht der mittleren jährlichen Hochwasserlinie.



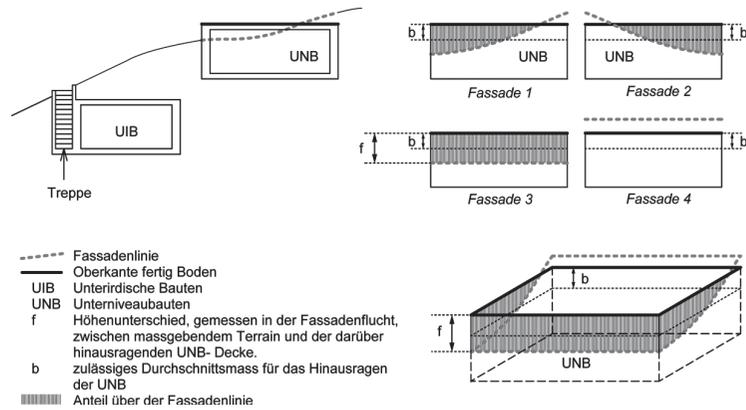
**Anhang**

**Skizzen zu den Begriffen und Messweisen**

**Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude**

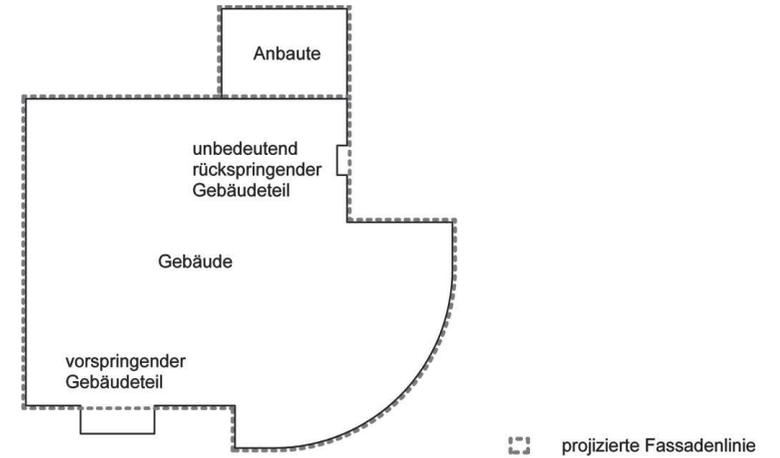


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

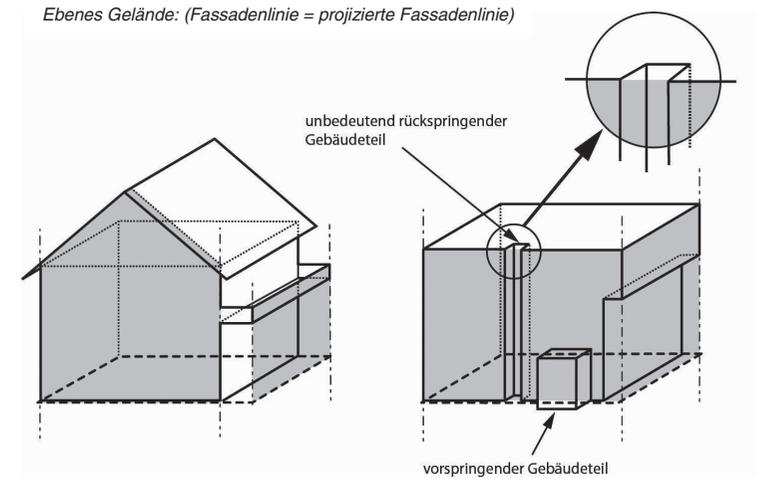


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

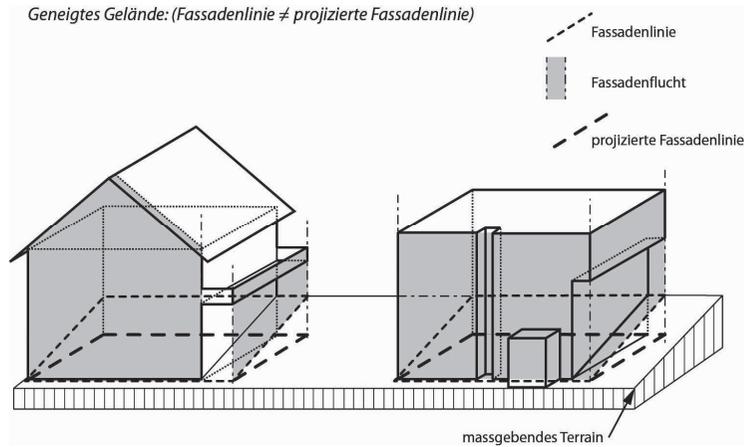
**Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile**



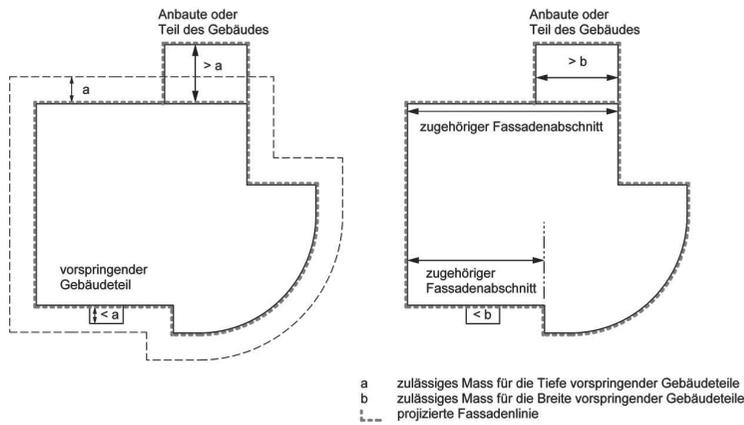
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



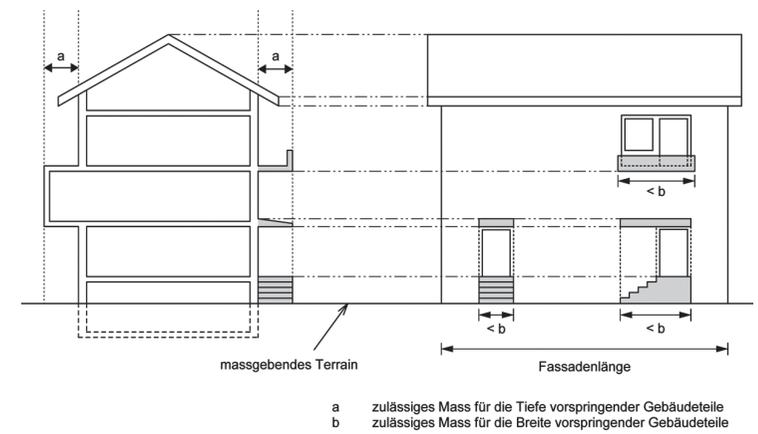
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



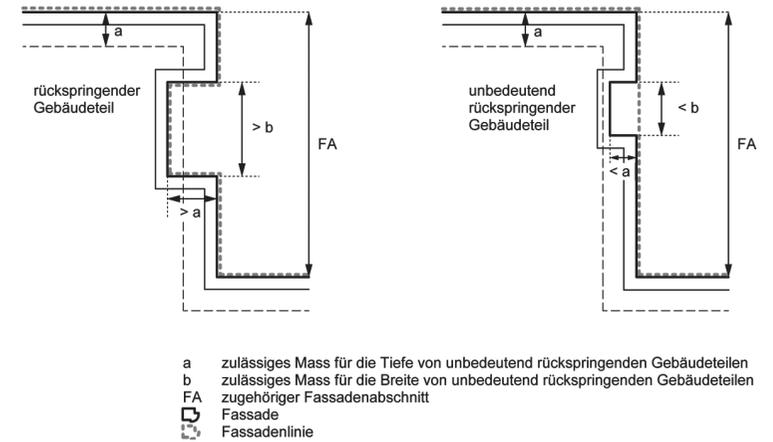
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

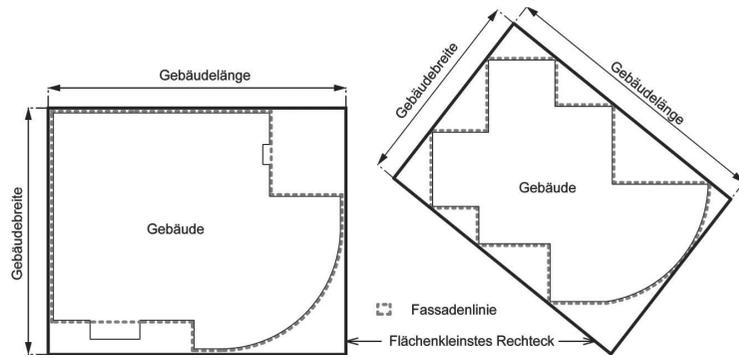


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

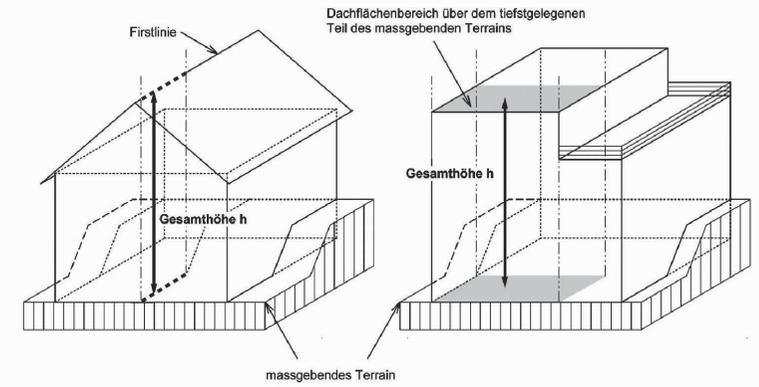


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

**Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse**

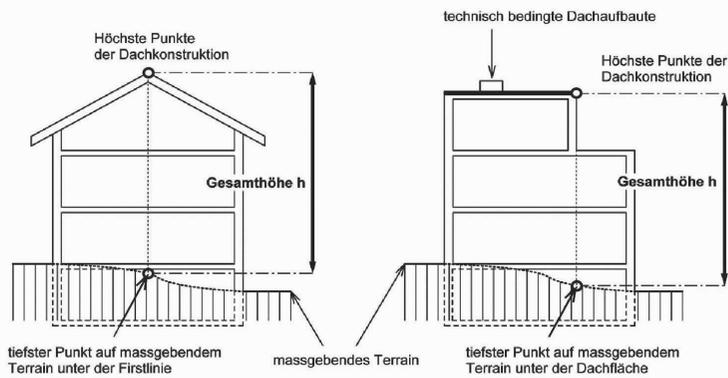


Figur 3.1 und 3.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

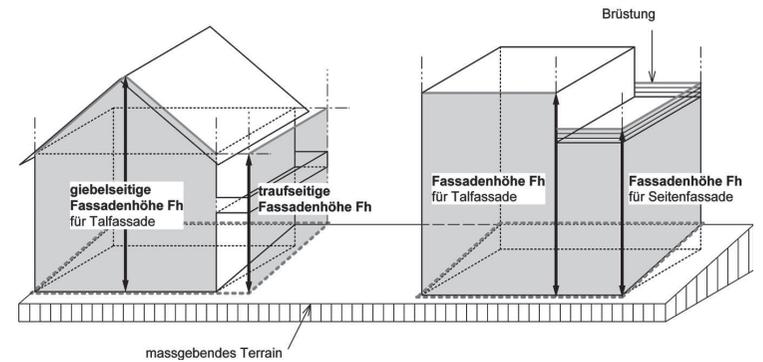


Figur 4.1.b Gesamthöhe

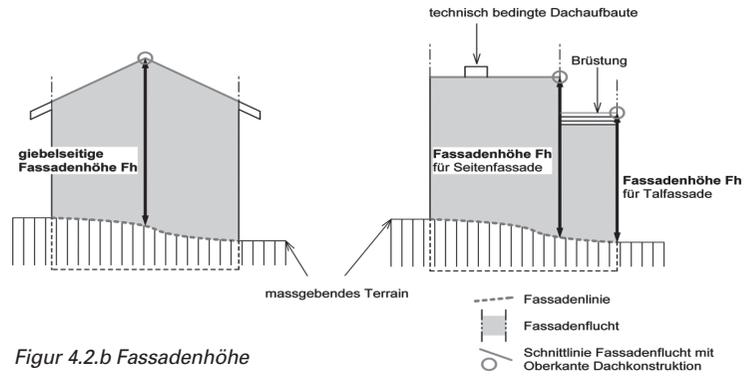
**Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse**



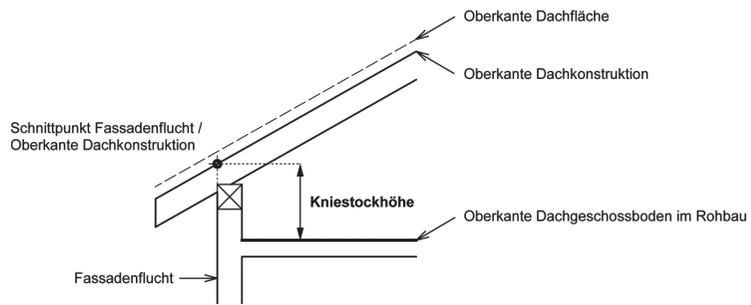
Figur 4.1.a Gesamthöhe



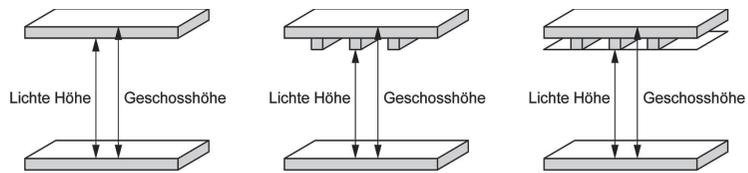
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

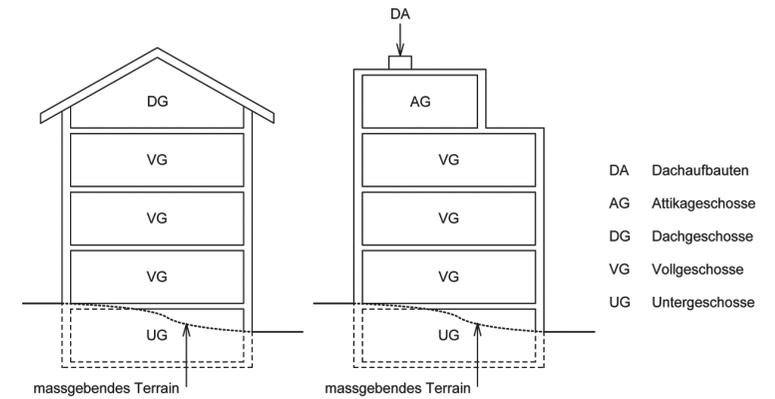


Figur 4.3 Kniestockhöhe

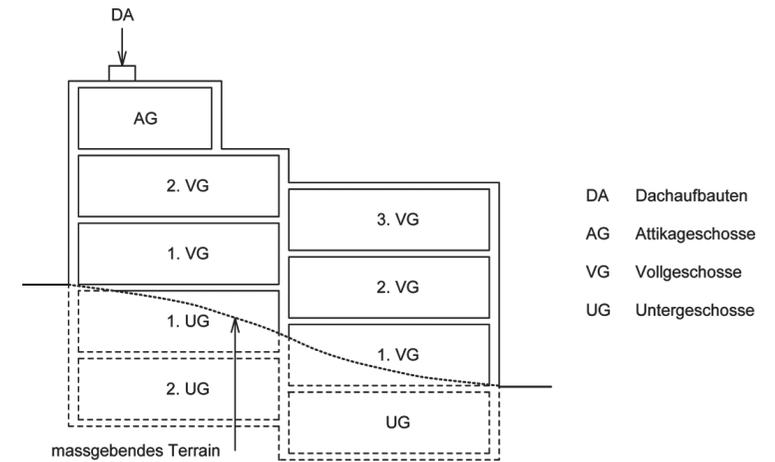


Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse



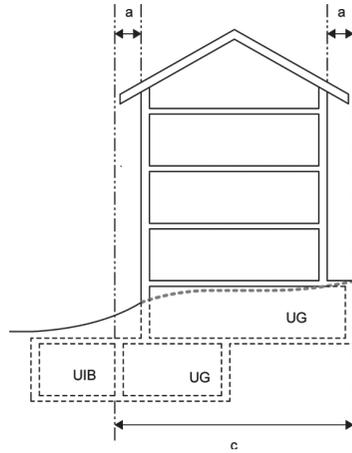
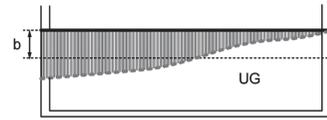
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse



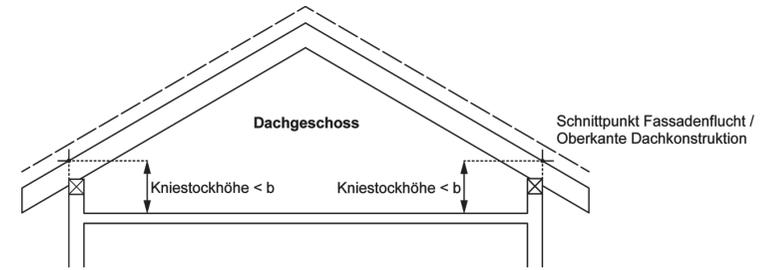
- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

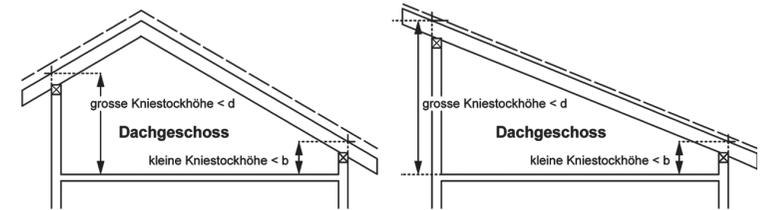
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



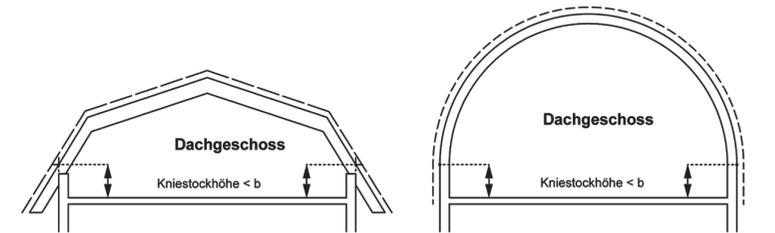
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

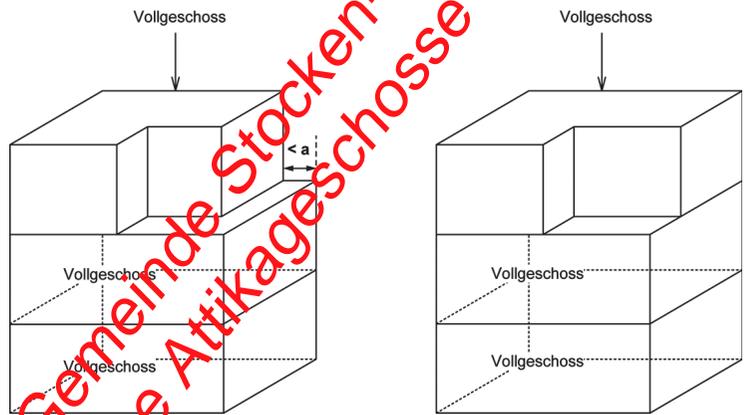
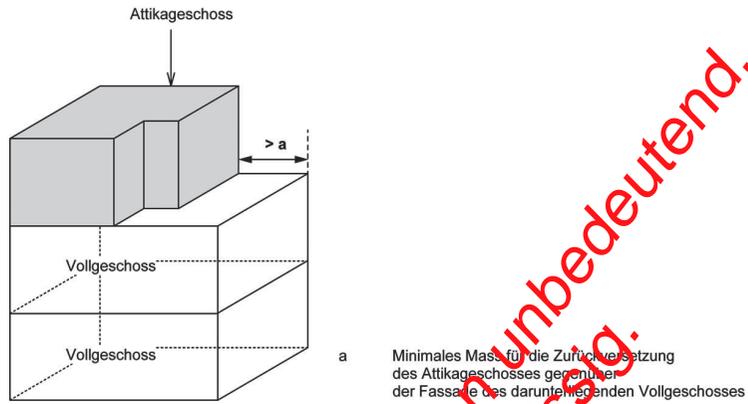


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen  
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

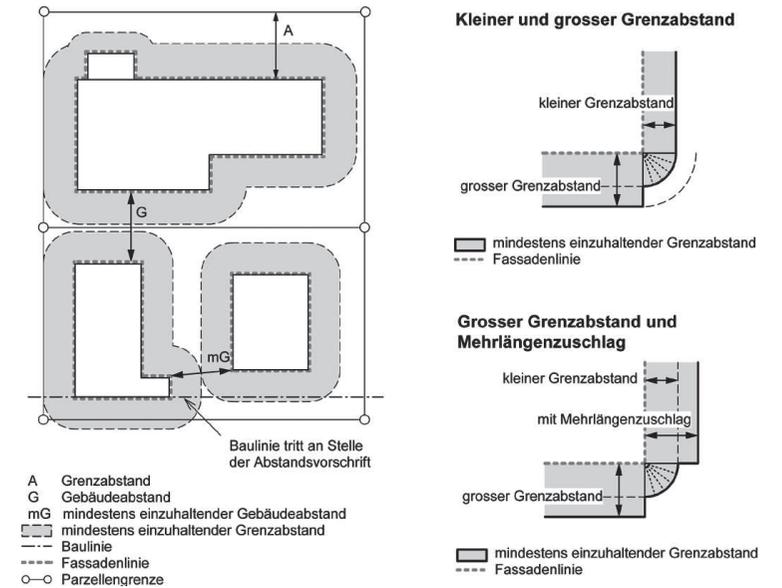
Figur 5.3 Dachgeschosse



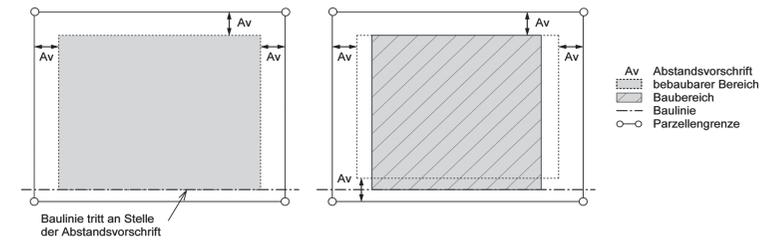
Figur 5.4 Attikageschosse

Für Gemeinde Stocken-Höfen unbedeutend, da keine Attikageschosse zulässig.

**Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche**

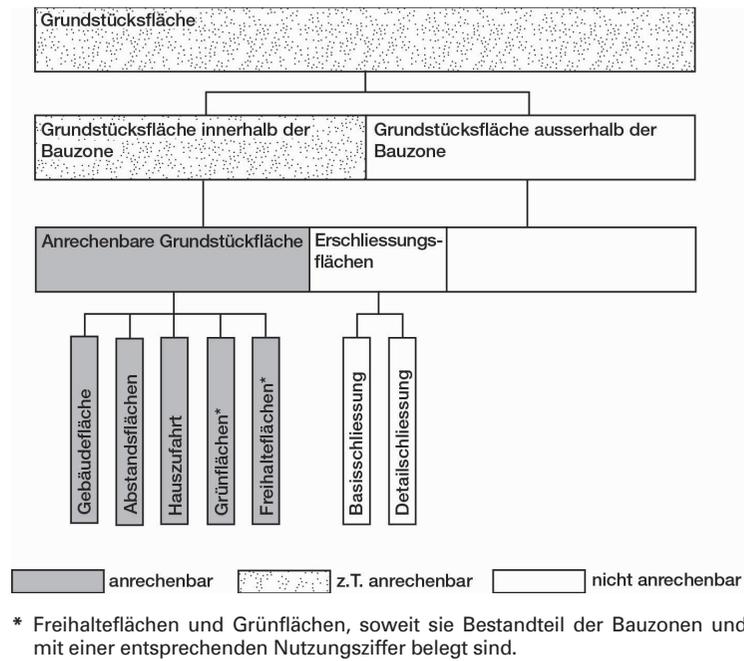


Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche



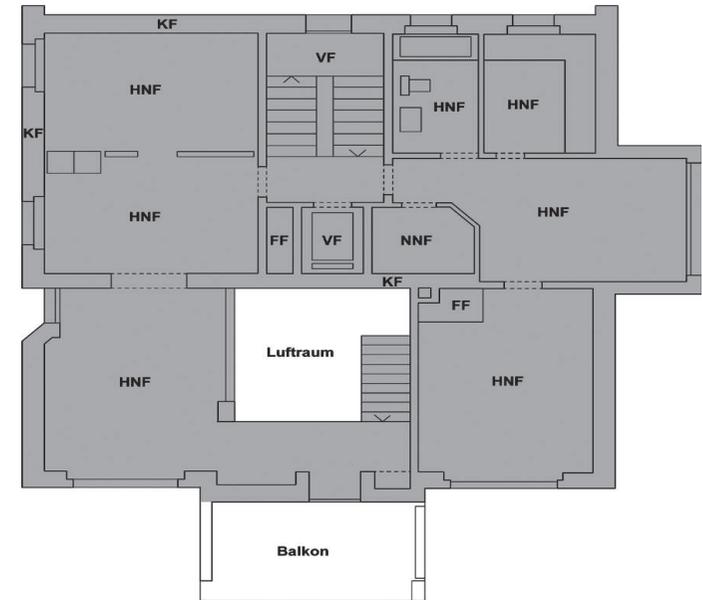
Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

**Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern**

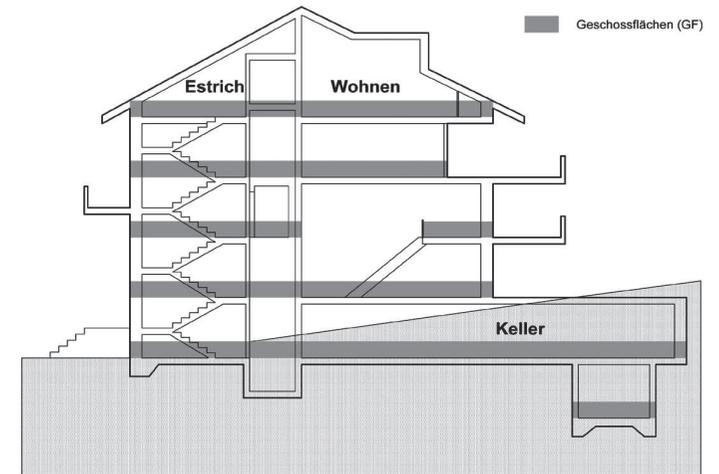


Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

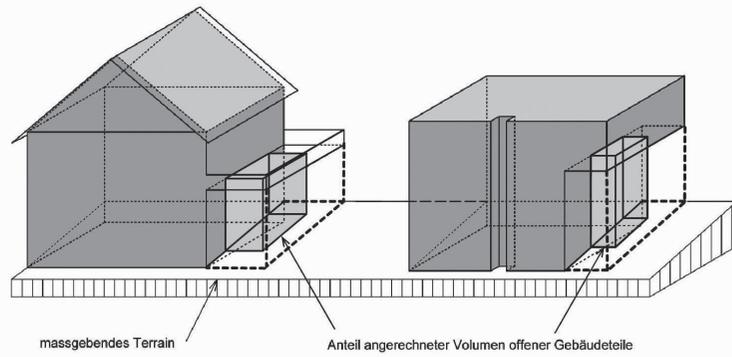
Grundriss 1. Obergeschoss:



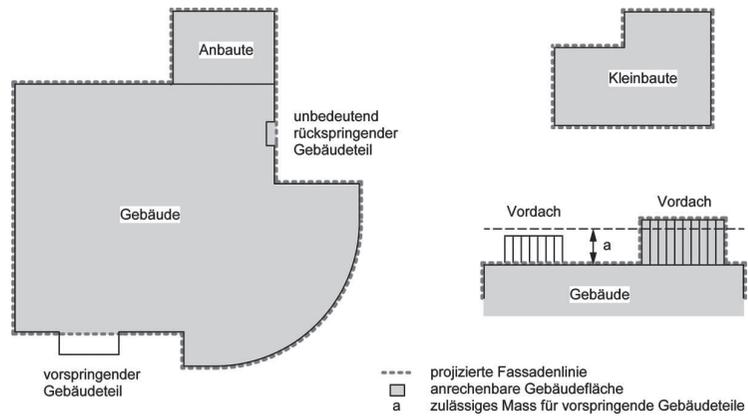
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

**ANHANG A3: GEOREFERENZIERUNG BAUZONENPLAN**

<b>Nr.</b>	<b>X-Koordinate</b>	<b>Y-Koordinate</b>
A1	2609431.183	1174326.812
A2	2609493.085	1174349.656
A3	2609526.954	1174409.996
A4	2609564.194	1174438.449
B1	2608864.12	1174205.546
B2	2608869.597	1174216.307
B3	2608889.52	1174204.882
C1	2608770.171	1173965.727
C2	2608822.791	1173940.141
C3	2608826.523	1173947.283
C4	2608842.269	1173934.437
C5	2608876.793	1173919.149
C6	2608910.322	1173943.539
C7	2608912.678	1173941.669
C8	2608914.836	1173937.958
C9	2608917.217	1173937.597
D1	2609056.367	1173973.589
D2	2609058.64	1173971.602
D3	2608946.821	1174116.678
D4	2608918.849	1174143.866
E1	2609387.493	1173730.373
E2	2609378.001	1173684.102
E3	2609414.358	1173676.956
E4	2609407.016	1173597.193
E5	2609428.742	1173595.193
E6	2609432.033	1173641.769
E7	2609437.055	1173675.769

<b>Nr.</b>	<b>X-Koordinate</b>	<b>Y-Koordinate</b>
F1	2609795.628	1173842.913
F2	2609793.28	1173807.63
F3	2609857.674	1173803.638
G1	2611433.187	1172789.368
G2	2611457.06	1172803.357
G3	2611566.839	1172740.583
G4	2611574.782	1172721.935
G5	2611564.855	1172706.607
H1	2611377.096	1172908.397
H2	2611374.16	1172914.801
H3	2611370.151	1172918.163
H4	2611368.838	1172931.416
H5	2611397.336	1172964.565
H6	2611420.363	1172992.532
H7	2611409.581	1173001.693
H8	2611397.494	1173026.967
H9	2611379.942	1173030.805
H10	2611361.348	1173049.203
H11	2611402.688	1173085.498
H12	2611414.666	1173093.925
H13	2611425.081	1173098.998
H14	2611432.794	1173111.041
H15	2611436.767	1173108.89
H16	2611475.756	1173140.158
H17	2611479.641	1173135.108
H18	2611507.711	1173151.279
H19	2611521.753	1173136.919

<b>Nr.</b>	<b>X-Koordinate</b>	<b>Y-Koordinate</b>
H20	2611537.625	1173145.873
H21	2611540.304	1173150.09
H22	2611557.934	1173155.133
H23	2611560.389	1173149.998
H24	2611560.389	1173139.856
H25	2611555.313	1173136.626
H26	2611554.002	1173133.404
H27	2611545.06	1173127.102
H28	2611561.365	1173098.615
H29	2611574.843	1173091.997
H30	2611581.301	1173092.269
H31	2611614.163	1173103.525
H32	2611628.349	1173099.437
H33	2611648.24	1173088.871
H34	2611670.969	1173080.428
H35	2611682.967	1173072.4
H36	2611688.754	1173079.652
H37	2611703.835	1173072.509
H38	2611699.063	1173060.214
H39	2611709.574	1173047.763
H40	2611723.53	1173036.233
H41	2611749.704	1173025.475
H42	2611760.722	1173029.116
H43	2611772.099	1173046.314
H44	2611782.528	1173046.467
H45	2611772.005	1173017.062
H46	2611777.963	1173014.895
H47	2611781.22	1173011.308
H48	2611804.828	1172971.361

<b>Nr.</b>	<b>X-Koordinate</b>	<b>Y-Koordinate</b>
H49	2611797.851	1172958.198
H50	2611801.799	1172952.775
H51	2611782.416	1172922.912
H52	2611752.978	1172896.325
H53	2611706.486	1172893.27
H54	2611666.03	1172913.771
H55	2611606.408	1172918.908
H56	2611592.561	1172937.318
H57	2611567.184	1172992.132
H58	2611523.26	1173005.687
H59	2611468.014	1172996.554
H60	2611447.064	1173002.015
H61	2611419.297	1172972.035
H62	2611396.027	1172938.787
H63	2611380.05	1172921.377
H64	2611381.936	1172913.648
I1	2611374.165	1173000.721
I2	2611350.465	1173037.971
I3	2611300.817	1172985.365
J1	2610927.567	1173296.47
J2	2610955.383	1173311.924
J4	2610973.169	1173320.628
J5	2610981.402	1173325.411
J6	2611034.905	1173356.379
J7	2611003.4	1173370.156

**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 Stocken-Höfen 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.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

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, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

**Archäologisches Inventar**  
(behördenverbindlich)

**B12**

Das archäologische Inventar der Gemeinde Stocken-Höfen 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.  
Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

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 Hinweisplan 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 Baudenkmäler

- B1 Bachweg 4, Parzelle 112 (770.3)
- B2 Burg 9, Parzelle 651 (770.1)
- B3 Burg 9a, Parzelle 651 (770.1)
- B4 Dorf 11, Parzelle 27 (770.2)
- B5 Dörfliweg 12, Parzelle 2 (770.3)
- B6 Dörfliweg 15, Parzelle 132 (770.3)
- B7 Dörfliweg 24, Parzelle 196 (770.3)
- B8 Gländstrasse 18, Parzelle 849 (770.1)
- B9 Gländstrasse 22, Parzelle 790 (770.1)

Vertrag vom 10.03.2009

RRB 2113 vom 09.06.1993

- B10 Hausmatte 1, Parzelle 81 (770.2) RRB 3379 vom 01.11.2000,  
Vertrag vom 09.05.2005
- B11 Hausmatte 2, Parzelle 170 (770.2)
- B12 Hübeli 2, Parzelle 109 (770.2) Vertrag vom 11.10.2012
- B13 Hübeli 4, Parzelle 110 (770.2) Vertrag vom 11.10.2012
- B14 Jagdburg Ruine, Parzelle 655 (770.1)
- B15 Rain 6, Parzelle 761 (770.1) RRB 3506 vom 16.11.1994
- B16 Stockentalstrasse 32, Parzelle 90 (770.3)
- B17 Stockentalstrasse 35, Parzelle 275 (770.3)
- B18 Stockentalstrasse 54, Parzelle 26 (770.3)
- B19 Stockentalstrasse 66, Parzelle 145 (770.2)
- B20 Stockentalstrasse 72, Parzelle 230 (770.2) Vertrag vom 30.11.2015
- B21 Unteregg 2, Parzelle 501 (770.1) Vertrag vom 19.12.2013
- B22 Zelg 3, Parzelle 66 (770.3)

**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 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 anderen 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<sup>bis</sup> 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<sup>bis</sup> 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<sup>bis</sup> NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).

Naturschutzgebiete		<ul style="list-style-type: none"><li>– Naturschutzgebiet Nr. 120 «Amsoldinger und Uebeschisee»</li><li>– Naturschutzgebiet Nr. 166 «Schnepfmoos»</li></ul>	<p>Vgl. RRB Nr. 3817 / Verfügung vom 14.12.2005</p> <p>Vgl. RRB Nr. - / Verfügung vom 14.01.1993</p>
<b>Gewässer und Uferbereiche</b> (grundeigentümerverbindlich)	<b>B17</b>	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 ingenieurbiologischen 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 <sup>bis</sup> und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).
Ufervegetation		Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvvegetation, 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.
<b>Grundwasserschutzzonen</b> (grundeigentümerverbindlich)	<b>B18</b>	Für die Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonelementen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewässerschutzzone Nr. 962 «Baach Quellen»</li><li>– Gewässerschutzzone Nr. 978 «Mühelmatte FV»</li></ul>	<p>Vgl. AWA / RRB vom 16.07.2001</p> <p>Vgl. AWA / RRB vom 09.05.2003</p>
<b>Wald</b> (grundeigentümerverbindlich)	<b>B19</b>	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.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, 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 Stocken-Höfen,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Stocken-Höfen vertraut,
- sowie 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 (und 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 <ul data-bbox="631 847 981 1023" style="list-style-type: none"><li>– Unvereinbarkeit,</li><li>– Verschwiegenheit,</li><li>– Datenschutz,</li><li>– Ausstand und</li><li>– Verwandtenausschluss.</li></ul> Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.