



Baureglement (BauR)

Stand: 13.12.2018, **Mitwirkung**

Impressum

Gemeinde: Trubschachen
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch
Ruefer Ingenieure AG, Bernstrasse 14, 3550 Langnau i.E., rueferag@ruefer-ing.ch

Version	Datum	Inhalt
0.4	13.12.2018	Entwurf Mitwirkung gemäss Beschluss Gemeinderat vom 21.11

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen.....	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Näherbau	5
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	6
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	6
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 11 Bahnareal	7
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone	7
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	8
Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP	8
Art. 15 ZPP 1 «Himmelhausmatte»	8
Art. 16 ZPP 2«Trubstrasse/Rebermatte»	8
Art. 17 ZPP 3«untere Säge»	9
Art. 18 ZPP 4«Sonnhalde»	9
Art. 19 ZPP 5«Obere Wegmatte 2».....	9
4 Qualität des Bauens und Nutzens	11
Art. 20 Gestaltungsgrundsatz	11
Art. 21 Beurteilungskriterien	11
Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten	11
Art. 23 Dachgestaltung	11
Art. 24 Aussenraumgestaltung	12
Art. 25 Reklamen und Plakatierung	12
Art. 26 Gestaltungsspielraum	12
Art. 27 Fachberatung	13
Art. 28 Qualifizierte Verfahren	13
Art. 29 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	13
Art. 30 Gemeinsames Heizwerk.....	13
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	14
Art. 31 Baudenkmäler	14

Art. 32	Historische Verkehrswege	14
Art. 33	Archäologische Schutzgebiete	14
Art. 34	Naturobjekte	14
Art. 35	Landschaftsschutzgebiet	14
Art. 36	Hecken, Feld- und Ufergehölze	15
Art. 37	Ersatzmassnahmen	15
Art. 38	Fördermassnahmen	15
Art. 39	Gewässerraum	15
Art. 40	Bauen in Gefahrengebieten	16
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	16
Art. 41	Widerhandlungen	16
Art. 42	Inkrafttreten.....	16
Art. 43	Aufhebung von Vorschriften	16
	Genehmigungsvermerke	17
	Anhang	18
A1	Skizzen.....	18
A2	Naturobjekte gemäss Naturinventar	23
A3	Gesetze und Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	27
A4	Nützliche Web-Adressen	28
	Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu.....	29

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Trubschachen bildet zusammen mit den Zonen- und Hinweisplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:5'000	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Hinweis-/Richtplan Schutz 1:10'000	Analog zum Zonenplan sind im Hinweis-/Richtplan Schutz weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich oder behördenverbindlich.
Zonenplan Gewässerräume 1:5'000	Im Zonenplan Gewässerräume sind die Gewässerräume und die dicht überbauten Gebiete entlang der Gewässer bezeichnet, die entsprechenden Bau- und Nutzungsbestimmungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p>

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe 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.¹

Besitzstandsgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.²

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 Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.

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

Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Verwaltungsverordnung der Gemeinde Trubschachen geregelt.³

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

³ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

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

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

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

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):²

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	– Wohnen – stille Gewerbe ³	II
Mischzone	M	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe ⁴ – Gastgewerbe – Landwirtschaftsbetriebe und alle Gewerbe mit überdurchschnittlichem Mass an Verkehr verboten	III
Kernzone ⁵	K	– Wohnen – Stille bis mässig störende Gewerbe ⁶ – Gastgewerbe	III
Arbeitszone	A	– Arbeitsnutzungen ⁷	IV

¹ Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

⁴ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁵ Die Kernzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Trubschachen. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

⁶ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁷ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t in BG ² [m]	Fh t [m]	GH in BG ³ [m]	GH [m]
Wohnzone	W	4	8	35	7	10	11.5	14.5
Mischzone	M	4	8	40	7	10	11.5	14.5
Kernzone	K	3	6	30	8.5	8.5	13	13
Arbeitszone	A	5	5	–	11	11	17	17

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)

BG = Baugruppe gemäss kant. Bauinventar (Stand 2018)

2 Auf Parzellen, die von der Baugruppe randlich betroffen sind, ist mit der kantonalen Denkmalpflege im Einzelfall zu prüfen, ob die vollständige Ausnützung der höheren Fassadenhöhe ortsbildverträglich ist.

3 Bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

Mass der Nutzung,
Gebäudeteile

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten⁴

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudelfläche (GbF) max. 40 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten⁵

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

3 vorspringende Gebäudeteile⁶

- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 1.2 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 1/2 (ausgenommen Dachvorsprung⁷)

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.

² Fassadenhöhe traufseitig innerhalb von Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar

³ Gesamthöhe innerhalb von Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar

⁴ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

⁵ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁶ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1. Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Treppen, offene oder geschlossene Balkone, Wintergärten und auch vorspringende Wohnräume über die gesamte Fassadenhöhe.

⁷ Der Dachvorsprung darf über die gesamte Gebäudelänge um das definierte Mass in den Grenzabstand hineinragen.

- 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 1.5 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung¹
 - in der Höhe: min. 2.5 m
 - oder in der Situation: min. 5.0 m
- 6 Geschosse²
 - Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m
- 7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.³

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäues einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. 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

Art. 7 Gebäudeabstand⁴

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8 m,

¹ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

² Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1. In den Regelbauzonen der Gemeinde Trubschachen sind diese Masse nicht anwendbar, da keine maximale Geschosszahl vorgegeben ist. Hingegen können die Masse in Überbauungsordnungen mit vorgegebener Geschosszahl relevant sein.

³ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

⁴ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

auf der Seite des kA bis auf 4 m reduzieren.

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-
gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.¹

2 Garagenvorplätze bei rechtwinkliger Ausfahrt bedürfen mind. 6 m Abstand
ab Fahrbahn- oder Trottoirrand. Für offene Unterstände gilt generell der nor-
male Strassenabstand.

3 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Ab-
stände zu Grenzen und Strassen unterschreiten kann bei Neubauten die über-
lieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig
ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der
Nutzung in den Zonen
für öffentliche
Nutzungen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Best-
immungen:²

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestal- tung	ES
A Schule Hasenlehn	- Schulhaus - Aussensportan- lagen	Gestaltung: Erweiterung der Aussen- sportanlagen innerhalb des bestehen- den Geländes und Bepflanzung nach Konzept. Baupolizeiliche Masse der Arbeits- zone.	II
B Mehr- zweckanlage	- Mehrzweckge- bäude	Überbauung bestehend. Baupolizeiliche Masse der Arbeits- zone.	III
C Dorfschule und Pfarr- haus	- Schulhaus - Pfarrhaus	Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine ver- stärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Die Zu- fahrt wird mit der Erschliessung des angrenzenden Baugebietes (ZPP 4) verbessert. Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Kernzone	II
D Kindergar- ten	- Kindergarten	Erhöhung um ein Vollgeschoss mög- lich. Baupolizeiliche Masse der Wohn- zone.	II
E Kirche und Friedhof	- Kirche - Friedhof	Überbauung bestehend. Keine Erwei- terung des Friedhofs geplant. Gestal-	II

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

² Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der
Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

F Berghof Stärenegg	– Schulheim	tung: Parkplätze für Besucher im Bereich Kirchmattestrasse.
		Überbauung: Erweiterung des bestehenden Schulheimes, Erstellen von zusätzlichen An- und Kleinbauten. Gestaltung: das Erscheinungsbild (Lage, Abmessung und Dachgestaltung von Neu- und Anbauten) ist mittels Gesamtkonzept mit der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) abzusprechen.

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Bauten auf
Bahnareal

Art. 11 Bahnareal

1 Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmen.¹

2 Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Mischzone.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der
Landwirtschaftszone

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.²

Intensiv-
landwirtschaftszone

Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone

Vor Erlass einer neuen Intensivlandwirtschaftszone ist die Erschliessung vertraglich zwischen Grundeigentümer und Gemeinderat zu regeln, sofern eine Mehrbeanspruchung der bestehenden Anlagen resultiert.

¹ Das Bahnareal umfasst Teile der Parzellen 740 und 101.

² Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

ZPP 1

Art. 15 ZPP 1 «Himmelhausmatte»

Planungszweck

1 Gestaltung einer leicht verdichteten Überbauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser sind nur im südlichen Teil der Parzelle Nr. 290 erlaubt.

Art und Mass der Nutzung

2 Wohnen im Sinne der Wohnzone. Die Nutzung der eingezonten Fläche auf Parz. 290 hat minimal 2530 m² G_{Fo}², maximal 3740 m² G_{Fo} zu betragen.

Gestaltungsgrundsätze

3 Im nördlichen Teil des Perimeters dürfen nur Neubauten entstehen, welche sich den bestehenden geschützten Bauten unterordnen. Innerhalb des Gebiets sollen Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen aufeinander abgestimmt werden. Den Aussenräumen und dem Übergang zum Gewässer Trub ist die nötige Beachtung zu schenken.

Um den Naturgefahren durch die Trub Rechnung zu tragen, sind geeignete Massnahmen zu treffen (z.B. Aufschüttungen, minimale Erdgeschosskoten usw. Unterhalb dieser Koten dürfen keine freiliegenden/ ungeschützten Öffnungen ins Gebäude führen).

Attikas sind erlaubt. Bei einem Attikageschoss darf die Geschosshöhe maximal 3.20 m betragen. Das Attikageschoss muss mindestens auf einer ganzen Gebäudelänge um das durch das Gebäudeprofil (Fassadenhöhe und die Dachneigung) definierte Mass zurückversetzt werden.

Erschliessung

4 Die verkehrsmässige Erschliessung soll hauptsächlich über die Hasenlehnmattestrasse erfolgen. Die Gemeindestrasse soll entsprechend angepasst werden.

Empfindlichkeitsstufe

5 ES II.

ZPP 2

Art. 16 ZPP 2 «Trubstrasse/Rebermatte»

Planungszweck

1 Gestaltung einer verdichteten Wohnzone mit Ein- und Mehrfamilienhäusern als harmonischer Übergang von der bestehenden Mischzone zur bestehenden Wohnzone.

Art und Mass der Nutzung

2 Wohnen im Sinne der Wohnzone. Minimal 1350m² G_{Fo}, maximal 2700m² G_{Fo}.

¹ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

² Skizze Geschossfläche oberirdisch im Anhang A1.

- Gestaltungsgrundsätze** 3 Dieses Gebiet soll durch eine neue Überbauung einen harmonischen Übergang zwischen den bestehenden Gewerbebauten einerseits und den reinen Wohnbauten andererseits gewährleisten. Im hinteren Teil entlang des steilen Hanges sind dreigeschossige Bauten erlaubt, da diese am Hang nicht nachteilig in Erscheinung treten. Die Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen sollen innerhalb des Gebietes und auf die umliegenden bestehenden Bauten abgestimmt werden.
- Erschliessung** 4 Die Aussenräume sind koordiniert zu gestalten. Die Erschliessung ist mit einer einzigen Ausfahrt in die Trubstrasse zu gewährleisten. Die Parkierung für die ZPP und die vorliegende Mischzone ist zu lösen. Dazu sind einige öffentliche Parkplätze in Nähe der angrenzenden Mischzone zu schaffen.
- Gefahren** 5 Der hintere Teil des Gebietes ist durch Hangrutsche gefährdet (blau). In einer Überbauungsordnung sind die Massnahmen genau festzulegen und ein geologisches Gutachten zu unterbreiten.
- Empfindlichkeitsstufe** 6 ES II.
- ZPP 3** **Art. 17 ZPP 3«untere Säge»**
- Planungszweck** 1 Gestaltung und optimale Nutzung einer Gewerbezone.
- Art und Mass der Nutzung** 2 Arbeiten im Sinne der Arbeitszone.
- Gestaltungsgrundsätze** 3 Die bahnhof- und zentrumsnahe Gewerbezone soll optimal genutzt werden. Dieser Standort verpflichtet zu einer ansprechenden Fassadengestaltung, wobei die Material- und Farbwahl gebietsintern und auf die Umgebung abzustimmen sind.
- Erschliessung** 4 Da die bestehende Erschliessung über den bestehenden Bahnübergang kann je nach deren Beanspruchung spezielle Anforderungen an die Erschliessung stellen. Eine Verbindung für Fussgänger- und Radfahrer zwischen Hasenlehnmatte und Bahnhof würde begrüsst.
- Empfindlichkeitsstufe** 5 ES IV.
- ZPP 4** **Art. 18 ZPP 4«Sonnhalde»**
- Planungszweck** 1 Gestaltung einer verdichteten Überbauung mit Mehrfamilien- oder Doppelfamilienhäusern.
- Art und Mass der Nutzung** 2 Wohnen im Sinne der Wohnzone. Es müssen mindestens 1300m² GfO realisiert werden.
- Gestaltungsgrundsätze** 3 Die Sonnhalde prägt aufgrund der besonnten Hanglage das Erscheinungsbild von Trubschachen. Es sollen ansprechende Wohnbauten entstehen. Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder eine andere zuständige Fachinstanz ist zwingend in die Planung miteinzubeziehen.
- Erschliessung** 4 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt aus westlicher Richtung über die bestehende Detailerschliessungsstrasse Sonnhalde.
- Empfindlichkeitsstufe** 5 ES II.
- ZPP 5** **Art. 19 ZPP 5«Obere Wegmatte 2»**
- Planungszweck** 1 Gestaltung einer leicht verdichteten Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelfamilienhäusern unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten.
- Art und Mass der Nutzung** 2 Wohnen im Sinne der Wohnzone. Eingeschossige Bauten, kA = 4 m, gA = 8 m.

Gestaltungsgrundsätze³ Die sehr exponierte Hanglage verlangt ein sorgfältiges Einpassen der Neubauten in die Umgebung. Die Baukuben, Firstrichtungen und Traufhöhen sollen innerhalb des Gebietes und auf die umliegenden bestehenden Bauten abgestimmt werden. Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) oder eine andere zuständige Fachinstanz ist zwingend in die Planung mit einzubeziehen.

Empfindlichkeitsstufe 4 ES II.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 20 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.¹</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 21 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²</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.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p>Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. In den Hanglagen sind Neubauten in Richtung Tal zu orientieren.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p>Art. 23 Dachgestaltung</p> <p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2 In der Kernzone sind für Hauptgebäude nur Steildächer erlaubt. Ansonsten sind auch asymmetrische Satteldächer, Tonnendächer und Flachdächer erlaubt. Für die Beurteilung der Dachgestaltung in der Kernzone ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</p>

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 21 bis Art. 24 BauR) 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.

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

3 Die maximale Neigung bei Steildächern beträgt 45°.

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses und nicht mehr als 7.5 m.

5 In der Kernzone und bei K-Objekten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten und nicht mehr als 6 m aufweisen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten¹ nicht zulässig.

6 Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1 m an Ortgang, First-, Kehl- oder Gratlinie heran reichen.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche.²

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 24 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

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

3 Aufschüttungen und Stützmauern über 1.50 m sichtbarer Gesamthöhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Die Gesamthöhe ist ab masgebendem Terrain zu messen.

4 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.³

Reklamen und Plakatierung

Art. 25 Reklamen und Plakatierung

1 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.

2 Plakatanschlagstellen sind ausschliesslich entlang der Dorfstrasse und der Mühlestrasse sowie auf dem Bahnhofplatz gestattet.

3 Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 26 Gestaltungsspielraum

1 Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 22 bis Art. 27 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

¹ K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

² Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

³ Art. 29a Umweltschutzgesetz USG (SR 814.01) und Art. 1 und 15, sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV (SR 814.911) sind anwendbar.

2 Zudem kann die Baubewilligungsbehörde gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren bei den im Hinweis- und Richtplan Schutz eingetragenen Objekten von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild, spezielle Gestaltungsfragen, Aussenraum

Art. 27 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:¹

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPPs vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche ein im Hinweis-/Richtplan Schutz eingetragenes Baudenkmal oder dessen Umgebung betreffen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche in einer Baugruppe gemäss Bauinventar liegen;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche in der Kernzone liegen.

Qualifizierte Verfahren zur Qualitätssicherung

Art. 28 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde kann insbesondere in Fällen nach Art. 27 die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln verlangen.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 29 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;
- gefälltete oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.

2 Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Energie
Gemeinsames Heizwerk

Art. 30 Gemeinsames Heizwerk

Werden mehrere Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen.

¹ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 20 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 31 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²

Erhaltung von
historischen
Verkehrswege

Art. 32 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.³

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.⁴

Erhaltung von
archäologischen
Schutzgebiete

Art. 33 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen.⁵

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

Schutz von
Naturobjekten

Art. 34 Naturobjekte

1 Die im Hinweis- / Richtplan Schutz bezeichneten und im Anhang A2 aufgeführten Naturobjekte sind zu erhalten.

2 Fällungen von Bäumen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn diese für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Es ist für gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle oder in deren Nähe zu sorgen.

Landschaftsschutz-
gebiet Blapbachbergli
und Hinter Blapbach

Art. 35 Landschaftsschutzgebiet

1 Die Landschaftsschutzgebiete «Blapbachbergli» und «Hinter Blapbach» bezwecken die (ungeschmälerte) Erhaltung von Gebieten besonderer Eigenart,

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Trubschachen; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

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

⁵ 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).

Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.¹ Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 36 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

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

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

Ersatzmassnahmen
Natur und Landschaft

Art. 37 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.

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

Fördermassnahmen
Natur und Landschaft

Art. 38 Fördermassnahmen

Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten, Alleen und dergleichen) fördern und unterstützen.

Gewässerraum

Art. 39 Gewässerraum

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:²

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).³

3 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.⁴ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁵

¹ Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

² Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

³ Skizze Gewässerraum im Anhang A1

⁴ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁵ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.¹

5 Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

6 Der bezeichnete „Freihaltekorridor Gewässerraum“ dient der Freihaltung für eine zukünftige Gewässerverlegung. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.² Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans oder eine Wasserbaubewilligung nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 40 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.³

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.⁴

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

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 41 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.⁵

Inkrafttreten

Art. 42 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 43 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement der Gemeinde Trubschachen vom 26.08.2010.

¹ Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV, Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

² Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG)

³ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

⁴ Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

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

⁵ Siehe Art. 50 BauG

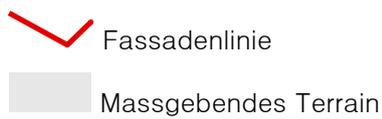
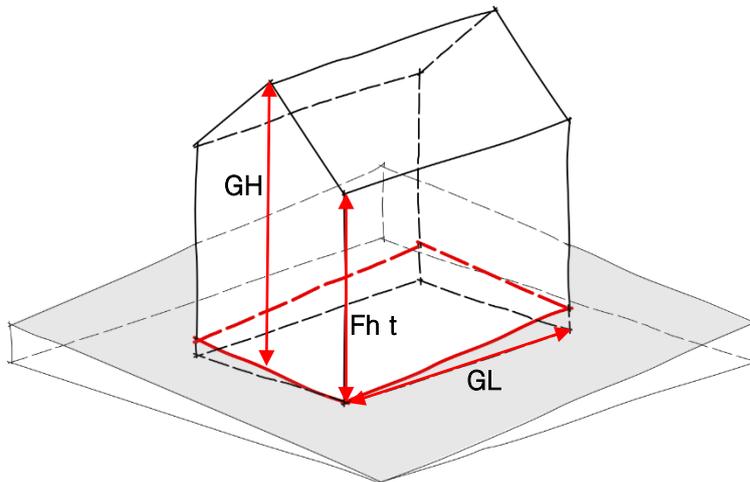
Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	bis
Kantonale Vorprüfung	vom	
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	(Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident:	
Die Gemeindeschreiberin:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Trubschachen, den	
Die Gemeindeschreiberin:	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	

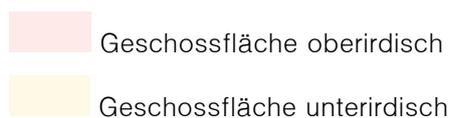
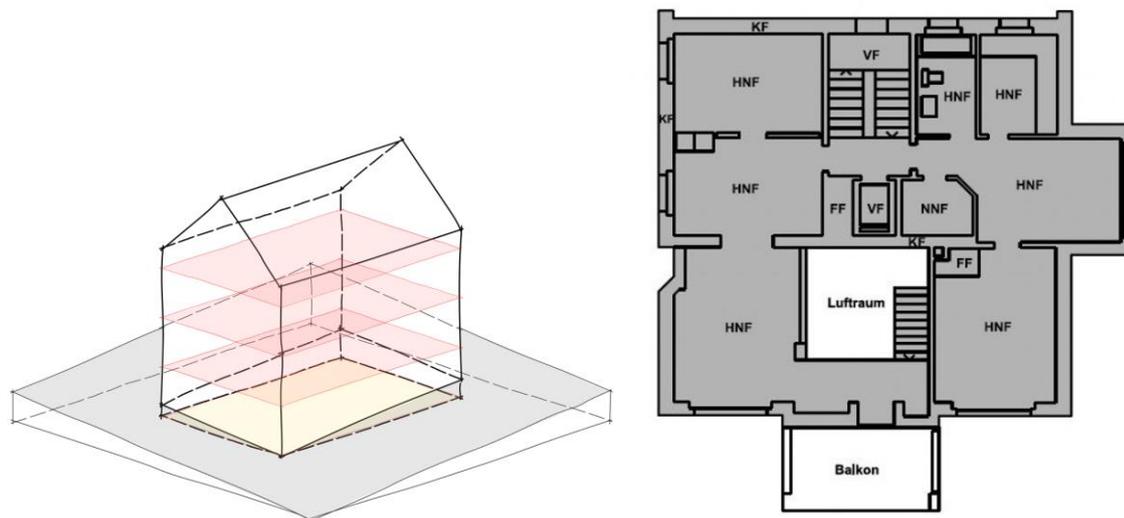
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Gesamthöhe und Fassadenhöhe traufseitig (Art. 14 und 15 BMBV), Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

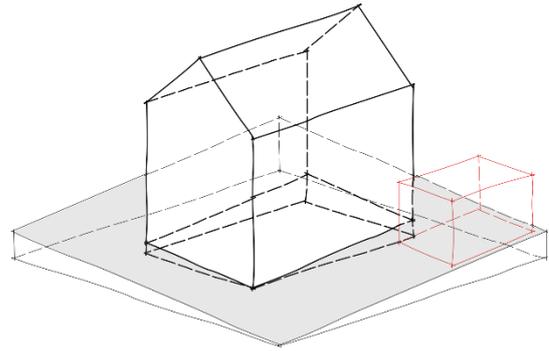
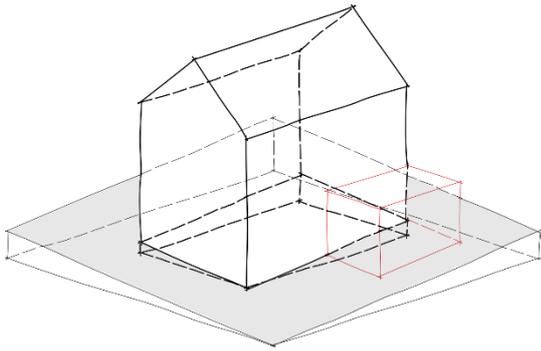


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



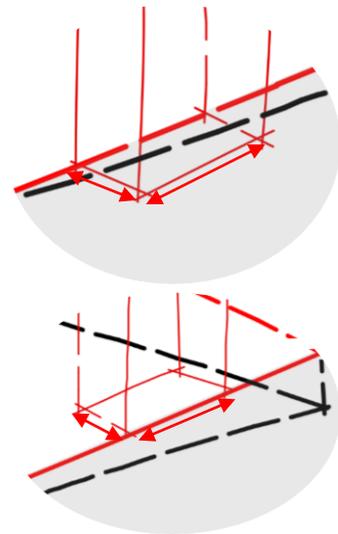
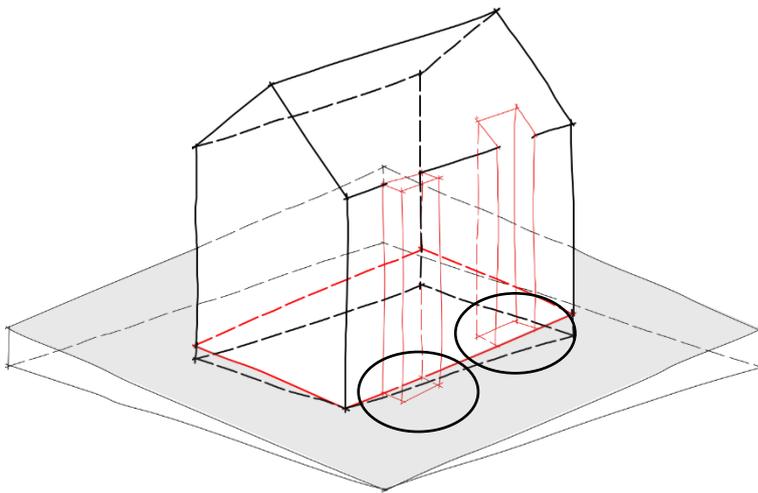
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detaillierschliessung.

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



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



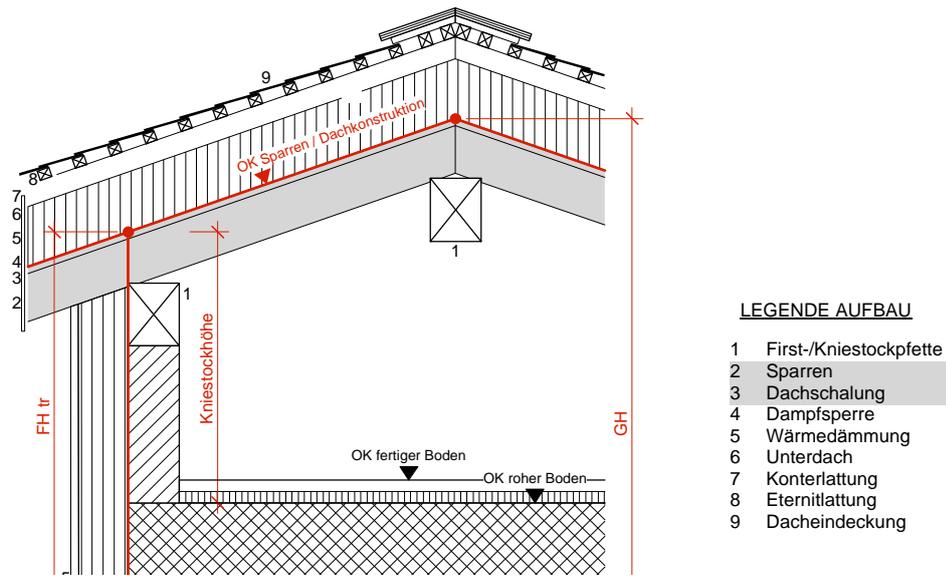
Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung



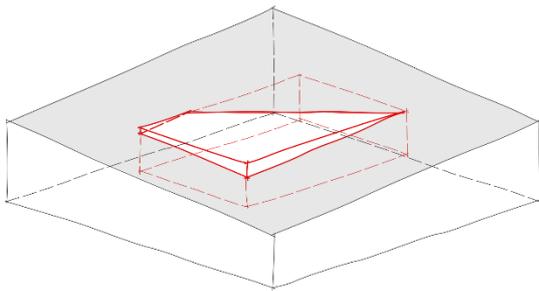
Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

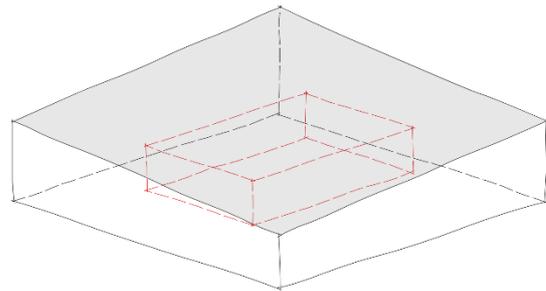
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



Skizze Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV)

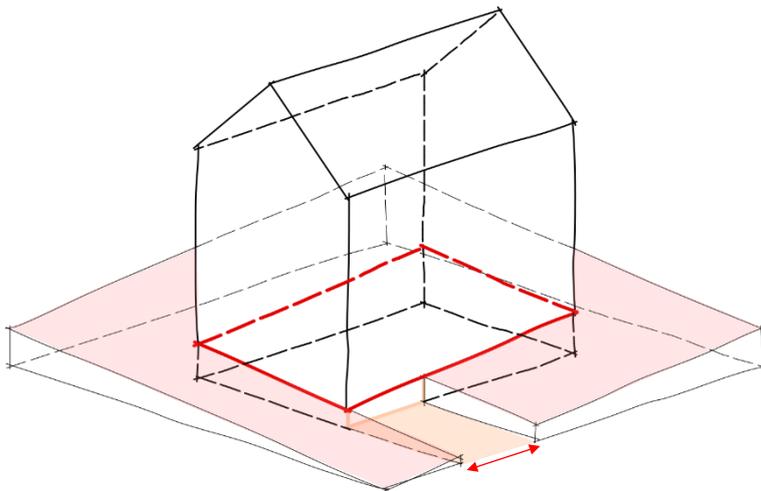


Unterniveaubaute



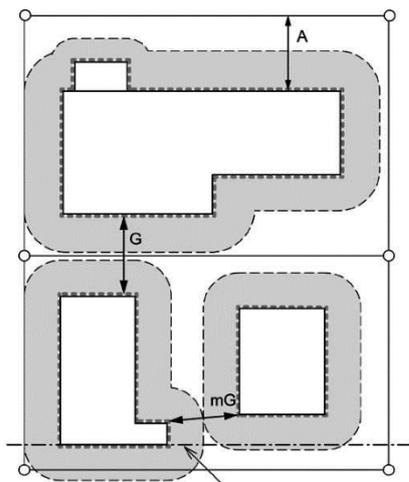
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

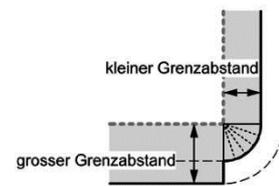


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

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



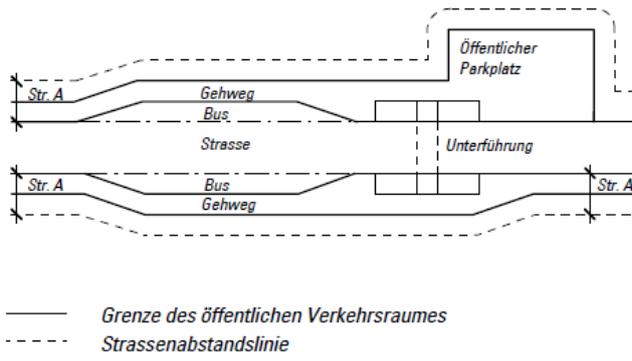
Kleiner und grosser Grenzabstand



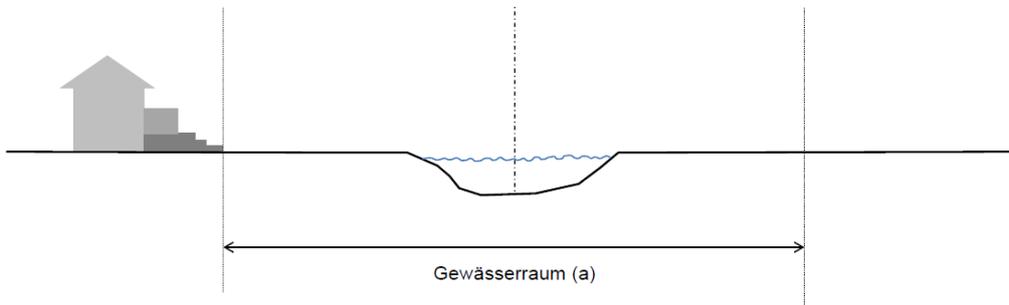
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

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

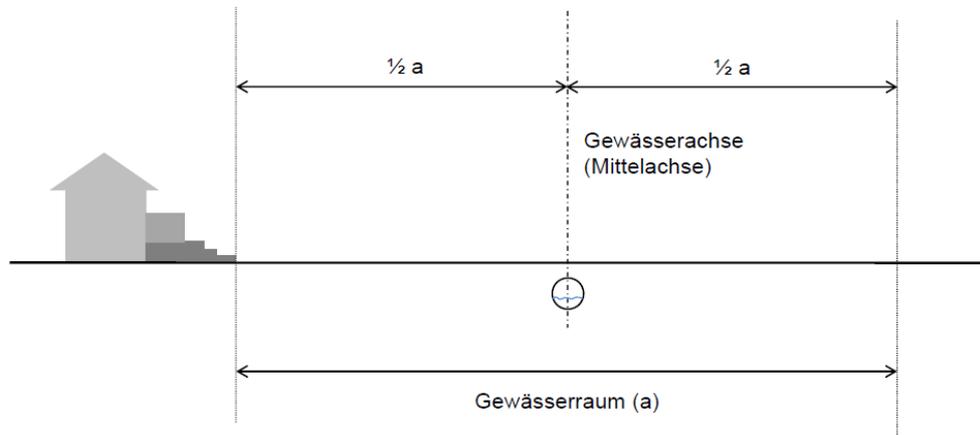
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Naturobjekte gemäss Naturinventar

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
1	Bäreggstalden.	241/721	Für unsere Gegend seltener reiner Laubholzbestand	Erhalten
2	Hint. Bäregg	246	Obstgarten mit Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und Anzahl Bäume erhalten
3	Hint. Bäregg	244	Prächtige Nussbäume entlang der Strasse	Erhalten
4	Hint. Bäregg	246	Feldgehölz. Wichtiges „Trittstein-Biotop“!	Erhalten. Aufwachsen lassen eines grösseren Krautsaumes. Steigern der Artenvielfalt. Pflanzen von Dornensträuchern
5	Bäregghöhe	247	Landschaftsprägende Hecke. Markiert Gemeindegrenze	Erhalten der Artenvielfalt
6	Bäregghöhe	247	Markante Linde und einzelne Kirschbäume	Erhalten
7	Zulauf/Bäreggstalden	721	Reicher Waldsaum mit breitem Gebüschmantel (dank SBB!). Magerwiesen an einzelnen Stellen des Bahndammes	Erhalten der Artenvielfalt, erhalten des stufigen Aufbaus
8	Hasenlehn	262	Zwei wunderschöne Tierli-Bäume (Cornus mas)	Erhalten
9	Hasenlehn	262	Prächtige Hoschtet	Erhalten der Fläche und der Anzahl Obstbäume
10	Dorfschulhaus	262/313	Baumhecke. Wichtig zur Kammerung der Landschaft. Alte Gemeindegrenze.	Schaffen eines dichten, reich gegliederten Gebüschmantels und Krautsaumes. Steigern der Artenvielfalt.
11	Dorfschulhaus	299	Drei prächtige Rosskastanien, das Dorfbild bestimmend	Erhalten
12	Wegmatte	313	Waldrand mit gut entwickelter Strauchschicht	Erhalten
13	Vorder Weg	323	Schwarzdorndickicht	Erhalten, durch Neupflanzungen vergrössern
14	Hinter Weg	323/327	Hecke	Verbreitern, verlängern, Steigern der Artenvielfalt
15	Trub / verschiedene Abschnitte	18/19/213/ 290/314/ 316/325/326/ 327/328/329/	Bachgehölz	Erhalten, steigern der Dichte und der Artenvielfalt. Durchgehender Krautsaum

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
		390/391/462/ 483/546/551		
16	Gemeindegrenze/ Hinter Weg	327	Bachgehölz	Erhalten, steigern der Dichte und der Artenvielfalt
17	Mühlegrätli	79/80/386/706	Sonniges Port. Eines der letzten Vorkommen der seltenen Schlingnatter im Mittelland. Grätli mit Ansätzen einer Hecke und markantem Bergahorn	Erhalten
18	Untere Schwand	28	Obstgarten mit vielen alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
19	Obere Schwand	97	Grosser Obstgarten mit Hochstämmern. Beim Haus zwei mächtige Linden	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
20	Hintere Schwand	29	Überalterter Obstgarten. Für die Vogelwelt aber sehr wertvolle, vermooste Hochstämmern	Erhalten, aber auch vergrössern und verjüngen
21	Untere Schwand	28	Kleine Feldgehölze hinter dem Scheibenstand	Erhalten, steigern von Dichte und Artenvielfalt.
22	Alpetli	333	Markante, landschaftsprägende Linde	Erhalten
23	Alpetli	332/333	Baumhecke. In der Nähe einige schöne, freistehende Kirschbäume	Erhalten
24	Alpetlischürli	385	Linde, Bergahorn und Esche in eindrücklicher Grösse	Erhalten
25	Grauenstein	334	Reichhaltige Hecke	Erhalten
26	Unter Blapbach	195/735	Vielfältiger, mit Neupflanzungen ergänzter Obstgarten	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
27	Tiefenbach	142/171	Bachgehölz	Erhalten des dichten Gebüschmantels und des Krautsaumes
28	Wingei	356/600	Hecke	Steigern der Dichte und der Artenvielfalt, aufwachsen lassen eines artenreichen Krautsaumes
29	Wingeibergli	124/357	Landschaftsprägende Einzelbäume (Eiche, Linde)	Erhalten
30	Bödeli	105	Obstgarten mit alten Hochstämmern.	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
31	Hoger	129	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
32	Hüpfen	129/574	Mächtige, landschaftsprägende Linde	Erhalten

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
33	Hüpfenhüttli	764	Feuchtgebiet von lokaler Bedeutung (Vertrag NSI)	Steigern der Artenvielfalt
34	Hüpfenhüttli	130	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschet und der Anzahl Bäume erhalten
35	Ober Hegen	524	Formschöne, landschaftsprägende Linde	Erhalten
36	Ober Hegen	61	Freistehende Rottannen in der Weide. Anklang an Freiberge!	Erhalten
37	Ober Hegen	61	Waldrand mit 4–5 eindrücklichen Waldameisenhaufen	Erhalten
38	Mittler Hegen	63/502	2 mächtige Linden	Erhalten
39	Ober Hegen	524	Magerwiese	Erhalten, möglichst steigern der Artenvielfalt
40	Ober Hegen	510	Freistehende Rottanne in der Weide (Hegentanne)	Erhalten
41	Hegenwald	2	Waldameisenhaufen in selten gesehener Grösse (5)	Erhalten
42	Tschäni / Bircheneggli	485	Markante Linde	Erhalten
43	Tschäni	487	Mächtige Stechpalme	Erhalten
44	Bergli	107/112	Wundervolle landschaftsprägende Haselhecke als Terrassenabschluss	Erhöhen der Artenvielfalt
45	Bergli-Linde	112/150	Wahrzeichen des Dorfbildes!	Erhalten
46	Schmaler Gehölzstreifen entlang der Ilfis	142/475	Oft wirklich sehr schmal. Auf der rechten Flussseite viele Dornensträucher	Erhalten, in einigen Abschnitten steigern der Artenvielfalt
47	Chrümpelhüttli	121	Bergsturzgebiet. Dichtes Erlengehölz. Bestände von Akelei und versch. Orchideen.	Erhalten
48	Chrümpelgraben	693	Drei Findlinge, Relikte der Eiszeit.	Erhalten am Ort
49	Jegerhüttli	121	Baumhecke	Verlängern, verbreitern, steigern der Artenvielfalt
50	Rothenfluh	74	Gewaltige Linde (Rothenfluh-Linde)	Erhalten
51	Rothenfluh	74	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (Vertrag NSI)	Erhalten, ev. steigern der botanischen Artenvielfalt
52	Unt. Krümpelhütte	70	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (reich an Orchideen; Vertrag NSI)	Erhalten der botanischen und zoologischen Artenvielfalt
53	Unt. Krümpelhütte	70	Magerwiese (im kant. Inventar verzeichnet; Vertrag NSI)	Erhalten

Nr	Ort	Parzelle	Beschrieb	Schutzziel
54	Bauernblapbach	199	Mächtige Linde	Erhalten
55	Krümpelhüttenmösli	69/71/646	Feuchtstandort von regionaler Bedeutung (reich an Orchideen, Vertrag NSI)	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
56	Unter Bergen	103	Obstgarten mit Hochstämmern	Erhalten
58	Unter Bergen	103	2 prächtige, das Dorfbild bestimmende Linden	Hecke erhalten, Artenvielfalt erhöhen,
59	Steinbach	183/540	Hecke und reicher Waldsaum	Krautsaum vergrössern
60	Steinbach	183	Schöne freistehende Eiche	Erhalten
61	Houenenegg	140	Linden- und Pappelgruppe um einen alten Käsespeicher	Erhalten
62	Houenenegg	57/563	Zwei schöne Linden	Erhalten
63	Hellweidli	46	Magerwiese	Artenvielfalt steigern
64	Untere Stärenegg	155	Obstgarten mit alten Hochstämmern	Fläche der Hoschtet und der Anzahl Bäume erhalten
65	Vordere Stärenegg	663	Magerwiese	Artenvielfalt steigern
66	Vordere Stärenegg.	661/663	Schöne Heckenabschnitte	erhalten

A3 Gesetze und Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

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

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

A4 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

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

Bund/weitere Stellen

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

Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
Lesehilfe	Hinweise zum Gebrauch	Lesehilfe	sinngemäss Bezüglich Inhalte Hinweis-/Richtplan gekürzt – die Bestimmungen sind übergeordnet geregelt oder im verbindlichen Teil aufgeführt.
1	Gegenstand	Art. 1	Abs. 1 wurde übernommen Abs. 2 kann gestrichen werden
2	Geltungsbereich	Art. 1	Abs. 1 wurde übernommen Abs. 2 kann gestrichen werden (übergeordnetes Recht)
3	Gestaltungsgrundsatz	Art. 20 Art. 21	übernommen
4	Bauweise, Stellung der Bauten	Art. 22	übernommen
5	Fassadengestaltung	Art. 20 Art. 21	Die Fassadengestaltung ist im Gestaltungsgrundsatz (Art. 20/21) integriert
6	Aussenraumgestaltung	Art. 24	übernommen, ergänzt mit zwingenden Inhalten MBR
7	Reklamen und Plakatierung	Art. 25	übernommen
8	Gestaltungsspielraum	Art. 26	übernommen
9	Fachberatung	Art. 27	–sinngemäss übernommen, überführt in Kann-Formulierung.
10	Qualifizierte Verfahren	Art. 28	übernommen
11	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	Art. 29	übernommen
12	Energie, gemeinsames Heizwerk	Art. 30	übernommen
13	Gebäudeabmessungen	Art. 4	siehe baupolizeiliche Masse
14	Bauabstände	Art. 5 Art. 6 Art. 7 Art. 9	– teilweise übergeordnetes Recht (Strassengesetz, Waldgesetz, etc) – ansonsten neu aufgebaut gemäss MBR Kanton und in versch. Art. aufgeteilt
15	Ufergehölze	Art. 36	sinngemäss nach MBR übernommen
16	Hecken und Feldgehölze	Art. 36	sinngemäss nach MBR übernommen
17	Fliessgewässer (Grundsatz)	Art. 39	Gewässerraumartikel
18	Fliessgewässer (Herabsetzungen)	Art. 39	Gewässerraumartikel ergänzt mit Freihaltekorridor
19	An- und Nebenbauten	Art. 5 Art. 8	– Bewohnt: sind neu Gebäude oder vorspringende Gebäudeteile

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
			– Unbewohnt: sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV –Für die Landwirtschaftszone werden die Masse nicht mehr explizit geregelt (siehe Art. 12)
20	Unterirdische Bauten	Art. 5	sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV
21	Vorspringende Gebäudeteile	Art. 5	sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV
22	Dachgestaltung (Grundsatz)	Art. 23	sinngemäss übernommen
23	Dachgestaltung (Dachausbau)	–	Nicht regeln, vollständiger Ausbau möglich, soweit die Räume ausreichend belichtet werden können
24	Dachgestaltung (Dachneigung)	Art. 23	sinngemäss übernommen
25	Dachgestaltung (Dachaufbauten)	Art. 23	sinngemäss übernommen
26	Art und Mass der Nutzung	Art. 3 Art. 4 Art. 5	–sinngemäss übernommen, aber unterteilt in Art und Mass der Nutzung (je zwei versch. Artikel) –angepasst an BMBV – Materielle Änderungen vgl. Erläuterungsbericht
27	Zone für öffentliche Nutzung	Art. 10	übernommen
28	Bauten auf Bahnareal	Art. 11	übernommen
29	Landwirtschaftszone	Art. 12	übernommen
30	Intensivlandwirtschaftszone	Art. 13	übernommen
31	ZPP	Art. 14– Art. 19	sinngemäss übernommen, unterteilt in Grundsatz und einzelne ZPPs
32	Überbauungsordnungen	–	nicht mehr aufführen
33	Ortsbildpflege, Grundsatz	–	Grundsatz wird gestrichen, Objekte werden allesamt erwähnt
34	Abweichungen baupolizeiliche Masse	Art. 26	übernommen
35	Archäologie	Art. 33	sinngemäss nach MBR übernommen
36	Baugruppen	Art. 31	sinngemäss nach MBR übernommen
37	Einzelbauten	Art. 31	sinngemäss nach MBR übernommen
38	Landschaftsschutzgebiet	Art. 35	übernommen
39	Natur	Art. 34	sinngemäss
40	Historische Verkehrswege	Art. 32	sinngemäss nach MBR übernommen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
41	Ersatzmassnahmen	Art. 37	übernommen
42	Fördermassnahmen	Art. 38	Übernommen
43	Bauen in Gefahrengebieten	Art. 40	sinngemäss nach MBR übernommen
44	Erhebliche Gefährdung	–	übergeordnet
45	Mittlere Gefährdung	–	übergeordnet
46	Geringe Gefährdung	Art. 40	sinngemäss nach MBR übernommen
47	Nicht bestimmte Gefahrenstufe	Art. 40	sinngemäss nach MBR übernommen
48	Widerhandlungen	Art. 41	sinngemäss nach MBR übernommen
49	Inkrafttreten	Art. 42	sinngemäss nach MBR übernommen
50	Aufhebung von Vorschriften	Art. 43	sinngemäss nach MBR übernommen