

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Krauchthal

Revision Ortsplanung

Baureglement

Die Revision der Ortsplanung
besteht aus:

- Zonenplan «Krauchthal»
- Zonenplan «Hettiswil»
- Zonenplan «Hub»
- Zonenplan «Hängele»
- Baureglement
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gefahrenhinweise
- Strassenklassierungsplan

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

30. Juni 2010

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Krauchthal

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

0	Lesehilfe	6
1	Geltungsbereich	9
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
2	Nutzungszone	9
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszone	9
211	Art der Nutzung	9
212	Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	13
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	13
23	Weitere Nutzungszone im Baugebiet und Übergangsnutzungen	15
231	Grünzone	15
24	Nutzungszone im Nichtbaugebiet	15
241	Landwirtschaftszone	15
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	16
31	Zonen mit Planungspflicht	16
311	ZPP 1 «Eggen», Krauchthal	16
312	ZPP 2 «Bruchbühl», Hettiswil	17
313	ZPP 3 «Gaden», Hettiswil	17
314	ZPP 4 «Zihlacher», Hängele	19
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	20
321	Überbauungsordnungen	20
4	Qualität des Bauens und Nutzens	21
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	21
411	Gestaltungsgrundsatz	21
412	Bauweise, Stellung der Bauten	21
413	Fassadengestaltung	22
414	Dachgestaltung	22
415	Terrainveränderungen	23
416	Aussenraumgestaltung	23
417	Reklamen und Plakatierung	24
418	Antennenanlagen	24
419	Gestaltungsspielraum	25
42	Qualitätssicherung	26
421	Fachberatung	26
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	27
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	27

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	27
51	Ortsbildpflege	27
511	Dorfschutzgebiet	27
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	28
52	Pflege der Kulturlandschaft	28
521	Baudenkmäler	28
522	Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten	28
523	Historische Verkehrswege	28
524	Archäologische Schutzgebiete	29
525	Einzelbäume, Baumreihen, Hofbäume und Obstgärten	29
526	Hecken und Feldgehölze	30
527	Fliessgewässer	30
528	Waldabstand	31
53	Schutz der naturnahen Landschaft	31
531	Landschaftsschutzgebiete	31
532	Lebensräume	32
533	Naturschutzgebiete	32
54	Massnahmen	33
541	Ersatzmassnahmen	33
55	Gefahrengebiete	33
551	Bauen in Gefahrengebieten	33
552	Gefahrenstufen	33
6	Verschiedene Bestimmungen	35
611	Detailplanpflicht	35
612	Parkierung	35
613	Zuständigkeiten	36
7	Straf- und Schlussbestimmungen	36
701	Widerhandlungen	36
702	Inkrafttreten	36
703	Aufhebung von Vorschriften	37
	Genehmigungsvermerke	38
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	39
A11	Terrain und Nutzungsziffern	39
A111	Massgebendes Terrain	39
A112	Ausnützungsziffer	39
A113	Grünflächenziffer	39
A12	Gebäude und Gebäudeteile	40
A121	An- und Nebenbauten	40
A122	Unterirdische Bauten	40
A123	Vorspringende Gebäudeteile	41
A124	Dachaufbauten	41

A13	Gebäudemasse	42
A131	Gebäudelänge und Gebäudebreite	42
A132	Gebäudehöhe	43
A133	Kniewandhöhe	45
A134	Vollgeschosse	45
A135	Untergeschoss	46
A136	Dachgeschoss	46
A14	Bauabstände	47
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	47
A142	Kleiner Grenzabstand	47
A143	Grosser Grenzabstand	48
A144	Gebäudeabstand	48
A145	Mehrbreitenzuschlag	49
A146	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	49
A147	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	51
A148	Abstände gegenüber Fliessgewässern	51
A149	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	52
A150	Pflanzabstände von Strassen	54
Beilage B1: Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)		57
I.	Bauten und Pflanzungen	57
Art. 79	1. Grenzabstände	57
Art. 79 a	2. An- und Nebenbauten	57
Art. 79 b	3. Vorspringende Gebäudeteile	57
Art. 79 c	4. Abort- und Düngergruben	58
Art. 79 d	5. Hofstattrecht	58
Art. 79 e	6. Brandmauern a) Pflicht	58
Art. 79 f	b) Mitbenützung	58
Art. 79 g	c) Erhöhung	59
Art. 79 h	7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	59
Art. 79 i	b) Eigentum	59
Art. 79 k	8. Einfriedungen	59
Art. 79 l	9. Bäume und Sträucher	60
Art. 79 m	10. Entzug für Licht und Sonne	60
Art. 79 n	11. Benützung von Mauern an der Grenze	61
Art. 79 o	12. Betreten des nachbarlichen Bodens	61
Beilage B2: Abkürzungsverzeichnis		62
Beilage B3: Stichwortverzeichnis		64

0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Krauchthal bildet zusammen mit den Zonenplänen «Hängele», «Hettiswil», «Hub» und «Krauchthal» sowie dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Zonenpläne 1:2500	<p>In den Zonenplänen 1: 2500 («Krauchthal», «Hettiswil», «Hub» und «Hängele») sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.</p> <p>Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.</p>	
Schutzzonenplan	Im Schutzzonenplan sind die Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements (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. Er wird vom Gemeinderat verfasst. Die Hochbau- und Planungskommission überprüft diesen periodisch und stellt dem Gemeinderat Antrag bei Anpassungen.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B. Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 56 SV betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei

	<p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.</p>	<p>Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement</p>
	<p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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 Landschaftschutzes.</p>	<p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p>
	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>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. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>
	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</p>
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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.</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG und Art. 512</p>

Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	Vgl. Art. 419 und 512
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 613, im übergeordneten Rechts sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Krauchthal festgelegt.</p>	

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321)

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

<u>Zone</u>	<u>Abk.</u>	<u>Nutzungsart/ES</u>
-------------	-------------	-----------------------

Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none">– Wohnen¹– stille Gewerbe– ES II <p>Kirchliche Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen sind in der Wohnzone nicht zugelassen.</p>
-----------	---	---

Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES	
Mischzonen:		<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen¹ und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen 	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p>
Wohn-/Gewerbezone	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Gastgewerbe – Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche – Kleingewerbe 	
Dorfzone	D	<ul style="list-style-type: none"> – Dienstleistungen – ES III <p>In der Dorfzone sind überdies landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.</p> <p>Auf dem Grundstück GB-Nr. 2497 ist entlang der Kantonsstrasse im Baubewilligungsverfahren eine Schallpegeldifferenz von 14 dB(A) nachzuweisen.</p> <p>In allen Mischzonen sind Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe und dergleichen nicht zugelassen.</p>	
Arbeitszonen (Intensiv)	AI	<ul style="list-style-type: none"> – Produktions- und Dienstleistungsbetriebe – Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal – ES III <p>Lagerbetriebe und Werkhöfe sind nicht zugelassen.</p>	<p>In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen gelten jedoch nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.</p>
Arbeitszonen (Extensiv)	AE	<ul style="list-style-type: none"> – Werkhöfe – Lagerbetriebe – Bürobauten – Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal – ES III 	<p>Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe, Anlagen und Vorkehrungen gegenüber angrenzenden Zonen zu keinen Einwirkungen führen, die in der angrenzenden Zone unzulässig wären.</p>

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen

212 Mass der Nutzung

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GZ	GL	GFZ	
Baupolizeiliche Masse		¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512
Wohnzone 1	W1	4.0 m	8.0 m	4.5 m	1	16 m	–	kGA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142)
Wohnzone 2	W2	5.0 m	10 m	7.0 m	2	24 m	–	gGA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143)
Wohn-/Gewerbezone	WG2	5.0 m	10 m	7.0 m	2	24 m	–	GH: Gebäudehöhe (s. Anhang A132)
Dorfzone	D	5.0 m	8.0 m	7.0 m	2	30 m	–	GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131)
Arbeitszone	AI	6.0 m	6.0 m	10.0 m	–	40 m	30%	GZ: Geschosshöhe (s. Anhang A134)
Arbeitszone	AE	4.0 m	4.0 m	8.0 m	–	30 m	30%	GFZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A113)
Ergänzende Bestimmungen zu besonderen Wohnzonen		² In den besonderen Wohnzonen W1B «Berg, Hettiswil» sowie W2G «Grossacher, Krauchthal» gelten die folgenden Bestimmungen:						
		a) W1B «Berg, Hettiswil»: Bestimmungen der W1, minimale Ausnutzungsziffer von 0.3. Die Bebauung muss von oben am Hang nach unten erfolgen.						Das Gebiet liegt in einem Gefahrengebiet für Hangrutschungen mit mittlerer bzw. geringer Gefährdung. Eine Überbauung trägt zur Stabilisierung des Hangs bei. Für Bauten in Gefahrengebieten vgl. Art. 551 und 552.
		b) W2G «Grossacher, Krauchthal»: Bestimmungen der W2 mit folgenden Ausnahmen:						
		– Kleiner Grenzabstand mindestens:						3.6 m
		– Gebäudebreite (rechtwinklig zum Hang gemessen) maximal:						13.0 m
		– Gebäudelänge (parallel zum Hang gemessen) auf Parzelle GB-Nr. 3082 maximal:						13.0 m
		– Bestehende Bauten (Hauptbauten, Neben- und Anbauten) dürfen im vollen Umfang umgebaut und wieder aufgebaut sowie im Rahmen der Nutzungsvorschriften umgenutzt werden.						
Grenz- und Gebäudeabstände		³ Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.						Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.

Mehrbreitenzuschlag	<p>⁴ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 12 m breit sind, auf der betreffenden Schmalseite um 50% der Mehrbreite. Bauten nach Abs. 6 Bst. a und b werden bei der Bestimmung der Breite nicht miteingerechnet. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.</p>	<p>Vgl. Anhang A145. Mit dem Mehrbreitenzuschlag soll auch bei breiteren Bauten eine lockere Bebauung gewährleistet werden.</p>
Hangzuschlag	<p>⁵ Bei Hauptbauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.</p>	
Bewohnte An- und Nebenbauten	<p>⁶ Zudem gelten die folgenden Masse: a) Bewohnte An- und Nebenbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand mindestens: 4.0 m – Grundfläche maximal: 40 m² – mittlere Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal: 3.0 m 	<p>Vgl. Anhang A121 Abs. 2</p>
Unbewohnte An- und Nebenbauten	<p>b) Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand mindestens: 2.0 m – Grundfläche maximal: 60 m² – mittlere Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal: 3.0 m 	<p>Vgl. Anhang A121 Abs. 1</p>
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	<p>c) Vorspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand maximal: 1.5 m – ab Fassade maximal: 2.5 m 	<p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.</p>
Gestaffelte Gebäude	<p>d) Gestaffelte Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m – Staffelung in der Horizontalen mindestens: 3.0 m 	<p>Vgl. Anhang A132 Abs. 2 und A134 Abs. 2</p>

Abgrabungen	e) Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen beträgt: – 4.0 m – bei einer Fassadenlänge von mehr als 12.0 m 1/3 der Fassadenlänge jedoch maximal 8.0 m.	Vgl. Anhang A132 Abs. 1: Gebäudehöhe und Abs. 3: Abgrabungen
Geschosse	f) Als Geschosse zählen: – Untergeschoss: Wenn OK EG Boden im Mittel mehr als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt oder das UG mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht – Dachgeschoss: wenn die Kniewand 1.2 m überragt	Vgl. Anhang A135: Skizze Untergeschoss Vgl. Anhang A136: Anrechenbarkeit Dachgeschoss Vgl. Anhang A133: Kniewandhöhe

22 Zonen für öffentliche Nutzungen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen	<p>¹ Sofern in den einzelnen ZÖN keine anderen baupolizeilichen Masse festgelegt sind, dürfen gegenüber angrenzenden Zonen folgende Bauabstände nicht unterschritten werden:</p> <p>a) 5.0 m für eingeschossige Bauten, Anlagen und Vorkehren b) 6.0 m für zwei und mehrgeschossige Bauten, Anlagen und Vorkehren</p> <p>Der Abstand wird analog dem Grenzabstand gemessen.</p> <p>² Innerhalb der ZÖN richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der ZÖN noch gegenüber angrenzenden Zonen überschritten werden.</p>	Vgl. zur Messweise des Grenzabstands Anhang A142 und A143
-------------------------	--	---

Einzelne ZÖN ³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

<u>Bezeichnung/Zweck</u>	<u>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</u>	<u>ES</u>
Hettiswil A / Schulanlage	bestehend; kGA: 5.0 m, GH: 10.0 m	III
Hettiswil B / Schützenhaus, Vieh- schau- und Parkplatz	bestehend	III
Hettiswil C / Sammelstelle	keine Hochbauten zulässig	III
Krauchthal D / Schulanlage	bestehend; kGA; 5.0 m, GH 10.0 m	III
Krauchthal E / Kindergarten	bestehend; kGA: 5.0 m; GH: 3.5 m	III
Krauchthal F / Mehrzweckanlage	bestehend; kGA: 5.0 m, GH: 10 m	III
Krauchthal G / Gemeindehaus	bestehend; kGA: 5.0 m, GH: 8.0 m	III
Krauchthal H / Kirche, Pfarrhaus, Aufbahrungshalle, Friedhof, Friedhof- gärtnerei	Kirche: bestehend Pfarrhaus: bestehend; kGA: 5.0 m, GH: 7.5 m Aufbahrungshalle: bestehend, kGA: 5.0 m, GH: 4.0 m Friedhof: bestehend Friedhofgärtnerei: bestehend; kGA 5.0 m, GH: 3.0 m	III III II II III
Krauchthal I / Bauten des Strafvoll- zugs und Anstaltsbe- triebs Thorberg	Nutzungsmass, Bauweise, Bauabstände und Gestaltung für Um-, Neu- und Anbauten richten sich nach den Betriebsbedürfnissen. Sonderdachformen sind gestattet, massgebend ist allein deren gute Integration in die bestehende, denkmalpflegerisch geschützte Baugruppe und in das Landschaftsbild. Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung ist eine positive Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege,	III

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

231 Grünzonen

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

² In Grünzonen im Bereich von Gewässern gelten die Bestimmungen von Art. 527, insbesondere Abs. 3.

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

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Nach Art. 19 Abs. 4 des kantonalen Normalbaudekrets dürfen landwirtschaftliche Silobauten nur bis 13.0 m hoch sein. Dabei dürfen sie aber die Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, häusliche und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998).

311 ZPP 1 «Eggen», Krauchthal

Planungszweck	¹ Die ZPP 1 «Eggen» bezweckt eine gut gestaltete Überbauung, die räumliche Definition der angrenzenden Strassen und Plätze sowie die Koordination der Nutzungsansprüche und -absichten der einzelnen Parzellenbesitzer.	Basierend auf der ZPP «Eggen» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).
Art der Nutzung	² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Dorfzone.	
Mass der Nutzung	³ AZ 0.5, maximale Gebäudehöhe 7.5 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die Erschliessung erfolgt über den Eggen.	

312 ZPP 2 «Bruchbühl», Hettiswil

Planungszweck	¹ Die ZPP 2 «Bruchbühl» bezweckt eine dichte Wohnüberbauung, die als eigenständige Wohnsiedlung konzipiert ist und sich gut ins Landschaftsbild einfügt.	Basierend auf der ZPP «Bruchbühl» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 321).
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen	
Mass der Nutzung	³ AZ 0.4, maximale Gebäudehöhe 6.5 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die Wohnsiedlung ist als eigenständige Siedlung mit allen nötigen Gemeinschaftsanlagen nach Art. 42 ff. BauV auszugestalten und mit standortgerechten Hecken zu bepflanzen.	

Die Zufahrt hat vom Bruchbühl her zu erfolgen, wo auch die gemeinsame Parkierung anzuordnen ist. Die Siedlung soll möglichst verkehrsfrei bleiben.

313 ZPP 3 «Gaden», Hettiswil

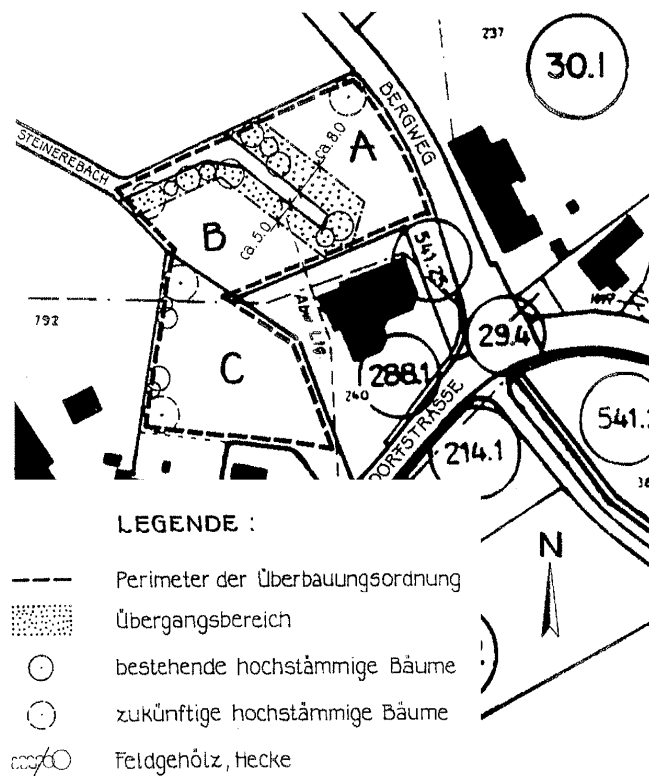
Planungszweck	¹ Die ZPP 3 «Gaden» bezweckt <ul style="list-style-type: none">– die Bebauung des Gebietes mit gut platzierten und gut proportionierten Gebäuden– die Regelung von Bach- und Grenzabständen– die Regelung der Erschliessung	
Art der Nutzung	² In den Sektoren A und B nach den Bestimmungen der Mischzone WG2, im Sektor C nach den Bestimmungen der Dorfzone D	
Mass der Nutzung	³ In den Sektoren A und B gilt eine AZ von 0.5, im Sektor C eine AZ von 0.6.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁵ ES III	

Gestaltungsgrundsätze

⁵ Entlang dem Siedlungsrand und dem Bauchlauf ist eine Bepflanzung mit Hochstämmern und Heckenpflanzen vorzusehen.

Die Erschliessung und Parkierung ist unter Berücksichtigung bestehender Wegrechte im Sinne eines minimalen Flächenbedarfs und unübersichtlicher Zugänge zu optimieren.

Prinzipskizze



314 ZPP 4 «Zihlacher», Hängele

Planungszweck	¹ Die ZPP 4 «Zihlacker» bezweckt die Integration einer Wohnüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität in das Ortsbild von Hängele, die sorgfältige Gestaltung des von weither sichtbaren Ortsrandes und die Definierung des Ortseingangs.	Basierend auf der ZPP «Zihlacher» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechts-gültig.
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen	
Mass der Nutzung	³ AZ 0.4, maximale Gebäudehöhe 6.5 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die Baugestaltung hat sich an den spezifischen traditionellen Bauelementen zu orientieren.	

Die Umgebungsgestaltung ist auf die exponierte Lage und einen ökologisch zweckmässigen Übergang zur Landwirtschaftszone auszurichten. Namentlich sind durchgehende Stützmauern und Garagenfronten nicht zugelassen. Die Böschungen sind natürlich und durchgrünt zu gestalten. Es sind hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Der Zugang hat vom Haselbergweg aus zu erfolgen. Die Abstellplätze für Fahrzeuge und Zweiräder sind gruppenweise zusammenzufassen.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig:

- UeO «Zihlacher», Hängele vom 06.01.2003 (basierend auf der ZPP 4 «Zihlacher»)
- UeO «Bruchbühl», Hettiswil vom 10.12.2001 (basierend auf der ZPP 2 «Bruchbühl»)
- UeO «Eggen», Krauchthal vom 12.10.2000 (basierend auf der ZPP 1 «Eggen»)
- UeO «Laufengraben», Hub vom 30.08.1997
- UeO «Aegerte», Hub vom 30.08.1993
- UeO «Husmatt», Hettiswil vom 04.07.1988

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

4.1.1 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Krauchthal verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. Vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415.
Beurteilungskriterien	² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <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	Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)
	³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Abschnitt 51

4.1.2 Bauweise, Stellung der Bauten

	¹ Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.
	² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A131

³ Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:

- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
- Parallele oder rechtwinkliche Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419.

413 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419.

414 Dachgestaltung

¹ Die _{Dach}gestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

Für das Dorfschutzgebiet sind die besonderen Vorschriften nach Art. 511 und 512 zu beachten.

² Vorbehältlich anderer Festlegungen in Überbauungsordnungen sind für Hauptbauten nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer erlaubt. Bei An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 24° zulässig.

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf einer Nutzungsebene zulässig. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen und sie dürfen in keinem Teil näher als 1.0 m an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang A124). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

⁴ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Vgl. Anhang A124
Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten

⁵ Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Firstoblichter dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Dachfläche bedecken.

415 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Sie unterliegen der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.

² Die Terraingestaltung ist in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen. Aufschüttungen dürfen den gewachsenen Boden um höchstens 0.80 m in der Ebene und 1.20 m in Hangsituationen überragen.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Gewässerschutzamt oder unter: www.bve.be.ch/site/awa)

416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.

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

417 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gilt die kantonale Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (VASR). Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörde.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. In der Dorfzone, in den Dorfschutzgebieten sowie bei Baudenkmalern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Antennenanlagen

¹ Antennenanlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen daher einer Interessenabwägung.

² Antennenanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen oder ausserhalb des Baugebiets auf bestehenden Antennenanlagen oder Strommasten errichtet werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Wohn-/Gewerbezone, Dorfzone, Wohnzonen. Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

³ Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. In Dorfschutzgebieten können Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

⁴ Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller bei Antennenanlagen ausserhalb der Arbeitszone neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Erweist sich ein Alternativstandort aus der Sicht des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild als besser, so ist dieser vorzuziehen.

419 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 nach Art. 412 bis 415 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute – Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kantonalen Denkmalpflege, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 613 in Verbindung mit dem Organisationsreglement bei der Hochbau- und Planungskommission

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in Dorfschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 419 und Art. 511 ff.

Vgl. Art. 419

Insbesondere auch bei Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512)

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Dorfschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefälltete oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 31 Abs. 4 NSchG.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Dorfschutzgebiet

¹ Das Dorfschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

² Die Hauptgebäude innerhalb des Dorfschutzgebiets sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung zu übernehmen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

¹ Im Dorfschutzgebiet kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Vgl. Art. 421: Fachberatung

² Bauten, Anlagen und Vorkehren haben sich im Dorfschutzgebiet in der Regel an die vorherrschende Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Dorfschutzgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind in den Zonenplänen als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Einwohnergemeinde Krauchthal.
Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG;
Art. 83 Abs. 2 BauG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

522 Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten

Die im Zonenplan dargestellten und beschrifteten Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten (Bauwerke) sind geschützt. Zudem gelten die entsprechenden Bestimmungen der kantonalen Naturschutzgebiete, resp. der archäologischen Schutzgebiete.

523 Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird.

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

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern; Oberingenieurkreis IV.

524 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.

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 den archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

525 Einzelbäume, Baumreihen, Hofbäume und Obstgärten

¹ Die im Schutzzonenplan 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.

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

Bewilligungen erteilt die Hochbau- und Planungskommission.

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

⁴ Die im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellten Hofbäume und Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und im Falle eines Abgangs möglichst zu ersetzen.

526 Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)

² Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten

Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).

³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher
Ausnahmebewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

527 Fliessgewässer

¹ Entlang der Fliessgewässer gilt zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen ein Abstand von 7.0 m und in der Landwirtschaftszone entlang dem Chrouchtalbach von 14.0 m.

Messweise siehe Anhang A148

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus nach Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG.

⁴ Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Vgl. Art. 532 Abs. 2

⁵ Der Abstand nach Abs. 1 gilt auch für eingedolte Gewässer.

528 Waldabstand

¹ Für den Waldabstand gelten mit Ausnahme der in den Absätzen 2 und 3 genannten Gebiete die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

vgl. Art. 25 Waldgesetz und Art. 35 Waldverordnung.

² Auf dem Grundstück GB-Nr. 2167 gilt ein reduzierter Waldabstand von 20 m.

³ Gegenüber dem «Bannhölzliwald», GB-Nr. 2528, gilt für die Wohnzone 1 ein reduzierter Waldabstand von 17 m.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezeichnen die traditionellen, landwirtschaftlichen Landschaftsräume, welche sich durch eine hohe Vielfalt an Lebensräumen für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie durch eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszeichnen. Angestrebt wird eine nachhaltige und ökologische Entwicklung der Wirtschafts- und Lebensräume und der dazugehörigen Siedlungsformen.

Vgl. Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG sowie Art. 10 und 86 BauG

² Baubewilligungspflichtige Bauten, Anlagen und Vorkehren sind in unmittelbarer Nähe von bestehenden Bauten oder wenn es die Nutzung erfordert auch an anderen Orten gestattet. Sie müssen sich gut ins Landschaftsbild und bestehende Gefüge einordnen, dem Siedlungscharakter entsprechen und eine hohe architektonische Qualität aufweisen.

Für die vorzügliche Einordnung von Bauten, die nicht in unmittelbarer Nähe von Hofgruppen liegen, ist eine Stellungnahme der OLK einzuholen. Weil das Landschaftsschutzgebiet eine kommunal festgelegte Zone ist, können im Baubewilligungsverfahren die Hochbau- und Planungskommission sowie der Gemeinderat darüber entscheiden, ob ein Vorhaben den kommunalen Vorschriften zum Landschaftsschutzgebiet entspricht. Dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung obliegt die Beurteilung, ob das Vorhaben nach Art. 24 RPG (Bauen ausserhalb der Bauzone) von seiner Nutzung her bewilligungsfähig ist.

532 Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan oder Schutzzonenplan bezeichneten und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften.

Bäche und Gräben im naturnahen Zustand

² Die Bäche und Gräben im naturnahen Zustand sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt und sind als solche zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten.

Waldränder

³ Die Gemeinde kann zusammen mit dem Kreisforstamt geeignete Pflege- und Unterhaltmassnahmen festlegen und fördert in Koordination mit dem Kreisforstamt die Aufwertung der Waldränder.

Nach Rücksprache mit der Waldabteilung kann, die Aufwertung von Waldrändern mit Kantonsbeiträgen gefördert werden, wenn verschiedene ökologische Kriterien erfüllt sind.

Trockenstandorte

⁴ Die Trockenstandorte sind als schützenswerte Lebensräume zu erhalten. Es gelten die vertraglichen Bestimmungen und die kantonalen Bewirtschaftungsauflagen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

Sonderstandorte

⁵ Die Sonderstandorte sind als Reptilienlebensräume zu erhalten. Terrainveränderungen, die nicht baubewilligungspflichtig sind, sind nur mit Zustimmung der Gemeinde erlaubt.

Feuchtgebiete

⁶ Die im Schutzzonenplan dargestellten Feuchtgebiete sind ökologisch wertvolle Lebensräume, die weder durch Düngung, Entwässerung oder andere Eingriffe verändert werden dürfen. Weidegang ist verboten.

533 Naturschutzgebiete

Für die im Schutzzonenplan als Hinweise bezeichneten kantonalen Naturschutzgebiete (NSG) gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen aus den folgenden Schutzbeschlüssen (SB):

NSG «Unterbergental»: SB vom 19. August 1975

NSG «Chrützflue-Brächerflue»: SB vom 25. Mai 1977

NSG «Lindental»: SB vom 7. April 2009

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

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

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

55 Gefahrenggebiete

551 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrenggrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552).

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

552 Gefahrenstufen

Erhebliche Gefährdung

¹ Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrenggebiet») dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf. Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Mittlere Gefährdung	² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.	Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden. Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.
Geringe Gefährdung	³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 552 Abs. 2 sinngemäss.	Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Sensible Bauten sind: <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).
Nicht bestimmte Gefahrenstufe	⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 613 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Parkierung

Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Gestützt auf Art. 512 und Art. 55 BauV kann die Gemeinde in der Dorfzone und im Dorfschutzgebiet aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

613 Zuständigkeiten

¹ Die Hochbau- und Planungskommission ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.

² Die Zuständigkeiten der Hochbau- und Planungskommission sowie der Leiterin oder des Leiters Hoch- und Tiefbau richten sich im Übrigen nach den organisationsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde.

Nach dem OgR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder dem OgR einem anderen Organ zugewiesen werden.

Demnach ist die Hochbau- und Planungskommission für die Bauentscheide, Baukontrollen und allfällige Strafanzeigen zuständig. Sie bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor und ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

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

Vgl. Art. 50 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, den Zonenplänen 1:2500 «Hängele», «Hettiswil», «Hub» und «Krauchthal» sowie dem Schutzzonenplan 1:7500 tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 20.06.1994 bestehend aus:
 - Zonenplänen «Krauchthal», «Hängele», «Hettiswil» und «Hub»
 - Schutzzonenplan «Landschaft»
 - Baureglement

- Überbauungsordnungen:
 - UeO «Grossacher», Krauchthal vom 30.04.1998
 - UeO «Brünliacher» Hardeggen; Hub vom 13.09.1978
 - UeO «Berg», Hettiswil vom 09.11.1977
 - Erschliessungsplan «Berg», Hettiswil vom 24.06.1976

- Baulinienpläne «Zufahrtsstrasse KEWU» vom 21.12.1968
- Baulinienplan «Grauenstein-Hängelenmoos» vom 20.05.1966

- Waldabstandslinienplan «Bannholzrain» vom 10. Januar 1964

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	5. Juni – 4. Juli 2008
1. Vorprüfung vom	6. Januar 2009
2. Vorprüfung vom	7. September 2009
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsanzeiger vom	17. September 2009
Öffentliche Auflage vom	17. Sept. – 19. Okt. 09
2. Öffentliche Auflage	
Publikation im Anzeiger vom	14. Januar 2010
Öffentliche Auflage vom	14. Jan. – 15. Feb. 10
Einspracheverhandlungen am	26. + 27. Okt. 2009
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	2. November 2009
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	1. Dezember 2009
Versammlungsleiter	Sekretärin
U. Morgenthaler	C. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Krauchthal,

Gemeindeschreiberin

C. Steiner

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am 30. Juni 2010**

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzungsziffern

A111 Massgebendes Terrain

Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 97 BauV

A112 Ausnützungsziffer

Die Berechnung der Ausnützungsziffer richtet sich nach kantonalem Recht

Art. 93 ff. BauV

A113 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

² 50% der erforderlichen Grünfläche sind als zusammenhängende Fläche anzulegen und mehrheitlich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

³ Für die Berechnung der vorhandenen Grünfläche werden 50% der Flächen von wasserdurchlässigen Fahrzeugabstellplätze und begrünten Dächern angerechnet.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Nebenbauten

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 6 Bst. b. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 212 Abs. 6 Bst. c und A123).

² Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach Baureglement geltenden Masse nicht übersteigen.

Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 6 Bst a und b. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus.

A122 Unterirdische Bauten

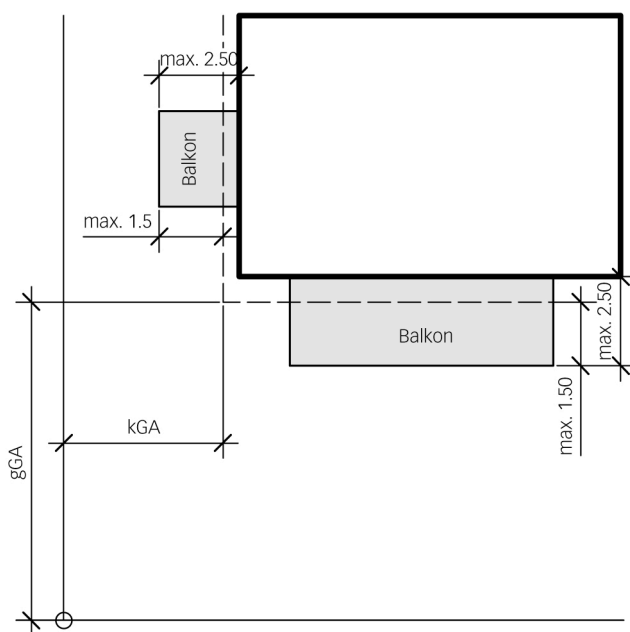
Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 3

A123 Vorspringende Gebäudeteile

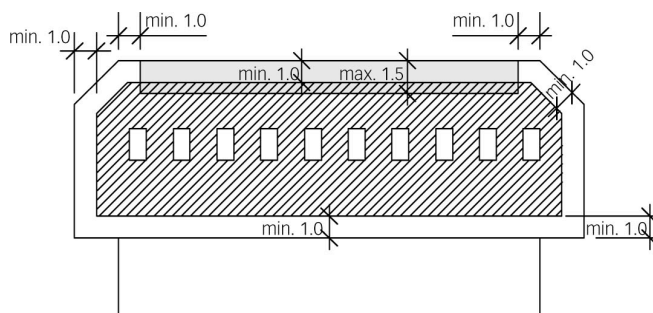
Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 6 Bst. c.



gGA = grosser Grenzabstand
kGA = kleiner Grenzabstand
■ = vorspringende Gebäudeteile

A124 Dachaufbauten



Vgl. Art. 414 Abs. 3 bis 5.

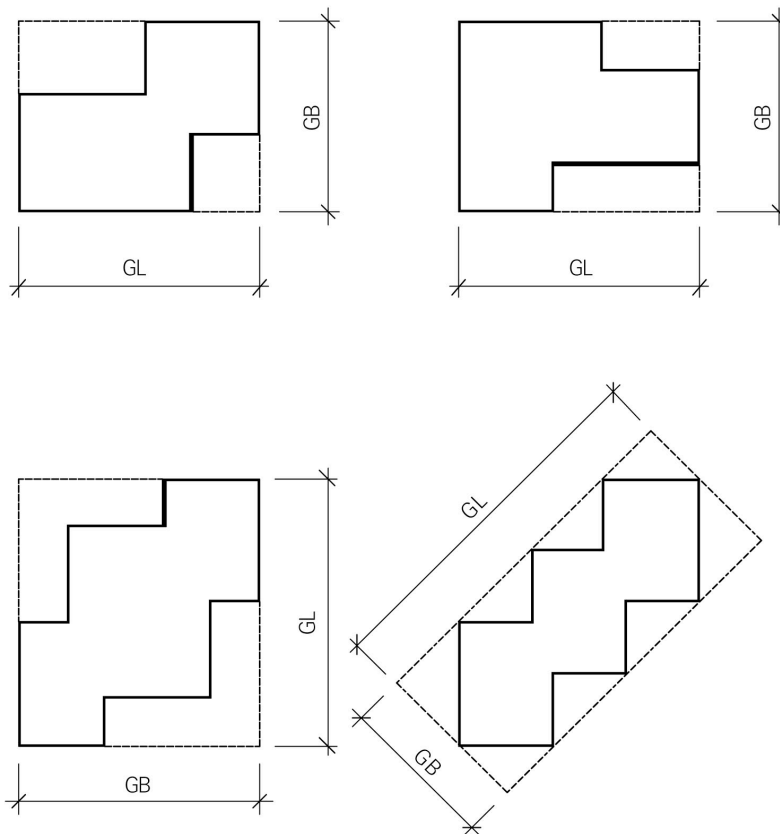
▨ zulässiger Bereich für Dachaufbauten und Dachflächenfenster
■ Firstoblicht


A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

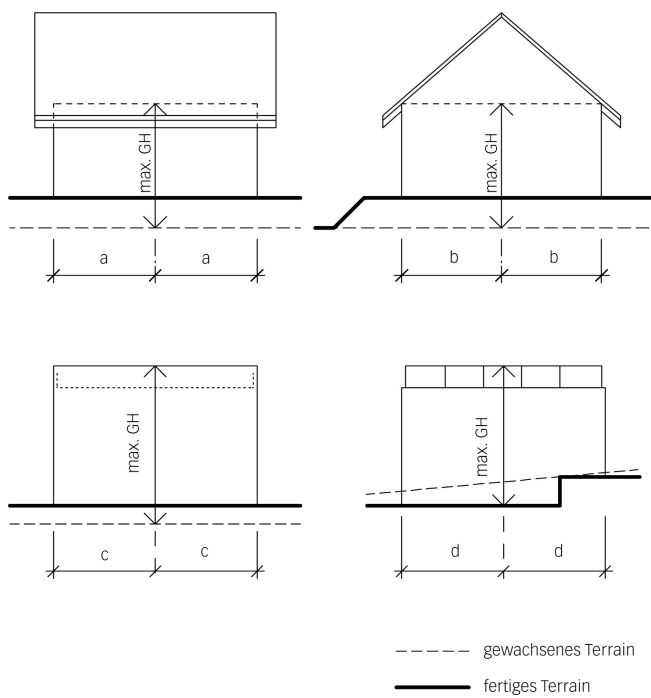


- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

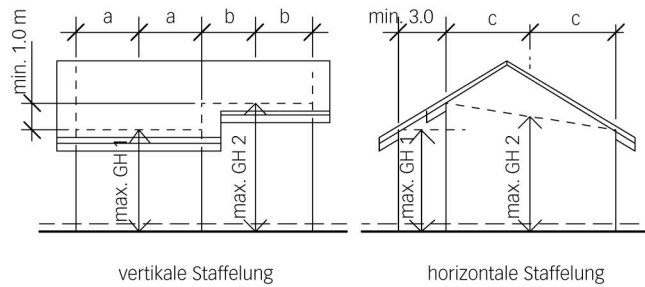
A132 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe (GH) wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain, bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 6 Bst. a und b dem fertigen Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren) bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

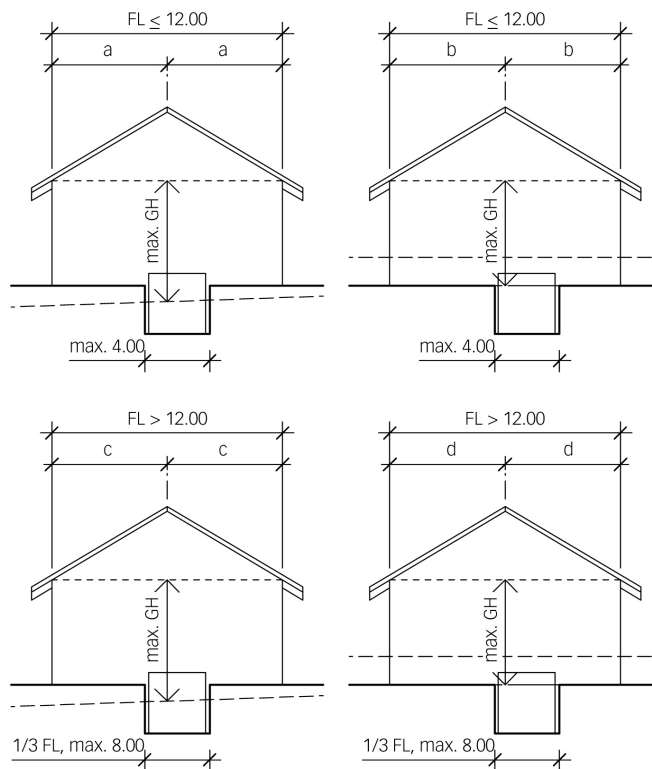


² Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



³ Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 6 Bst. e.



Die Fassadenlänge wird analog der Gebäudebreite und Gebäudelänge gemessen.

FL = Fassadenlänge

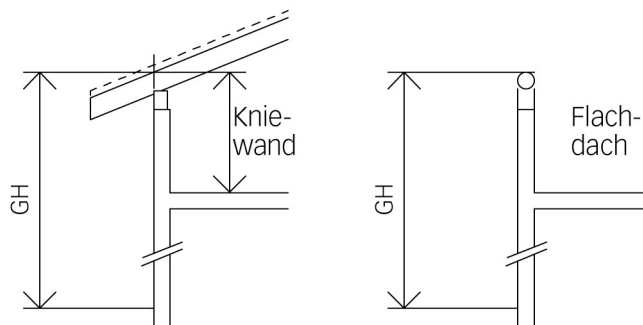
----- gewachsenes Terrain

———— neues Terrain

A133 Kniewandhöhe

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens (fertiger Boden) und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren).

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



A134 Vollgeschosse

¹ Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A135 bis 136

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

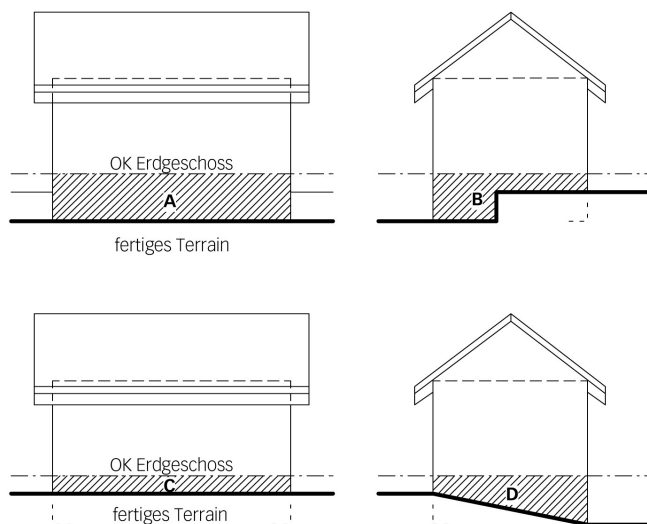
Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 6 Bst. d und Anhang A132 Abs. 2

A135 Untergeschoss

¹ Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

² Abgrabungen, die das Mass von Art. 212 Abs. 6 Bst. e nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A122). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 3.
Abgrabungen vgl. auch Anhang A132 Abs. 3



$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2 \text{ m}$$

A136 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass:
Art. 212 Abs. 6 Bst. f

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

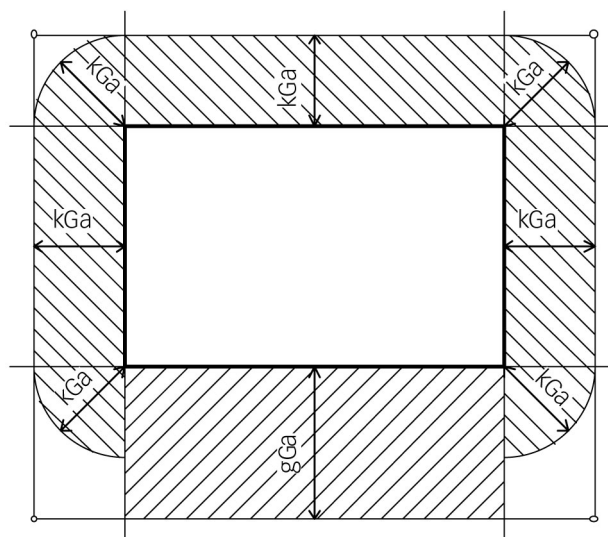
A142 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kGa) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 6 Bst. c und Anhang A123.



A143 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Bau-gesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

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.

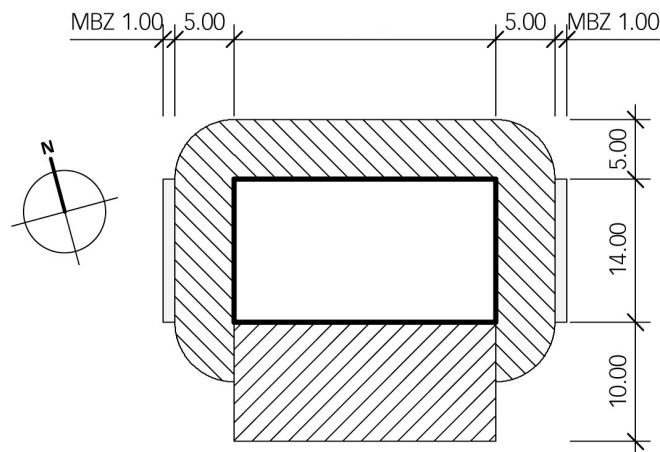
⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

A145 Mehrbreitenzuschlag

Der Mehrbreitenzuschlag (MBZ) beträgt $\frac{1}{2}$ der Mehrbreite über 12.0 m.

Massgebende Breite für den Mehrbreitenzuschlag: Art. 212 Abs. 4



A146 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

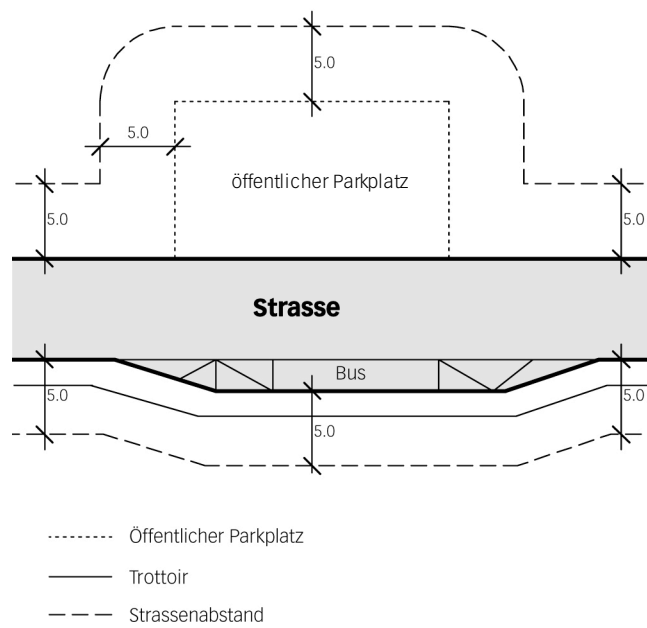
¹ Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

² Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.

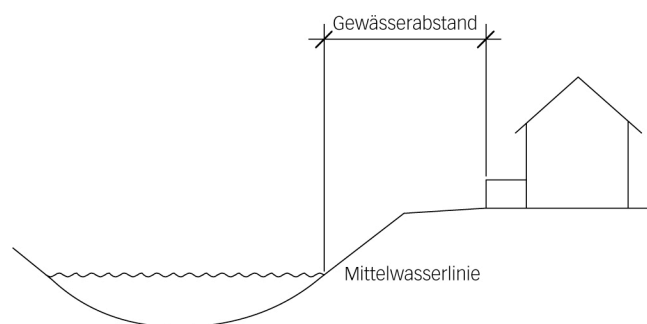
³ Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Quer- richtung zu berechnen sind.

A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen.



A148 Abstände gegenüber Fließgewässern



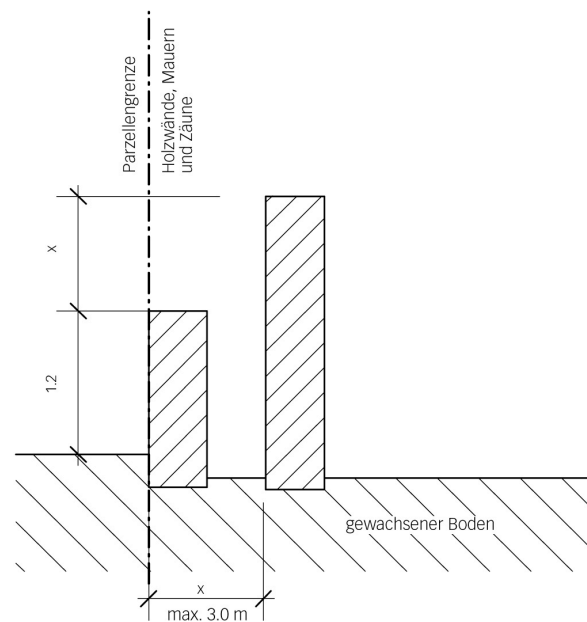
Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 527) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

A149 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

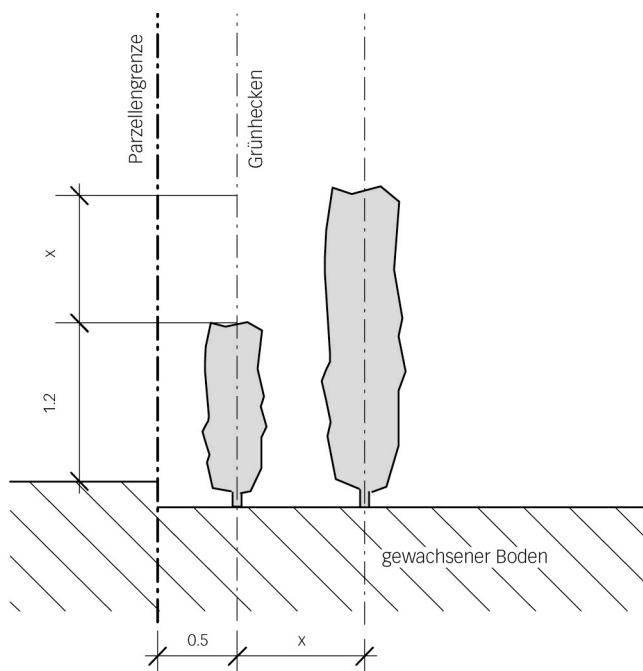
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäume, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79 I und 79 m EG ZGB

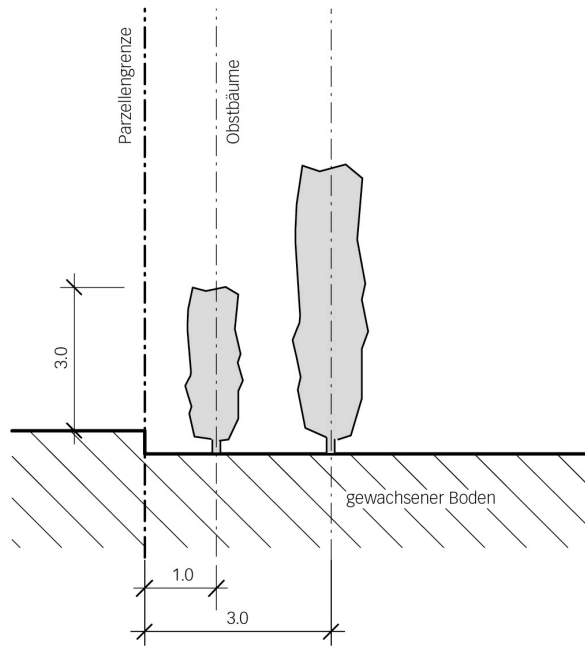
Feste Einfriedungen



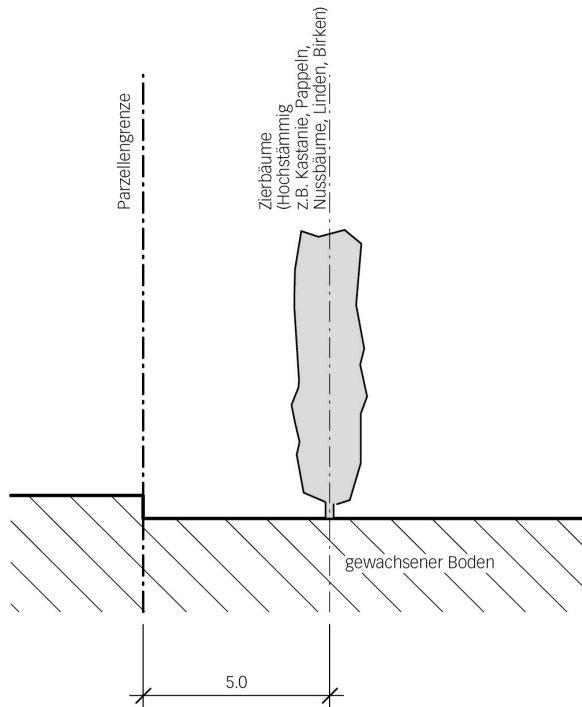
Grünhecken



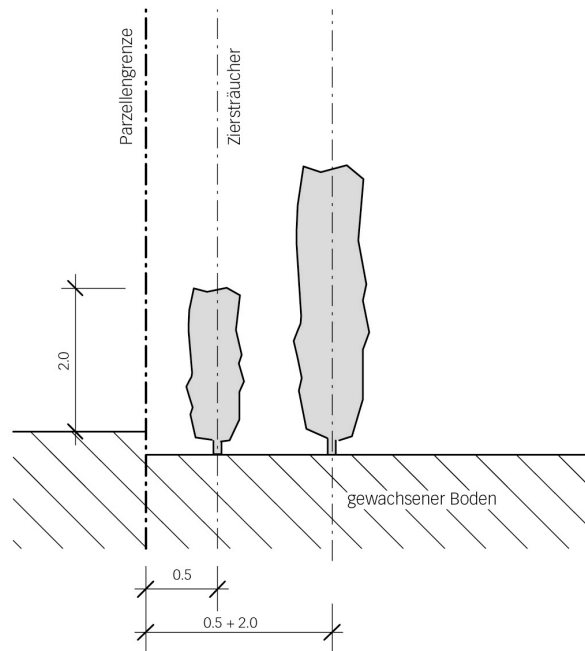
Obstbäume



Zierbäume



Ziersträucher

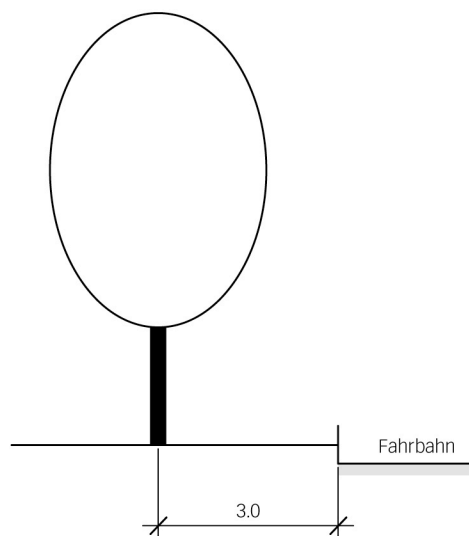


A150 Pflanzabstände von Strassen

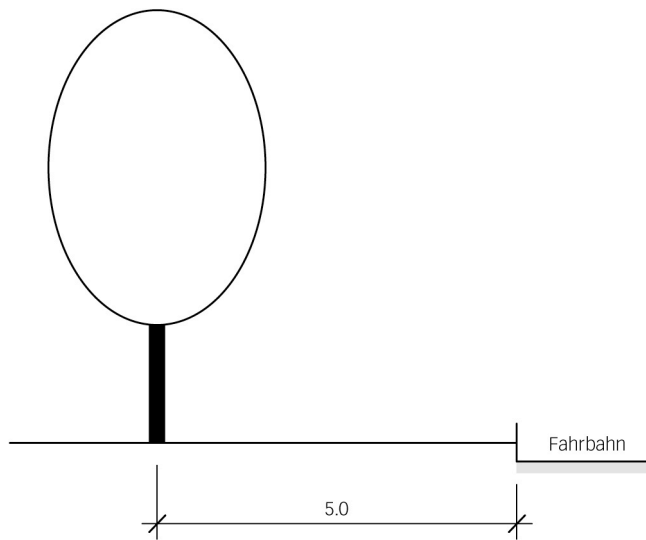
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassenbaugesetzes.

Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

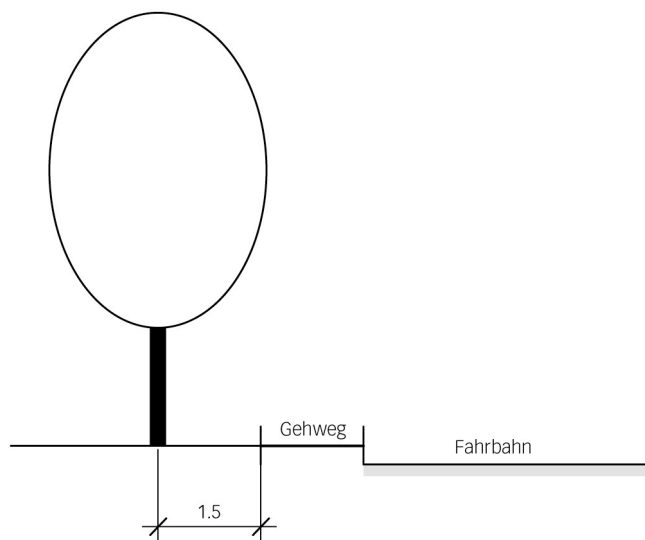
Öffentliche Strasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg



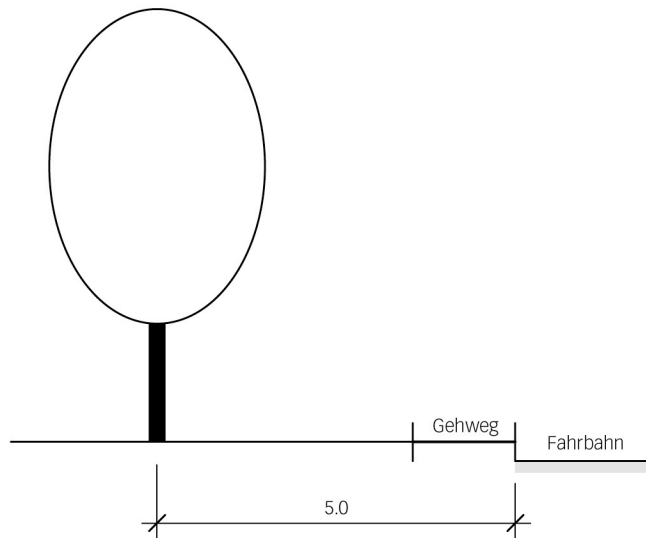
Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg



Öffentliche Strasse ausserorts, Fahrbahn mit Gehweg

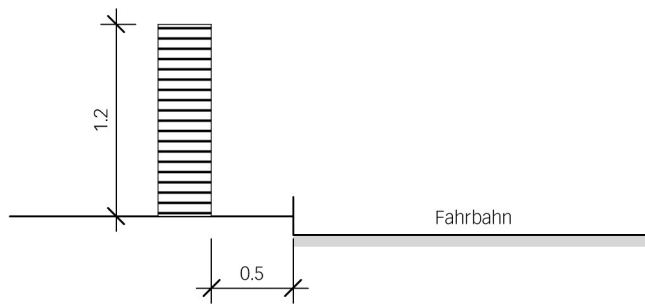


Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn mit Gehweg

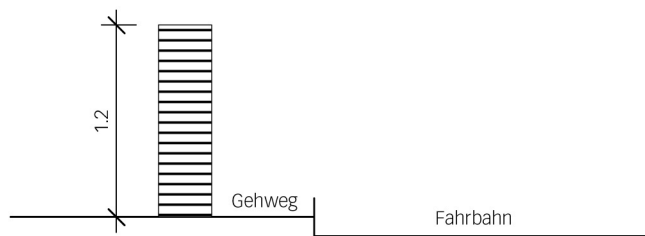


Einfriedungen (Grünhecken und feste Einfriedungen)

Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



Beilage B1: Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)

I. Bauten und Pflanzungen

Art. 79 1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79 a 2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79 b 3. Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79 c 4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79 d 5. Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79 e 6. Brandmauern a) Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79 f b) Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79 g c) Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79 h 7. Stützmauern und Böschungen
a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79 i b) Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79 k 8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79 l 9. Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79 m 10. Entzug für Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79 n 11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79 o 12. Betreten des nachbarlichen Bodens

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Beilage B2: Abkürzungsverzeichnis

AE	Arbeitszone extensiv
AI	Arbeitszone intensiv
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
FL	Fassadenlänge
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GFZ	Grünflächenziffer
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
kGA	Kleiner Grenzabstand

KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Okto- ber 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
MBZ	Mehrbreitenzuschlag
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Land- schaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flussufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundes- rechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VASR	Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewäs- serunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WG	Mischzone Wohn-/Gewerbe
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Beilage B3: Stichwortverzeichnis

Abgrabungen	13
Abstand	
von Fließgewässern	51
An- und Nebenbauten.....	40
Bewohnte	12
Unbewohnte	12
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	12
Antennenanlagen.....	24
Arbeitszone AE	11
Arbeitszone AI	11
Arbeitszonen.....	10
Archäologische Schutzgebiete	29
Ausnützungsziffer	39
Aussenraumgestaltung	23
Bau- und Aussenraumgestaltung	21
Bau- und Nutzungsbeschränkungen	27
Bauabstände	47
Näherbaurecht.....	47
Baubewilligungsverfahren.....	7
Baumreihen.....	29
Baupolizeiliche Masse.....	11
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	28
Bauweise	21
Besitzstandsgarantie	7
Dachaufbauten.....	41
Dachgeschoss.....	46
Dachgestaltung	22
Detailplanpflicht.....	35
Dorfschutzgebiet.....	27
Dorfzone	10
Dorfzone D	11
Einzelbäume	29
Ersatzmassnahmen	
Natur.....	33
Fachberatung	26
Fassadengestaltung.....	22
Fassadenlänge.....	44
Feldgehölze.....	30
Fließgewässer	30
Gebäudeabstand	48
Gebäudebreite	42
Gebäudehöhe.....	43
Gebäudelänge.....	42
Gebäudemasse	42

Gefährdung	
erheblich	33
geringe	34
mittlere	34
Gefahrengebiete	33
Gefahrenstufe	
nicht bestimmte.....	34
Gefahrenstufen.....	33
Geschosse	13
Gestaffelte Gebäude.....	12
Gestaltungsgrundsatz.....	21
Gestaltungsspielraum.....	25
Grenz- und Gebäudeabstände	11
Grenzabstand	
Grosser	48
Kleiner	47
Grundrissen	
unregelmässige.....	49
Grünflächenziffer	39
Grünzonen	15
Hangzuschlag	12
Hecken.....	30
Historische Verkehrswege.....	28
Hofbäume.....	29
Kniewandhöhe	45
Landschaftsschutzgebiete	31
Landwirtschaftszone.....	15
Lebensräume	32
Mass der Nutzung.....	11
Massgebendes Terrain.....	39
Mehrbreitenzuschlag	12, 49
Mischzonen	10
Naturdenkmäler.....	28
Naturschutzgebiete	32
Obstgärten	29
Ökologischer Ausgleich	27
Ortsbildpflege	27
private Baurecht	7
Qualitätssicherung	8, 26
Reklamen und Plakatierung	24
Schutz der naturnahen Landschaft.....	31
Schutzzonenplan	6
Sehenswürdigkeiten.....	28
Stellung der Bauten.....	21
stilles Gewerbe	9
Strafbestimmungen	36
Strassenabstand.....	51
Strassenabstände.....	6

Terrainveränderungen	23
Überbauungsordnungen	20
Untergeschoss	46
Unterirdische Bauten	40
Vollgeschosse	45
Vorspringende Gebäudeteile	41
Waldabstand	6
Widerhandlungen	36
Wohn-/Gewerbezone WG2	10, 11
Wohnzone 1 W1	11
Wohnzone 2 W2	11
Wohnzonen	9
Zonen für öffentliche Nutzungen	13
Zonen mit Planungspflicht	16
Zonenpläne	6
ZPP 1	16
ZPP 2	17
ZPP 3	17
ZPP 4	19
Zuständigkeiten	8, 36