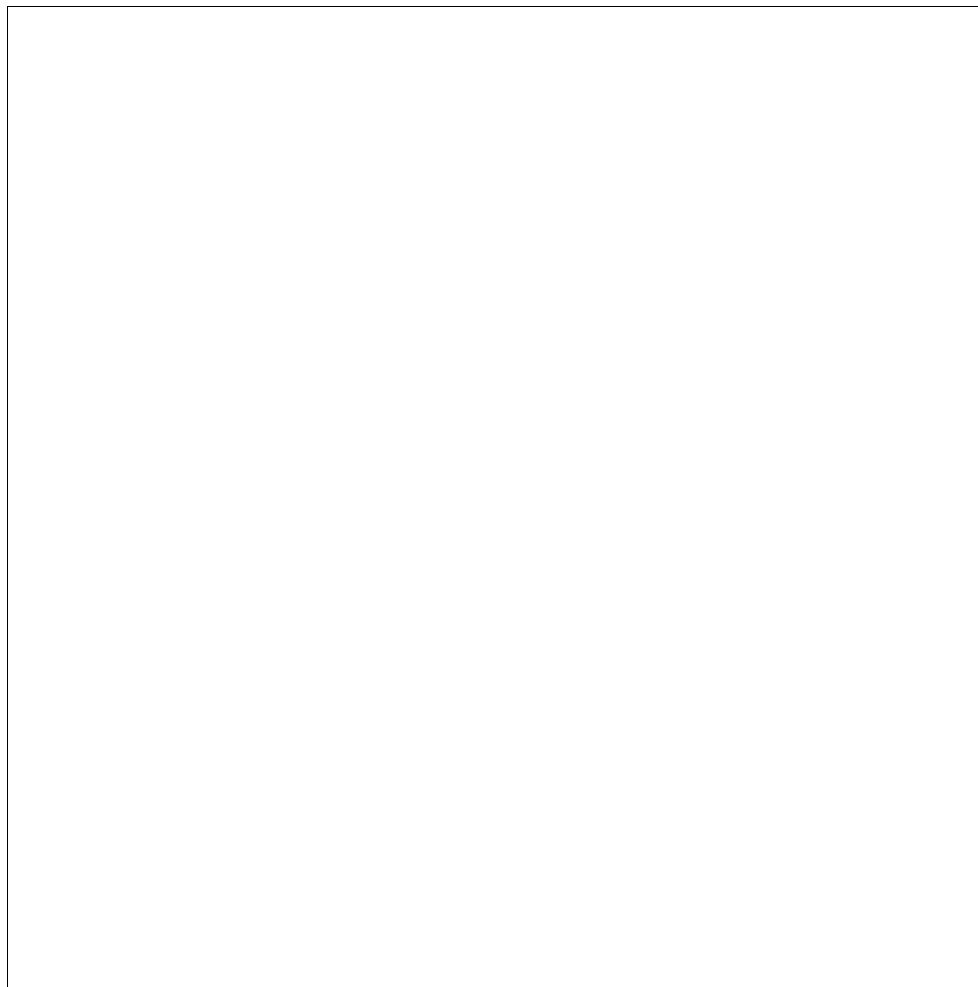




Einwohnergemeinde Häutligen
Baureglement



Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Häutligen
Dorfstrasse 22
3510 Häutligen

Auftragsbearbeitung

Lohner + Partner
Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

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

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

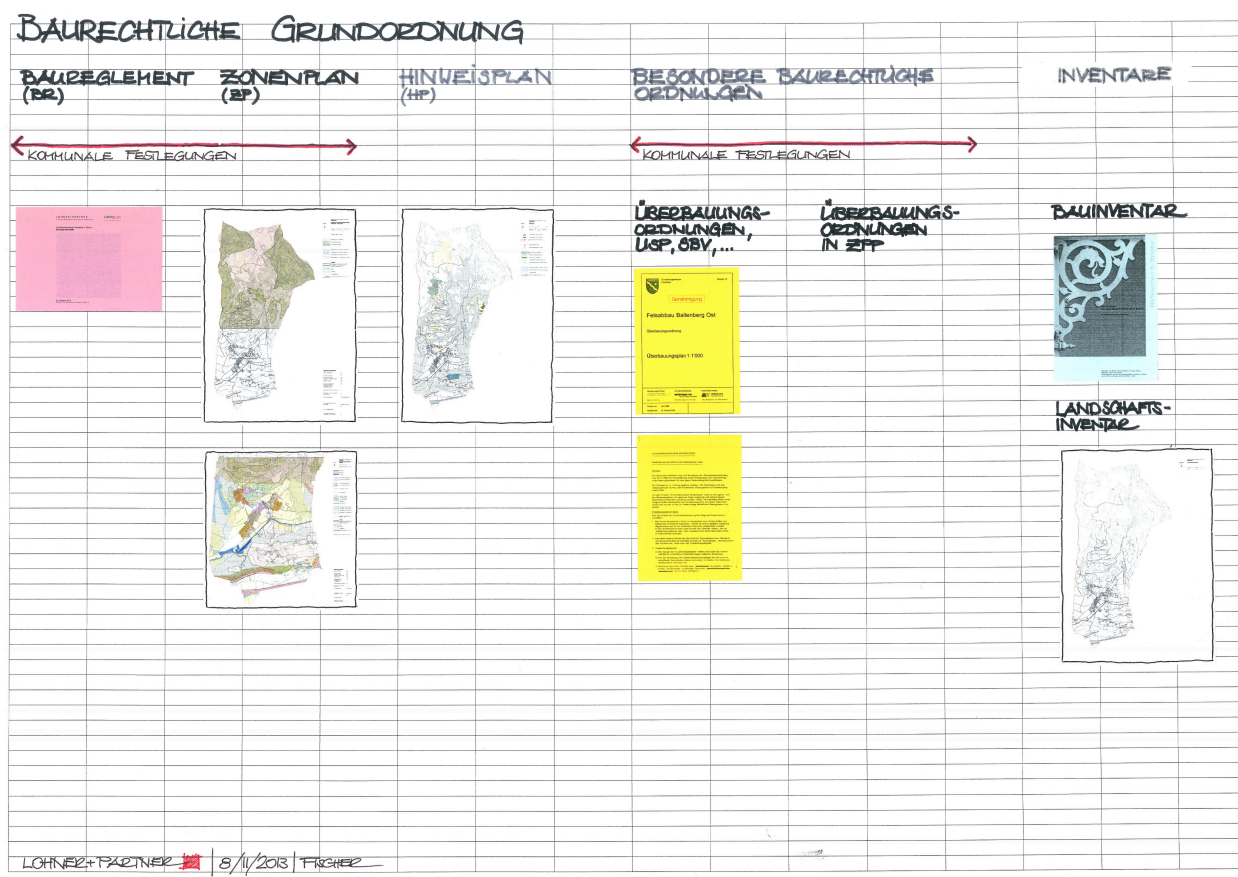


Abb. 1: Systematik baurechtliche Grundordnung

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

Zonen- und Hinweisplan

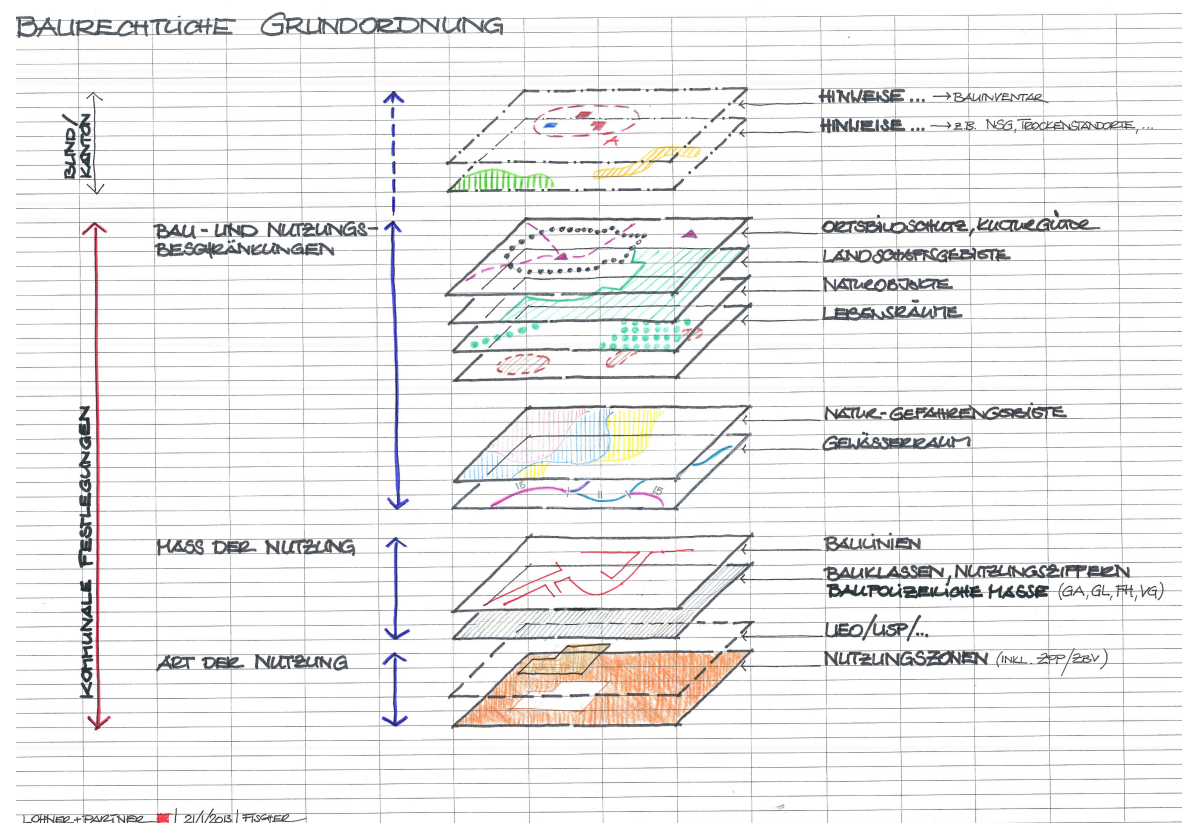


Abb. 2: Systematik Zonen-/Hinweisplan

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

	Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.	Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1). Vgl. Art. 7 BewD. Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV. Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandsgarantie	Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

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

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

Zuständigkeiten

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

Vgl. Art. 66 BauG und Art. 9 bis 12 OgR.

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	11
101	Geltungsbereich sachlich	11
102	Geltungsbereich räumlich	11
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	11
2	NUTZUNGSZONEN	12
21	Wohn- und Dorfzonen	12
211	Art der Nutzung	12
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	17
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZOEN)	17
23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	17
231	Landwirtschaftszone (LWZ)	17
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	18
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	18
311	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	18
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	19
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	19
411	Gestaltungsgrundsatz	19
412	Bauweise, Stellung der Bauten	20
413	Dachgestaltung	20
414	Aussenraumgestaltung	22
415	Reklamen und Plakatierung	22
416	Gestaltungsspielraum	22
42	Qualitätssicherung	23
421	Fachberatung	23
422	Qualitätssichernde Verfahren	23

5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN.....	24
51	Ortsbildpflege	24
511	Ortsbilschutzgebiete	24
52	Pflege der Kulturlandschaft	24
521	Baudenkmäler	24
522	Einzelbäume	24
523	Landschaftsschongebiete	25
524	Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	26
53	Gewässerraum	26
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer	21
54	Schutz der naturnahen Landschaft	27
541	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	27
55	Ersatzmassnahmen	28
551	Ersatzmassnahmen	28
56	Gefahrengebiete	29
561	Bauen in Gefahrengebieten	29
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30
601	Widerhandlungen	30
602	Inkrafttreten	30
603	Aufhebung von Vorschriften	30
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	31
	ANHÄNGE	
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
A2	ANHANG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BEGRIFFE UND MESSWEISEN IM BAUWESEN (BMBV)	

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN

B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfung vom <u>XX.YY.ZZ.</u>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn- und Dorfzonen	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	II
Dorfzone	D	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf bis 200 m² Geschossfläche	III
		¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV). Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Für Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 200 m² muss eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen werden.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis				
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen. Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 3 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.				
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) 1) 2)	VG	kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122) gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123) GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV) Fh = Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV) GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	16.0 3)	7.5	2	
Dorfzone 2	D2	4.0 4)	8.0 4)	25.0 4)	8.0 4)	2	
		1) Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten					
		2) In Gefahrengeländen mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.					Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV. Z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schädengrenze.
		3) Für eingeschossige Gebäudeteile, die sich dem Hauptbaukörper gestalterisch unterordnen, ist eine Mehr-Gebäudelänge von 6.0 m gestattet.					Gestalterische Unterordnung bedeutet z.B.: – Versatz zur Hauptfassade – Materialisierung – Flachdach oder vom Hauptdach abgesetzte Dachfläche

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4) Wo bestehende Bauten die baupolizeilichen Masse überschreiten, kann im gleichen Umfang (innerhalb des bestehenden Volumens, Beibehaltung der Gebäudestellung) ein Neubau erstellt werden.	
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für	
	a.	Kleinbauten:	Vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV
		– Grenzabstand (A) min. 2.0 m	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ²	
		– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m	Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		– Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m.	
	b.	Anbauten	Vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV
		– Grenzabstand (A) min. 2.0 m	Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.
		– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m ²	
		– traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m	Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.
		– Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind.	
	c.	Unterniveaubauten:	Vgl. Art. 6 BMBV
		– über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das Mass auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden)	Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.
		– Grenzabstand (A) min. 1.0 m	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		d. Unterirdische Bauten: – Grenzabstand (A): min. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
		e. Vorspringende Gebäudeteile: – zulässige Tiefe max. 2.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % – Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.
		f. Rückspringende Gebäudeteile – zulässige Tiefe max. 1.5 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %	Vgl. Art. 11 BMBV Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.
		g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 1.0 m – in der Situation: min. 1.0 m	
		h. Geschosse: – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.60 m	Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten. Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.
		i. Abgrabungen: max. 7.0 m	Vgl. Anhang A1 A111
3		Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Nacherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei einer Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 5 % beträgt, ist eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	221	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
A	ZÖN A	Gebäude mit Schulräumen, Wohnungen, Gemeindverwaltung, Aussenanlage mit Pausenplatz, Hartplatz, Abstellplätze für Fahrzeuge	bestehend	III	
	23	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet			
Landwirtschaftszone (LWZ)	231	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.			Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
		3 Es gelten die Vorschriften der ES III.			ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	311	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	BeP = Bebauungsplan (altrechtlich) BLP = Baulinienplan (altrechtlich) GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich) SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
---	---	--- / ---	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungs- grundsatz	411	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 bis 415) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42.
Beurteilungs- kriterien		2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen – 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.	Vgl. auch Art. 412. Vgl. auch Art. 413 und 414. Vgl. auch Art. 415. Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. 3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121 Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – Gebäude längs Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse – An Hängen Bauten und Hauptfirste rechtwinklig zur Falllinie des Hanges Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.
Dachgestaltung	413	1 Es sind gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° gestattet. 2 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE). Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Dachaufbauten auf der untersten Nutzungsebene des Dachraumes sowie Dachflächenfenster sind zulässig; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 40 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen).	Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Aufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
	6	Nicht begehbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	
	7	In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmälern nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. 511
	8	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	Vgl. auch Anhang A1 A111 (Attikageschoss) Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 416. Andere Dachformen sind mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens möglich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	414	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.
Reklamen und Plakatierung	415	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.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.
Gestaltungsspielraum	416	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 415 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; 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» gemäss Art. 411 entsprechen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen. 2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen in Ortsbilschutzgebieten; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; – Erlass einer Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung); – Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Bauten und Anlagen in Landschongebieten	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Vgl. Art. 417. Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG. Die Fachberatung nimmt in der Regel zu den, der Überbauungsordnung zu Grunde liegenden Vorprojektstudien und zur Überbauungsordnung vor der Einreichung zur Vorprüfung Stellung. Vgl. Art. 75 BauG.
Qualitätssichernde Verfahren	422	Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der sia-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. 2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. 3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.	Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Häutligen, bzw. die Beschriebe im ISOS. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG) Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Häutligen vom ...: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt.
Einzelbäume	522	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	(vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG)
Landschaftsschongebiete	523	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen. 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Nicht erlaubt sind Aufforstungen und Baumschulen. 3 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525). Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten. Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG. Vgl. Art. 421.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	524	1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung.	Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).
		2 Neue bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.	Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer und stehende Gewässer	531	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich: a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung.	Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum. Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flusssufergesetz.
		2 Der Gewässerraum für Fliessgewässern wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.	Messweise siehe Anhang A1 A131
		3 Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern beträgt 11 m. Er wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.	Messweise siehe Anhang A1 A131
		4 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.	Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG
	6	Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.	Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)
	54	Schutz der naturnahen Landschaft	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere	541	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	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.	Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze. Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG 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. 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen. Die Voranfrage ist bei der Gemeinde 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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
			(z.B. Campingplätze). – Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen). – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt vorbehältlich allfälliger Beschwerden am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV Vorschriften und Pläne der Gemeinden treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) vom 29.05.2009/20.07.2009	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	.....	bis	.....
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 Gemeindepräsident

Der Sekretär :

.....
Peter Gäumann

.....
Valdet Limani

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Häutligen, ...

Der Gemeindeschreiber :

.....
Valdet Limani

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am

ANHÄNGE

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

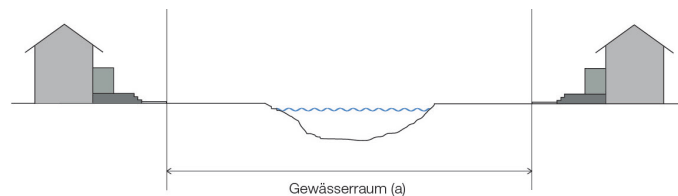
BEILAGEN

BEILAGE	B1	ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN
BEILAGE	B2	PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG A1			
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
	A11	Gebäudemasse	
Abgrabungen	A111	Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben pro Fasadenseite unberücksichtigt.	Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2.
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	- Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. - 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) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Zonen- grenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen	A126	Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 48 DZV Definition der Gehölzgrenzen: – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
	A13	Gewässerraum	
Fliessgewässer	A131	Gewässerraum bei offenen Fliessgewässern:	



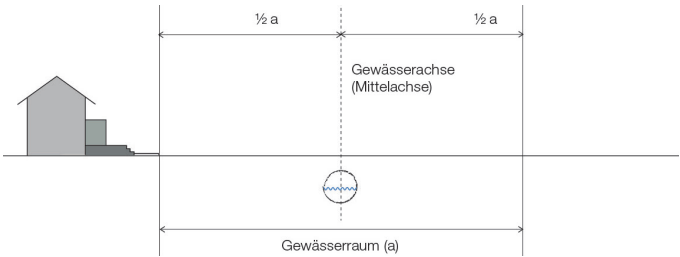
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

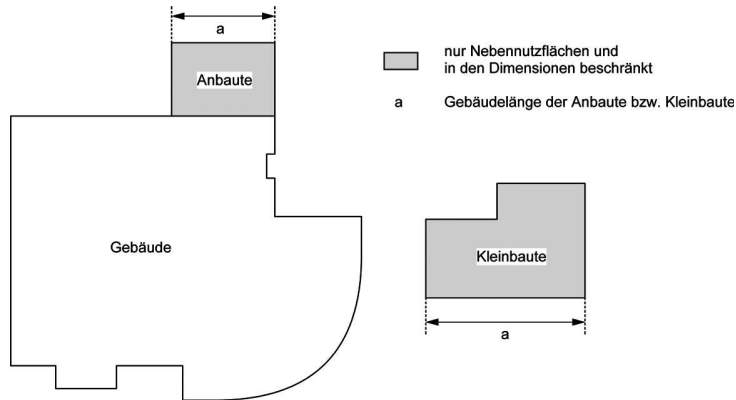
Der Gewässerraum eingedolten Gewässern:



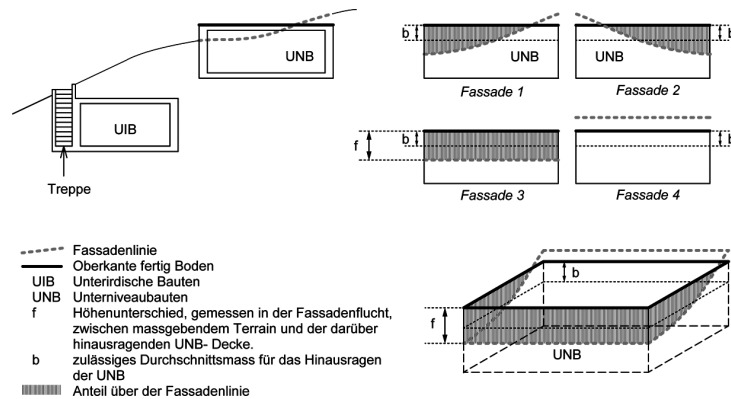
Anhang

Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Zu Artikel 2 bis 6: Gebäude

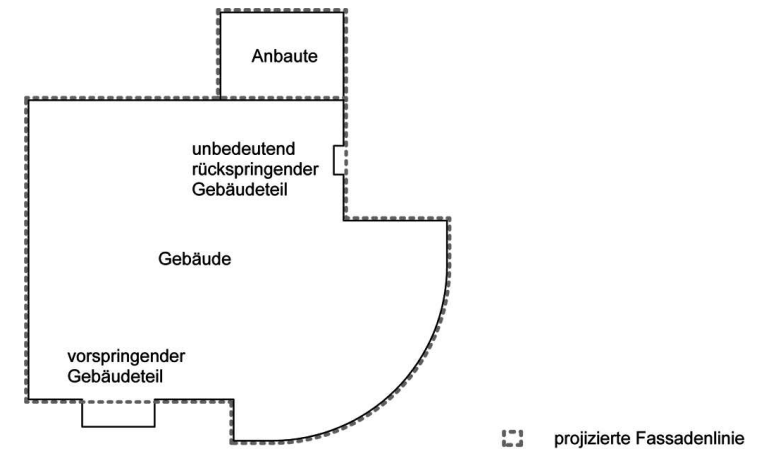


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

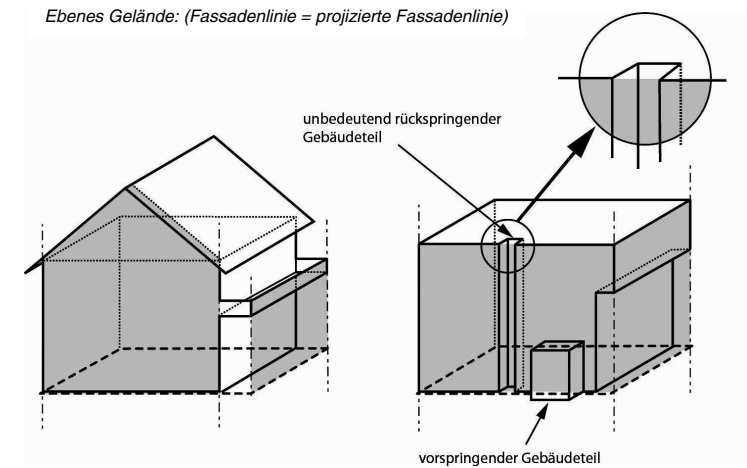


Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

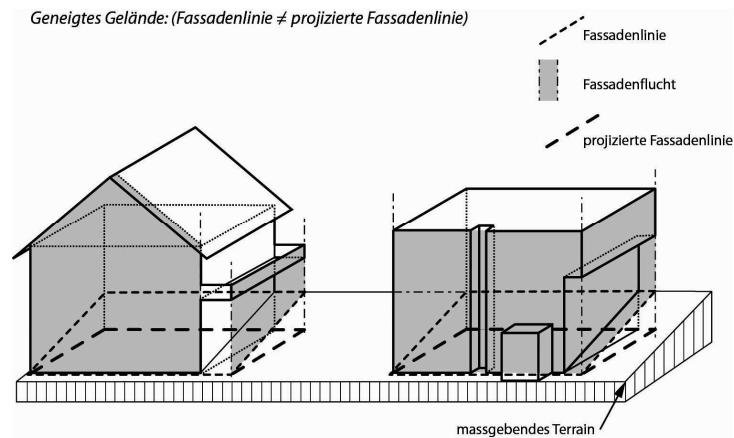
Zu Artikel 7 bis 11: Gebäudeteile



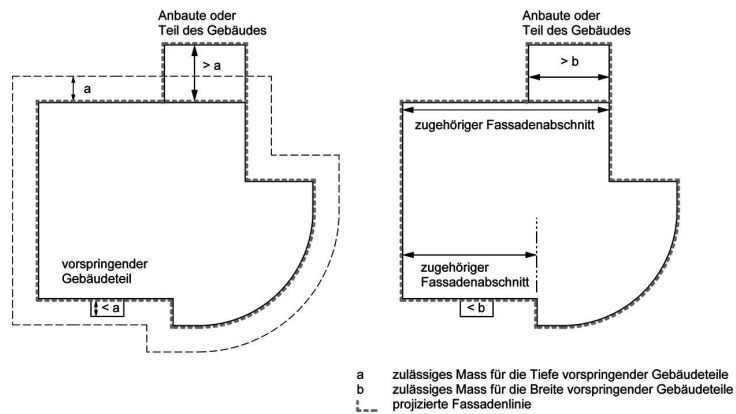
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie



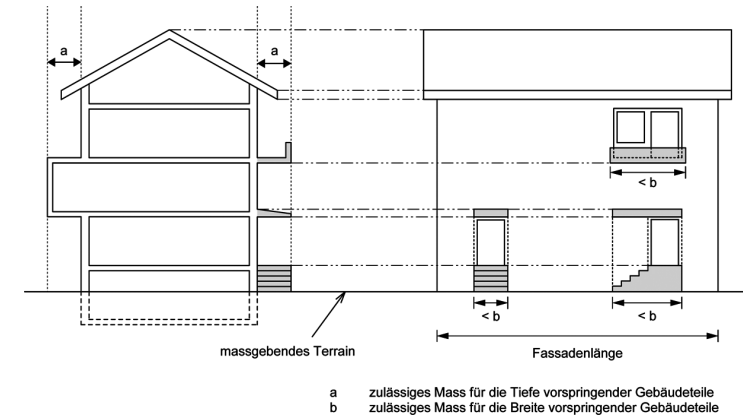
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)



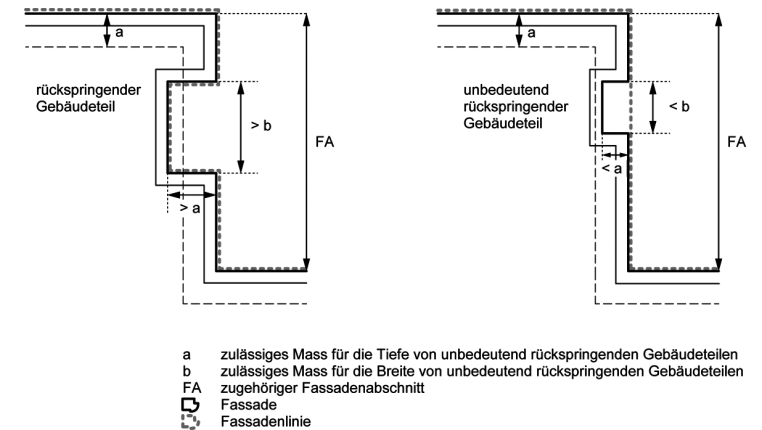
Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)



Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)

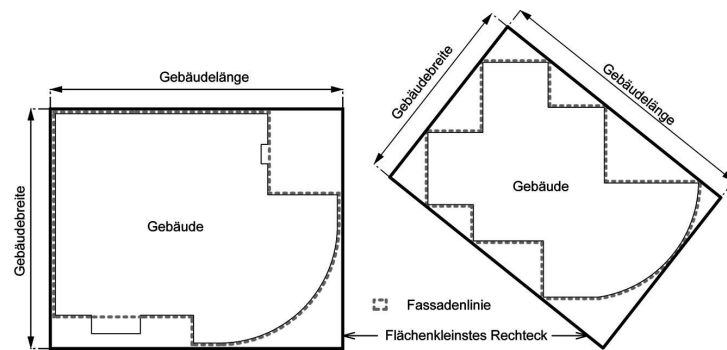


Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

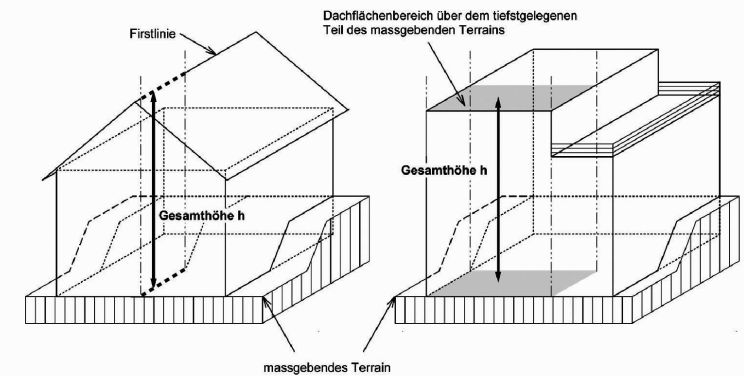


Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Artikel 12 und 13: Längenbegriffe, Längenmasse

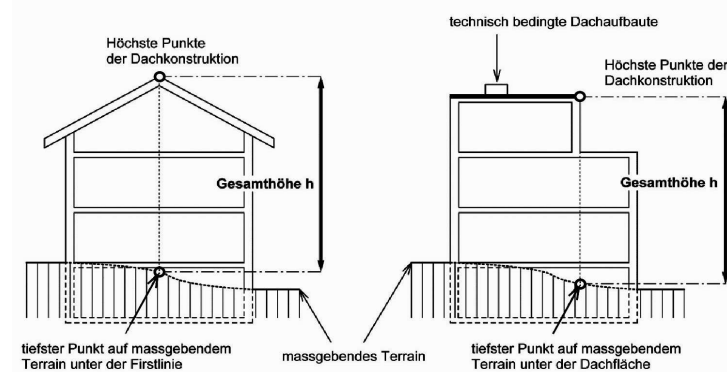


Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

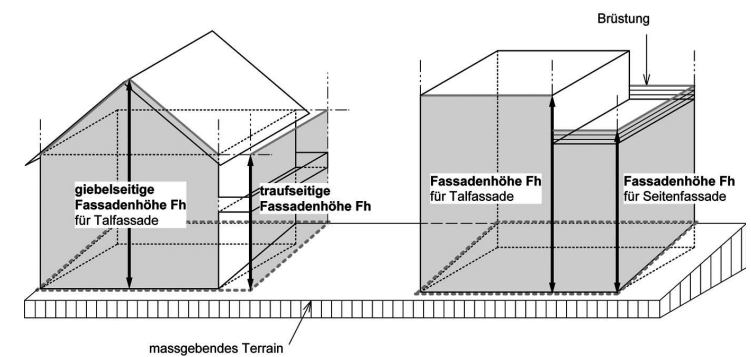


Figur 4.1.b Gesamthöhe

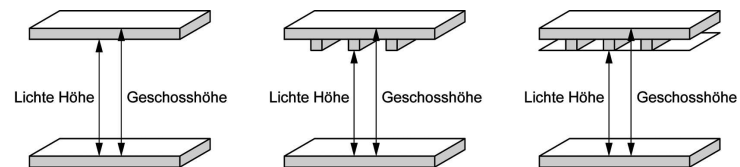
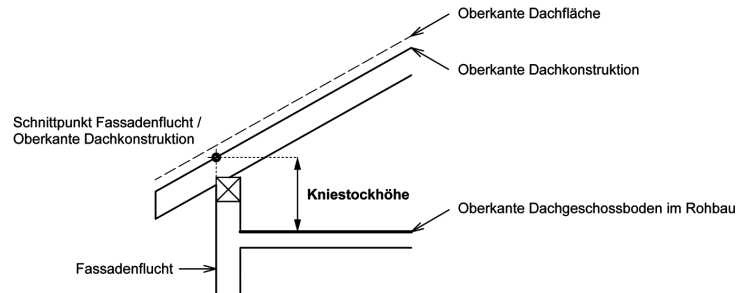
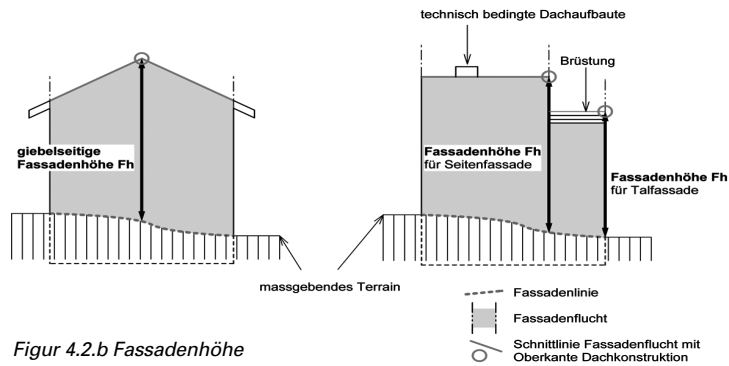
Zu Artikel 14 bis 17: Höhenbegriffe, Höhenmasse



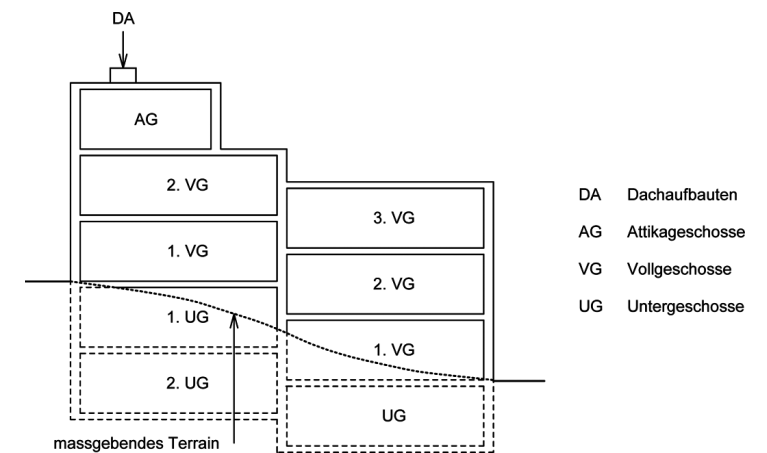
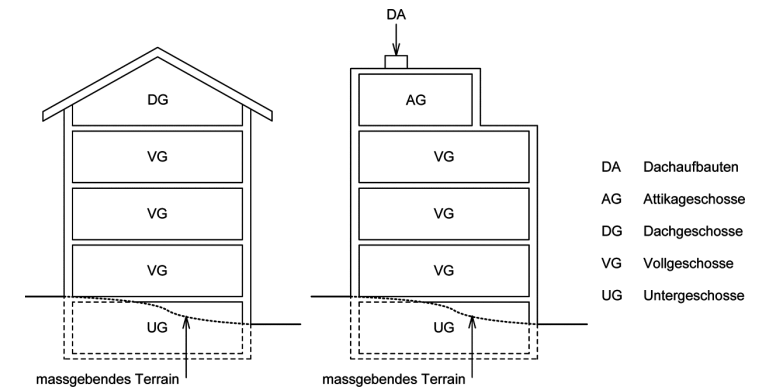
Figur 4.1.a Gesamthöhe



Figur 4.2.a Fassadenhöhe

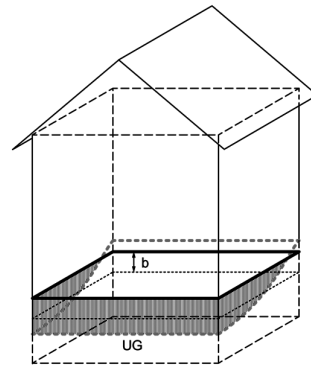
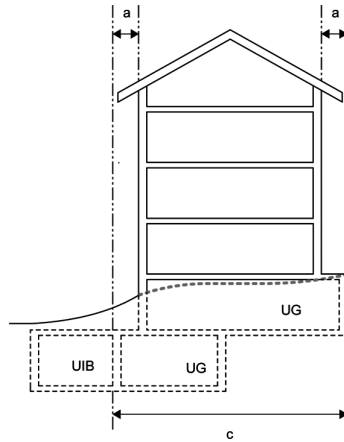
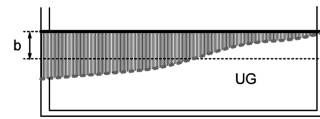


Zu Artikel 18 bis 21: Geschosse

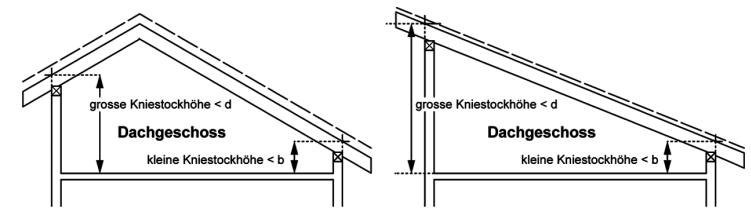
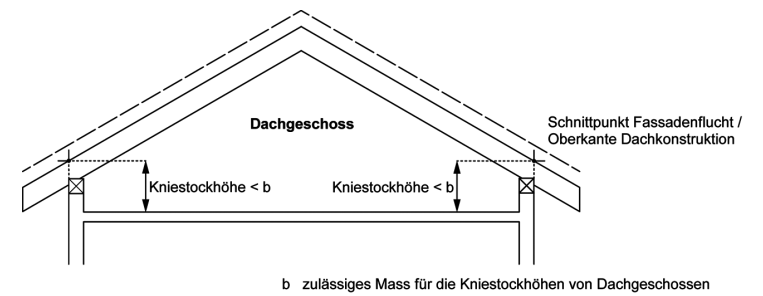


Figur 5.1 Geschosse und Geschoszahl

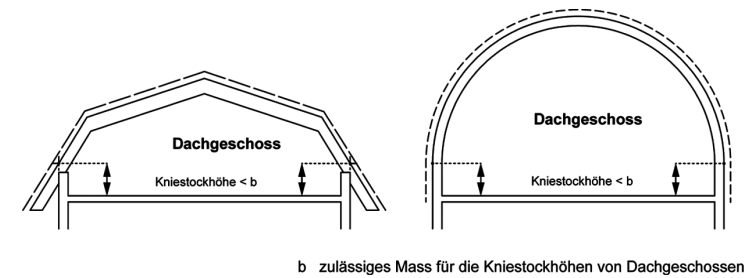
- - - - - Fassadenlinie
 a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
 b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
 c zulässiges Mass für Untergeschosse
 Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
 UG Untergeschoss
 UIB Unterirdische Baute



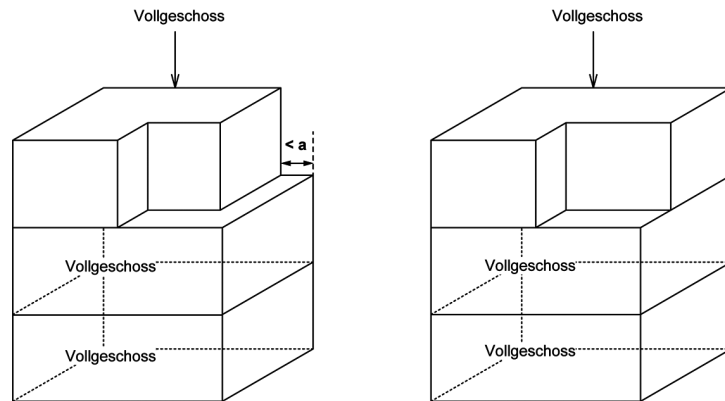
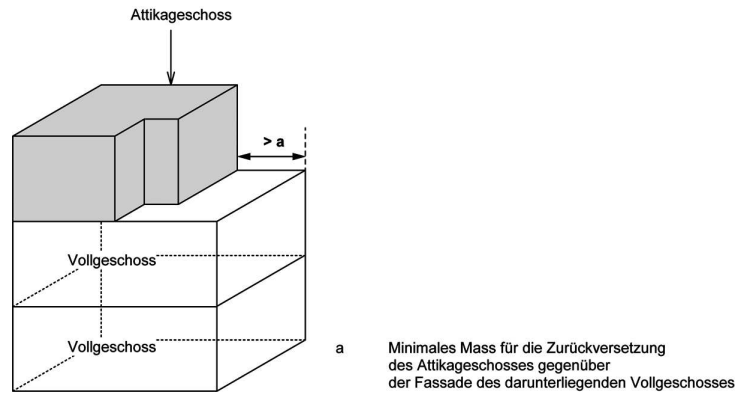
Figur 5.2 Untergeschosse



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

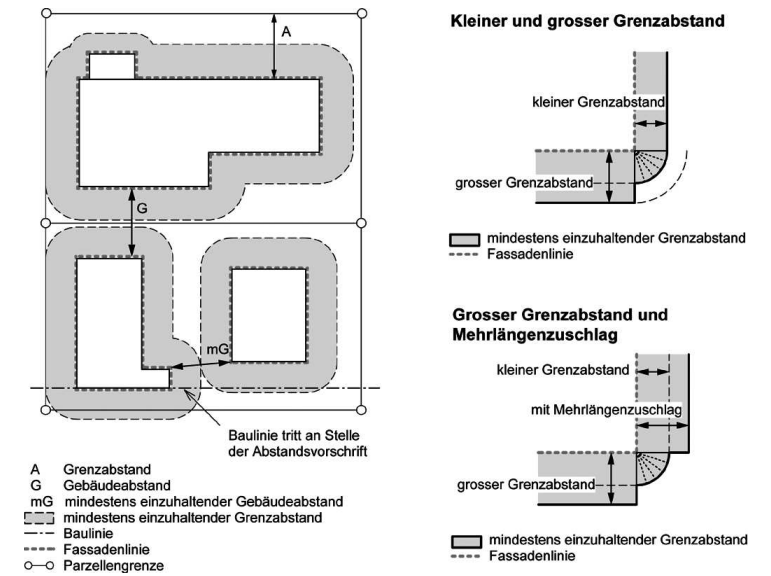


Figur 5.3 Dachgeschosse

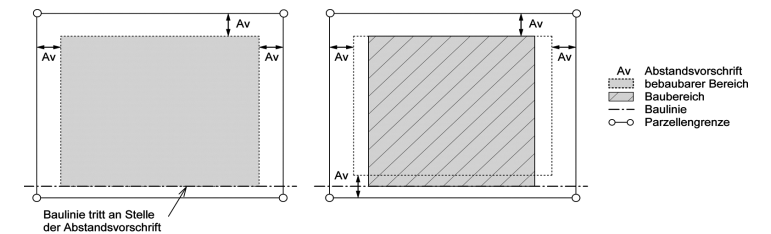


Figur 5.4 Attikageschosse

Zu Artikel 22 bis 25: Abstände und Abstandsbereiche

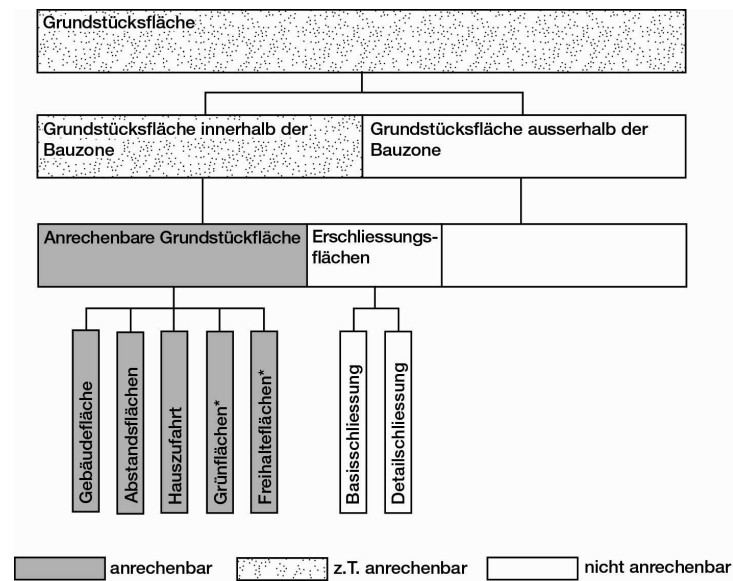


Figur 6.1-6.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 6.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

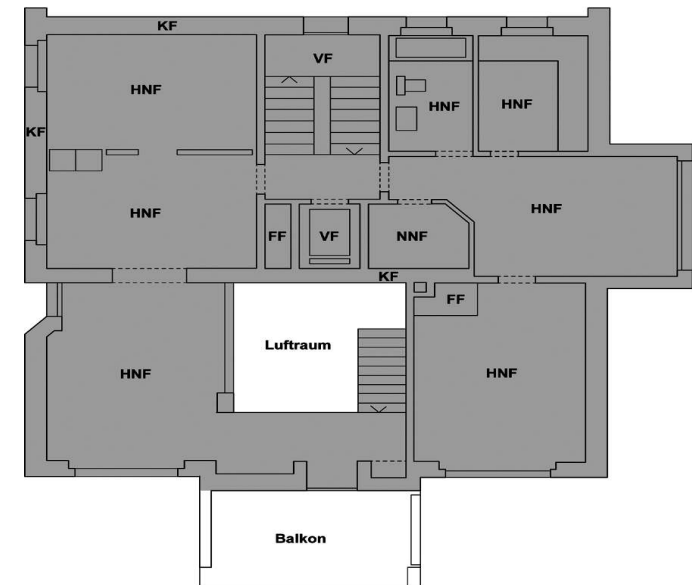
Zu Artikel 27 bis 33: Nutzungsziffern



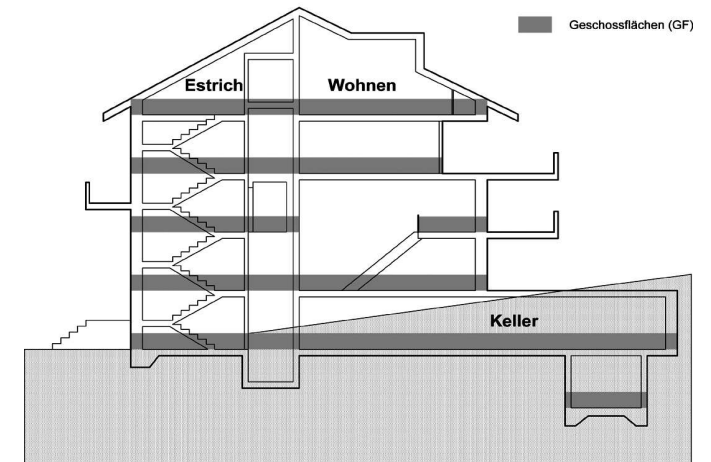
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

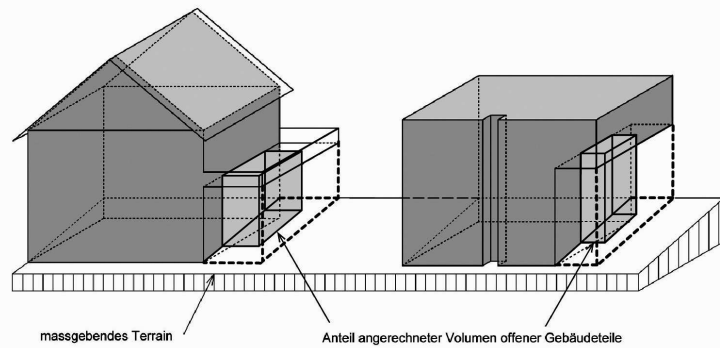
Grundriss 1. Obergeschoss:



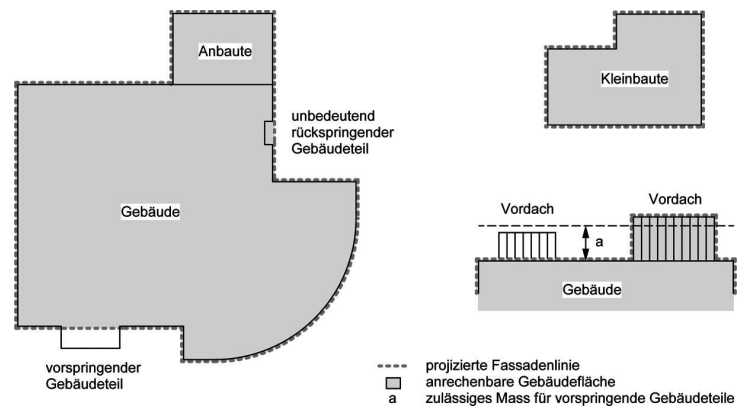
Schnitt:



Figur 7.2 Geschossflächenziffer



Figur 7.3 Baumassenziffer



Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZUM HINWEISPLAN UND INVENTAREN

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

Bauinventar
(behördenverbindlich)

B11 Das Bauinventar der Gemeinde Häutligen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

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

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

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

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

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

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

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

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte		Alle als «schützenswert» eingestuftten Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.	Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.
Archäologisches Inventar (behördenverbindlich)	B12	Das archäologische Inventar der Gemischten Gemeinde Schattenhalb ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.	Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG. Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.
Archäologische Gebiete und Fundstellen		In den im Hinweisplan entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.	Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.
Historische Verkehrswege	B13	Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind im Hinweisplan bezeichnet.	

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B14

Die im kantonalen Sachplan des Wanderrouthenetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

Geschützte Objekte
(grundeigentümerverbindlich)

B15

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungsratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte Baudenkmäler

- Dorfstrasse 28
- Tägertschistrasse 71

Vertrag vom 10.12.2006
RRB 1363 vom 17.06.1998

Geschützte geologische Objekte

- Austernriff am Scherpfrair

RRB 2471 vom 30.06.1993

Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

B16

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11).
Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Ufergehölze		Ufergehölze (inkl. Auenvegetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze		Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Gewässer und Uferbereiche (grundeigentümerverbindlich)	B17	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.	Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).
Ufervegetation		Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.
Grundwasserschutzzonen (grundeigentümerverbindlich)	B18	Für die im Hinweisplan dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen: – Gewässerschutzzone Nr. 570 «Obere Lochebergquelle» – Gewässerschutzzone Nr. 595 «Banhalten und Pfaffenmad»	vom 21.12.1988 vom 01.06.1994

Wald
(grundeigentümer-
verbindlich)

B19

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

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

B2 PFLICHTENHEFT FACHBERATUNG GEMÄSS ART. 421 BR

Rechtsgrundlage

Art. 421 Baureglement.

Fachleute

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

- Architektur (mindestens 3 Fachpersonen)
- Landschaftsarchitektur/-planung, Freiraumgestaltung
- Raumplanung und Städtebau (i.R. Ortsplanerin/Ortsplaner → Koordinatorin/Koordinator des Pools)

Diese Fachpersonen sind

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

Der Fachausschuss kann bei Bedarf mit Expertinnen und Experten ergänzt werden (z.B. bezüglich landwirtschaftlichen Bauten).

Arbeitsweise

Bauvoranfragen und -gesuche werden – sofern sie gemäss den Bestimmungen des Baureglements dem Fachausschuss zu unterbreiten sind – parallel zur baupolizeilichen Prüfung und in der Regel innerhalb der ordentlichen Bearbeitungsdauer mindestens zwei der zur Verfügung stehenden Fachpersonen zur Beurteilung zugewiesen (Gemeindeverwaltung zusammen mit dem Koordinator des Pools).

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

Wirkung	Die Gemeindeautonomie in Gestaltungsfragen bleibt gewahrt. Auf den Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK oder der Denkmalpflege kann verzichtet werden (sofern der Beizug der Denkmalpflege nicht in der kantonalen Gesetzgebung und/oder im Baureglement vorgeschrieben ist). Das Baubewilligungsverfahren wird dadurch vereinfacht.
Entschädigungen	Die Fachpersonen (Qualifikationskategorie B gemäss KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren / sia 102 / sia 105 / sia 110) verrechnen ihr Honorar nach Zeitaufwand mit einem Stundenansatz von CHF 186.00 (inkl. MWST, zuzüglich allfälligen Nebenkosten und Spesen).
Pflichten	Für die Fachpersonen gelten wie für Kommissionsmitglieder die einschlägigen Bestimmungen betreffend – Unvereinbarkeit, – Verschwiegenheit und – Ausstand. Die Fachpersonen übernehmen keine Mandate zur Überarbeitung von Projekten oder zur Weiterbearbeitung von Bauaufgaben, welche Gegenstand ihrer Fachberatung gewesen sind.