

Einwohnergemeinde Hofstetten b. Brienz
Baureglement (BR)



24. August 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2019; Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. November 2020
Aufträge / 471 / 471_BauR_200824-201127_GENEHMIGUNG.docx 21.01.2021 / fi

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Hofstetten bei Brienz

Auftragsbearbeitung

LOHNER + PARTNER 
PLANUNG BERATUNG ARCHITEKTUR GMBH THUN

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Landplan
PLANUNG.GESTALTUNG.ENTWICKLUNG

Landplan AG
Bächelmatt 49 / 3127 Lohnstorf
Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch
– Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

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

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

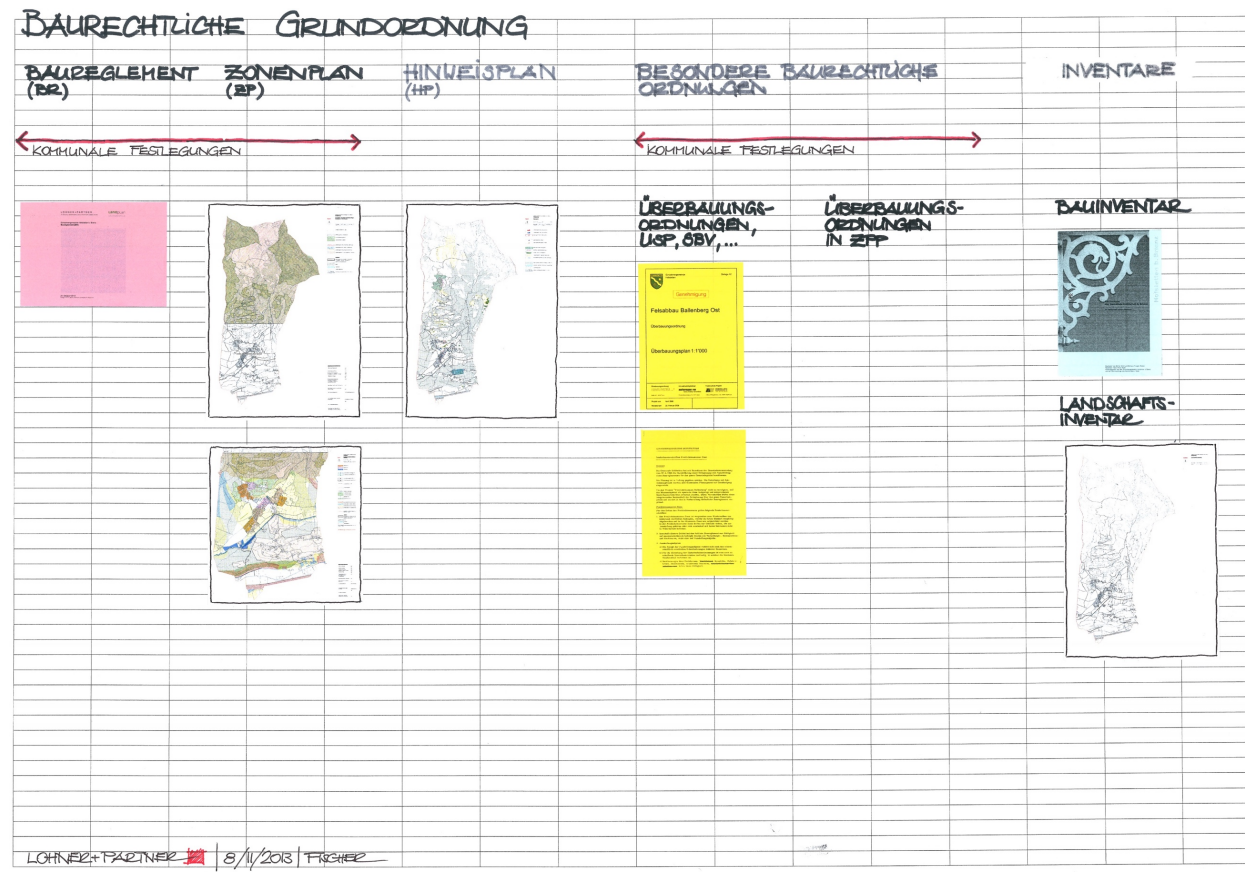


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonen- und Hinweisplan

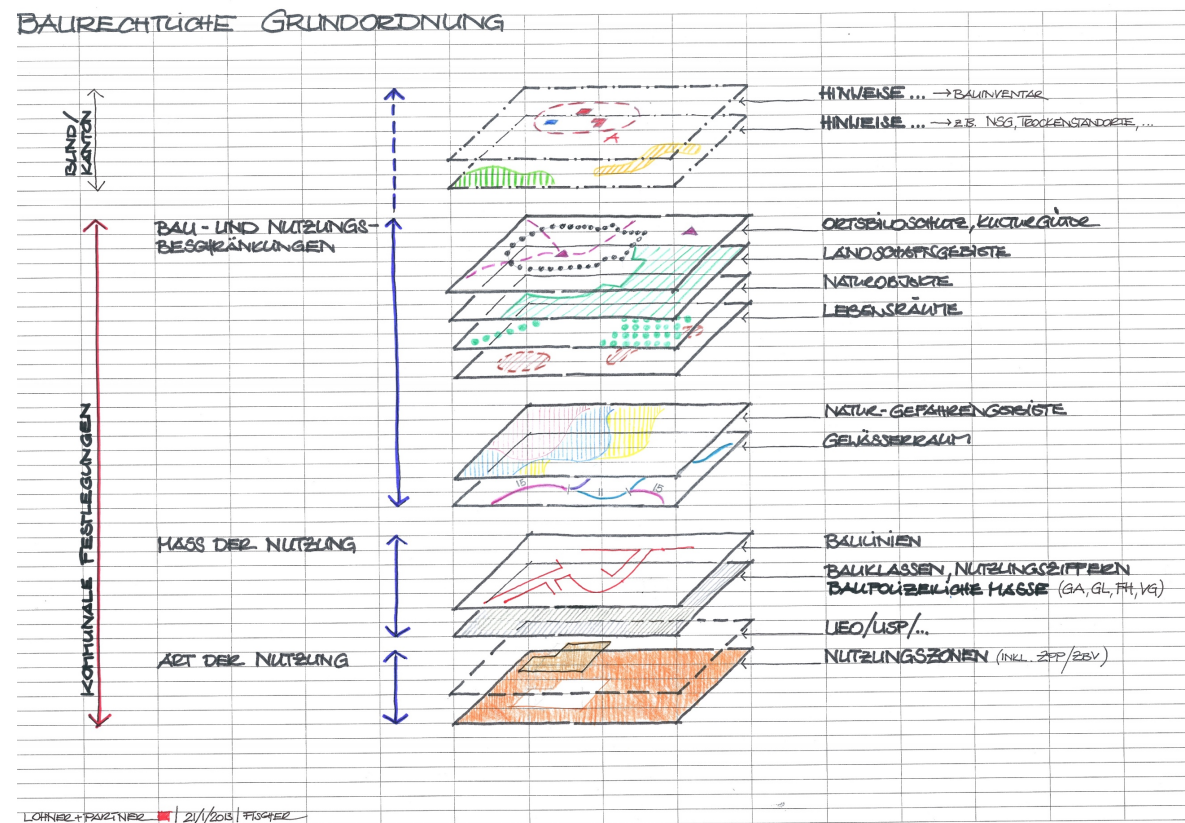


Abb. 2: Systematik Zonen-/Hinweisplan

Zonenplan	<p>Der Zonenplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).</p>	<p>Vgl. Kapitel 5</p>
Hinweisplan	<p>Auch der Hinweisplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Es sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden und die als Basis für kommunale Bestimmungen (insb. Abstandsvorschriften) dienen.</p>	<p>Vgl. Erläuterungen zum Hinweisplan in der Beilage B1. Hinweis- und ggf. Inventarplan dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben, die in Konflikt mit den gestützt auf übergeordnetes Recht grundeigentümerverbindlich geschützten Gebieten und Objekten stehen (können).</p>
Inventarplan	<p>Im Inventarplan werden alle Gebiete und Objekte abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Rechts- und Plangrundlagen unmittelbar geschützt, bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.</p>	<p>Art. 1 – 3 und Art. 17 RPG; Art. 86 BauG; Art. 19 und 41 NSchG. Der Inventarplan dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der schutzwürdigen Gebiete und Objekte im Zonenplan.</p>
Baureglement (BR)		
Kommentar/Hinweise	<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.</p>	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das BR 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.</p>	<p>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.</p>

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

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

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

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

Vgl. Art. 7 BewD.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

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

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

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

Vgl. Art. 416

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 Hofstetten geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 5a OgR.

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	11
101	Geltungsbereich sachlich	11
102	Geltungsbereich räumlich	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	11
2	NUTZUNGSZONEN.....	12
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	12
211	Art der Nutzung	12
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	17
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN).....	17
23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19
231	Landwirtschaftszone (LWZ)	19
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	21
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	21
311	Allgemeines.....	21
312	ZPP A «Wichel»	21
313	ZPP B «Alte Säge»	22
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	23
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	23
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS.....	25
41	Bau- und Aussenraumgestaltung.....	25
411	Gestaltungsgrundsatz	25

412	Bauweise, Stellung der Bauten	26
413	Dachgestaltung	26
414	Aussenraumgestaltung	28
415	Reklamen und Plakatierung	28
416	Gestaltungsspielraum	29
42	Qualitätssicherung	29
421	Fachberatung	29
422	Qualifizierte Verfahren	30
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	31
51	Ortsbildpflege	31
511	Ortsbilschutzgebiete.....	31
52	Pflege der Kulturlandschaft	32
521	Baudenkmäler	32
522	Historische Verkehrswege	33
523	Archäologische Schutzgebiete.....	33
524	Einzelbäume, Baumreihen	33
525	Landschaftsschongebiete	34
53	Gewässerraum	35
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer	35
54	Schutz der naturnahen Landschaft	36
541	Landschaftsschutzgebiete.....	36
542	Lebensräume	36
543	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	37
55	Ersatz- und Förderungsmassnahmen.....	37
551	Ersatzmassnahmen	37
552	Förderungsmassnahmen	38
56	Gefahrengebiete.....	38
561	Bauen in Gefahrengebieten	38

6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	40
601	Widerhandlungen	40
602	Inkrafttreten	40
603	Aufhebung von Vorschriften	40

GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	41
----------------------------------	-----------

ANHÄNGE

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

BEILAGEN

B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN
B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 BR).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert .
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe, Hotel- und Beherbergungsnutzungen – Dienstleistungen – Landwirtschaftsbetriebe (ohne Zucht und Mastbetriebe) sowie Werkhöfe Lagerplätze – Verkauf 	III
Arbeitszonen 1 und 2	A1 und A2	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ^{2) 3)} – Intensiverholung ³⁾ – Gastgewerbe ³⁾ 	A1: III A2: IV
			<p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p> <p>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).</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p> <p>Arbeitszone A1 und A2 vgl. Zonenplan Intensiverholung: (öffentliche und private) Freizeitnutzungen u.a. mit grösserem Publikumsverkehr, grossvolumigem Raumbedarf, grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten und/oder können Lärmemissionen verursachen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen</p> <p>2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.</p> <p>3) In der Arbeitszone A2 (Gebiet «Wychel») sind nur Nutzungen zulässig, welche das Risiko im Sinne der bundesrechtlichen Praxis nicht über das untere Viertel im Übergangsbereich ansteigen lassen.</p>	<p>Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngyienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p> <p>Arbeitszone A2 (Gebiet «Wychel») vgl. Zonenplan</p>

Mass der Nutzung **212** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 416 BR. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) ²⁾	Fh gi (m) ²⁾	Fh A (m) ²⁾	VG
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	20.0	7.0	12.0	10.0	2
Mischzone 2	M2	4.0	8.0	GL 1: 20.0 GL 2 ¹⁾ : 30.0	7.0	12.0	10.0	2
Arbeitszone	A	4.0	4.0	–	9.50	14.5	12.5	–

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122 BR)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123 BR)
- GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer; Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten (vorbehältlich der Bestimmungen zum Attikageschoss).
- Fh A = Fassadenhöhe Attika; Die Fh Attika ist auf der gesamten Dachfläche des Attikageschosses einzuhalten
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>1) Die Gebäudelänge 2 (GL 2) gilt für Gebäude, die gewerblich genutzte Gebäudeteile aufweisen, die nur ein Vollgeschoss und eine traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von max. 4.50 m haben und sich gestalterisch unterordnen. Die mehrgeschossigen Gebäudeteile dürfen maximal 20 m lang sein.</p>	<p>Gestalterische Unterordnung bedeutet z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Versatz zur Fassade – Materialisierung – Flachdach oder vom Hauptdach abgesetzte Dachfläche
		<p>2) In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.</p>	<p>Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV. z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schaden- grenze.</p>
		<p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für</p> <p>a. Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max.4.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6.0 m – Abstand zu Gebäuden auf derselben Parzelle min. 1.0 m. 	<p>Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>
		<p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 6.0 m – Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind 	<p>Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.) – Grenzabstand (A) min. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>
		<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A): mind. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
		<p>e. Offene vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Aussentreppen, Rampen und dgl. – zulässige Tiefe über Fassadenflucht max. 3.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % – zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.0 m 	<p>Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).</p>
			<p>Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenflucht hinaus.</p>
			<p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
		<p>f. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.50 m – in der Situation: min. 5.0 m 	<p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.40 m – Attikageschoss: muss auf wenigstens einer längeren Fassade mindestens um 2.50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt sein (Dachvorsprünge, Pergolas und dgl. mind. 2.0 m) 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p> <p>Vgl. Anhang A1 A111</p>
		i. Abgrabungen: max. 5.0 m	Vgl. Anhang A1 A112
	3	Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und 511 BR
	4	Gegenüber Zonengrenzen zu den Zonen A, ZÖN und GR sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit NÄherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	1	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:		ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff BR.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
1 «Schulanlage»	ZöN 1	Schulanlage mit Mehrzweckhalle und Sportplatz	<p>Mögliche Erweiterung der best. Schulanlage um zwei bis vier nördlich bzw. südwestlich orientierte Unterrichtszimmer mit Nebenräumen auf der Bergseite nordwestlich des best. Klassentrakts.</p> <p>Baupolizeiliche Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A: min. 4.0 m – Fh tr: max. 7.0 m – VG: max. 2 – GL: max. 25.0 m <p>Die Gebäudekörper des best. Schulhauses und des Erweiterungsbaus sind bis auf einen gedeckten</p>	II	<p>A = Grenzabstand (s. Anhang A1 A122 BR)</p> <p>GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)</p> <p>Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer</p> <p>VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Verbindungsbau auf Erdgeschosshöhe voneinander zu trennen, jedoch gestalterisch aufeinander abzustimmen. Der Arealteil östlich der bestehenden Schulanlage (30.0 x 50.0 m) ist ausschliesslich für einen Sportplatz reserviert; der Situation (Orts- und Landschaftsbild, Nähe zu naturnahen Lebensräumen) ist bei der Ausgestaltung Rechnung zu tragen.</p>	
2 «Wehrdienstgebäude»	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> – Wehrdienste – Zivilschutz – Gemeindegewerkhof 	<p>Baupolizeiliche Masse der Zone M2</p> <p>III</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
3 «Dorfplatz»	ZöN 3	Dorfplatz	Gestaltung als öffentlich zugängliche Aufenthaltsfläche im Zusammenhang mit dem Vorplatz zum Gemeindehaus und der übrigen öffentlichen Flächen im Dorfzentrum.	III
4 «Skipiste»	ZöN 4	Skipiste	Es sind nur Fahrnisbauten und Zäune zulässig, die während der Skisaison entfernt werden.	II
23		Nutzungszonen im Nichtbaugebiet		
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	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. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		2	Für landwirtschaftliche Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.	Vgl. Art. 211 f. Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

3 Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	<p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.</p> <p>2 Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung oder der Überbauung ist der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept auszuarbeiten.</p>	<p>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.</p> <p>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>
ZPP A «Wichel»	312	<p>1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP A gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>2 Erstellung einer Gewerbeüberbauung, welche den Boden haushälterisch nutzt, sich in die Kulturlandschaft einfügt und einen attraktiven Zugang zum Dorf und zum Freilichtmuseum «Ballenberg» nicht beeinträchtigt.</p> <p>3 Nutzungsart der Zone A</p> <p>4 Baupolizeiliche Nutzung der Zone A</p>	
Planungszweck			
Art der Nutzung			
Mass der Nutzung			

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – offene, zeitgemässe Bauweise in Holzbau mit entsprechender Dach- und Fassadengestaltung – Umgebungsgestaltung mit einer ökologischen und gestalterisch wirksamen Durchgrünung und einem überwiegenden Anteil unversiegelter Flächen 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	ES IV	Vgl. Art. 43 LSV.
ZPP B «Alte Säge»	313	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP B gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck		2	Erstellung einer oder mehrerer ganzheitlich konzipierter und gestalteter, verdichteter Überbauungen mit innovativen Nutzungs- und Bebauungskonzepten, einer hohen Siedlungsqualität sowie der Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.
Art der Nutzung		3	Nutzungsart der Zone M, zudem Hotel- und Beherbergungsnutzungen sowie Freizeit- und Tourismusnutzungen
Mass der Nutzung		4	<ul style="list-style-type: none"> – kA: 4.0 m; gA: 8.0 m – GL: 40.0 m – Fh tr: 13.0 m / Fh gi/Fh A: 15.0 m – VG: 3 – min. GFZo: 0.50

kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122 BR)
 gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123 BR)
 GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer
 Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer
 Fh A = Fassadenhöhe Attika
 VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
 GFZo = Geschossflächenziffer oberiridisch

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Gestalten der Bauten und Aussenräume nach einem Gesamtkonzept (mind. pro Etappe), dass der topografischen, sowie der ortsbaulichen und der angrenzenden landschaftlichen Situation Rechnung trägt. – Gestalten eines sorgfältigen Übergangs (Siedlungsrand) von der Kulturlandschaft zur Überbauung. – Gestalten attraktiver Vorplätze entlang der Dorfstrasse/Gräbli (Ortseingang). – Die Zone mit Planungspflicht kann in Etappen unterteilt werden, eine Teilüberbauungsordnung muss mindestens eine Etappe umfassen. 	Vgl. auch Abschnitt 41 BR, insbesondere Art. 413 BR Dachgestaltung.
Erschliessung	6	Erschliessungs- und Parkierungskonzept (mind. pro Etappe) unter Berücksichtigung der Anforderungen von bestehenden Erschliessungsanlagen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	III	Vgl. Art. 43 LSV.
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	BeP = Bebauungsplan (altrechtlich) BLP = Baulinienplan (altrechtlich) GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich) SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Bezeichnung	Abk.	Datum	
a «Freilichtmuseum»	UeO	Überbauungsordnung «Freilichtmuseum» mit Sonderbauvorschriften vom 9. Dezember 1970	
b «Chilchweg»	SBV	Überbauungsplan «Chilchweg» mit Sonderbauvorschriften vom 21 Juli 1975	
c «Museumseinfahrt Chilchweg» – «Rapperswilerhaus»		Überbauungsplan «Museumseinfahrt Chilchweg» – «Rapperswilerhaus» vom 21.08.1975	
d «Felsabbau Ballenberg Ost»	UeO	Überbauungsordnung mit Rodung «Felsabbau Ballenberg Ost» vom 27. Mai 2009	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge. 	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–415 BR) 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 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 412 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 413 BR.</p> <p>Vgl. auch Art. 414 BR.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, 1. Vollgeschoss- 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 BR.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 BR und Anhang A1 A121 BR.
		3 Die Stellung der Bauten 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.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den Hanglagen: Orientierung der Bauten parallel zur Falllinie des Hangs. – In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse. <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416 BR.</p>
Dachgestaltung	413	1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25°, rechtwinklige Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 25° sowie Flachdächer (mit einer Neigung von bis max. 5°) gestattet. Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.0 m.	<p>Flachdächer können mit oder ohne Attikageschoss erstellt werden.</p> <p>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	In den Ortsbildschutzgebieten hat sich die Dachgestaltung nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511 BR.
	3	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 30% der Länge der darunter liegenden Fassade; das Mass kann mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens auf maximal 50 % erhöht werden (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen).	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.
	4	Firstoblichter und Sonnenenergieanlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).
	5	In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten 30% der Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511 BR.
	6	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1 A111 (Attikageschoss)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	414	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 417. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.</p> <p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.
	2	<p>Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416 BR.</p>
Reklamen	415	<p>Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gestaltungsspielraum	416	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 415 BR abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f BR.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 BR abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 BR entsprechen.
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einer Baugruppe und/oder einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: <ul style="list-style-type: none"> – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar; 	Vgl. Art. 416 BR.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten und Anlagen und Terrainveränderungen in Landschaftsschongebieten – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</p> <p>Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung. Vgl. Art. 75 BauG.</p>
<p>Qualitätssichernde Verfahren</p>	<p>422 1</p>	<p>Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.</p>	<p>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.	Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Hofstetten b. Brienz 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.	Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)
		4 In den einzelnen Gebieten sind insbesondere die folgenden Elemente und Merkmale prägend:	Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.
Bezeichnung	Abk.	Prägende Merkmale	
«Dorfstrasse»	OI	<ul style="list-style-type: none"> – gestaffelte und fächerartig aufgereimte Bauten – die giebelständige Stellung und süd-ost-Orientierung zur Dorfstrasse; – die annähernd geschlossene Bauweise mit geringen seitlichen Abständen; – die gleich geneigten rechtwinkligen Satteldächer ohne Traufveränderungen und Einschnitte, die Materialien, die Gebäudeproportionen, das 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>Ausgewogene Verhältnis der Dachvorsprünge zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe sowie die Gebäudevolumen;</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Aussenräume mit Gärten, Einfriedungen, Kleinbauten sowie Vorgärten und Vorplätzen; – das Strassen- und Wegnetz, Gassen und Plätze. 	
«Schried»	OII	<ul style="list-style-type: none"> – die landwirtschaftlich geprägten Gebäudegruppen mit Bauernhäusern und Kleinbauten; – die giebelständige Stellung und Orientierung der Bauten in der Falllinie des Geländes; – die gleich geneigten rechtwinkligen Satteldächer ohne Traufveränderungen und Einschnitte, das ausgewogene Verhältnis der Dachvorsprünge zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe, die Materialien und die Gebäudeproportionen; mit Gärten, Einfriedungen, Hochstammobstbaumgärten und der angrenzenden Kulturlandschaft; – das Strassen- und Wegnetz. 	
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	<p>Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.</p>	<p>Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Hofstetten b. Brienz vom 2. Februar 2008; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2 BR.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Historische Verkehrswege	522	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS. Auf dem Gemeindegebiet von Hofstetten sind keine historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz vorhanden.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	523	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. 10 f BauG).
Einzelbäume, Baumreihen	524	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumreihen 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG).
	3	Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Landschaftsschongebiete	525	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern sowie wertvollen Landschaften.	Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).
		2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Nicht zugelassen sind Aufforstungen und Baumschulen.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen.
		3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 421.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer und stehende Gewässer	531	1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.
		2 Der Gewässerraum für Fliessgewässern und stehende Gewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.	Messweise für Fliessgewässer siehe Anhang A1 A126 Berücksichtigung von Art. 39 WBV bei Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde.
		3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.	
		4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht bebaut – im Planerlassverfahren das AGR, – im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.
		5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
	54	Schutz der naturnahen Landschaft		
Landschafts- schutzgebiete	541	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 Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).
		2	Sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.	
		3	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
Lebensräume	542	1	Für die Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:	
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6.0 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
Stehende Kleingewässer	L2	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.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	543	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV	
	55	Ersatzmassnahmen und Entschädigung		
Ersatzmassnahmen	551	<ol style="list-style-type: none"> 1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle. 	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Entschädigungs- massnahmen	552	1 Die Gemeinde kann den betroffenen GrundeigentümerInnen bzw. PächterInnen Entschädigungen ausrichten, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen.	Weitere Förderungsmassnahmen vgl. Art. 13 ff. NHG; Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG; LKV; ÖQV.
		2 Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.	
		3 Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung und regelt die Einzelheiten mit betroffenen Bewirtschaftern und Eigentümern in einer Vereinbarung.	
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahren- gebieten	561	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.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	<p>Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>	<p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze); – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen); – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	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.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – die baurechtliche Grundordnung vom 20. Januar 1997 mit Änderungen bis 18. Dezember 2009	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	26.11.2015 bis 15.01.2016
Vorprüfung	vom	05.02.2019
Publikation im Amtsblatt	vom	23.10.2019 und 30.10.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	17.10.2019 und 24.10.2019
Öffentliche Auflage	vom	17.10.2019 bis 18.11.2019
Einspracheverhandlungen	vom	29.11.2019
Erledigte Einsprachen	1	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	1	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	0	(Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	19.11.2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	05.12.2019
Publikation im Amtsblatt	vom	29.01.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	30.01.2020 und 06.02.2020
Öffentliche Auflage	vom	30.01.2020 bis 02.03.2020
Erledigte Einsprachen	0	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	0	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	0	(Anzahl)

(2. Auflage nach der Gemeindeversammlung vom 05.12.2019)

(3. Auflage im Genehmigungsverfahren; geringfügige Änderung des Baureglement und des Zonenplanes nach nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV)

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	25.06.2020
Öffentliche Auflage	vom	26.06.2020 bis 27.07.2020
Erledigte Einsprachen	0	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	0	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	0	(Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	28.07.2020
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	06.08.2020

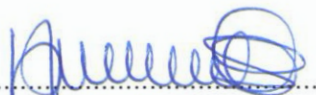
Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident:


.....
Erich Sterchi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Die Gemeindeverwalterin


.....
Lisa Luchs

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Die Gemeindeverwalterin


.....
Lisa Luchs

Hofstetten b. Brienz, 7. September 2020

am 27. Nov. 2020 



ANHÄNGE

ANHANG 1	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN
ANHANG 2	A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)

BEILAGEN

BEILAGE 1	B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN
BEILAGE 2	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG

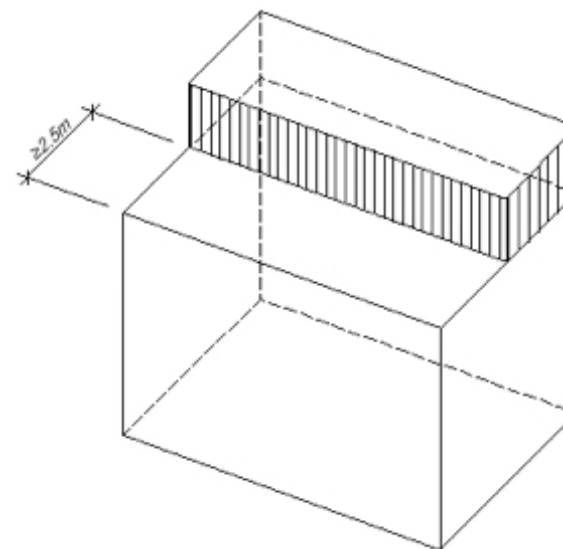
ANHANG 1

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

A11 Gebäudemasse

- A111** 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 2.5 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss sowie dazugehörige Vordächer, Pergolas, etc. müssen auf wenigstens einer längeren Fassade mindestens um das vorgeschriebene Mass gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden.
- 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet.

Zulässige Höhe und Mass vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.



Abgrabungen

- A112** Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf einer Fassadenseite unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.

	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 BR) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A1 A124 BR) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.
		2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	

Gebäudeabstand

- A124**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
 - 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

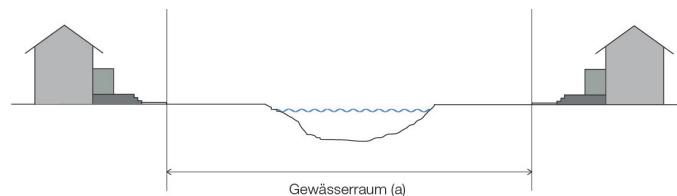
**Gegenüber Zonen-
grenzen**

- A125**
- Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A1 A122 und A1 A123 BR.

**Gegenüber Fliess-
gewässern**

- A126**
- Gewässerraum für Fliessgewässer:



**Gegenüber Hecken
und Feld- und Ufer-
gehölzen**

- A127**
- 1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.
 - 2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

Definition der Gehölgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

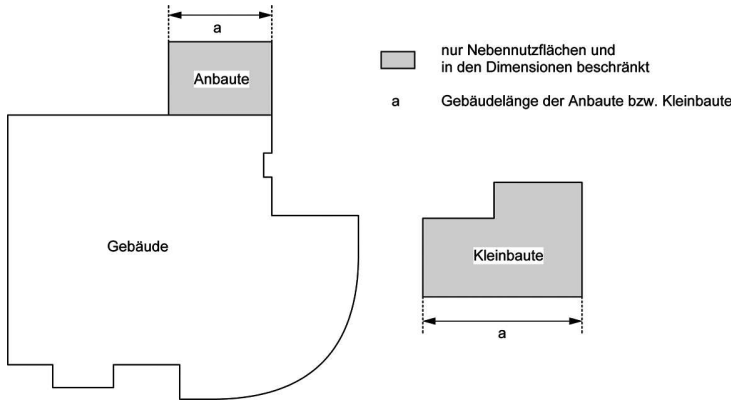
ANHANG 2

A2

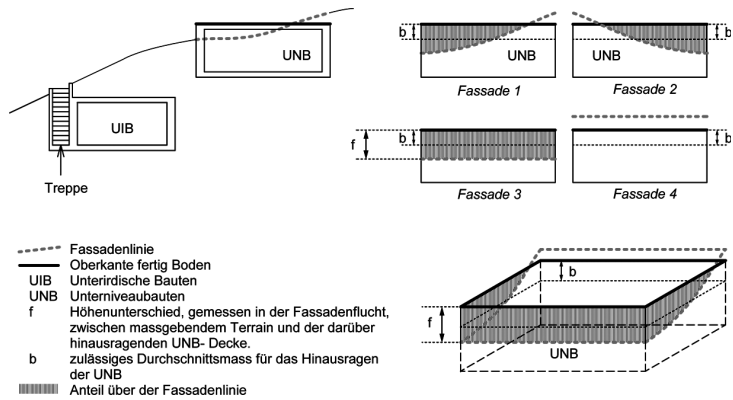
**SKIZZEN ZU DEN BEGRIFFEN UND MESSWEI-
SEN**

Anhang
Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

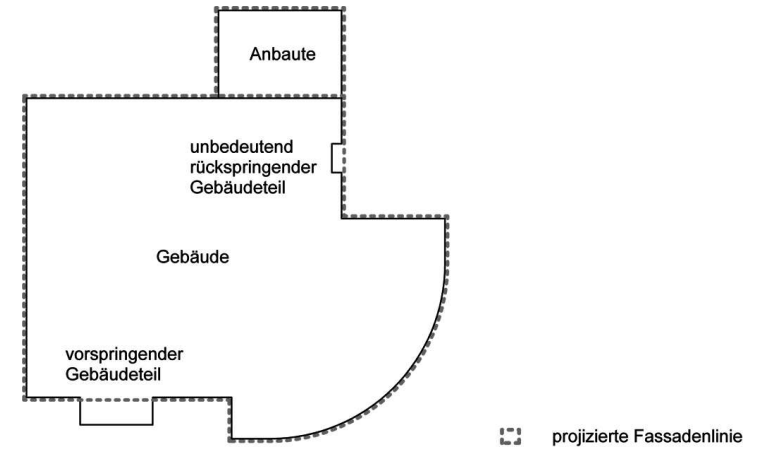


Figur 1.1-1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

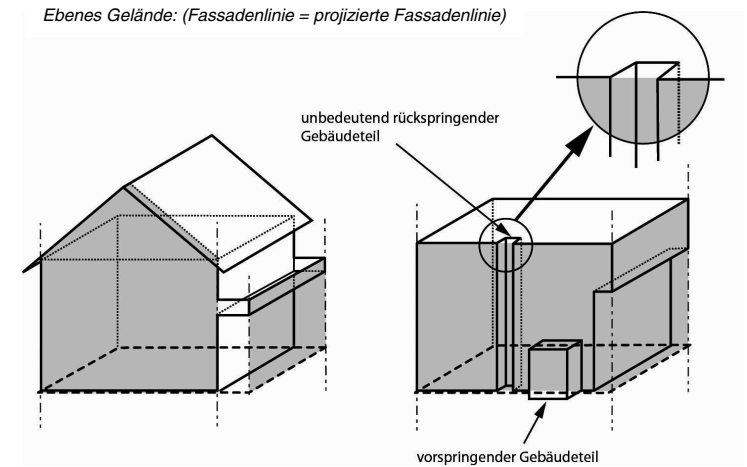


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

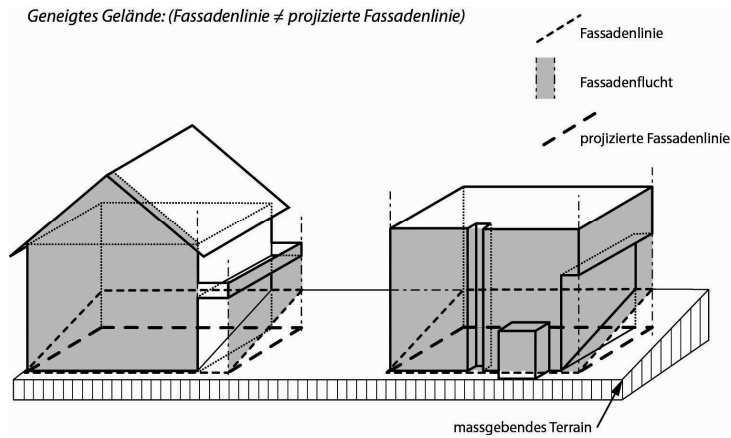
Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



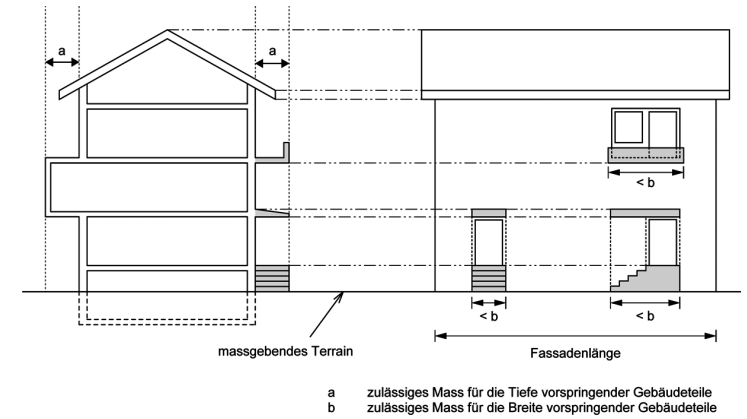
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



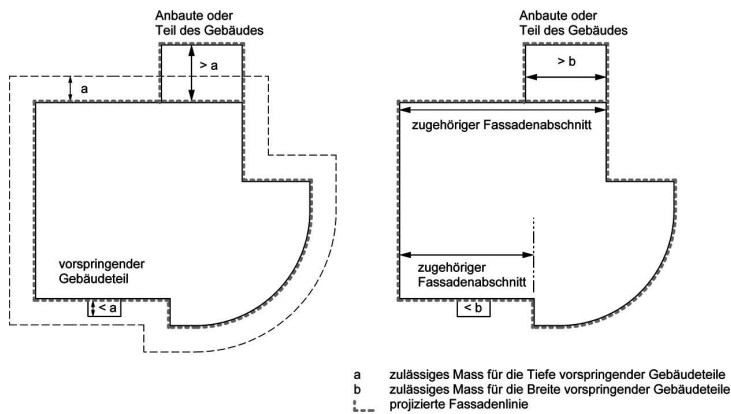
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



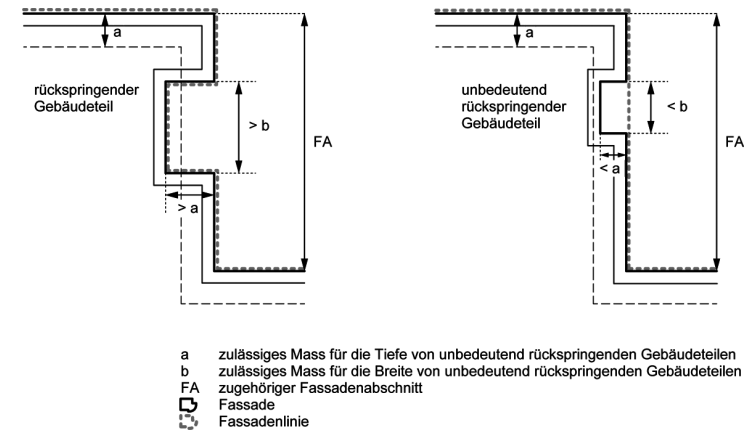
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

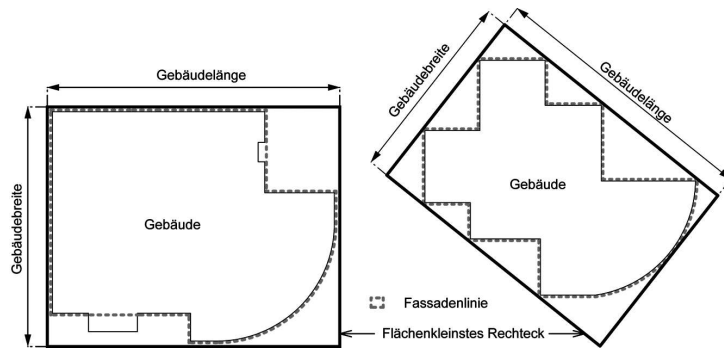


Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

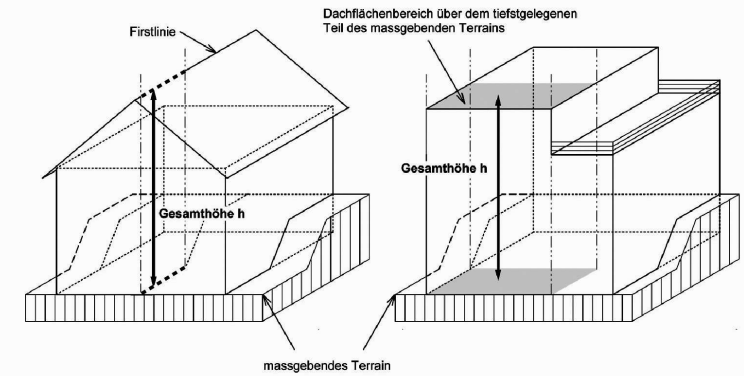


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

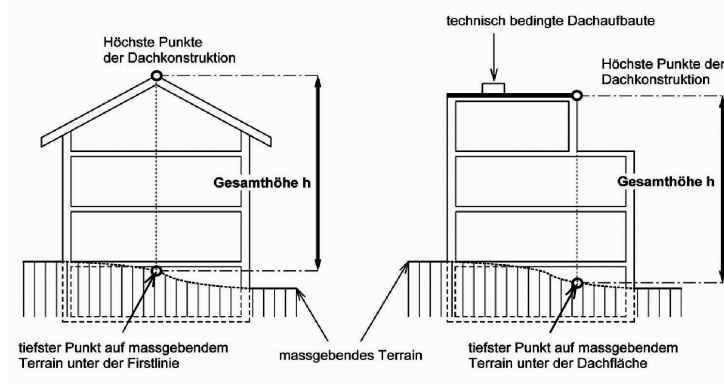


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

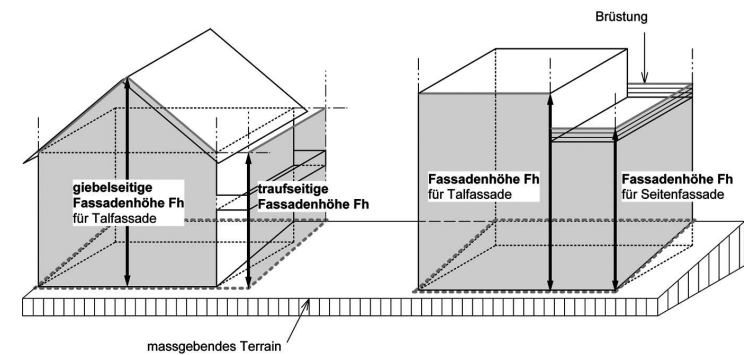


Figur 4.1.b Gesamthöhe

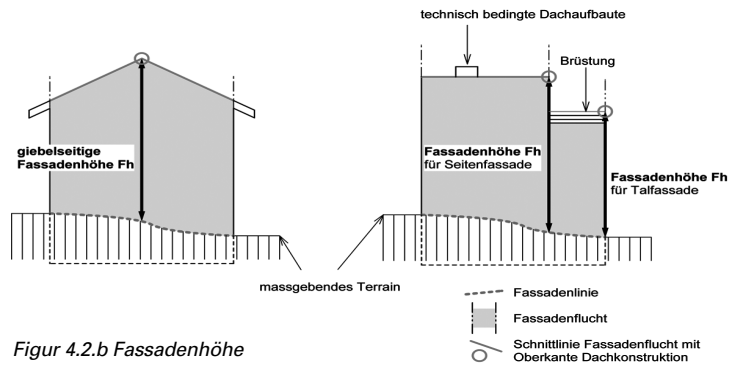
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



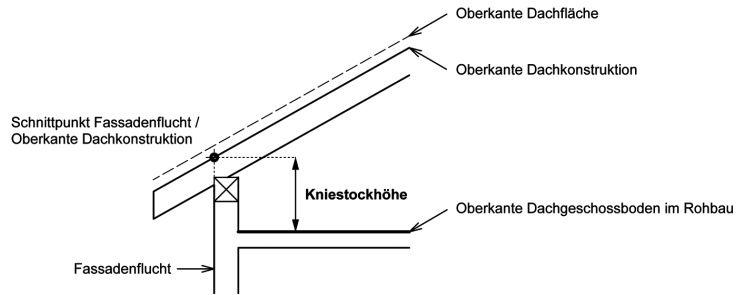
Figur 4.1.a Gesamthöhe



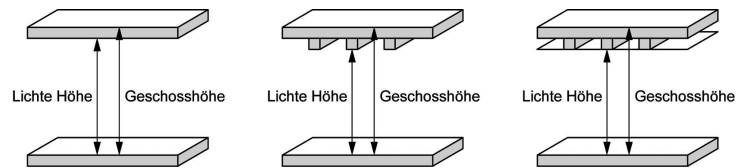
Figur 4.2.a Fassadenhöhe



Figur 4.2.b Fassadenhöhe

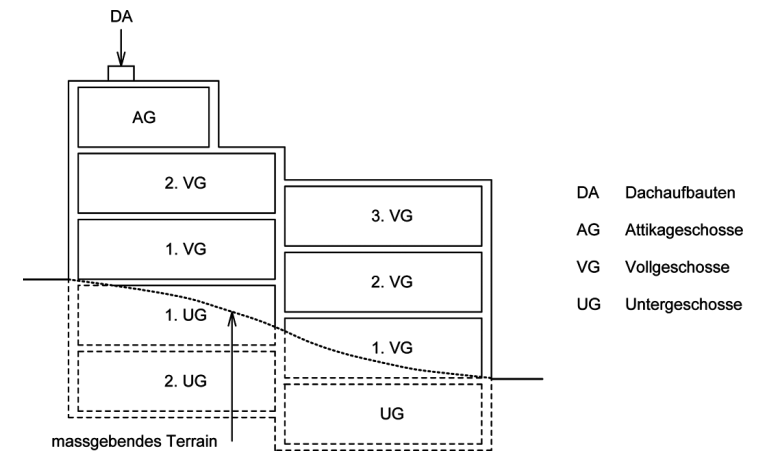
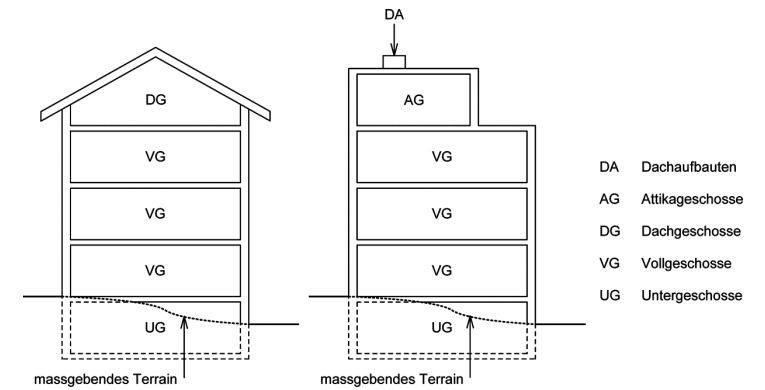


Figur 4.3 Kniestockhöhe



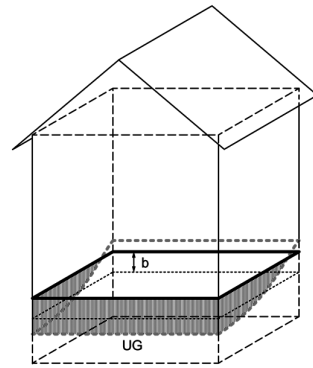
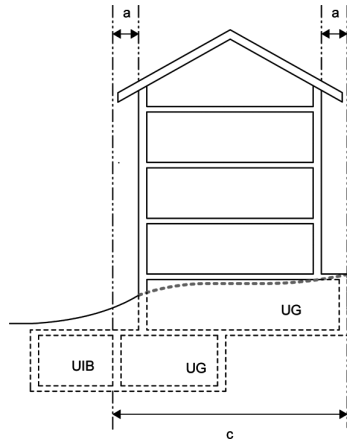
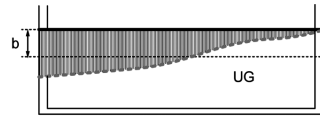
Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe

Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

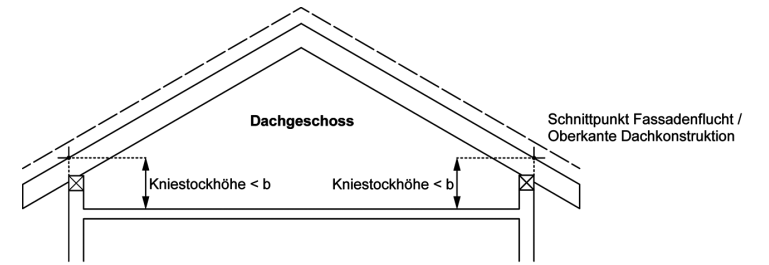


Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

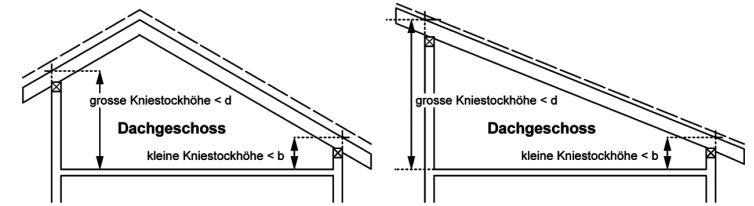
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



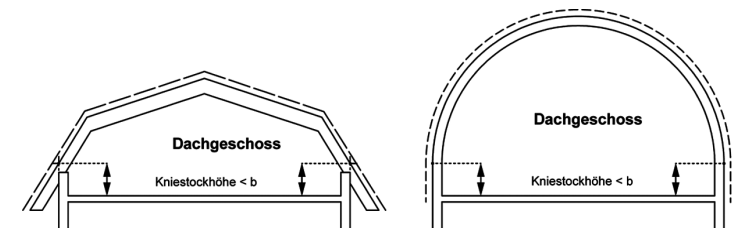
Figur 5.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

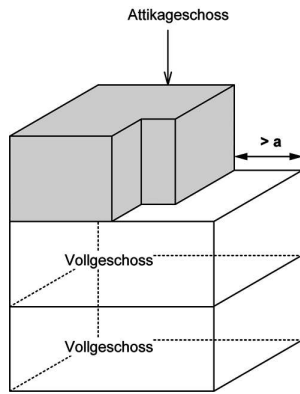


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

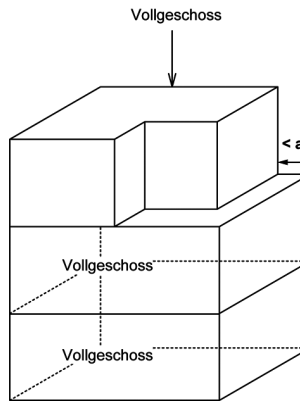


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

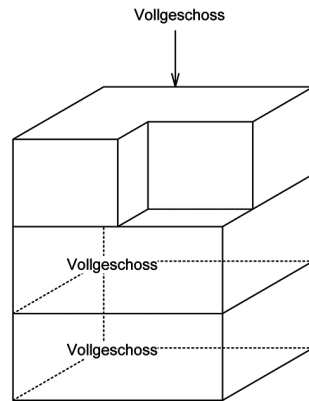
Figur 5.3 Dachgeschosse



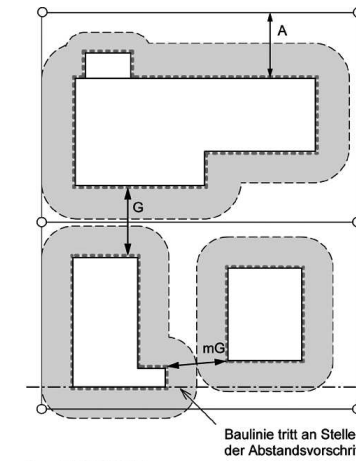
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 5.4 Attikageschosse

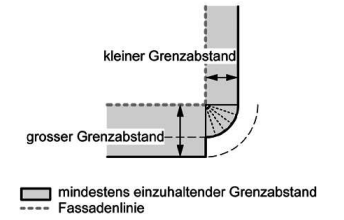


Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

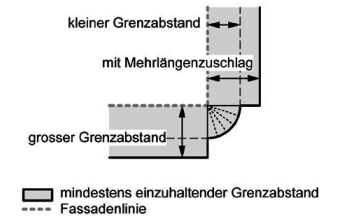


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▨ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

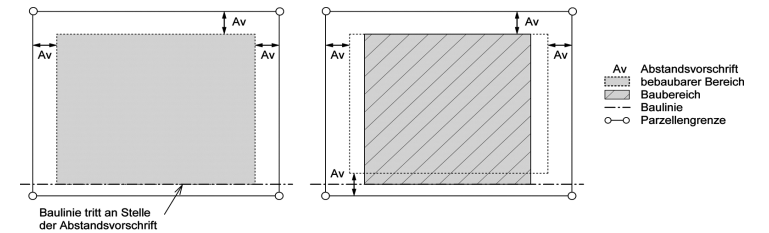
Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

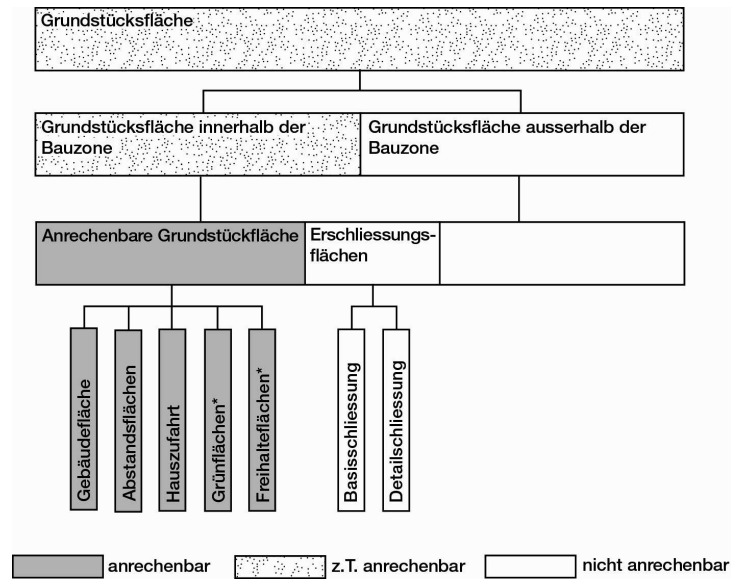


Figur 6.1-6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

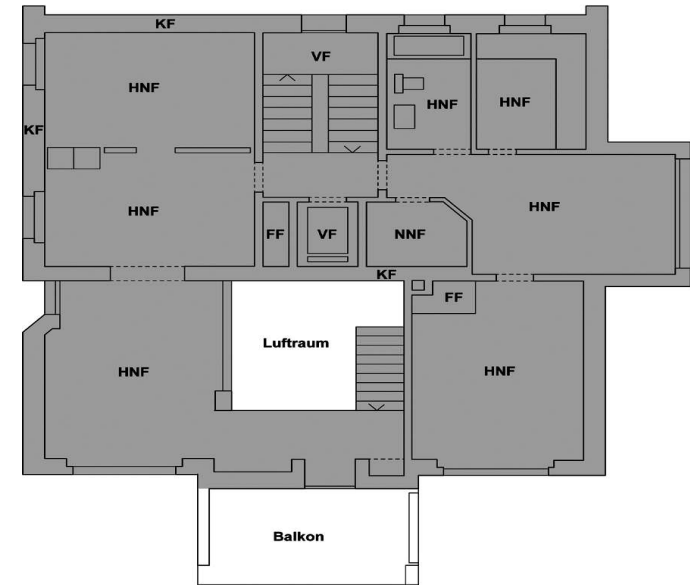
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



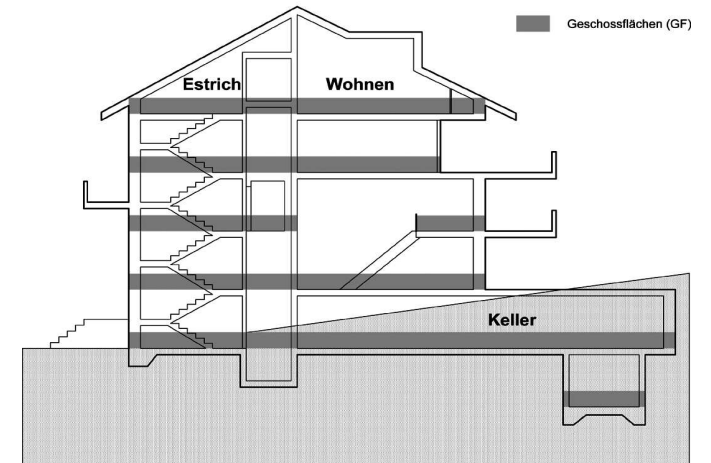
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

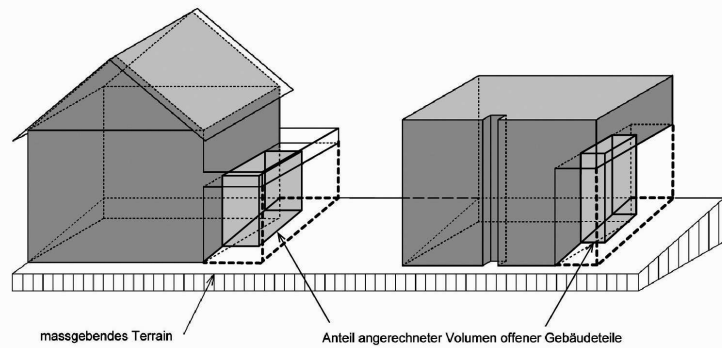
Grundriss 1. Obergeschoss:



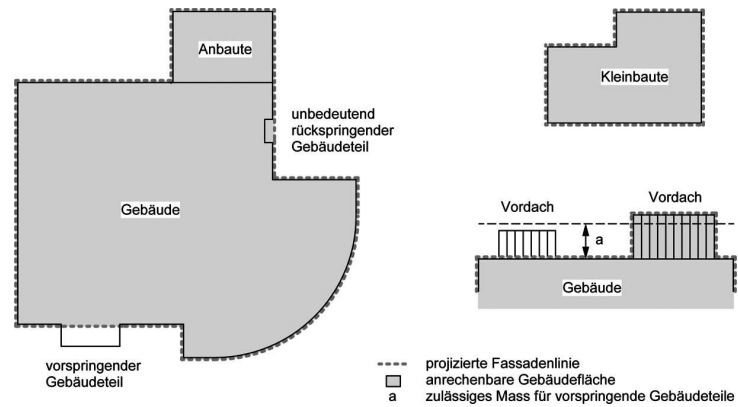
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

BEILAGE 1

B1

**ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND
INVNETAREN**

Im Hinweisplan sind Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördengebunden in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördengebunden)

B11

Das Bauinventar der Einwohnergemeinde Hofstetten b. Brienz ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Bau mit Situationswert

Die Einstufung «Situationswert» erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild, bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Anhangobjekte

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

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Weg-

fallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuftten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511 BR.

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Hofstetten b. Brienz ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.
Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan	B13	Die im kantonalen Sachplan des Wanderroustennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.	Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).
Geschützte Objekte (grundeigentümerverbindlich)	B14	Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:	
Geschützte Baudenkmäler		– B1 Stalden-Sprenggiweg 54	Vertrag vom 19. Oktober 2006
Geschützte geologische Objekte		– G1 34 Findlinge und 2 Blockgruppen, Objekt-Nr. 196	Verfügung vom 10. Oktober 1978.
Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung	B15	Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.	Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter http://www.be.ch/natur/
Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung		Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.	Objekt-Nr. 510 «Esleren/Gumenalp». Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32).
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung		Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	Nr. BE 524 «Wyssensee». Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34).

Trockenwiesen von nationaler Bedeutung	Die Objekte sind ungeschmälert zu erhalten. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor Naturgefahren oder einem andern überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.	Vgl. Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV; SR 451.37).
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Artenreiche Wiesen (und Weiden) trocken bis feucht	Für die im Hinweisplan bezeichneten artenreichen Wiesen und Weiden gelten die Vertrags- und Bewirtschaftungsbedingungen nach DZV, ÖQV und dem entsprechenden Teilrichtplan ökologische Vernetzung TröV.	Weitere Auskünfte können eingeholt werden bei – Geoportal Kanton Bern: http://www.bve.be.ch/site/geo > Aufruf des Kartenangebots > ökologische Ausgleichsfläche des Kantons Bern – Trägerschaft Vernetzungsprojekt – Ackerbaustellenleiter der Gemeinde
Naturschutzgebiete	– Naturschutzgebiet «Wyssensee (Nr. 61)» – Naturschutzgebiet «Höhe» (Nr. 205)	Vgl. RRB 5455 vom 10. Dezember 1986. Vgl. RRB 3900 vom 29. Dezember 2004.

Gewässer und Uferbereiche
(grundeigentümerverbindlich)

B16

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Vgl. Art. 37 und 38 GSchG; bezüglich Raumbedarf, bzw. Bauabstand Art. 531 BR.

stehende Gewässer

– Wyssensee

fliessende Gewässer

– Aare
– Eistlenbach
– Fulbach
– Gurgenkanaal
– Lammbach

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Wald
(grundeigentümerverbindlich)

B18

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.

BEILAGE 2

B2

PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

Der Gemeinderat bestimmt einen Pool von 4 bis 5 Fachleuten, in welchem zumindest die folgenden Fachbereiche vertreten sind:

- Architektur (mindestens 2 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung
- Raumplanung und Städtebau

Diese Fachpersonen sind

- gegenüber Behörden und Verwaltung der Gemeinde unabhängig *
- haben ihren Geschäfts- und Wohnsitz in der Regel ausserhalb der Gemeinde Hofstetten,
- sind mit den baurechtlichen und -kulturellen Gegebenheiten im Kanton Bern und der Gemeinde Hofstetten vertraut,
- sowie in Fragen der Bau- und Aussenraumgestaltung ausgewiesen und erfahren (dank z.B. entsprechender Ausbildung, Lehrtätigkeit, Wettbewerbserfolgen und/oder Jurytätigkeit).

* Nimmt die/der Ortsplanerin/Ortsplaner der Gemeinde Einsitz in die Fachberatung, hat sie/er kein Stimmrecht und nimmt Beurteilungen von Bauvoranfragen und -gesuche nur mit zwei weiteren Fachpersonen aus dem Pool vor.

Die Fachberatung kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (ohne Stimmrecht; z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Fachberatung zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei, maximal drei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen.

Nach einer Begehung mit einer Vertretung der Baubewilligungsbehörden formulieren die Fachpersonen zusammen schriftlich ihre Stellungnahme und Empfehlungen. Sie beraten nach Bedarf die Projektverfassenden im Hinblick auf die weitere Projektbearbeitung.

Wirkung	Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.
Entschädigungen	<p>Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand. Der Gemeinderat legt den Stundenansatz für die Leistungen der Fachpersonen in der Gebührenverordnung fest (z.Z. mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).</p> <p>Die Entschädigungen werden den Gesuchstellenden in Rechnung gestellt.</p>
Pflichten	<p>Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend</p> <ul style="list-style-type: none">– Unvereinbarkeit,– Verschwiegenheit,– Datenschutz,– Ausstand und– Verwandtenausschluss. <p>Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.</p>