

## Einwohnergemeinde Clavaleyres

28.06.2013



### ORTSPLANUNG

### BAUREGLEMENT (BR)

GENEHMIGUNG JULI 2013

grau hinterlegt:	Durchschnittlicher Mindestinhalt eines Baureglementes
weiss hinterlegt:	Spezialfragen
Normalschrift:	Gebräuchliche Formulierungen
Kursivschrift:	Beispielhafte und/oder anpassungsbedürftige Einschübe oder Formulierungen
Kleinschrift:	Lesehilfe, Kommentar/Hinweis

### ZUM EINSTIEG

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Clavaleyres bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Kommentar/Hinweise

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

Vgl. Kapitel 5

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

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

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

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.  
Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

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

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Vgl. 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Vgl. Art. 512 Strukturierungsgebiete.

Qualitätssicherung

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

Vgl. Art. 417, 513.

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Clavaleyres geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 12 OgR.

<b>INHALT</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
101	Geltungsbereich sachlich und räumlich	6
102	Ausgleich von Planungsvorteilen	6
<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	<b>6</b>
<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	<b>6</b>
211	Art der Nutzung	6
212	Mass der Nutzung	7
<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen</b>	<b>9</b>
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	9
<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	<b>11</b>
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	11
242	Rebbauzone RBZ	11
<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	<b>12</b>
<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	<b>12</b>
411	Gestaltungsgrundsatz, Beurteilungskriterien	12
412	Bauweise, Stellung der Bauten	13
413	Fasadengestaltung	13
414	Dachgestaltung	14
415	Aussenraumgestaltung	15
417	Gestaltungsspielraum	15
<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>16</b>
421	Fachberatung	16
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	<b>16</b>
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	16
432	Energie	17

<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	18
<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	18
511	Ortsbildschutzgebiete	18
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	18
521	Baudenkmäler	18
522	Schützenswerte Kulturobjekte	19
523	Historische Verkehrswege	19
524	Archäologische Schutzgebiete	19
525	Einzelbäume	19
526	Hecken / Feldgehölze	20
527	Wertvolle Wiesen	20
528	Fliessgewässer	21
<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	21
531	Landschaftsschutzgebiete	21
<b>54</b>	<b>Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>	22
541	Ersatzmassnahmen	22
542	Förderungsmassnahmen	22
<b>55</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	22
551	Bauen in Gefahrengebieten	22
<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	23
601	Widerhandlungen	23
602	Inkrafttreten	24
	<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	25
	<b>ANHANG</b>	26
	<b>ANHANG A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN</b>	26

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	
<b>Geltungsbereich sachlich und räumlich</b>	<b>101</b>	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
<b>Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	<b>102</b>	<p>1 Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.</p> <p>2 Die Gemeinde erlässt dazu Richtlinien.</p>	<p>Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.</p>
	<b>2</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	
	<b>21</b>	<b>Wohn-, Misch- und Arbeitszonen</b>	
<b>Art der Nutzung</b>	<b>211</b>	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
Zone	Abk.	Nutzungsart	WA ES
			WA = Wohnanteil (vgl. Anhang A157)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis	
Dorfkernzone	DK	– Wohnen <sup>2)</sup> – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe						III  WA ≥ 80%	
<b>Mass der Nutzung</b>	<b>212</b>	1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						
Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	VG	AZ/		
Dorfkernzone	DK <sup>1)</sup>	4,0	8,0	25,0	7,0	2	0,6		
		<sup>1)</sup> In diesen Zonen ist die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes gestattet.  <sup>2)</sup> Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen.							

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

Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.

- kGA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
- gGA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A131)
- GH = Gebäudehöhe (s. Anhang A132)
- VG = Vollgeschosse (s. Anhang A134)
- AZ = Ausnützungsziffer (s. Anhang A151)

Art. 75 BauG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	<p>Zudem gelten die folgenden Masse für</p> <p>a. Unbewohnte An- und Nebenbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand (GA) min. 2,0 m</li> <li>– Gebäudehöhe (GH) max. 4,0 m</li> <li>– Gebäudefläche (GBF) max. 60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>b. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m</li> </ul> <p>c. Abgrabungen max. 5,0 m</p> <p>d. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässige Breite max. 4,0 m</li> <li>– zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m</li> <li>– zulässiger Anteil Fassadenlänge max. 40%</li> <li>– Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m</li> </ul> <p>e. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: min. 2,5 m</li> <li>– in der Situation: min. 5,0 m</li> </ul> <p>f. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über fertigem Terrain</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniewandhöhe max. 0,80 m</li> </ul>	<p>Vgl. Anhang A121. Vgl. Anhang A142. Vgl. Anhang A132. Vgl. Anhang A155.</p> <p>Vgl. Anhang A122. Vgl. Anhang A111.</p> <p>Vgl. Anhang A132.</p> <p>Vgl. Anhang A123. Art. 79b EGZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten. vgl. Anhang A155.</p> <p>Vgl. Anhang A132 Abs. 2 und A134 Abs. 2.</p> <p>Vgl. Anhang A135. Vgl. Anhang A133 und A136.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis		
		<p>g. Bauabstand von öffentlichen Strassen, ab dem Fahrbahnrand des öffentlichen Verkehrsraumes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– von Kantonsstrassen min. 5,0 m</li> <li>– von andern öffentl. Strassen min. 3.6 m</li> <li>– von Privatstrassen ausgemarct und nicht ausgemarct min. 3.6 m ab Fahrbahnrand</li> </ul> <p>h. Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– min. 2,0 m</li> </ul>			
	3	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 511 ff.		
	<b>22</b>	<b>Zonen für öffentliche Nutzungen</b>			
<b>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)</b>	<b>221</b>	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.		
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
1 Friedhof	ZOEN 1	– Friedhof	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Friedhofanlage von 1859.	II
2 «Gemeindehaus»	ZOEN 2	Gemeindehaus Zivilschutzanlage	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung.	III
3 «Werkhof»	ZOEN 3	Werkhof mit Lagerfläche Feuerwehrmagazin Reservoir alte Wasserversorg.	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung. Gegenüber nachbarlichem Grund sind wenigstens die Bauabstände der Dorf-kernzone zu wahren.	III
4 «Dorfplatz»	ZOEN 4	Dorfplatz	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung	
5 «Feuerweiher»	ZOEN 5	Feuerweiher	Zweckgebundene Erneuerung	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>24</b>	<b>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</b>	
<b>Landwirtschaftszone (LWZ)</b>	<b>241</b>	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.	Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. 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 (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.
<b>Rebbauzone (RBZ)</b>	<b>242</b>	1 Die Rebbauzone bezweckt die Erhaltung der wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Rebberg.	
		2 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Zweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
		3 Betrieblich für den Rebbau notwendige Rebmauern sind zulässig. Sie haben sich bezüglich des Standorts, der Proportionen und Materialien in die Landschaft einzufügen.	
		4 Es besteht die Anbaupflicht im Sinne von Art. 7 des Rebbaugesetzes des Kantons Bern.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>4</b>	<b>QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS</b>	
	<b>41</b>	<b>Bau- und Aussenraumgestaltung</b>	
<b>Gestaltungsgrundsatz</b>	<b>411</b>	<p>1 Bauten und Anlagen sind nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Vorschriften erfüllen.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.</p>
<b>Beurteilungskriterien</b>		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul>	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 und 414.</p> <p>Vgl. auch Art. 415.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	<b>412</b>	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A131.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – <i>In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal</i> – <i>In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</i>
<b>Fassadengestaltung</b>	<b>413</b>	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 421.  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. (Beispiele): – <i>die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;</i> – <i>ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.</i>  Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 421.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Dachgestaltung</b>	<b>414</b>	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.  In der Dorfkerzone D2 sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 25° bis 35° Neigung gestattet. Für An- und Nebenbauten ist die Dachform frei. Die Dachgestaltung muss aber innerhalb der definierten Dachbegrenzungslinie erfolgen.	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. (Beispiele):  – <i>Gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35°, ohne Traufveränderungen, Vorbauten und Einschnitte,</i> – <i>allseitig Vordächer in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe.</i>  Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von An- und Nebenbauten sind – zumindest im Ortsbildschutzgebiet oder bei Bauten des Bauinventars – denjenigen auf Steildachflächen vorzuziehen. Vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).
		2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.	Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.
		3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten
		4 Bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind erhaltenswerten, schützenswerten und K-Objekten nicht zulässig.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
<b>Aussenraumgestaltung</b>	415	1	Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,</li> <li>– die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,</li> <li>– die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet</li> </ul> <p>S. auch Art. 431 ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.</p>
		2	Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Es sollen vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden.	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.</p>
<b>Gestaltungsspielraum</b>	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	<p>Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	<b>42</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	
<b>Fachberatung</b>	<b>421</b>	<p>1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Ortsbilschutzgebieten;</li> <li>– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;</li> <li>– Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;</li> <li>– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.</li> </ul>	<p>Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbilschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).</p> <p>Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK als Fachkommission beizuziehen.</p> <p>Vgl. Art. 417.</p> <p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Vgl. Art. 75 BauG.</p>
	<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	
<b>Ökologischer Ausgleich im Siedlungs-</b>	<b>431</b>	1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebens-	Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 21 Abs. 4 NSchG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>gebiet</b>		<p>grundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung zu begrünen;</li> <li>– Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;</li> <li>– gefällte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.</li> </ul>	<p>Hecken sind gemäss Art. 27 NSchG geschützt. Ersatzmassnahmen richten sich nach Art. 21 Abs. 4 NSchG.</p>
		<p>2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.</p>	<p>Dazu gehören z.B. Naturwiesen, Tümpel, Trockenmauern etc.</p>
<b>Energie</b>	<b>432</b>	<p>1 Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie ist im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen. Die Minergie-Standards sind anzustreben.</p>	
		<p>2 Der Gemeinderat fördert die Information der Bevölkerung über Energiesparmöglichkeiten und kann zu diesem Zweck neutrale Auskunftstellen für Energiefragen im Sinne von Art. 25 EnG unterstützen.</p>	
		<p>3 Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen. (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc).</p>	
		<p>4 Für Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gilt Art. 18a RPG sowie Art. 6 BewD. Als Ausnahmen mit Bewilligungspflicht gelten Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.	
	<b>5</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	
	<b>51</b>	<b>Ortsbildpflege</b>	
<b>Ortsbildschutzgebiete</b>	<b>511</b>	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Clavaleyres, bzw. die Beschriebe im ISOS.
		2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.	
		3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.	
		4 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Art. 10c BauG
	<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	
<b>Baudenkmäler</b>	<b>521</b>	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeich-	Vgl. Bauinventar der Gemeinde Clavaleyres vom 30. Juli 2008.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		net die schützenswerten und erhaltenswerten Bau- denkmäler.	
<b>Schützenswerte Kulturobjekte</b>	<b>522</b>	Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte, wie Wegkreuze, Brunnen oder Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden.	
<b>Historische Verkehrswege</b>	<b>523</b>	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.
<b>Archäologische Schutzgebiete</b>	<b>524</b>	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	.
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).
<b>Einzelbäume</b>	<b>525</b>	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Notwendige Fällungen können bewilligt werden,	Bevor die Gemeinde die Bewilligung für das Fällen eines Bau-

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung sind, die mit anderen, gebräuchlichen Mitteln nicht behoben werden kann.	mes erteilt, ist die Situation durch einen ausgewiesenen Baufachmann zu beurteilen und wenn nötig ein Entlastungsschnitt vorzunehmen.
	3	Gefällte Bäume sind am selben Standort durch ein 5m grosses Exemplar der gleichen Art zu ersetzen.	Siehe auch Zonenplan Landschaft Nussbaum (Parz. 127), Rosskastanie (Parz. 126), Esche und Eiche (Parz.140), Linde (Parz. 68), Linde (Parz. 85)
<b>Hecken / Feldgehölze</b>	<b>526</b>	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Hecken sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG).
		2 Rodungen mit Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.	Zuständig für die Bewilligungen ist der Regierungsratthalter (Art. 41 Abs 3 NSchG)
		3 Hecken sind periodisch selektiv auszuholzen oder abschnittsweise zurückzuschneiden. Der Pflegeeingriff ist der Gemeinde mitzuteilen.	Die Pflege der Hecken richtet sich nach dem entsprechenden Bundes- und Kantonsrecht.
<b>Wertvolle Wiesen</b>	<b>527</b>	1 Die im Zonenplan eingezeichneten wertvollen Wiesen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Untersagt ist das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger sowie das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>bis</sup> NHG; Art. 20 NSchG; Art. 44 und 45 DZV. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZ und ÖQV.
		3 Wertvolle Wiesen dürfen ab Mitte Juni maximal zwei Mal geschnitten werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<b>Fliessgewässer</b>	<b>528</b>	1 Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:  <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kategorie 2: Herrenholzbach 8,5 m</li> <li>– Abstand für Wege, Vorplätze, Parkplätze 5,5 m</li> <li>– Eingedolte Fliessgewässer 5,5 m</li> </ul>	Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.  Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).  Zum geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG  Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV. Messweise siehe Anhang A146.
		2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.	Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)
		3 Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.
		4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.	Vgl. Art. 532 Abs. 1, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen.
	<b>53</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>531</b>	1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.	Vgl. 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 Landschaftsästhetik und Landschaftsökologie
		2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie zur Revitalisierung der Land-	Die Landschaft soll frei bleiben von jeglichen nicht standortgebundenen Bauten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>schaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Neue landwirtschaftliche Bauten können nur im Bereich der bestehenden Gebäude erstellt werden. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>	<p>Dem Schutzzweck widersprechen auch Niederstammanlagen und Terrainveränderungen ohne Revitalisierungscharakter.</p>
<b>54 Ersatz- und Förderungsmassnahmen</b>			
<b>Ersatzmassnahmen</b>	<b>541</b>	1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 <sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.
<b>Förderungsmassnahmen</b>	<b>542</b>	1 Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
<b>55 Gefahrenggebiete</b>			
<b>Bauen in Gefahrengebieten</b>	<b>551</b>	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («Gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
	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.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)</li> <li>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</li> </ul>
	<b>6</b>	<b>STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
<b>Widerhandlungen</b>	<b>601</b>	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
		2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und	Vgl. Art. 58 GG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

		<p>gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.</p>	
<b>Inkrafttreten</b>	<b>602</b>	<p>Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang A1 und dem Zonenplan und dem Zonenplan Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>	

