



# Baureglement (BauR)

## Genehmigung

Festlegungen mit inhaltlichen Änderungen in blau  
Festlegungen ohne inhaltliche Änderungen in schwarz

**Impressum**

Gemeinde: Trubschachen  
Ortsplaner: 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
1.4	30.11.2022	Genehmigung, Nachgeführt mit Änderungen aus Genehmigungsverfahren BMBV und Genehmigung Gewässerraum Art. 38

# Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 2 Art der Nutzung .....	3
Art. 3 Mass der Nutzung .....	3
Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse .....	4
Art. 5 Grenzabstände.....	5
Art. 6 Gebäudeabstand .....	5
Art. 7 Näherbau .....	5
Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen .....	5
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	6
Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	6
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	6
Art. 10 Bahnareal .....	6
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	7
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone .....	7
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>8</b>
Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	8
Art. 14 ZPP 1 «Himmelhausmatte» .....	8
Art. 15 ZPP 2 «Trubstrasse/Rebermatte» .....	8
Art. 16 ZPP 3 «untere Säge» .....	9
Art. 17 ZPP 4 «Sonnhalde» .....	9
Art. 18 ZPP 5 «Obere Wegmatte 2».....	10
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>11</b>
Art. 19 Gestaltungsgrundsatz .....	11
Art. 20 Beurteilungskriterien .....	11
Art. 21 Bauweise, Stellung der Bauten .....	11
Art. 22 Dachgestaltung .....	11
Art. 23 Aussenraumgestaltung .....	12
Art. 24 Reklamen und Plakatierung .....	12
Art. 25 Gestaltungsspielraum .....	12
Art. 26 Fachberatung .....	13
Art. 27 Qualifizierte Verfahren .....	13
Art. 28 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	13
Art. 29 Gemeinsames Heizwerk.....	13
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>14</b>
Art. 30 Baudenkmäler .....	14
Art. 31 Historische Verkehrswege.....	14

Art. 32	Archäologische Schutzgebiete .....	14
Art. 33	Naturobjekte .....	14
Art. 34	Landschaftsschutzgebiet .....	14
Art. 35	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	15
Art. 36	Ersatzmassnahmen .....	15
Art. 37	Fördermassnahmen .....	15
Art. 38	Gewässerraum .....	15
Art. 39	Bauen in Gefahrengebieten .....	16
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>16</b>
Art. 40	Widerhandlungen .....	16
Art. 41	Inkrafttreten.....	16
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>17</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>
A1	Skizzen.....	19
A2	Naturobjekte gemäss Naturinventar .....	24
A3	Gesetze und Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	28

## 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 Trubschachen bildet zusammen mit den Zonen- und Hinweisplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:5'000	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Hinweis-/Richtplan Schutz 1:10'000	Analog zum Zonenplan sind im Hinweis-/Richtplan Schutz weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich oder behördenverbindlich.
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.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></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.<sup>5</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

<sup>5</sup> 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.<sup>1</sup>
- Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Verwaltungsverordnung der Gemeinde Trubschachen geregelt.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 3 und 11 BauG

<sup>2</sup> Siehe Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,  
Planungs- und  
Umweltrecht

## Art. 1 Geltungsbereich

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

# 2 Nutzungszonen

## 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlichkeits-  
stufen

## Art. 2 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>1</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	– Wohnen – stille Gewerbe <sup>2</sup>	II
Mischzone	M	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe <sup>3</sup> – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe und alle Gewerbe mit überdurchschnittlichem Mass an Verkehr verboten	III
Kernzone <sup>4</sup>	K	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe <sup>5</sup> – Gastgewerbe	III
Arbeitszone	A	– Arbeitsnutzungen <sup>6</sup>	IV

Baupolizeiliche Masse

## Art. 3 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>7</sup>

Zone	kA[m]	gA[m]	GL[m]	GB[m]	Fh t[m]	Fh g[m]
Wohnzone W	4	8	35	22	7	11.5
Mischzone M	4	8	40	25	7	11.5
Kernzone K	4	8	40	25	8.5	13
Arbeitszone A	5	5	–	–	11	17

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

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

<sup>4</sup> Die Kernzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Trubschachen. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

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

<sup>6</sup> Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV), gilt auch für Flachdächer

Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)

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

Mass der Nutzung,  
Weitere  
baupolizeiliche Masse

#### Art. 4 Weitere baupolizeiliche Masse

##### 1 An- und Kleinbauten<sup>1</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

##### 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten<sup>2</sup>

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

##### 3 vorspringende Gebäudeteile<sup>3</sup>

- zulässige Tiefe im Grenzabstand max. 2.0 m
- zulässige Tiefe zum Hinausragen über die Fassadenflucht in der Kernzone max. 2.0 m
- zulässige Tiefe zum Hinausragen über die Fassadenflucht in den übrigen Zonen max. 4.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 1/2 (ausgenommen Dachvorsprünge<sup>4</sup>)

##### 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

##### 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>5</sup>

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

##### 6 Geschosse<sup>6</sup>

- In den Regelbauzonen ist die Anordnung der Geschosse innerhalb von Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig und der maximalen Dachneigung frei.
- In Zonen mit Planungspflicht mit vorgegebener Geschosshöhe gilt:
  - o Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie

<sup>1</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Treppen, offene oder geschlossene Balkone, Wintergärten und auch vorspringende Wohnräume über die gesamte Fassadenhöhe.

<sup>4</sup> Der Dachvorsprung darf über die gesamte Gebäudelänge um das definierte Mass in den Grenzabstand hineinragen.

<sup>5</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosshöhe gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>6</sup> Skizze Geschosse, Geschosshöhe und Kniestockhöhe im Anhang A1.

- o Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf max. einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.<sup>1</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

#### Art. 5 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund unter Vorbehalt von Art. 7 die in Art. 3 und Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

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

Gebäudeabstand

#### Art. 6 Gebäudeabstand<sup>2</sup>

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.

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.

Näherbau

#### Art. 7 Näherbau

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

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

#### Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.<sup>3</sup>

2 Garagenvorplätze bei rechtwinkliger Ausfahrt bedürfen mind. 6 m Abstand ab Fahrbahn- oder Trottoirrand. Für offene Unterstände gilt generell der normale Strassenabstand.

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

<sup>1</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
A Schule Hasenlehn	– Schulhaus – Aussensportanlagen	Gestaltung: Erweiterung der Aussen-sportanlagen innerhalb des bestehenden Geländes und Bepflanzung nach Konzept.	II
B Mehrzweckanlage	– Mehrzweckgebäude	Überbauung bestehend.	III
C Dorfschule und Pfarrhaus	– Schulhaus – Pfarrhaus	Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Die Zufahrt wird mit der Erschliessung des angrenzenden Baugebietes (ZPP 4) verbessert. Erweiterung des Pfarrhauses gemäss baupolizeilichen Massen der Kernzone	II
D Kindergärten	– Kindergarten	Erhöhung um ein Vollgeschoss möglich. Baupolizeiliche Masse der Wohnzone.	II
E Kirche und Friedhof	– Kirche – Friedhof	Überbauung bestehend. Keine neuen Hauptgebäude. Keine Erweiterung des Friedhofs geplant. Gestaltung: Parkplätze für Besucher im Bereich Kirchmattestrasse.	II
F Berghof Stärenegg	– Schulheim	Überbauung: Erweiterung des bestehenden Schulheimes, Erstellen von zusätzlichen An- und Kleinbauten. Gestaltung: das Erscheinungsbild (Lage, Abmessung und Dachgestaltung von Neu- und Anbauten) ist mittels Gesamtkonzept mit der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) abzusprechen.	II

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Bauten auf Bahnareal

### Art. 10 Bahnareal

1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

<sup>2</sup> [Das Bahnareal umfasst Teile der Parzellen 740 und 101.](#)

2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone.

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone **Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)**

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>1</sup>

### Intensiv-landwirtschaftszone **Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone**

Vor Erlass einer neuen Intensivlandwirtschaftszone ist die Erschliessung vertraglich zwischen Grundeigentümer und Gemeinderat zu regeln, sofern eine Mehrbeanspruchung der bestehenden Anlagen resultiert.

---

<sup>1</sup> 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 **Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un- überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup>

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.

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.

#### ZPP 1

#### **Art. 14 ZPP 1 «Himmelhausmatte»**

##### Planungszweck

1 Gestaltung einer leicht verdichteten Überbauung mit Einfamilien-, Doppelfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser sind nur im südlichen Teil der Parzelle Nr. 290 erlaubt.

##### Art der Nutzung

2 Wohnen im Sinne der Wohnzone.

##### Mass der Nutzung

3 Die Nutzung der eingezonten Fläche auf Parz. 290 hat minimal 2530 m<sup>2</sup> GFo<sup>2</sup>, maximal 3740 m<sup>2</sup> GFo zu betragen.

##### Gestaltungsgrundsätze

4 Im nördlichen Teil des Perimeters dürfen nur Neubauten entstehen, welche sich den bestehenden geschützten Bauten unterordnen. Innerhalb des Gebiets sollen Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen aufeinander abgestimmt werden. Den Aussenräumen und dem Übergang zum Gewässer Trub ist die nötige Beachtung zu schenken.

Um den Naturgefahren durch die Trub Rechnung zu tragen, sind geeignete Massnahmen zu treffen (z.B. Aufschüttungen, minimale Kote des 1. Vollgeschosses usw. Unterhalb dieser Koten dürfen keine freiliegenden/ ungeschützten Öffnungen ins Gebäude führen).

Attikas sind erlaubt. Bei einem Attikageschoss darf die Geschosshöhe maximal 3.20 m betragen. Das Attikageschoss muss mindestens auf einer ganzen Gebäudelänge gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.5 m Höhe bleiben bei der Fh g von Attika unberücksichtigt.

##### Erschliessung

5 Die verkehrsmässige Erschliessung soll hauptsächlich über die Hasenlehnmattestrasse erfolgen. Die Gemeindestrasse soll entsprechend angepasst werden.

##### Empfindlichkeitsstufe

6 ES II.

#### ZPP 2

#### **Art. 15 ZPP 2 «Trubstrasse/Rebermatte»**

##### Planungszweck

1 Gestaltung einer verdichteten Wohnzone mit Ein- und Mehrfamilienhäusern als harmonischer Übergang von der bestehenden Mischzone zur bestehenden Wohnzone.

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

<sup>2</sup> Skizze Geschossfläche oberirdisch im Anhang A1.

Art der Nutzung	2 Wohnen im Sinne der Wohnzone.
Mass der Nutzung	3 Minimal 1350 m <sup>2</sup> GFo, maximal 2700 m <sup>2</sup> GFo.
Gestaltungsgrundsätze	4 Dieses Gebiet soll durch eine neue Überbauung einen harmonischen Übergang zwischen den bestehenden Gewerbebauten einerseits und den reinen Wohnbauten andererseits gewährleisten. Im hinteren Teil entlang des steilen Hanges sind Bauten mit 3 Vollgeschossen erlaubt, da diese am Hang nicht nachteilig in Erscheinung treten. Die Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen sollen innerhalb des Gebietes und auf die umliegenden bestehenden Bauten abgestimmt werden.
Erschliessung	5 Die Aussenräume sind koordiniert zu gestalten. Die Erschliessung ist mit einer einzigen Ausfahrt in die Trubstrasse zu gewährleisten. Die Parkierung für die ZPP und die vorliegende Mischzone ist zu lösen. Dazu sind einige öffentliche Parkplätze in Nähe der angrenzenden Mischzone zu schaffen.
Gefahren	6 Der hintere Teil des Gebietes ist durch Hangrutsche gefährdet (blau). In einer Überbauungsordnung sind die Massnahmen genau festzulegen und ein geologisches Gutachten zu unterbreiten.
Empfindlichkeitsstufe	7 ES II.
<b>ZPP 3                    Art. 16    ZPP 3 «untere Säge»</b>	
Planungszweck	1 Gestaltung und optimale Nutzung einer Gewerbezone.
Art der Nutzung	2 Arbeiten im Sinne der Arbeitszone.
Gestaltungsgrundsätze	3 Die bahnhof- und zentrumsnahe Gewerbezone soll optimal genutzt werden. Dieser Standort verpflichtet zu einer ansprechenden Fassadengestaltung, wobei die Material- und Farbwahl gebietsintern und auf die Umgebung abzustimmen sind.
Erschliessung	4 Da die bestehende Erschliessung über den bestehenden Bahnübergang kann je nach deren Beanspruchung spezielle Anforderungen an die Erschliessung stellen. Eine Verbindung für Fussgänger- und Radfahrer zwischen Hasenlehnmatte und Bahnhof würde begrüsst.
Empfindlichkeitsstufe	5 ES IV.
<b>ZPP 4                    Art. 17    ZPP 4 «Sonnhalde»</b>	
Planungszweck	1 Gestaltung einer verdichteten Überbauung mit Mehrfamilien- oder Doppelfamilienhäusern <b>und bei entsprechendem Bedarf integrierten Nutzungen von Schule/Kindergarten.</b>
Art der Nutzung	2 Wohnen im Sinne der Wohnzone, <b>Nutzungen der Schule und Kindergarten</b>
Mass der Nutzung	3 Es müssen mindestens 1300 m <sup>2</sup> GFo realisiert werden. Es dürfen maximal 2200 m <sup>2</sup> GFo realisiert werden.  Der höchste Punkt der Dachkonstruktion der Gebäude darf bei einer Steilbedachung 754.00 m.ü.M. und bei einer Flachbedachung 750.5 m.ü.M. nicht überschreiten. Als unterer Referenzpunkt gilt die Höhenkote von 735.5 m.ü.M.

Gestaltungsgrundsätze<sup>4</sup> Die Sonnhalde prägt aufgrund der besonnten Hanglage das Erscheinungsbild von Trubschachen. Es sollen ansprechende Wohnbauten entstehen. **Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein qualifiziertes Verfahren<sup>1</sup> durchzuführen.**

Erschliessung **5 Die Erschliessung erfolgt entweder ausschliesslich über die Dorfstrasse oder über die Dorfstrasse und die Erschliessungsstrasse Sonnhalde. Änderungen an der Erschliessung müssen die schützenswerten Objekte Hasenlehn berücksichtigen.**

**6 Es ist eine motorfahrzeugarme Siedlung<sup>2</sup> zu realisieren.**

Empfindlichkeitsstufe **7 ES II.**

#### ZPP 5 **Art. 18 ZPP 5 «Obere Wegmatte 2»**

Planungszweck **1 Gestaltung einer leicht verdichteten Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelfamilienhäusern unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten.**

Art und Mass der Nutzung **2 Wohnen im Sinne der Wohnzone. Bauten mit einem Vollgeschoss, kA = 4.0 m, gA = 8.0 m.**

Gestaltungsgrundsätze<sup>3</sup> Die sehr exponierte Hanglage verlangt ein sorgfältiges Einpassen der Neubauten in die Umgebung. Die Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen sollen innerhalb des Gebietes und auf die umliegenden bestehenden Bauten abgestimmt werden. Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder eine andere zuständige Fachinstanz ist zwingend in die Planung mit einzubeziehen.

Empfindlichkeitsstufe **4 ES II.**

---

<sup>1</sup> Vgl. Art. 27, Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

<sup>2</sup> i.S. von Art. 54a BauV

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p><b>Art. 19 Gestaltungsgrundsatz</b></p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. <a href="#">Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.</a><sup>1</sup></p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p><b>Art. 20 Beurteilungskriterien</b></p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup></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>
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p><b>Art. 21 Bauweise, Stellung der Bauten</b></p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 5 bis Art. 8 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>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. In den Hanglagen sind Neubauten in Richtung Tal zu orientieren.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p><b>Art. 22 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Die Dachgestaltung hat sich in der Kernzone nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen<sup>3</sup>. Für die Beurteilung der Dachgestaltung in der Kernzone ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</p> <p>2 In der Kernzone sind für Hauptgebäude nur Steildächer erlaubt. Ansonsten</p>

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 20 bis Art. 23 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.

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

<sup>3</sup> In der Kernzone soll das Ortsbild erhalten werden. Zu ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen gehören u.a. gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte sowie allseitige Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.

sind auch andere Dachformen wie asymmetrische Satteldächer, Tonnendächer und Flachdächer erlaubt.

3 Die maximale Neigung bei Steildächern beträgt 45°.

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses und nicht mehr als 7.5 m.

5 In der Kernzone und bei K-Objekten beträgt die Gesamtbreite der Dachaufbauten maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses und nicht mehr als 6.0 m.

6 Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1.0 m an Ortgang, First-, Kehl- oder Gratlinie heran reichen.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche.<sup>1</sup>

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### Art. 23 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

3 Aufschüttungen und Stützmauern über 1.5 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Die Höhe ist ab massgebendem Terrain zu messen.

Reklamen und  
Plakatierung

### Art. 24 Reklamen und Plakatierung

1 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.

2 Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Dorfstrasse und der Mühlestrasse sowie auf dem Bahnhofplatz gestattet.

3 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

### Art. 25 Gestaltungsspielraum

1 Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 21 bis Art. 23 BauR abweichen, **sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.**

2 Zudem kann die Baubewilligungsbehörde gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren bei den im Hinweis- und Richtplan Schutz eingetragenen Objekten von den baupolizeilichen Massen abweichen.

---

<sup>1</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

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

### Art. 26 Fachberatung

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

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche ein im Hinweis-/Richtplan Schutz eingetragenes Baudenkmal oder dessen Umgebung betreffen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche in einer Baugruppe gemäss Bauinventar liegen;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche in der Kernzone liegen.

Qualifizierte Verfahren zur Qualitätssicherung

### Art. 27 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde kann insbesondere in Fällen nach Art. 26 die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln verlangen.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

### Art. 28 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Energie  
Gemeinsames Heizwerk

### Art. 29 Gemeinsames Heizwerk

Werden mehrere Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen.

---

<sup>1</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 19 BauR entsprechen.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p><b>Art. 30 Baudenkmäler</b></p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.<sup>1</sup></p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.<sup>2</sup></p>
Erhaltung von historischen Verkehrswegen	<p><b>Art. 31 Historische Verkehrswege</b></p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>3</sup></p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>4</sup></p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p><b>Art. 32 Archäologische Schutzgebiete</b></p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen.<sup>5</sup></p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>
Schutz von Naturobjekten	<p><b>Art. 33 Naturobjekte</b></p> <p>1 Die im Hinweis- / Richtplan Schutz bezeichneten und im Anhang A2 aufgeführten Naturobjekte sind zu erhalten.</p> <p>2 Fällungen von Bäumen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn diese für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Es ist für gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle oder in deren Nähe zu sorgen.</p>
Landschaftsschutz- gebiet Blapbachbergli und Hinter Blapbach	<p><b>Art. 34 Landschaftsschutzgebiet</b></p> <p>1 Die Landschaftsschutzgebiete «Blapbachbergli» und «Hinter Blapbach» bezwecken die (ungeschmälerte) Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart,</p>

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

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

<sup>4</sup> Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

<sup>5</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.<sup>1</sup> Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

### Art. 35 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.

Ersatzmassnahmen  
Natur und Landschaft

### Art. 36 Ersatzmassnahmen

1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Fördermassnahmen  
Natur und Landschaft

### Art. 37 Fördermassnahmen

Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Alleen und dergleichen) fördern und unterstützen.

Gewässerraum

### Art. 38 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:<sup>2</sup>

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

2 Der Gewässerraum (Korridor) und die dicht überbauten Gebiete<sup>3</sup> sind im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.<sup>4</sup>

3 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.<sup>5</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

<sup>2</sup> Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

<sup>3</sup> Dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV. Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete ist nicht abschliessend, im Baubewilligungsverfahren kann der Sachverhalt für weitere Gebiete geprüft werden.

<sup>4</sup> Skizze Gewässerraum im Anhang A1.

<sup>5</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

<sup>6</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Das TBA legt den nötigen Abstand für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.

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.<sup>1</sup>

5 Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

6 Der bezeichnete „Freihaltekorridor Gewässerraum“ dient der Freihaltung für eine zukünftige Gewässerverlegung. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans oder eine Wasserbaubewilligung nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

### Art. 39 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>3</sup>

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>4</sup>

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

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

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

### Art. 40 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>5</sup>

Inkrafttreten

### Art. 41 Inkrafttreten

Die Teilrevision der Ortsplanung bestehend aus den Änderungen des Baureglements und der Zonenplanänderung ZPP 4 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

<sup>1</sup> Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV, Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

<sup>2</sup> Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG)

<sup>3</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>4</sup> 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, Tiefgaragen)
- 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).

<sup>5</sup> Siehe Art. 50 BauG

## Genehmigungsvermerke Anpassung BMBV

Öffentliche Mitwirkung	vom 21.01.2019 bis 22.02.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 16.10.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 04.03.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 05.03.2020, 24.09.2020, 22.04.2021
Öffentliche Auflage	vom 05.03.2020 bis 06.04.2020
Öffentliche Auflagen nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 24.09.2020 bis 26.10.2020 und 22.04.2021 bis 25.05.2021

Einspracheverhandlungen	am 28.04.2020, 04.05.2020, 07.07.2020
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 12.08.2020 und <del>24.03.2021</del> 03.08.2021
-----------------------------------	---

siehe Genehmigung AGR

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs 8 BauV: 05.08.2021

18.01.2022

Blm

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 11.09.2020
---	---------------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

  
.....

Die Gemeindeschreiberin:

  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Trubschachen, den 4.6.2021

Die Gemeindeschreiberin:

  
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 19. Jan. 2022





## Genehmigungsvermerke Festlegung Gewässerraum (Art. 38)

Öffentliche Mitwirkung	vom 21.01.2019	bis 22.02.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 16.10.2019	
Publikation im Amtsblatt	vom 02.06.2021	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 03.06.2021	
Öffentliche Auflage	vom 03.06.2021	bis 05.07.2021

Einspracheverhandlungen	23.08.2021
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 19.09.2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29.11.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

  
.....  
  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeschreiberin:

Trubschachen, den 29.12.2021.....

  
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 12. Sep. 2022

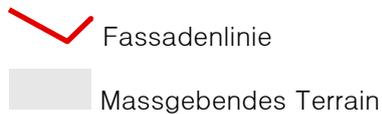
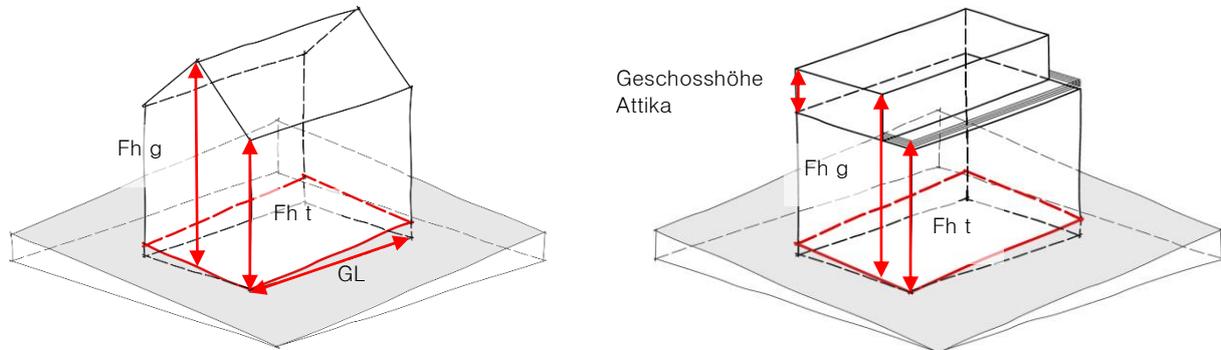




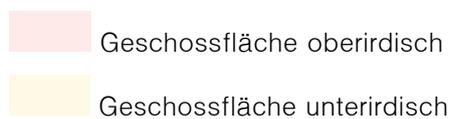
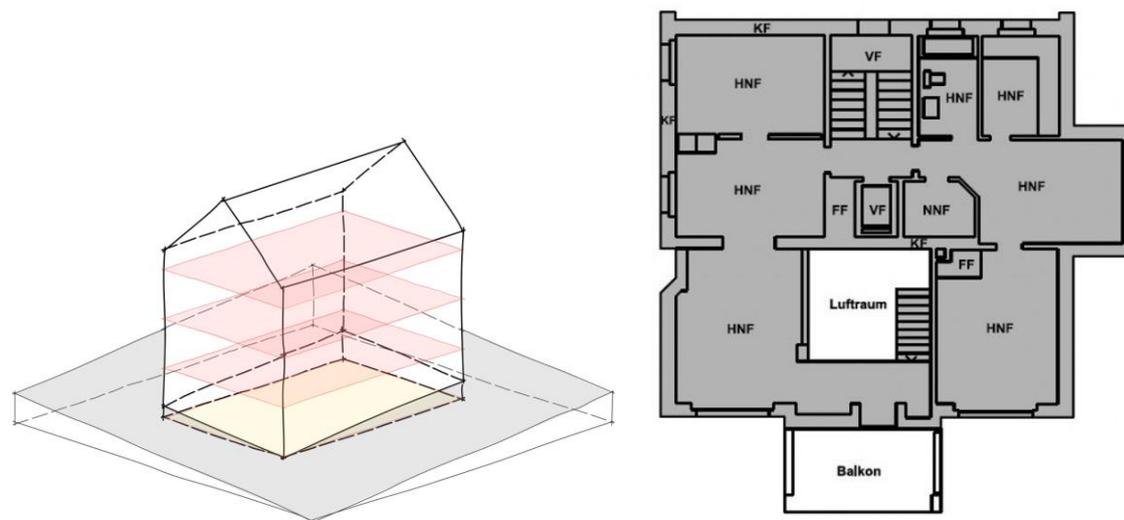
## Anhang

### A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe giebelseitig und Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Gebäudelänge (Art. 12 BMBV). Attika (rechte Abbildung) sind nur in der ZPP 1 zugelassen.

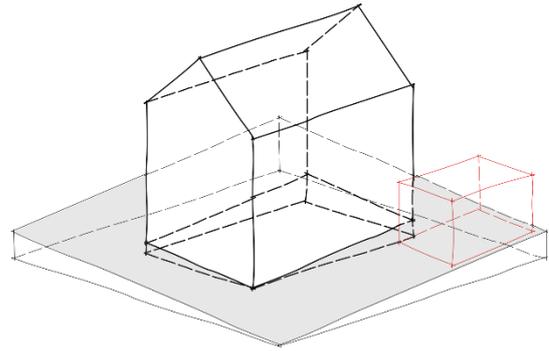
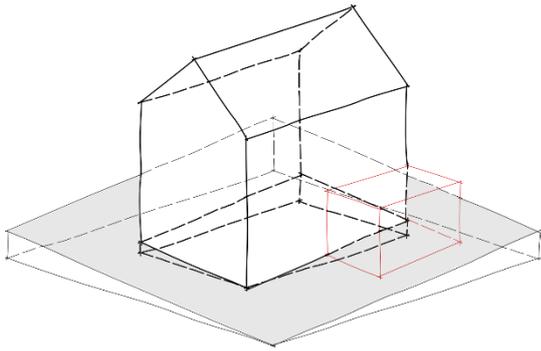


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



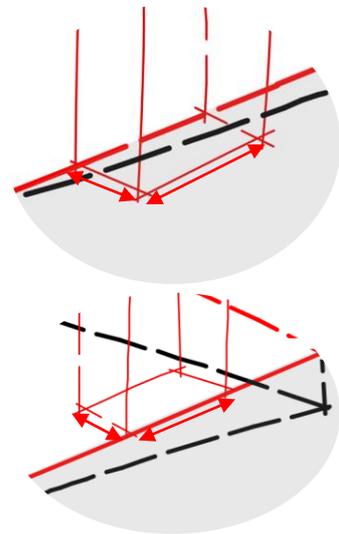
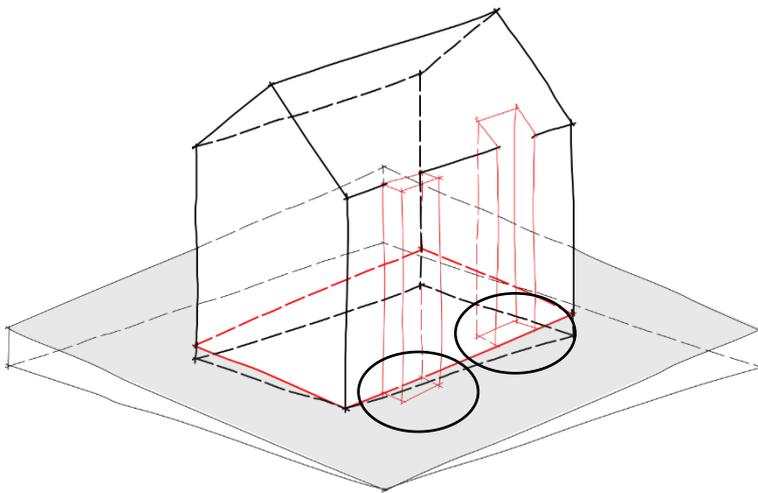
Geschossflächenziffer oberirdisch: Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschließung. Die Messweise für die GFZo richtet sich für Kulturland und für Nicht-Kulturland nach den Bestimmungen von Art. 28 BMBV in Verbindung mit Art. 11c Abs. 3 BauV.

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



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

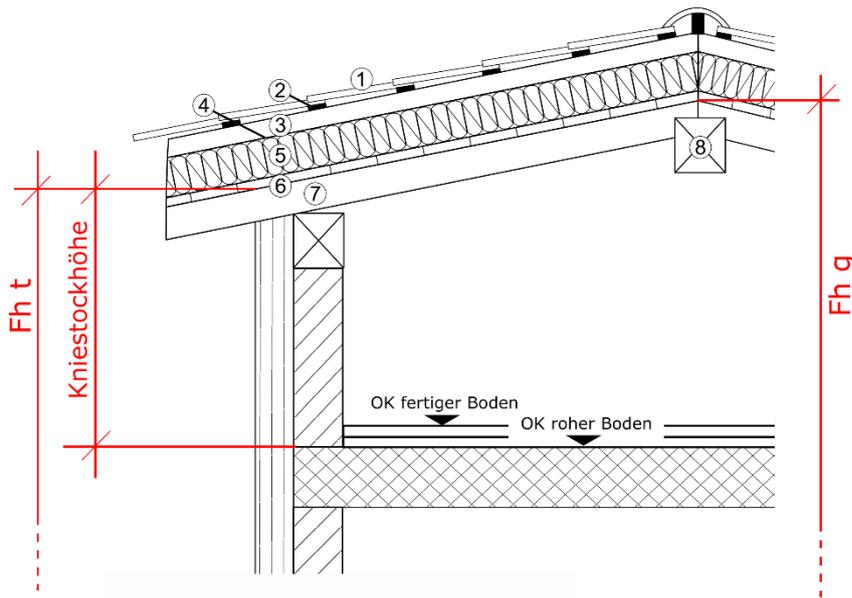
## Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

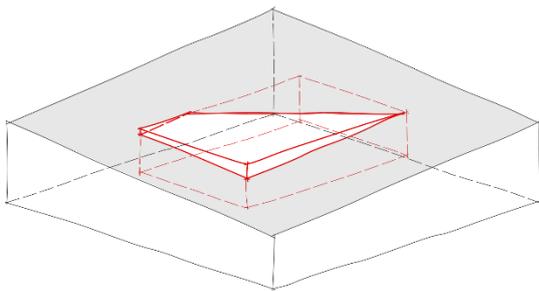
Messpunkte  $F_h t$ ,  $F_h g$  und Kniestockhöhe. Die Kniestockhöhe kommt nur in ZPPs mit festgelegter Geschosszahl zur Anwendung.



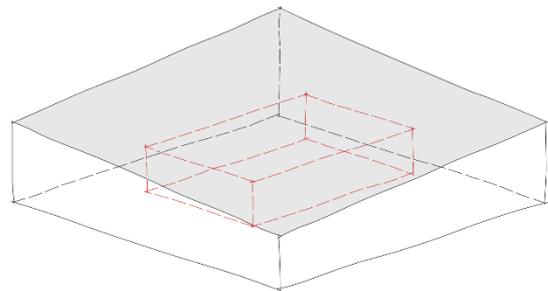
- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung       | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung       | ⑦ Dachsparren  |
| ④ Unterdach           | ⑧ Firstpfette  |

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

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

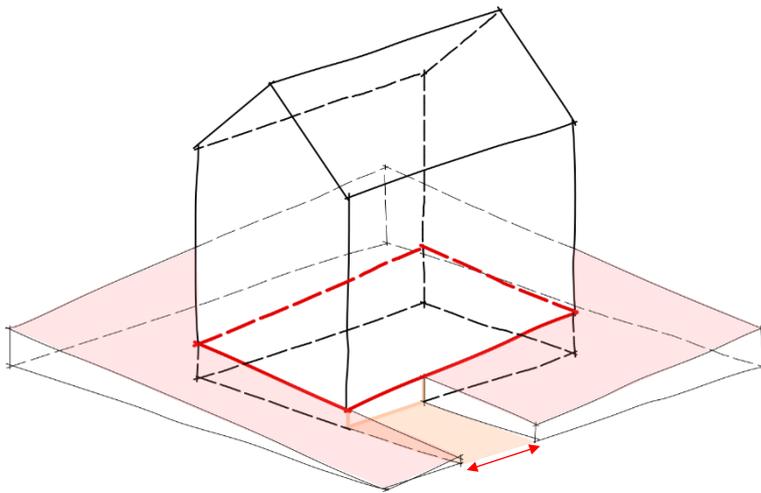


Unterniveaubaute



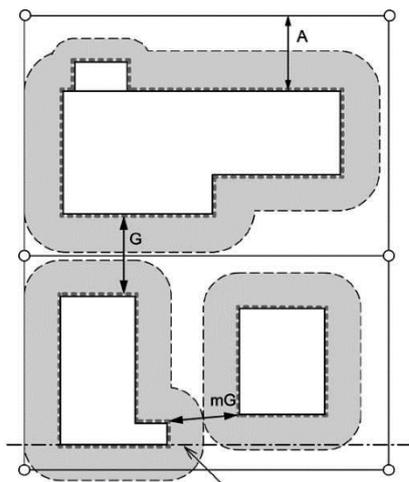
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

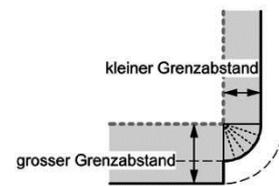


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

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



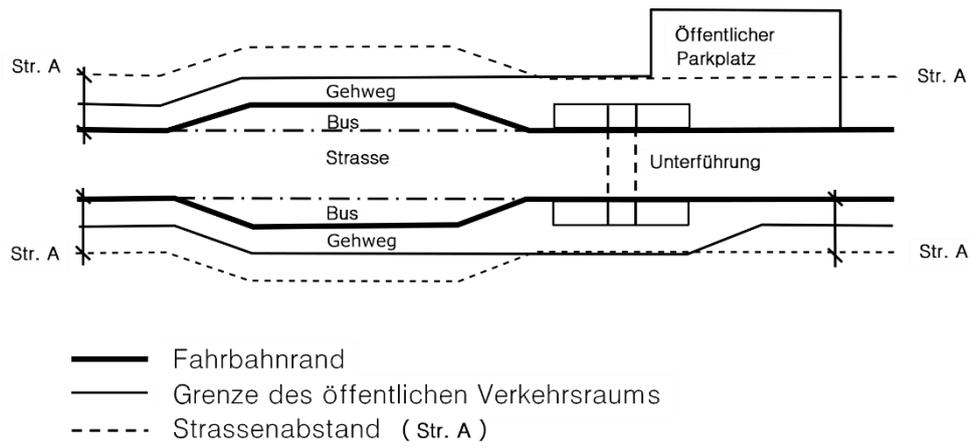
**Kleiner und grosser Grenzabstand**



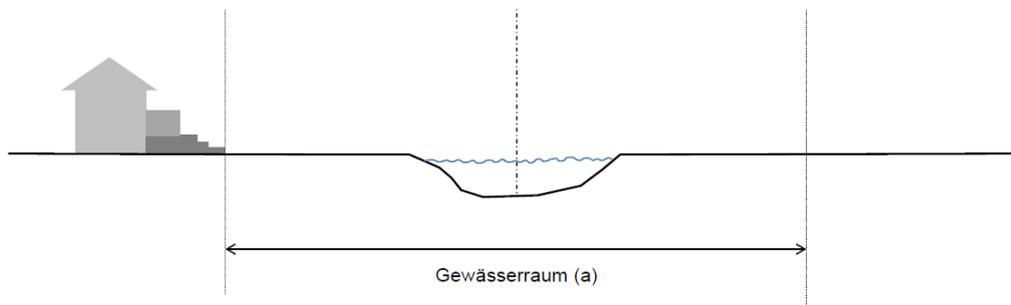
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

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

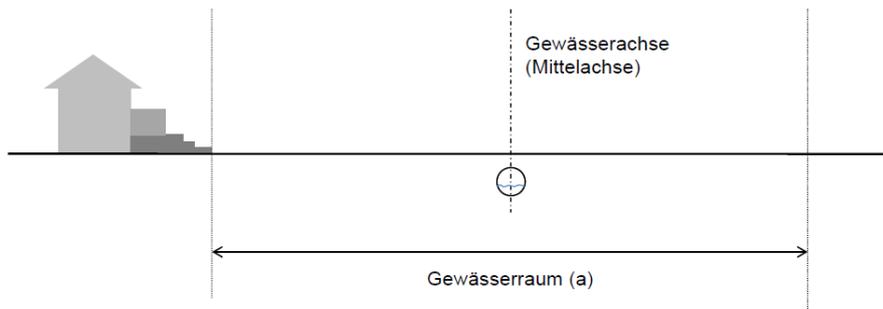
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Naturobjekte gemäss Naturinventar

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Bäreggstalden.	241/721	Für unsere Gegend seltener reiner Laubholzbestand	Erhalten
2	Hint. Bäregg	246	Obstgarten mit Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und Anzahl Bäume erhalten
3	Hint. Bäregg	244	Prächtige Nussbäume entlang der Strasse	Erhalten
4	Hint. Bäregg	246	Feldgehölz. Wichtiges „Trittstein-Biotop“!	Erhalten. Aufwachsen lassen eines grösseren Krautsaumes. Steigern der Artenvielfalt. Pflanzen von Dornensträuchern
5	Bäregghöhe	247	Landschaftsprägende Hecke. Markiert Gemeindegrenze	Erhalten der Artenvielfalt
6	Bäregghöhe	247	Markante Linde und einzelne Kirschbäume	Erhalten
7	Zulauf/Bäreggstalden	721	Reicher Waldsaum mit breitem Gebüschmantel (dank SBB!). Magerwiesen an einzelnen Stellen des Bahndammes	Erhalten der Artenvielfalt, erhalten des stufigen Aufbaus
8	Hasenlehn	262	Zwei wunderschöne Tierli-Bäume (Cornus mas)	Erhalten
9	Hasenlehn	262	Prächtige Hoschtet	Erhalten der Fläche und der Anzahl Obstbäume
10	Dorfschulhaus	262/313	Baumhecke. Wichtig zur Kammerung der Landschaft. Alte Gemeindegrenze.	Schaffen eines dichten, reich gegliederten Gebüschmantels und Krautsaumes. Steigern der Artenvielfalt.
11	Dorfschulhaus	299	Drei prächtige Rosskastanien, das Dorfbild bestimmend	Erhalten
12	Wegmatte	313	Waldrand mit gut entwickelter Strauchschicht	Erhalten
13	Vorder Weg	323	Schwarzdorndickicht	Erhalten, durch Neupflanzungen vergrössern
14	Hinter Weg	323/327	Hecke	Verbreitern, verlängern, Steigern der Artenvielfalt
15	Trub / verschiedene Abschnitte	18/19/213/ 290/314/ 316/325/326/ 327/328/329/	Bachgehölz	Erhalten, steigern der Dichte und der Artenvielfalt. Durchgehender Krautsaum

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
		390/391/462/ 483/546/551		
16	Gemeindegrenze/ Hinter Weg	327	Bachgehölz	Erhalten, steigern der Dichte und der Artenvielfalt
17	Mühlegrätli	79/80/386/706	Sonniges Port. Eines der letzten Vorkommen der seltenen Schlingnatter im Mittelland. Grätli mit Ansätzen einer Hecke und markantem Bergahorn	Erhalten
18	Untere Schwand	28	Obstgarten mit vielen alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
19	Obere Schwand	97	Grosser Obstgarten mit Hochstämmern. Beim Haus zwei mächtige Linden	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
20	Hintere Schwand	29	Überalterter Obstgarten. Für die Vogelwelt aber sehr wertvolle, vermooste Hochstämmern	Erhalten, aber auch vergrössern und verjüngen
21	Untere Schwand	28	Kleine Feldgehölze hinter dem Scheibenstand	Erhalten, steigern von Dichte und Artenvielfalt.
22	Alpetli	333	Markante, landschaftsprägende Linde	Erhalten
23	Alpetli	332/333	Baumhecke. In der Nähe einige schöne, freistehende Kirschbäume	Erhalten
24	Alpetlischürli	385	Linde, Bergahorn und Esche in eindrücklicher Grösse	Erhalten
25	Grauenstein	334	Reichhaltige Hecke	Erhalten
26	Unter Blapbach	195/735	Vielfältiger, mit Neupflanzungen ergänzter Obstgarten	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
27	Tiefenbach	142/171	Bachgehölz	Erhalten des dichten Gebüschmantels und des Krautsaumes
28	Wingei	356/600	Hecke	Steigern der Dichte und der Artenvielfalt, aufwachsen lassen eines artenreichen Krautsaumes
29	Wingeibergli	124/357	Landschaftsprägende Einzelbäume (Eiche, Linde)	Erhalten
30	Bödeli	105	Obstgarten mit alten Hochstämmern.	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
31	Hoger	129	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
32	Hüpfen	129/574	Mächtige, landschaftsprägende Linde	Erhalten

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
33	Hüpfenhüttli	764	Feuchtgebiet von lokaler Bedeutung (Vertrag NSI)	Steigern der Artenvielfalt
34	Hüpfenhüttli	130	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschet und der Anzahl Bäume erhalten
35	Ober Hegen	524	Formschöne, landschaftsprägende Linde	Erhalten
36	Ober Hegen	61	Freistehende Rottannen in der Weide. Anklang an Freiberge!	Erhalten
37	Ober Hegen	61	Waldrand mit 4–5 eindrücklichen Waldameisenhaufen	Erhalten
38	Mittler Hegen	63/502	2 mächtige Linden	Erhalten
39	Ober Hegen	524	Magerwiese	Erhalten, möglichst steigern der Artenvielfalt
40	Ober Hegen	510	Freistehende Rottanne in der Weide (Hegentanne)	Erhalten
41	Hegenwald	2	Waldameisenhaufen in selten gesehener Grösse (5)	Erhalten
42	Tschäni / Bircheneggli	485	Markante Linde	Erhalten
43	Tschäni	487	Mächtige Stechpalme	Erhalten
44	Bergli	107/112	Wundervolle landschaftsprägende Haselhecke als Terrassenabschluss	Erhöhen der Artenvielfalt
45	Bergli-Linde	112/150	Wahrzeichen des Dorfbildes!	Erhalten
46	Schmaler Gehölzstreifen entlang der Ilfis	142/475	Oft wirklich sehr schmal. Auf der rechten Flussseite viele Dornensträucher	Erhalten, in einigen Abschnitten steigern der Artenvielfalt
47	Chrümpelhüttli	121	Bergsturzgebiet. Dichtes Erlengehölz. Bestände von Akelei und versch. Orchideen.	Erhalten
48	Chrümpelgraben	693	Drei Findlinge, Relikte der Eiszeit.	Erhalten am Ort
49	Jegerhüttli	121	Baumhecke	Verlängern, verbreitern, steigern der Artenvielfalt
50	Rothenfluh	74	Gewaltige Linde (Rothenfluh-Linde)	Erhalten
51	Rothenfluh	74	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (Vertrag NSI)	Erhalten, ev. steigern der botanischen Artenvielfalt
52	Unt. Krümpelhütte	70	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (reich an Orchideen; Vertrag NSI)	Erhalten der botanischen und zoologischen Artenvielfalt
53	Unt. Krümpelhütte	70	Magerwiese (im kant. Inventar verzeichnet; Vertrag NSI)	Erhalten

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
54	Bauernblapbach	199	Mächtige Linde	Erhalten
55	Krümpelhüttenmösli	69/71/646	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (reich an Orchideen, Vertrag NSI)	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
56	Unter Bergen	103	Obstgarten mit Hochstämmern	Erhalten
58	Unter Bergen	103	2 prächtige, das Dorfbild bestimmende Linden	Hecke erhalten, Artenvielfalt erhöhen,
59	Steinbach	183/540	Hecke und reicher Waldsaum	Krautsaum vergrössern
60	Steinbach	183	Schöne freistehende Eiche	Erhalten
61	Houenenegg	140	Linden- und Pappelgruppe um einen alten Käsespeicher	Erhalten
62	Houenenegg	57/563	Zwei schöne Linden	Erhalten
63	Hellweidli	46	Magerwiese	Artenvielfalt steigern
64	Untere Stärenegg	155	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
65	Vordere Stärenegg	663	Magerwiese	Artenvielfalt steigern
66	Vordere Stärenegg.	661/663	Schöne Heckenabschnitte	erhalten

### A3 Gesetze und Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

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

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](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