

# Baureglement (BauR)

Stand: öffentliche Auflage

[Neuer Artikel \(siehe Erläuterungsbericht\)](#)

[Geänderter Artikel \(siehe Erläuterungsbericht\)](#)

**Impressum**

Gemeinde: Heimenhausen

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

| Version | Datum      | Inhalt                                 |
|---------|------------|--|
| 0.5     | 15.06.2018 | Baureglement Stand öffentliche Auflage |

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Lesehilfe</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>1 Geltungsbereich</b> .....   | <b>3</b>  |
| Art. 1 Geltungsbereich sachlich und räumlich .....                             | 3         |
| Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen .....                                   | 3         |
| <b>2 Nutzungszonen</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen .....                                       | 3         |
| Art. 3 Art der Nutzung .....   | 3         |
| Art. 4 Mass der Nutzung .....  | 4         |
| Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....                                     | 5         |
| Art. 6 Grenzabstand .....  | 6         |
| Art. 7 Gebäudeabstand .....  | 6         |
| Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen .....                                 | 6         |
| 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen ..... | 7         |
| Art. 9 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN) .....                            | 7         |
| 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....                                   | 8         |
| Art. 10 Grünzonen (GR) .....   | 8         |
| 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....                                      | 8         |
| Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....   | 8         |
| <b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....                               | <b>8</b>  |
| Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....                                    | 8         |
| Art. 13 ZPP «Rütacher».....  | 8         |
| Art. 14 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen.....                      | 9         |
| <b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....                                 | <b>9</b>  |
| 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung .....  | 9         |
| Art. 15 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien .....                   | 9         |
| Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten .....                                    | 9         |
| Art. 17 Fassadengestaltung .....   | 10        |
| Art. 18 Dachgestaltung .....   | 10        |
| Art. 19 Aussenraumgestaltung .....   | 10        |
| Art. 20 Gestaltungsspielraum .....   | 11        |
| 4.2 Qualitätssicherung .....   | 11        |
| Art. 21 Fachberatung .....   | 11        |
| Art. 22 Qualifizierte Verfahren .....  | 11        |
| 4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen .....  | 12        |
| Art. 23 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....                         | 12        |
| Art. 24 Energie, Gemeinsames Heizwerk .....                                    | 12        |
| <b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....                                 | <b>13</b> |
| 5.1 Ortsbildpflege .....   | 13        |
| Art. 25 Ortsbildschutzgebiete.....   | 13        |
| 5.2 Pflege der Kulturlandschaft .....  | 13        |
| Art. 26 Baudenkmäler .....   | 13        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| Art. 27  | Historische Verkehrswege und Wanderwege ..... | 13        |
| Art. 28  | Archäologische Schutzgebiete .....            | 13        |
| Art. 29  | Gewässerraum .....                            | 14        |
| Art. 30  | Einzelbäume, Obstgärten .....                 | 14        |
| Art. 31  | Hecken, Feld- und Ufergehölze .....           | 14        |
| 5.3      | Schutz der naturnahen Landschaft .....        | 15        |
| Art. 32  | Landschaftsschutzgebiete .....                | 15        |
| Art. 33  | Landschaftsschongebiete .....                 | 15        |
| Art. 34  | Lebensräume.....                              | 15        |
| Art. 35  | Naturschutzgebiet .....                       | 16        |
| 5.4      | Ersatz- und Förderungsmassnahmen .....        | 16        |
| Art. 36  | Ersatzmassnahmen .....                        | 16        |
| 5.5      | Gefahrengebiete .....                         | 16        |
| Art. 37  | Bauen in Gefahrengebieten .....               | 16        |
| <b>6</b> | <b>Straf- und Schlussbestimmungen.....</b>    | <b>17</b> |
| Art. 38  | Widerhandlungen .....                         | 17        |
| Art. 39  | Inkrafttreten.....                            | 17        |
| Art. 40  | Aufhebung von Vorschriften .....              | 17        |
|          | <b>Genehmigungsvermerke .....</b>             | <b>18</b> |
|          | <b>Anhang .....</b>                           | <b>19</b> |
| A1       | Skizzen der Messweisen gemäss BMBV .....      | 19        |
| A2       | Gesetze .....                                 | 24        |
| A3       | Nützliche Web-Adressen .....                  | 25        |
| A4       | Register Bauinventar.....                     | 26        |

## Lesehilfe

|  |   |
|--|---|
| Baurechtliche Grundordnung                             | Das Baureglement der Einwohnergemeinde Heimenhausen bildet zusammen mit dem Zonenplan <a href="#">und dem Zonenplan Landschaft und Gewässerräume</a> 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 mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen. <sup>1</sup>   |
| Zonenplan <a href="#">Landschaft und Gewässerräume</a> |   |
| Fussnoten  | Die Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Sie sind nicht verbindlicher Inhalt des Baureglements.  |
| 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 den Fussnoten hingewiesen.<br><br>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.<br><br>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 <sup>2</sup> . 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. |
| Baubewilligung   | Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. <sup>3</sup><br><br>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. <sup>4</sup><br>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. <sup>5</sup><br><br>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung. <sup>6</sup>  |

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 5

<sup>2</sup> Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Vgl. Art. 7 BewD

<sup>5</sup> Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

<sup>6</sup> 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.<sup>1</sup> 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.
- Qualitätssicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen.<sup>2</sup> 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.
- 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 Heimenhausen geregelt.<sup>3</sup>

---

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

<sup>2</sup> siehe Kapitel 4

<sup>3</sup> Vgl. Art. 66 BauG

# 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich sachlich und räumlich **Art. 1 Geltungsbereich sachlich und räumlich**  
 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.  
 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Ausgleich von Planungsvorteilen **Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen**  
 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe des Reglements über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Heimenhausen eine Mehrwertabgabe<sup>1</sup>.

## 2 Nutzungszonen

### 2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten **Art. 3 Art der Nutzung**  
 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

| Zone             | Abk. | Nutzungsart  | ES  |
|------------------|------|--|-----|
| Wohnzonen        | W    | – Wohnen<br>– stille Gewerbe <sup>2</sup>  | II  |
| Wohn-Gewerbezone | WG2  | – Wohnen<br>– stille bis mässig <sup>3</sup> störende Gewerbe<br>– Bürobauten<br>– Dienstleistungen  | III |
| Dorfzone         | DZ   | – Wohnen<br>– stille bis mässig störende Gewerbe<br>– Gastgewerbe<br>– Dienstleistungen<br>– Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe <sup>4</sup><br>– Verkauf bis 1000 m <sup>2</sup> Geschossfläche <sup>5</sup> | III |
| Arbeitszonen     | A    | – Arbeitsnutzungen, erwünscht sind hauptsächlich Gewerbe und Dienstleistung.   | IV  |

<sup>1</sup> Das Reglement richtet sich nach Art. 142ff BauG.

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

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

<sup>4</sup> Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.

<sup>5</sup> Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1000 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Übergänge zwischen der Arbeits- und der Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten. Entsprechende Massnahmen sind bei jedem Baugesuch in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.</li> <li>– Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist mit jedem Baugesuch nachzuweisen.</li> <li>– Wohnnutzungen sind nur für das betrieblich begründete und an den Standort gebundene Personal gestattet.<sup>1</sup></li> </ul> |  |
|--|--|--|--|

Mass der Nutzung **Art. 4 Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse<sup>2</sup>:

| Zone                        | Abk.   | kA [m] | gA [m] | GL [m] | Fh t [m] | Fh g [m] | VG   |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|------|
| Wohnzone 2                  | W2     | 4.0    | 8.0    | 25.0   | 7.5      | 11       | 2    |
| Wohnzone 3                  | W3     | 5.0    | 10.0   | 30.0   | 10.5     | 14       | 3    |
| Wohn- und Gewerbezone       | WG2    | 4.0    | 8.0    | 30.0   | 7.5      | 11       | 2    |
| Dorfzone                    | DZ     | 4.0    | 7.0    | 30.0   | 7.5      | 11       | 2    |
| Arbeitszone                 | A      | 4.0    | 4.0    | 50.0   | 10.5     | 14       | frei |
| ZOEN Schulhaus Chrützfeld   | ZOEN A | 4.0    | 8.0    | 50.0   | 7.5      | 11       | 2    |
| ZOEN Kinderg., / Wehrdienst | ZOEN B | 4.0    | 7.0    | 30.0   | 7.5      | 11       | 2    |
| ZOEN ARA                    | ZOEN C | 4.0    | 7.0    | 40.0   | 12.5     | 16       | frei |
| ZOEN Gemeindehaus R'bach    | ZOEN D | 4.0    | 7.0    | 30.0   | 7.5      | 11       | 2    |

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)<sup>3</sup>

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge<sup>4</sup> (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)<sup>5</sup>

Fh g = Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV), gilt nur für Gebäude mit Attika

VG = maximale Anzahl Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

ZOEN = Zone für öffentliche Nutzung

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

<sup>1</sup> Betrieblich begründetes und an den Standort gebundenes Personal kann sein: Hauswarts-, Sicherheits-, Pikett- oder saisonal bedingtes Personal. Voraussetzung für das Wohnen ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (siehe Art. 21. BauG und 62-69 BauV).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum gemäss Art. 20

<sup>3</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstände im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze Gebäudelänge im Anhang A1

<sup>5</sup> Skizze Fassadenhöhe im Anhang A1



3 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

Mass der Nutzung,  
Weitere  
baupolizeiliche Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

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

- Grenzabstand (gA) min. 2.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) max. 3.5 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup> beim Einhalten des kA gemäss Tabelle

### 2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten<sup>2</sup>:

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

3 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5 m nicht überschreitet.<sup>3</sup>

### 4 Vorspringende Gebäudeteile<sup>4</sup>:

- zulässige Tiefe 2.0 m
- zulässige Breite max. 4.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 40 %
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.5 m

### 5 Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 40%

### 6 Gestaffelte Gebäude; Staffelung<sup>5</sup>:

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

### 7 Geschosse<sup>6</sup>:

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m<sup>7</sup>
- Attikageschoss<sup>8</sup>: die in Art. 4 festgelegten Fassadenhöhen giebelseitig (Fh g) sind massgebend. Technisch bedingte Dachaufbauten bis 1.0 m werden nicht angerechnet.
- Attikageschoss: muss bei mind. 2 ganzen Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um min. 4.0 m zurückversetzt sein.

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

<sup>2</sup> vgl. Art. 5 und 6 BMBV

<sup>3</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Breite werden für die Fassadenhöhe nicht berücksichtigt

<sup>4</sup> Skizze Vor- und Rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>5</sup> Das Mass bezeichnet das Mass der Staffelung, ab dem die Fassadenhöhe für einzelne Gebäudeteile separat gemessen wird. Skizze Staffelung im Anhang A1

<sup>6</sup> Skizze Geschosse im Anhang A1

<sup>7</sup> Wird die Kniestockhöhe von einem Geschoss überschritten, gilt es als Vollgeschoss. Skizze im Anhang A1

<sup>8</sup> Skizze im Anhang A1

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Grenzabstand                      | <p><b>Art. 6 Grenzabstand</b></p> <p>1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.<sup>1</sup></p> <p>2 Der grosse Grenzabstand liegt auf der besonnten Längsseite des Gebäudes. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost–West–Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.</p> <p>3 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln<sup>2</sup>.</p> <p>4 Benachbarte Grundeigentümer können den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p> |
| Gebäudeabstand                    | <p><b>Art. 7 Gebäudeabstand</b></p> <p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 Er entspricht wenigstens der Summe der beiden benachbarten Grenzabstände.</p> <p>3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p>   |
| Abstand von öffentlichen Strassen | <p><b>Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen</b></p> <p>1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>3</sup> einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;</li><li>- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.</li></ul> <p>2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p>  |

---

<sup>1</sup> Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand (Art. 7) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss.

<sup>3</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1

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

Zonen für öffentliche Nutzungen

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

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

| Bezeichnung               | Abk.   | Zweckbestimmung   | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung  | ES <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------|---|--|-----------------|
| 1 Schulhaus<br>Chrützfeld | ZOEN A | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schulhaus</li> <li>– Aula</li> <li>– Aussenanlage</li> </ul>   | realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und innerhalb der ZOEN erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.   | III             |
| 2 Kindergarten            | ZOEN B | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kindergarten</li> <li>– Wehrdienstgebäude</li> <li>– Aussenanlage</li> </ul>   | realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und innerhalb der ZOEN erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.   | III             |
| 3 ARA                     | ZOEN C | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abwasserreinigungsanlage</li> <li>– Klärbecken</li> <li>– Aussenanlage</li> </ul>  | realisiert; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und innerhalb der ZOEN erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.<br>Mit einer naturnahen Umgebungs-<br>gestaltung ist die negative Wirkung des baulichen Eingriffs ins wertvolle Önz-<br>täli möglichst zu minimieren. | III             |
| 4 Gemeinde-<br>haus       | ZOEN D | <ul style="list-style-type: none"> <li>– vielfältige öffentliche Nutzung, beispielsweise als Gemeindeverwaltung, Spielgruppe, Alterswohnung etc.</li> <li>– der Nutzung entsprechende Aussenanlage, beispielweise Spielplatz</li> </ul> | Hauptgebäude bestehend, erhaltenswertes K-Objekt;<br>Umbauten, An- und Kleinbauten gemäss Vorschriften der Dorfzone DZ.  | III             |

<sup>1</sup> ZOEN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Kapitel 4.1

<sup>2</sup> ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

|           |   |
|-----------|---|
| Grünzonen | <p><b>Art. 10 Grünzonen (GR)</b></p> <p>1 Die Grünzonen sind Freihaltezonen<sup>1</sup>.</p> <p>2 Für die Grünzone im Dorf Wanzwil gilt die folgende Zweckbestimmung: Erhalten der Grünfläche als offener Bereich innerhalb der Siedlung. Kleinbauten zur Pflege der Grünzone sowie unterirdische Bauten sind erlaubt.</p> <p>3 Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. Neue Wege sind wasserdurchlässig auszuführen.</p> <p>4 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.</p> |
|-----------|---|

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

|  |  |
|--|--|
| Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone | <p><b>Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)</b></p> <p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts<sup>2</sup>.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.<sup>3</sup></p> |
|--|--|

## 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

|  |   |
|--|---|
| Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht | <p><b>Art. 12 Zonen mit Planungspflicht ZPP</b></p> <p>Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale<sup>4</sup>.</p>  |
| ZPP «Rütacher»                           | <p><b>Art. 13 ZPP «Rütacher»</b></p> <p>Für die Zone für Kompostier- und Häckselplatz „Rütacher“ gelten folgende Bestimmungen:</p>  |
| Art der Nutzung                          | <p>1 In dieser Zone sind die Erstellung und der Betrieb einer Kompostieranlage, eines Häckselplatzes mit Nebenanlagen gestattet. Als Anlagen dürfen erstellt und betrieben werden: ein Betriebsgebäude, eine Waage, ein befestigter Kompostier-/Häckselplatz, die biologische Behandlung des Sickerwassers mit Versickerung oder der Bau eines Stapelbeckens.</p> |

<sup>1</sup> Grünzonen sind Zonen nach Art. 79 BauG. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG)

<sup>2</sup> Vgl. insbesondere Art. 16ff. und 24ff. RPG

<sup>3</sup> Bei Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen.

<sup>4</sup> Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

|   |   |
|---|---|
| Gestaltung und Erschliessung                  | 2 Das Areal der Kompostieranlage darf eingezäunt werden. Soweit die Anlage nicht an den Wald anstösst, ist sie mittels einer Hecke oder eines Lebhages abzuschirmen. Die Erschliessung ist Sache des Betreibers der Kompostieranlage.   |
| Lärmempfindlichkeitsstufe                     | 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III   |
| Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen | <p><b>Art. 14 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen</b></p> <p>1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reithalle Oberdorf, UeO 1, 20. April 2007 (Genehmigung)</li> <li>– Unterdorf, UeO 2, 2. September 1993 (Genehmigung)</li> <li>– Kompostieranlage Rütacher, UeO 3, 29. August 2003 (Genehmigung)</li> <li>– Kiesgrube Alteiche, UeO 4, 20. Februar 1996 (Genehmigung)</li> </ul> |

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

|  |  |
|--|--|
| Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung und Beurteilungskriterien        | <p><b>Art. 15 Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien</b></p> <p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung<sup>1</sup> entsteht.</p> <p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li> <li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li> <li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li> </ul> <p>3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.<sup>3</sup></p> |
| offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten | <p><b>Art. 16 Bauweise, Stellung der Bauten</b></p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p>  |

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 16 – Art. 20) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

<sup>3</sup> Vgl. Art. 25

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäude-  
länge gestattet.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschen-  
den Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prä-  
gen.<sup>1</sup>

### Art. 17 Fassadengestaltung

1 Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden  
Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Dachgestaltung

### Art. 18 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden  
Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.  
Auf Hauptgebäuden innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind nur Satteldä-  
cher mit symmetrischer Neigung zwischen 24° und 40° erlaubt.

2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der unter-  
sten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt  
maximal 1/2 der Fassadenlänge des obersten Geschosses<sup>2</sup>.

3 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtflä-  
che beträgt zusammen maximal 1/5 der jeweiligen Dachfläche.<sup>3</sup>

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenk-  
mälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des  
obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>4</sup>  
nicht zulässig.

5 In Absprache mit der Denkmalpflege sind in begründeten Einzelfällen Abweichun-  
gen von den Absätzen 1 bis 4 zulässig.

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### Art. 19 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich er-  
lebbareren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – 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 Gestaltungs-  
elemente einzureichen.

---

<sup>1</sup> Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten

<sup>4</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Ortsbildschutzgebieten

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

#### **Art. 20 Gestaltungsspielraum**

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. 15 – Art. 19 BauR abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.<sup>1</sup>

## 4.2 Qualitätssicherung

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

#### **Art. 21 Fachberatung**

1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute<sup>2</sup> 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.

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Qualifizierte Verfahren

#### **Art. 22 Qualifizierte Verfahren**

1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.<sup>4</sup>

2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

<sup>1</sup> Vgl. Art. 21; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 16 – Art. 19 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 15 entsprechen.

<sup>2</sup> Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architekt/innen, Landschaftsarchitekt/innen, Bauberatende des Berner Heimatschutzes, Raumplaner/in. 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.

<sup>3</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 15 BauR entsprechen.

<sup>4</sup> Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sogenannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.

### 4.3 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

Ökologischer  
Ausgleich im  
Siedlungsgebiet

#### **Art. 23 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

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

- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken am jeweiligen Standort oder zumindest in deren Nähe zu ersetzen.

2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Energie

#### **Art. 24 Energie, Gemeinsames Heizwerk**

Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser anzustreben.



## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Ortsbildpflege

#### Ortsbildschutzgebiete **Art. 25 Ortsbildschutzgebiete**

- 1 Ortsbildschutzgebiete<sup>1</sup> sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.
- 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 **einer Baugruppe** liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

### 5.2 Pflege der Kulturlandschaft

#### Baudenkmäler gemäss Bauinventar **Art. 26 Baudenkmäler**

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler<sup>2</sup>.

#### Historische Verkehrswege **Art. 27 Historische Verkehrswege und Wanderwege**

- 1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume 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 ungeschmäälert zu erhalten.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen<sup>3</sup>.
- 3 **Tangieren Bauvorhaben Wanderwege gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen.**<sup>4</sup>

#### Archäologische 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>1</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Heimenhausen bzw. der Ortsteile Heimenhausen, Röthenbach und Wanzwil.

<sup>2</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventare der Gemeinden Heimenhausen (2004), Röthenbach (2008) und Wanzwil (2009). Die Bauinventare sind behördenverbindlich. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage A5.

<sup>3</sup> Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das kantonale Tiefbauamt.

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

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen<sup>1</sup>.

## Gewässerraum

**Art. 29 Gewässerraum**

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

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

2 Der Gewässerraum für Fließgewässer wird im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume als Überlagerung festgelegt<sup>3</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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.<sup>4</sup>

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

Einzelbäume,  
Obstgärten**Art. 30 Einzelbäume, Obstgärten**

1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume eingetragenen Einzelbäume und Obstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen erhaltenswert.

2 Fällungen sind im Einzelfall möglich, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Einzelbäume, Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind in der Regel an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Der Gemeinderat ist daran interessiert, den Baumbestand in der Gemeinde zu erhöhen.

Hecken, Feld- und  
Ufergehölze**Art. 31 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

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

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

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

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.

<sup>3</sup> Skizze im Anhang A1. Für Gewässerabschnitte ohne Gewässerraum gilt im Baubewilligungsverfahren Art. 39 WBV.

<sup>4</sup> Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

## 5.3 Schutz der naturnahen Landschaft

|   |   |   |
|---|---|---|
| Landschaftsschutz-<br>gebiete                                 | <b>Art. 32 Landschaftsschutzgebiete</b>   |   |
|   | 1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerzte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.  |   |
|   | 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.   |   |
|   | 3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.   |   |
| Landschaftsschon-<br>gebiete                                  | <b>Art. 33 Landschaftsschongebiete</b>  |   |
|   | 1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.  |   |
|   | 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur möglich, wenn deren Notwendigkeit aufgrund einer Interessenabwägung nachgewiesen werden kann. Auf jeden Fall müssen sie entweder für die Bewirtschaftung notwendig sein, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen <sup>1</sup> . |   |
|   | 3 Begründbare Bauten, Anlagen oder Terrainveränderungen sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. Begrünung) in die Umgebung einzugliedern.  |   |
|   | 4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.  |   |
| Lebensräume   | <b>Art. 34 Lebensräume</b>  |   |
|   | Für die im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutz- und -schongebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:  |   |
|   | <b>Schutzziele</b>  | <b>Besondere Vorschriften</b>   |
| Fliessgewässer<br>und Quellen                                 | Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.   | In einem Abstand von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden. |
| Stehende Klein-<br>gewässer und<br>Amphibienlaich-<br>gebiete | Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.   | Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.   |

<sup>1</sup> Unverträglich mit Landschaftsschongebieten sind u.a. Gewächshäuser, Sport- und Freizeitanlagen, Freileitungen und Antennen. Bodenunabhängig produzierende Betriebe sind in Landschaftsschongebieten nicht zulässig.

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| Ufervegetation und Quellfluren | Erhalten und Aufwerten der Ufervegetation als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen.   | Die Ufervegetation darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen. |
| Naturschutzgebiet              | <b>Art. 35 Naturschutzgebiet</b><br>Für das folgende im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume bezeichnete Naturschutzgebiet N1 «Önztäli» gilt das entsprechende Schutzreglement <sup>1</sup> . |   |

## 5.4 Ersatz- und Förderungsmassnahmen

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Ersatzmassnahmen | <b>Art. 36 Ersatzmassnahmen</b><br>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.<br>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. |  |
|------------------|---|--|

## 5.5 Gefahrenggebiete

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Bauen in Gefahrenggebieten | <b>Art. 37 Bauen in Gefahrenggebieten</b><br>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG. <sup>2</sup><br>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. <sup>3</sup><br>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.<br>4 Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrenggebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. <sup>4</sup> |  |
|----------------------------|---|--|

<sup>1</sup> Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt. Schutzreglement RRB Nr. 40 vom 9.1.1985

<sup>2</sup> Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete»), geringer («Gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>3</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

<sup>4</sup> Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### Art. 38 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 5'000.00 bestraft.

Inkrafttreten

### Art. 39 Inkrafttreten

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung bestehend aus Baureglement und Zonenplan Landschaft und Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von  
Vorschriften

### Art. 40 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- das Baureglement vom 29. Juni 2011
- den Zonenplan Landschaft vom 29. Juni 2011

## Genehmigungsvermerke

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Öffentliche Mitwirkung            | vom 15.02.2018 | bis 14.03.2018 |
| Kantonale Vorprüfung              | vom 9.04.2019  | .              |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | vom .....      |                |
| Publikation im Amtsblatt          | 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: .....

Der Gemeindeverwalter: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Heimenhausen, den .....

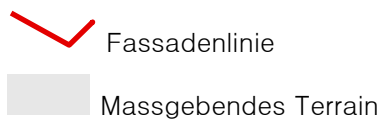
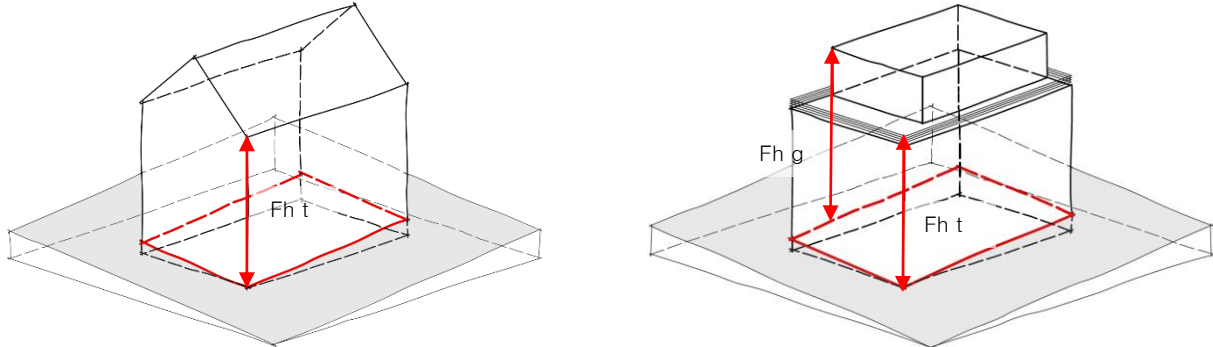
Der Gemeindeverwalter: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden  
und Raumordnung am .....

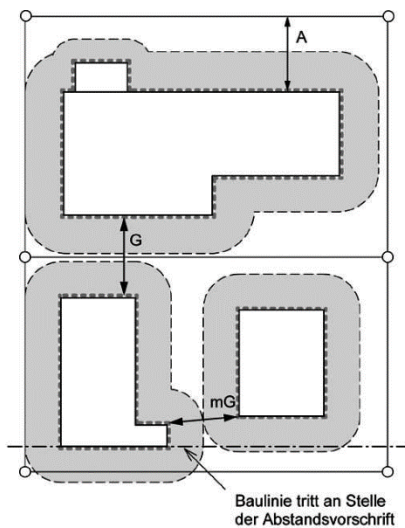
## Anhang

### A1 Skizzen der Messweisen gemäss BMBV

Skizze Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig für Gebäude mit Attika (Art. 15 BMBV):

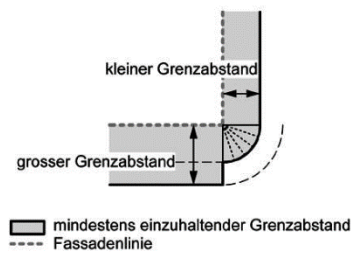


Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)

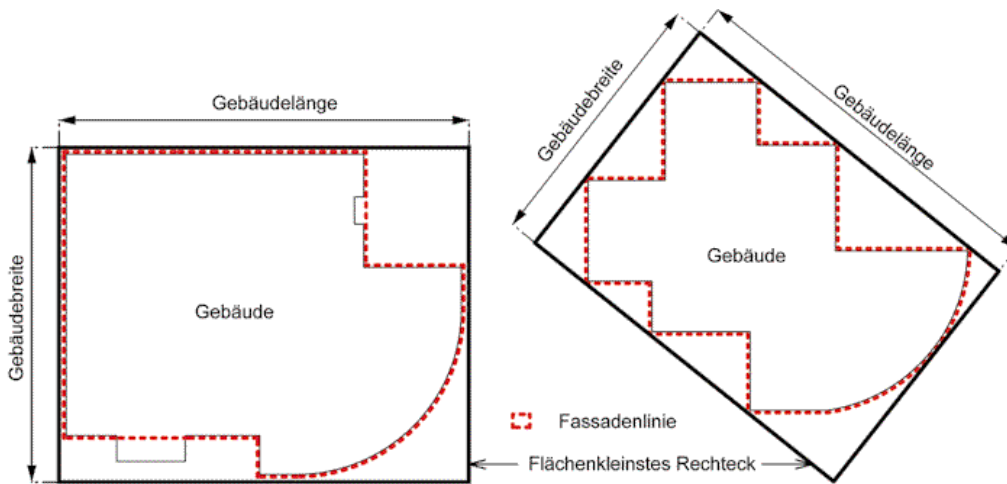


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- - ○ Parzellengrenze

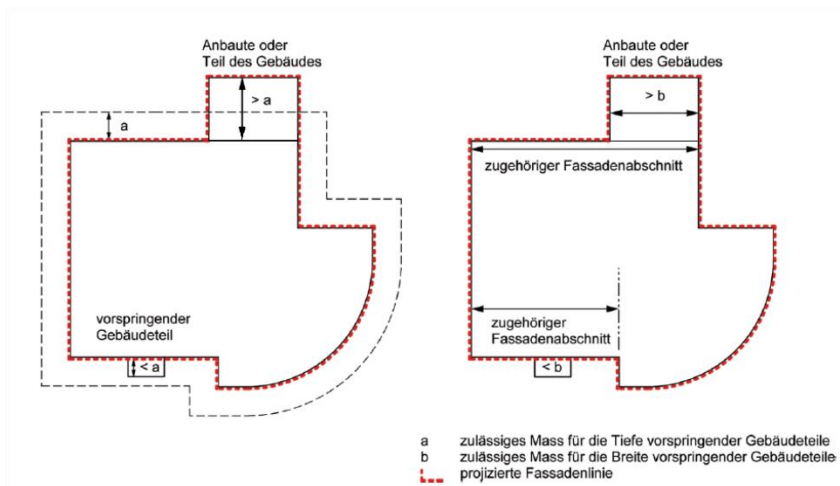
#### Kleiner und grosser Grenzabstand



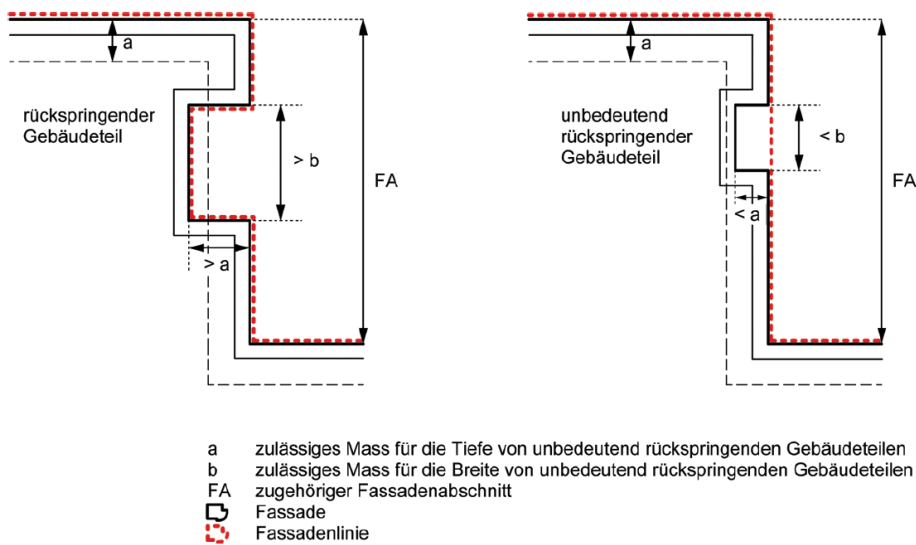
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV)

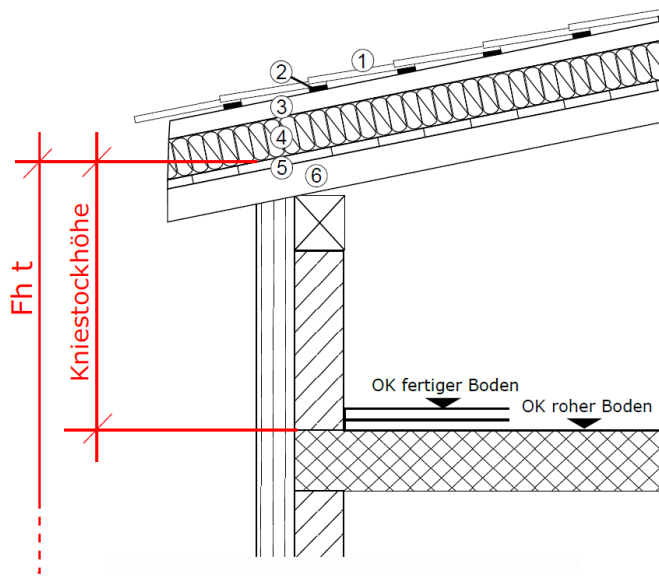


Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)





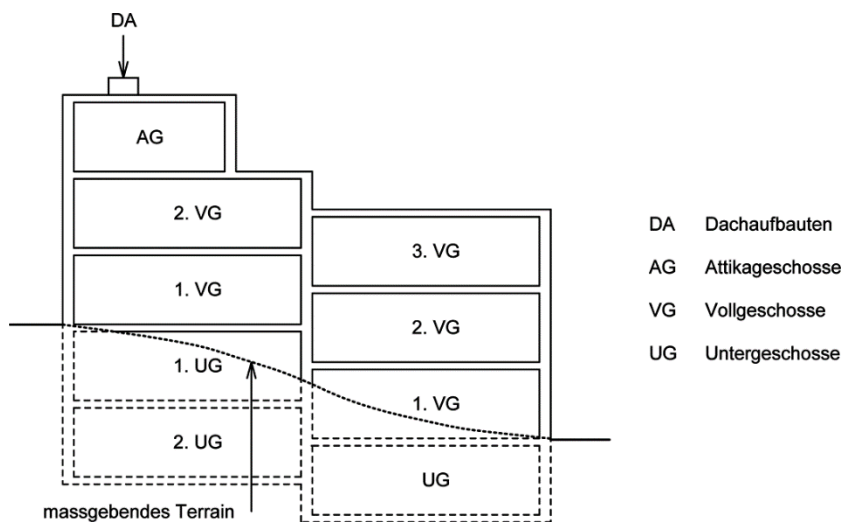
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



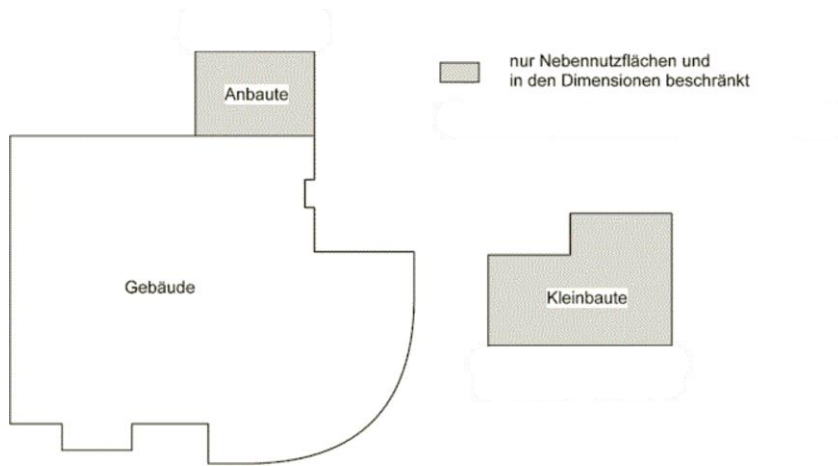
- ① Eindeckungsmaterial
- ② Ziegellattung
- ③ Konterlattung
- ④ Isolation
- ⑤ Unterdach
- ⑥ Dachsparren

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

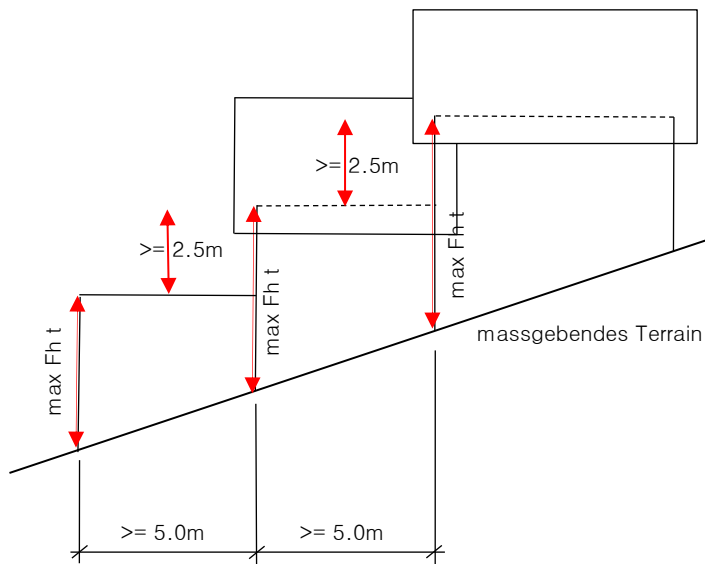
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



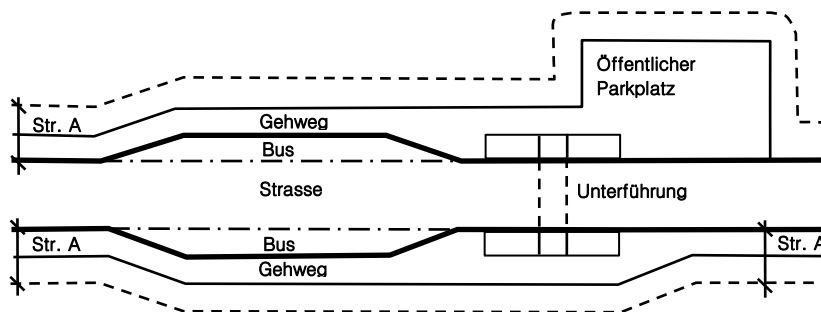
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



Skizze Staffelung

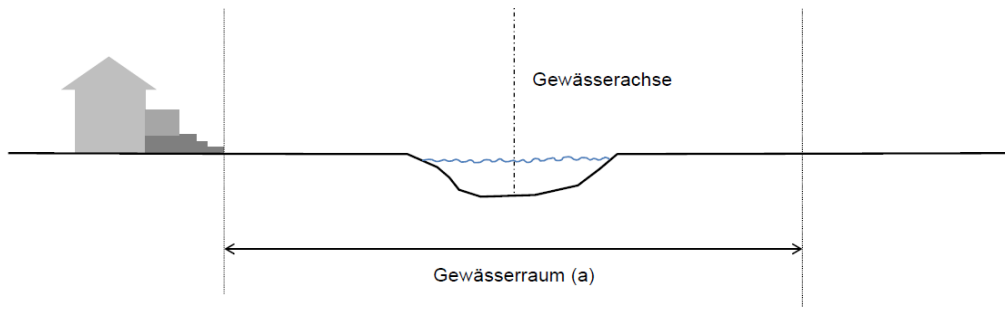


Skizze Strassenabstand

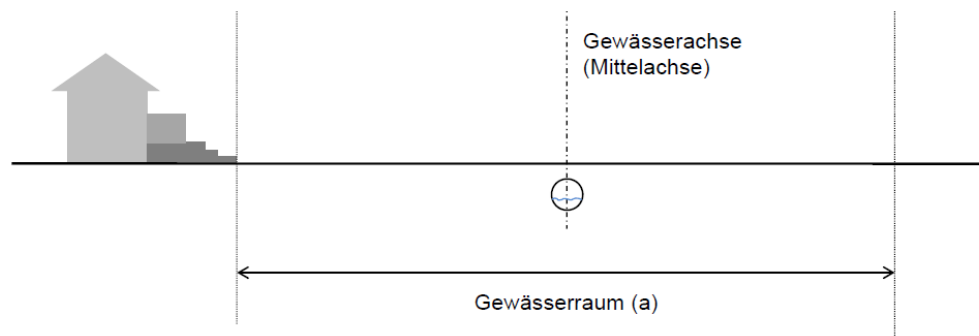


- Fahrbahnrand
- Grenze des öffentlichen Verkehrsraums
- - - Strassenabstand

Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Gesetze

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

## A3 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/aue](http://www.bve.be.ch/aue)
- 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 Register Bauinventar

| <i>STRASSE</i>               | <i>HAUSNR.</i> | <i>BAUGATTUNG</i> | <i>BAUGRUPPE</i> | <i>BEWERTUNG</i> | <i>K-OBJEKT</i> | <i>SCHUTZ</i> | <i>PLAN</i> |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|-------------|
| <b>Ortsteil Heimenhausen</b> |                |                   |                  |                  |                 |               |             |
| Berkenstrasse                | 4              | BH                | A                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Berkenstrasse                | 28             | BH                | –                | erh              | K               |               | 1           |
| Dorfstrasse                  | 1              | BH                | A                | erh/Sit          | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 1 B            | Sp                | A                | sch              | K               |               | 1           |
| Dorfstrasse                  | 2              | BH                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 3              | BH                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 3 A            | Sp                | A                | sch              | K               |               | 1           |
| Dorfstrasse                  | 5              | GG                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 7              | BH                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 8              | Sp                | A                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 10             | BH                | A                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 10 A           | Sp                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 12             | BH                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Dorfstrasse                  | 20             | SH                | –                | erh              |                 |               | 1           |
| Dorfstrasse                  | 27             | BH                | –                | erh              | K               | ●             | 2           |
| Dorfstrasse                  | 40             | BH                | –                | erh              |                 | ●             | 2           |
| Rainstrasse                  | 1              | BH                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Rainstrasse                  | 4              | BH                | –                | erh              |                 | ●             | 1           |
| Rainstrasse                  | 5 A            | Mü                | –                | sch/Sit          | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 4              | Sp                | A                | sch              | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 7              | BH                | B                | erh              | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 7 A            | OH                | B                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Riedgasse                    | 9              | BH                | B                | erh              | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 11             | WH/G              | B                | sch/Sit          | K               | ●             | 1           |
| Riedgasse                    | 12             | BH                | B                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Riedgasse                    | 16             | BH                | B                | erh              | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 16 B           | OH/Sp             | B                | erh              | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 18             | WH/G              | B                | erh              | K               |               | 1           |
| Riedgasse                    | 26             | BH                | B                | erh              | K               |               | 1           |
| Schwerzistrasse              | 2              | BH                | –                | erh              |                 |               | 2           |
| Schwerzistrasse              | 3 B            | Sp                | –                | erh              |                 |               | 2           |
| Schwerzistrasse              | 5 C            | Sp                | –                | erh              |                 |               | 2           |
| Schwerzistrasse              | 10             | BH                | –                | erh              |                 |               | 2           |

| <i>STRASSE</i>             | <i>HAUSNR.</i> | <i>BAUGATTUNG</i> | <i>BAUGRUPPE</i> | <i>BEWERTUNG</i> | <i>K-OBJEKT</i> | <i>SCHUTZ</i> | <i>PLAN</i> |
|----------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|-------------|
| <b>Ortsteil Röthenbach</b> |                |                   |                  |                  |                 |               |             |
| Gässli                     | 3              | BH                | –                | erh              |                 | ●             | 1           |
| Gässli                     | 7              | BH                | –                | erh              |                 | ●             | 1           |
| Hinterfeldweg              | 9              | BH                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Inkwilstrasse              | 2              | GG                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Oberdorfweg                | 5 B            | Sp                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Oberdorfweg                | 6              | St                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Oberdorfweg                | 7 B            | Sp                | –                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Oberdorfweg                | 8              | BH                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Oberdorfweg                | 10             | St                | –                | erh              | K               |               | 1           |
| Wangenstrasse              | 8              | BH                | –                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 11             | BH                | –                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 12             | St                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 29             | St                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 30             | SH                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 33 A           | Sp                | –                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 37             | BH                | –                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Wangenstrasse              | 37 C           | Sp                | –                | erh              |                 | ●             | 1           |
| Winkel                     | 7              | BH                | A                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Winkel                     | 9              | BH                | A                | erh              | K               | ●             | 1           |
| Winkel                     | 13             | St                | A                | erh              | K               |               | 1           |
| Winkel                     | 14             | BH                | A                | sch              | K               | ●             | 1           |
| Winkel                     | 14 C           | Sch               | A                | erh              | K               | ●             | 1           |