



# Baureglement (BauR)

Stand «öffentliche Auflage»: 01.06.2018

**Impressum**

Gemeinde: Bettenhausen  
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
0.2	23.06.2016	Entwurf Baureglement Gemeinde Bettenhausen
0.3	01.09.2016	Entwurf Mitwirkung
0.4	02.12.2016	Entwurf Vorprüfung
0.5	07.12.2017	Entwurf Abschliessende Vorprüfung
0.6	01.06.2018	Entwurf öffentliche Auflage

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1    Geltungsbereich .....	3
Art. 2    Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung .....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Art und Mass in den Nutzungszonen .....	3
Art. 3    Art der Nutzung .....	3
Art. 4    Mass der Nutzung .....	4
Art. 5    Grenzabstände.....	5
Art. 6    Gebäudeabstand .....	6
Art. 7    Bauabstand zu öffentlichen Strassen .....	6
Art. 8    Bauabstand zu Hecken und Gehölzen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	7
Art. 9    Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) .....	7
2.3 Weitere Nutzungszonen.....	7
Art. 10   Grünzone (GZ) .....	7
Art. 11   Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
<b>3 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>7</b>
Art. 12   Gestaltungsgrundsatz .....	7
Art. 13   Beurteilungskriterien .....	7
Art. 14   Bauweise, Stellung der Bauten .....	8
Art. 15   Fasadengestaltung .....	8
Art. 16   Dachgestaltung .....	8
Art. 17   Versickerung von Meteorwasser .....	9
Art. 18   Terrainveränderungen.....	9
Art. 19   Aussenraumgestaltung .....	9
Art. 20   Energie .....	10
Art. 21   Gestaltungsspielraum .....	10
Art. 22   Fachberatung .....	10
Art. 23   Qualifizierte Verfahren .....	10
<b>4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>10</b>
Art. 24   Baudenkmäler .....	10
Art. 25   Ortsbildpflege .....	10
Art. 26   Historische Verkehrswege.....	11
Art. 27   Schützenswerte Kulturobjekte .....	11
Art. 28   Archäologische Schutzgebiete .....	11
Art. 29   Markante Bäume .....	11
Art. 30   Gewässer .....	11
Art. 31   Landschaftsschongebiet.....	12
Art. 32   Landschaftsschutzgebiet .....	12
Art. 33   Fördermassnahmen .....	12

Art. 34	Bauen in Gefahrengebieten .....	12
<b>5</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>13</b>
Art. 35	Widerhandlungen .....	13
Art. 36	Inkrafttreten.....	13
Art. 37	Aufhebung von Vorschriften .....	13
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>14</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>15</b>
A1	Gesetze .....	15
A2	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	16
A3	Nützliche Web-Adressen .....	21
A4	Erläuterungen .....	22

## Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Verweise (¶) auf Kommentare, Hinweise und Skizzen dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Sie sind im Anhang (A4 Erläuterungen) des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Bettenhausen bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft und dem Zonenplan Gewässerräume und Gefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Inventarplan	Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Feuchtgebiete, Gewässer). Zudem werden Baumbestände und andere kommunal bedeutende Öko-Elemente dargestellt.
Zonenplan	Im Zonenplan Siedlung und Landschaft sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben (Siehe Kap. 3). Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerraum und Gefahren	Analog zum Zonenplan sind im Zonenplan Gewässerraum und Gefahren alle Gewässerräume entlang der Fliessgewässer dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.<sup>1</sup> Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo auf kommunale 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>2</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BauR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.<sup>3</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>4</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>5</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.</p>
Besitzstands- garantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstands-garantie. Diese ist im übergeordneten Recht<sup>6</sup> geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhal-ten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht ver-stärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>
Qualitätssiche- rung	<p>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 Bauregle-ment bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmun-gen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreg-lement der Gemeinde Bettenhausen geregelt.<sup>7</sup></p>

# 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,  
Planungs- und  
Umweltrecht

## Art. 1 Geltungsbereich

1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.<sup>8</sup>

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

## Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und den Bestimmungen der Gemeinde Bettenhausen eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

# 2 Nutzungszonen

## 2.1 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlich-  
keitsstufen

## Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>9</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	Wohnen <sup>a)</sup> stille Gewerbe <sup>10</sup>	II
Dorfzone <sup>11</sup>	D2/D3	Wohnen <sup>b)</sup> Dienstleistungsbetriebe Verkauf bis 1000 m <sup>2</sup> Geschossfläche und Gewerbe- bauten mit mässig störenden Betrieben <sup>12</sup>	III
Arbeitszone	A	Gewerbe- und Bürobauten betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal <sup>c)</sup>	IV

a) Bauten, deren oberirdische Geschossflächen zu mehr als 50% dem Gewerbe dienen, gelten als Gewerbebauten.

b) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

c) Sofern Massnahmen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse getroffen werden.

Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: <sup>13</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Wohnzone	W2	4.0	8.0	30.0	8.0	11.0	2
Dorfzone	D2	4.0	7.0	30.0	8.0	–	2
	D3 <sup>a)</sup>	5.0	10.0	40.0	11.0	–	3
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ FH t <sup>b)</sup>	–	–	9.0	12.0	–

kA = kleiner Grenzabstand (siehe Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (siehe Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (siehe Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe traufseitig (<sup>14</sup> <sup>15</sup>, siehe Art. 15 BMBV)

GH = Gesamthöhe für Pultdächer oder Flachdächer mit Attika (siehe Art. 14 BMBV)

VG = Vollgeschoss (siehe Art. 18 BMBV)

<sup>a)</sup> In der D3 «Eggen» (Parzellen-Nr. 27, 87, 89, 190, 192, 217, 322) gelten folgende zusätzlichen Anforderungen:

- Die Überbauung der genannten Parzellen soll nach einem Gesamtkonzept erfolgen, Etappierungen sind möglich. Das Gesamtkonzept wird von der Bauherrschaft erarbeitet und ist dem Gemeinderat spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens vorzulegen.
- Das Gesamtkonzept muss folgende Nachweise erbringen:
  - prägendes und markantes Gebäude längs der Dorfstrasse
  - GFZo mindestens 0.6
  - dem Ortsbild angepasste Aussenraumgestaltung
  - dem Ortsbild eingepasste Baukörper mit Begründung der Dreigeschossigkeit
- Die Gemeinde kann zur Beurteilung Fachpersonen beiziehen.

<sup>b)</sup>  $\frac{1}{2}$  FH t; jedoch mindestens 4.0 m

2 Zudem gelten die folgenden Masse für:

a. Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser etc.):

Grenzabstand min. 2.0 m

Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>

Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m

b. Anbauten:

Grenzabstand min. 2.0 m

Gebäudefläche (GbF) max. 60 m<sup>2</sup>

Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m

c. Unterniveaubauten: <sup>16</sup>

über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig

Grenzabstand min. 1.0 m

d. Unterirdische Bauten: <sup>17</sup>

Grenzabstand min. 1.0 m

- e. Vorspringende Gebäudeteile:<sup>18</sup>
- (a) zulässige Tiefe 2.5 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m).
  - (b) zulässiger Anteil der entsprechenden Fassadenlänge max. 50%.
- f. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile:
- zulässige Tiefe max. 3.0 m
  - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- g. Gestaffelte Gebäude, Staffelung:
- in der Höhe: min. 1.0 m
  - in der Situation: min. 1.0 m
- h. Geschosse:<sup>19</sup>
- Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragend.
  - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe<sup>20</sup> bei Bauten innerhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 1.50 m, in den übrigen Nutzungszonen max. 1.80 m.
  - Attikageschoss: Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.5 m zurückversetzt sein (Mass "a" gemäss Skizze im Anhang)<sup>21</sup>.
- i. Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 5.0 m nicht überschreitet.
- k. Die Maximalhöhe von technischen Aufbauten auf Flachdächern beträgt 1.0 m.

3 Gestützt auf Art. 11 BauV ist auf den folgenden Parzellen eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 einzuhalten: 81, 202 (Arbeitszone A).

4 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>22</sup>, sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

5 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## Art. 5 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

2 Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen; der kleine Grenzabstand entspricht der kürzesten Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.<sup>23</sup>

3 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser sollte nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche bewohnter Räume zu liegen kommt.

4 Der kleine Grenzabstand kA ist in jedem Fall einzuhalten. Gegenüber der Landwirtschaftszone ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.

5 Der Grenzanbau von Kleinbauten und Anbauten ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt.<sup>24</sup>

Gebäudeabstand

### Art. 6 Gebäudeabstand

1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

2 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, wenn ein Antrag der Fachberatung nach Art. 22 BauR vorliegt. Es ist ein Nachweis über die feuerpolizeiliche Sicherheit und wohnhygienisch tragbare Verhältnisse zu erbringen.

3 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz der BauV (Art. 22) überschritten würde.

4 Die Baupolizeibehörde kann den Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten auf demselben Grundstück sowie gegenüber Nachbarbauten mit Zustimmung des Nachbarn<sup>25</sup> auf 2.0 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Wird die Grundfläche von 60.0 m<sup>2</sup> insgesamt nicht überschritten, kann der Zusammenbau von Klein- und Anbauten bewilligt werden.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen

### Art. 7 Bauabstand zu öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern. Der Bauabstand von Kantonsstrassen beträgt 5.0 m und auf den übrigen Gemeindestrassen (auch privaten Strassen im Gemeingebrauch) 3.6 m ab Fahrbahnrand.<sup>26</sup>

2 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 6.00 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahn-/bzw. Trottoirrand.

Abstand gegenüber  
Hecken und Feld-  
und Ufergehölzen

### Art. 8 Bauabstand zu Hecken und Gehölzen

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

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

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen	<b>Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)</b>			
	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen: <sup>27</sup>			
	<b>Bezeichnung</b>	<b>Abk.</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge Überbauung und Gestaltung</b> <b>ES</b>
	1 Schul- und Mehrzweckanlage	ZÖN 1	Schulanlagen; Sportanlagen; Mehrzweckraum; Werkhof; Zivilschutzanlage; Dienstwohnung;	Bestehend; Erweiterungen sind im Rahmen der baupolitischen Masse der Dorfzone D3 sowie unter Einhaltung der Gestaltungsvorschriften möglich.
	2 Spielplatz	ZÖN 2	Spiel- und Begegnungsplatz Bollodgingen	Es sind nur Anlagen und Geräte im Zusammenhang mit Spiel und Begegnung erlaubt (keine Hochbauten).

## 2.3 Weitere Nutzungszonen

Art der Nutzung in der Grünzone	<b>Art. 10 Grünzone (GZ)</b>
	1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet. <sup>28</sup>
	2 Sie ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Das Aufstellen von Geräten für Spiel und Aufenthalt ist erlaubt.
Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	<b>Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)</b>
	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. <sup>29</sup>
	2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## 3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<b>Art. 12 Gestaltungsgrundsatz</b>
	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die häusliche Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert. <sup>30</sup>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<b>Art. 13 Beurteilungskriterien</b>
	Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <sup>31</sup>
	<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</li> </ul>

- beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise,  
Berücksichtigung der  
ortsüblichen Stellung  
der Bauten

#### Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 5 bis Art. 7 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.<sup>32</sup>

4 An Hängen sind Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

Berücksichtigung der  
ortsüblichen  
Fassadengestaltung

#### Art. 15 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.<sup>33</sup>

Berücksichtigung der  
ortsüblichen  
Dachgestaltung

#### Art. 16 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.<sup>34</sup> Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen. Dachvorsprünge bei Hauptbauten innerhalb der Ortsbildschutzgebiete müssen mind. 40 cm betragen.

2 In der Dorfzone D2 und D3 sind bei Hauptbauten Satteldächer (eventuell mit Gehrschild und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt. Bei An- und Kleinbauten in der Dorfzone sowie bei allen Bauten in den übrigen Nutzungszonen sind Pult- und Flachdächer mit oder ohne Attikageschoss zugelassen.

3 Die Neigung der Hauptdachflächen von Bauten in der D2 und D3 muss zwischen 27° und 45° betragen und allseitig gleich sein. Die Dacheindeckung muss in der Gesamtwirkung auf die Umgebung abgestimmt sein.

4 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Sie haben einen Abstand von mindestens 60 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Bei K-Objekten sind Dacheinschnitte nicht zulässig.<sup>35</sup>

5 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen.

6 In der Dorfzone D3 können Lukarnen mit Giebel und Schleppgauben eine

Breite von max. 6.0 m aufweisen.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche darf maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche betragen.<sup>36</sup>

Grundsätze für die  
Versickerung von  
Meteorwasser

### Art. 17 Versickerung von Meteorwasser

1 Meteorwasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern.

2 Der beschleunigte Meteorwasserabfluss ist mittels durchlässiger Oberflächengestaltung von Plätzen, Wegen u.ä. zu reduzieren und/oder mittels Retentionsmassen mit Abflussdrosselung auf Parkplätzen, Rückhaltebecken, Überflutungsbereichen, Biotopen u.ä. zurückzuhalten.

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

### Art. 18 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

2 Stützmauern über 2.00 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen.

3 Böschungsneigungen dürfen maximal 45° betragen, diese Böschungsbegrenzungslinie darf in einem Abstand von 3.0 m von der Parzellengrenze auch von Stützmauern nicht überschritten werden. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

4 In Ortsbildschutzgebieten ist das neu gestaltete Terrain natürlich zu modellieren. Auf Stützmauern und Abgrabungen für Zufahrten oder Sockelgeschosse ist möglichst zu verzichten.

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### Art. 19 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.<sup>37</sup>

3 Der Aussenraumgestaltungsplan muss folgende Mindestinhalte aufweisen:

- die Anordnung und Gestaltung der notwendigen Parkierungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge und Fahrräder, deren Zufahrt sowie die notwendigen Höhenkoten;
- die Zugänge für Fussgänger;
- alle Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen mit den notwendigen Höhenkoten;
- die Lage und die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche, der Kinderspielplätze und der Spielflächen;
- die Belagsmaterialien
- die Lage und Gestaltung der Grünbereiche.

4 Pflanzen, 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.<sup>38</sup>

Grundsätze für den  
Umgang mit Energie

### Art. 20 Energie

- 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
- 2 Es gelten die jeweiligen Mindestanforderungen des Kantons.<sup>39</sup>
- 3 Die Gemeinde strebt eine Versorgung des Bedarfs an Heizungswärme und Warmwasser mit erneuerbaren Energien an.
- 4 Für den Einbau von Solaranlagen (Kollektoren, Fotovoltaikmodule und dergleichen) gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.<sup>40 41</sup>.

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

### Art. 21 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss 14 bis Art. 20 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für das  
Orts- und Land-  
schaftsbild, spezielle  
Gestaltungsfragen,  
Aussenraum

### Art. 22 Fachberatung

- 1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.<sup>42</sup>
- 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:<sup>43</sup>
  - Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
  - Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
  - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
  - Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
  - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Qualifizierte Verfahren  
zur Qualitätssicherung

### Art. 23 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde fördert die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

## 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmal  
gemäss Bauinventar

### Art. 24 Baudenkmal

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmal.<sup>44</sup>

Ortsbildschutzgebiete

### Art. 25 Ortsbildpflege

- 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.<sup>45</sup>
- 2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall beizuziehen. Die Perimeter der Ortsbildschutzgebiete sind identisch mit jenen der Baugruppen.<sup>46</sup>

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

#### Art. 26 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) von regionaler und lokaler Bedeutung sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.<sup>47</sup>

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.<sup>48</sup>

Erhaltung von  
Kulturobjekten

#### Art. 27 Schützenswerte Kulturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte (Stundenstein) dürfen nicht beseitigt werden.

Erhaltung von  
archäologischen  
Schutzgebiete

#### Art. 28 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.<sup>49</sup>

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Schutz von  
markanten Bäume

#### Art. 29 Markante Bäume

1 Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.<sup>50</sup>

2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

Gewässerraum

#### Art. 30 Gewässer

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie dem Tiefbauamt vorzulegen (Art. 39 WBV).

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren als flächige Überlagerung festgelegt.<sup>51</sup>

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und

die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.<sup>52</sup>

Der im Zonenplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs.4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GschV. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>53</sup>

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.<sup>54</sup> Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.<sup>55</sup>

Landschaftsschongebiet

### Art. 31 Landschaftsschongebiet

1 Landschaftsschongebiete bezwecken die Erhaltung von Landschaftsräumen besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert.<sup>56</sup>

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Gebiete erlaubt (Ökonomie- und Stallbauten sowie landwirtschaftliches Wohnen). Bauliche Eingriffe müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3 Der Gemeinderat hat die Befugnis, von den Bauherrschaften zusätzliche Abklärungen und Massnahmen zur Verminderung der Umweltbelastung und zur Eingliederung der Projekte in die Landschaft zu verlangen.

Landschaftsschutzgebiet

### Art. 32 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.<sup>57</sup>

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für untergeordnete Bauten und Anlagen, die der Bewirtschaftung oder der Revitalisierung der Räume dienen und sich optimal in die Landschaft einfügen, sind in begründeten Fällen unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Zur Beurteilung entsprechender Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde eine Fachinstanz beiziehen.

Fördermassnahmen Natur und Landschaft

### Art. 33 Fördermassnahmen

1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Alleen und dergleichen).

2 Der Gemeinderat kann hierzu in seiner Kompetenz Beiträge sprechen und die Massnahmen administrativ und personell unterstützen.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

### Art. 34 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>58</sup>

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>59</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 ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 35 Widerhandlungen

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

2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.– bestraft.

Inkrafttreten

### Art. 36 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan sowie dem Zonenplan Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von  
Vorschriften

### Art. 37 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bettenhausen vom 24. August 1995 mit allen nachfolgenden Anpassungen.
- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bollodingen vom 29. März 1993 mit allen nachfolgenden Anpassungen.
- Die Überbauungsordnungen «Zuber» und «Weyerwald».

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 17.10.2016 bis	05.11.2016
Kantonale Vorprüfung	vom 9. März 2018	
Publikation im Amtsblatt	vom .....	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom .....	
Öffentliche Auflage	vom ..... bis	.....

Erledigte Einsprachen	.....	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	.....	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	.....	(Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

.....  
Urs Zumstein

Die Gemeindeschreiberin:

.....  
Naomi Appel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bettenhausen, den .....

Die Gemeindeschreiberin:

.....  
Naomi Appel

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

am .....

## Anhang

### A1 Gesetze

Stand 02. September 2014

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

## A2 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

### Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 27. Oktober 2010 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

### Strassenbau, Eisenbahn und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

## Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)

## Energie- und Leitungswesen

- Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (KEng, BSG 741.1)
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2010 (KEngV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe vom 4. Oktober 1963 (Rohrleitungsgesetz RLG, SR 746.1)

## Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 14. Oktober 2009 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV, SR 814.710)

- Verordnung über den Umgang von Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008 (Freisetzungsverordnung FrSV SR 814.911)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV; SR 922.32).
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vom 14. April 2010 (VIVS; SR 451.13)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

### Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz LwG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

### Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung vom 24. Januar 2007 über Handel und Gewerbe (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

## Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG; BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

## Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

## Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

## Gemeindewesen

- Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz vom 25. November 2004 zur Förderung von Gemeindefusionen (Gemeindefusionsgesetz, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über die Regionalkonferenzen (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung vom 24. Oktober 2007 über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

## Verfahren, Rechtspflege

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)
- Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung über den Finanz- und Lastenausgleich vom 22. August 2001 (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)

- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

## A3 Nützliche Web-Adressen

### Kanton Bern

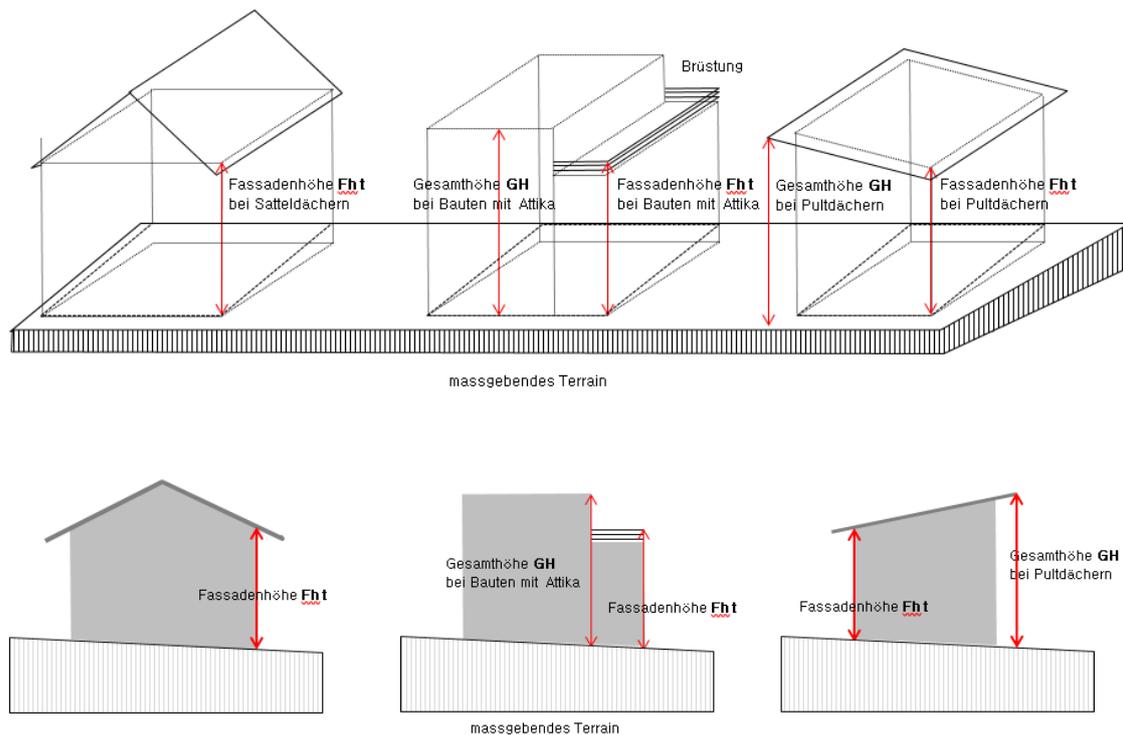
- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR ..... [www.jgk.be.ch/agr](http://www.jgk.be.ch/agr)
- Amt für Wasser und Abfall ..... [www.bve.be.ch/awa](http://www.bve.be.ch/awa)
- Amt für Wald KAWA ..... [www.vol.be.ch/kawa](http://www.vol.be.ch/kawa)
- beco Berner Wirtschaft ..... [www.vol.be.ch/beco](http://www.vol.be.ch/beco)
- Kantonale Denkmalpflege ..... [www.erz.be.ch/kultur](http://www.erz.be.ch/kultur)
- Amt für Umweltkoordination und Energie ..... [www.bve.be.ch/ae](http://www.bve.be.ch/ae)
- Tiefbauamt ..... [www.bve.be.ch/tba](http://www.bve.be.ch/tba)
- Bernische Systematische Gesetzessammlung ..... [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

### Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ..... [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)
- Bundesamt für Umwelt BAFU ..... [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO ..... [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen ..... [www.f-s-u.ch](http://www.f-s-u.ch)
- Kantonale Planungsgruppe Bern ..... [www.planning.ch](http://www.planning.ch)
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein ..... [www.sia.ch](http://www.sia.ch)
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung ..... [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute ..... [www.svu-asep.ch](http://www.svu-asep.ch)
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen ..... [www.bsla.ch](http://www.bsla.ch)
- Systematische Sammlung des Bundesrechts  
Landes-, Regional- und Ortsplanung ..... [www.admin.ch/ch/d/sr](http://www.admin.ch/ch/d/sr)

## A4 Erläuterungen

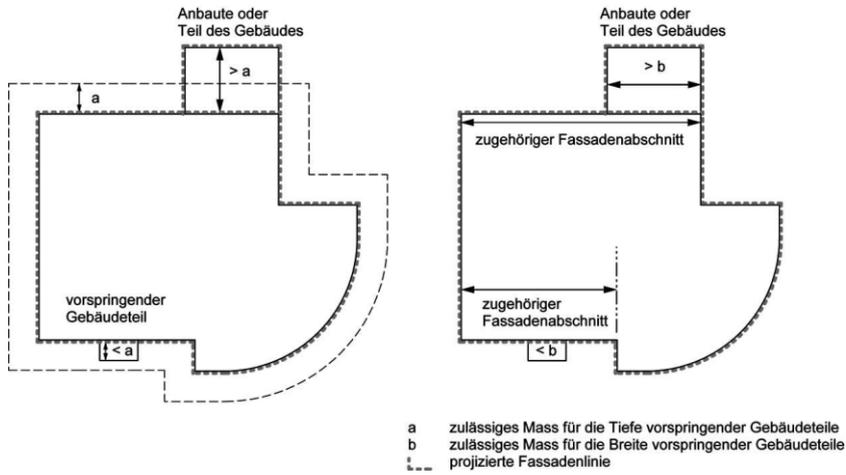
- 1** Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB
- 2** Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung "Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG" (BSIG Nr. 7/725.1/1.1)
- 3** Siehe Art. 7 BewD
- 4** Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV
- 5** Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
- 6** Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG
- 7** Siehe Art. 66 BauG und Art. 36 OgR
- 8** Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich auch in Überbauungsordnungen.
- 9** Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)
- 10** Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Verweis: Art. 90 Abs. 1 BauV).
- 11** Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Bettenhausen. Sie bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Siedlung innerhalb der bestehenden Bauten. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung. Bauliche Massnahmen sind in jeder Hinsicht gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Das gesunde Wohnen muss trotz der landwirtschaftlichen Nutzung und mässig störendem Gewerbe gewährleistet sein.
- 12** Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 13** Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.  
Skizze Gesamthöhe (Art. 14 BMBV) und Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)



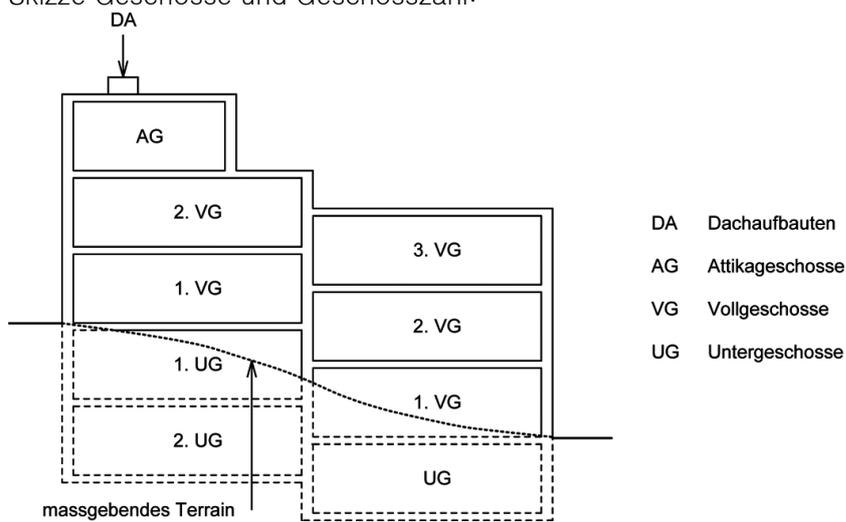
- 14** Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, mit welchem Fassaden in Erscheinung treten dürfen. Die Messweise richtet sich nach der BMBV, die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachdächern oberkant der offenen oder geschlossenen Brüstung) und der dazugehörigen Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain (Art. 1 Abs. 1 BMBV)
- 15** Massgebendes Terrain (Art. 1 Abs. 1–3 BMBV):
- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
  - 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
  - 3 Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.  
(Kommentar: Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr oder einer Gefährdung des Grundwassers zweckmässig sein)
- 16** Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV).
- 17** Unterirdische Gebäude liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain (Art. 5 BMBV).
- 18** Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen oder Balkone.  
Ragen die Anlagen nach Art. 10 BMBV über das zulässige Mass (a) hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass (b), dann gelten sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile, sondern müssen baupolizeilich als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringende offene und geschlossene Treppenhäuser, Wintergarten, grösserer Erker,

sehr breiter Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf) behandelt werden.

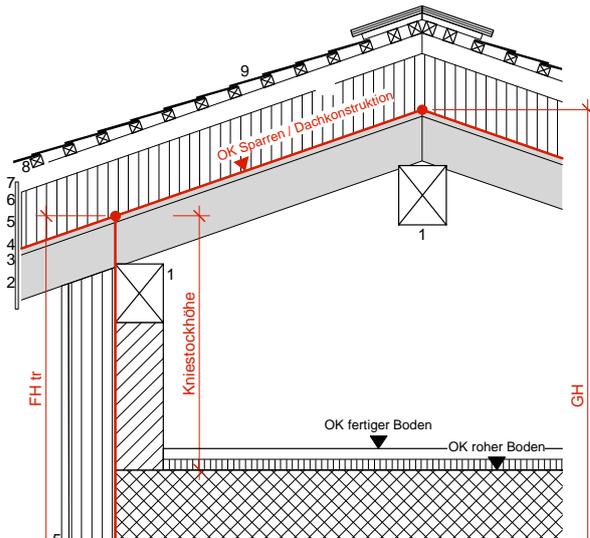
Skizze Vorspringende Gebäudeteile:



19 Skizze Geschosse und Geschosszahl:



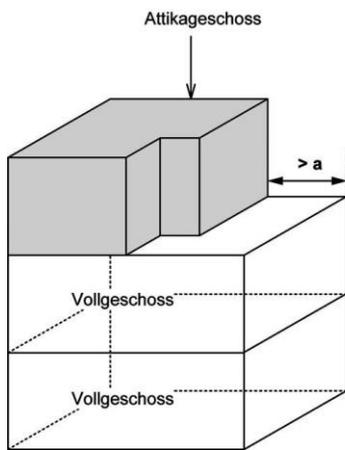
20 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 16 BMBV)



**LEGENDE AUFBAU**

- 1 First-/Kniestockpfette
- 2 Sparren
- 3 Dachschalung
- 4 Dampfsperre
- 5 Wärmedämmung
- 6 Unterdach
- 7 Konterlattung
- 8 Eternitlattung
- 9 Dacheindeckung

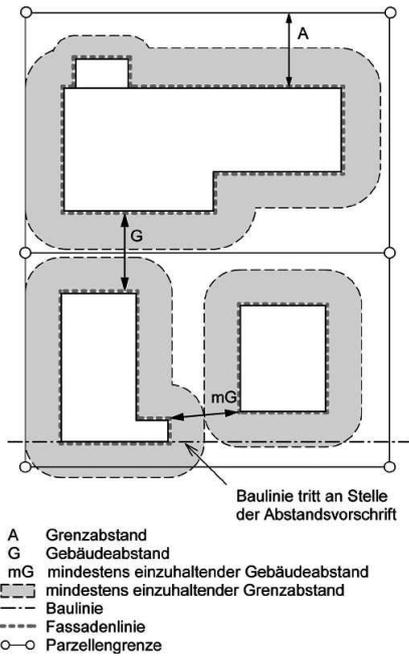
21 Skizze Rückversetzung Attikageschoss:



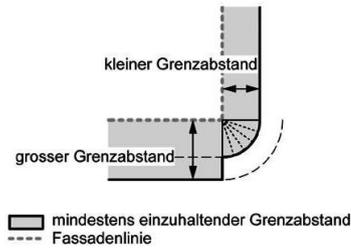
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

22 siehe Art. 75 BauG

23 Skizze Grenz- und Gebäudeabstand:

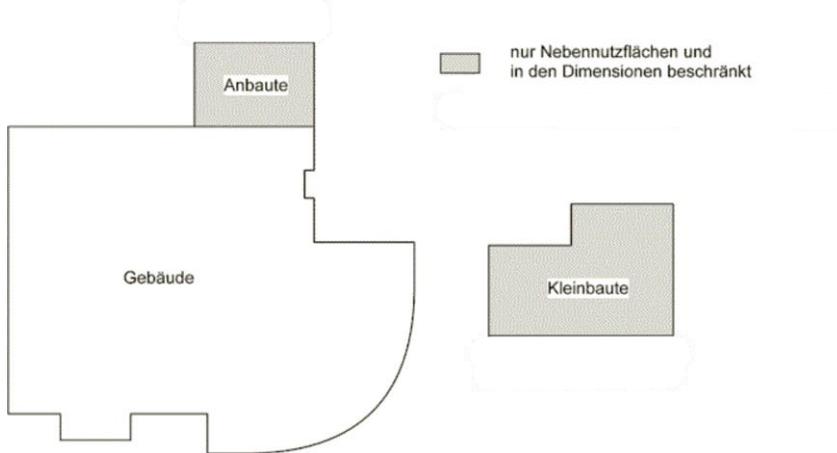


Kleiner und grosser Grenzabstand



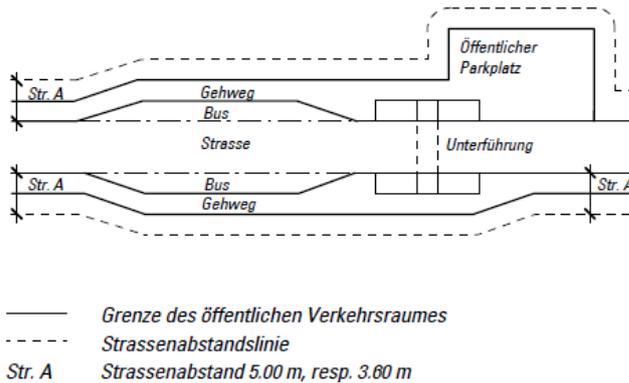
24 Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen, sie gelten als unbewohnt. Bei Kleinbauten handelt es sich um freistehende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.

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



25 Benachbarte Grundeigentümer können die Abstände, die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhalten sind, untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

26 Skizze Strassenabstand:



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

28 Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussenanlagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

29 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.

30 Trotz der Gestaltungsregelungen setzt eine qualitätvolle Dorfentwicklung voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und allfällige Spielräume verantwortungsbewusst interpretieren.

Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff «Siedlungsqualität» nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Zur Beschreibung der gebauten Umwelt verwenden Fachleute noch heute nicht selten die Prinzipien von Vitruv, eines römischen Ingenieurs. Demnach zeichnet sich gute Architektur durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Aesthetik) aus. Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

31 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-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (siehe auch Art. 15ff. BewD). Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 21 BauR.

32 Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv

prägen. Dazu gehören u.a.:

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauergärten und Obstbaumgärten

**33** Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Faserzementplatten und Sichtbeton, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.

**34** Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Dazu gehören u.a. gleich geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 27° und 45°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte, allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.

Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen: Siehe auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).

**35** Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

**36** Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 21 BauR.

**37** Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

Gemäss Art. 14ff BauG, Art. 42 ff BauV

**38** Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

**39** Die Berechnung des Wärmebedarfs von neuen Gebäuden und die Grenzwerte sind im Anhang 7 KEnV festgelegt.

**40** Richtlinien: Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Regierungsrat des Kantons Bern, Januar 2015.

**41** Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

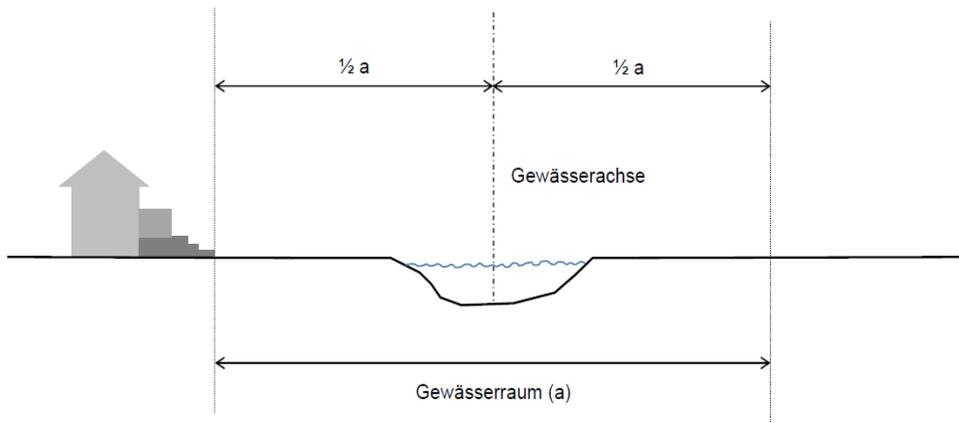
**42** Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

**43** Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 12 BauR entsprechen.

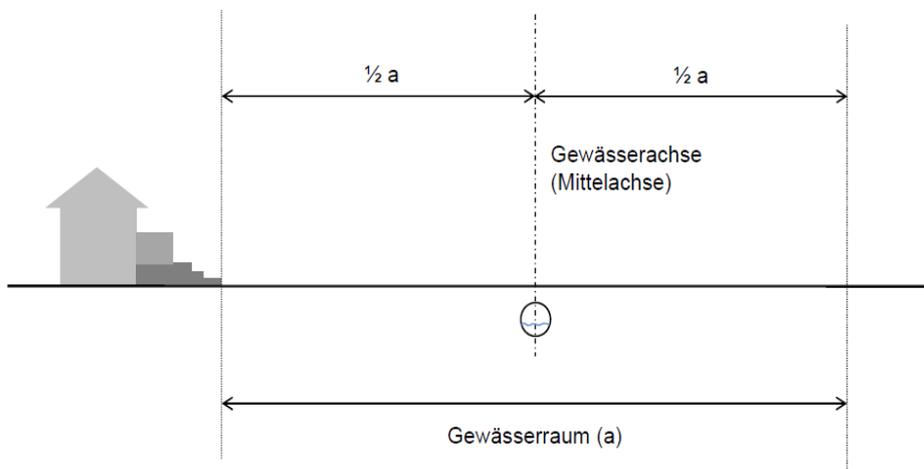
- 44** Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar von Bettenhausen vom 12. Dezember 2007 und von Bollodingen vom 19. Juli 2004; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).
- 45** Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Bettenhausen bzw. die Beschriebe im ISOS.
- 46** Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG
- 47** 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.
- 48** Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.
- 49** 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).
- 50** Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
- 51** Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.

Kategorie	Gewässer
Gewässerraum 22 Meter:	Önz (ab Zusammenfluss Altache)
Gewässerraum 20 Meter	Altache (ab Zusammenfluss Stouffebach) Önz (bis Zusammenfluss Altache)
Gewässerraum 17 Meter	Stouffebach Altache (bis Zusammenfluss Stouffebach)
Gewässerraum 11 Meter	Riedmattebach, Holzbächli, Eindolung Altache übrige Gewässer und eingedolte Fliessgewässer innerhalb der Siedlung.

Skizze Gewässerraum offene Fließgewässer:



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer:



- <sup>52</sup> Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.
- <sup>53</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
- <sup>54</sup> Siehe auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
- <sup>55</sup> Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV
- <sup>56</sup> Vgl. Art. 9, 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 (Siehe Art. 29 BauR).
- <sup>57</sup> Siehe Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
- <sup>58</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gewässerräume und Gefahren verbindlich eingetragen.

**59** Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

**60** Siehe Art. 50 BauG