Kanton Bern
Gemeinde Kallnach

Baureglement (BauR)

Stand: 27.06.2023, Genehmigung

Impressum
Gemeinde: Kallnach
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
0.1	01.10.2019	Mitwirkungsexemplar
0.2	11.02.2020	Vorprüfungsexemplar
0.3	23.03.2021	Exemplar öffentliche Auflage
0.4	13.06.2022	Genehmigungsexemplar
0.5	27.06.2023	Genehmigungsexemplar II

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 6

Art. 6 Grenzabstände 7

Art. 7 Gebäudeabstand 7

Art. 8 Näherbau 7

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen 7

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen 8

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 8

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 9

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 10

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ) 10

Art. 13 Bauernhofzone 10

Art. 14 Hofstattzone 10

Art. 15 Intensivlandwirtschaftszone Gewächshaus 10

Art. 16 Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau 11

Art. 17 Weilerzone 11

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 13

Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP 13

Art. 19 Zone mit Planungspflicht 1 «Oberfeld» 13

Art. 20 Zone mit Planungspflicht 2 «Moris Bord» 13

Art. 21 Zone mit Planungspflicht 3 «Wolfbergweg» 13

4 Qualität des Bauens und Nutzens 14

Art. 22 Gestaltungsgrundsatz 14

Art. 23 Beurteilungskriterien 14

Art. 24 Bauweise, Stellung der Bauten 14

Art. 25 Dachgestaltung 14

Art. 26 Terrainveränderungen 15

Art. 27 Aussenraumgestaltung 15

Art. 28 Gestaltungsspielraum 16

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 17

Art. 29 Baudenkmäler 17

Art. 30 Ortsbildschutzgebiete 17

Art. 31 Historische Verkehrswege 17

Art. 32 Archäologische Schutzgebiete 17

Art. 33 Markante Bäume ... 18
Art. 34 Gewässerraum ... 18
Art. 35 Freihaltegebiet Aare ... 18
Art. 36 Landschaftsschutzgebiete ... 19
Art. 37 Naturschutzgebiet Nr. 53 ... 19
Art. 38 Naturschutzgebiet Nr. 56 ... 19
Art. 39 Naturschutzgebiet Nr. 107 ... 19
Art. 40 Trockenmauern ... 19
Art. 41 Hecken, Feld- und Ufergehölze ... 19
Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten ... 20

6 Straf- und Schlussbestimmungen ... 20
Art. 43 Widerhandlungen ... 20
Art. 44 Inkrafttreten ... 20
Art. 45 Aufhebung von Vorschriften ... 20

Genehmigungsvermerke ... 21

Anhang ... 23
A1 Skizzen ... 23
A2 Gesetze ... 30
A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen ... 30

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 Kallnach bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten, den Zonenplänen Landschaft West und Ost sowie den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenpläne Siedlung Kallnach und Niederried/Golaten 1:2'500 (Ausschnitt Kallnechwald 1:3'500)

In den Zonenplänen Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten 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.

Zonenplan Landschaft West und Ost 1:5'000

Analog zu den Zonenplänen Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten sind in den Zonenplänen Landschaft West und Ost alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden.

Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost 1:5'000

In den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost sind sämtliche Gewässerräume und Gefahrengebiete dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden.

Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.

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.

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]

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

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.[1]

In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.[2]

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.[3]

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.[4]

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.[5]

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[6] und die architektonischen Werte[7] 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 im Organisationsreglement der Gemeinde Kallnach geregelt.[8]

---

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

[2] Siehe Art. 7 BewD

[3] Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

[4] Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

[5] Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

[6] Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

[7] Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.
Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 23 dieses Baureglements.

[8] 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 und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement vom 01.07.2017 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

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2/W3	▪ Wohnen ▪ stille Gewerbe[3] ▪ Verkauf für den täglichen Bedarf	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2/ WG3	▪ Wohnen ▪ stille bis mässig störende Gewerbe ▪ Gastgewerbe ▪ Verkauf bis 1'000 m^2 Geschossfläche	III
Dorfzone[4]	D2/D3	▪ Wohnen ▪ Stille bis mässig störende Gewerbe[5] ▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe ▪ Klein- und Gastgewerbe ▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf bis 1'000 m^2 Geschossfläche	III
Arbeitszone	A12/ A16	▪ Gewerbe und Dienstleistungen ▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	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] Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Kallnach. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

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

2 Entlang der Kantonsstrasse in Kallnach sind Hauptbauten möglichst strassenbezogen zu erstellen. Das Vorland ist mit Belag auszustatten und mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Abschrankungen im Vorland sind untersagt. Im Vorland sind ausschliesslich Besucherparkplätze zugelassen. Aussenwerbung hat schlicht in Erscheinung zu treten.

Baupolizeiliche Masse

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 [m]	Fh g [m]	VG
Wohnzone	W2	3.0	6.0	30	7.0		2
	W3	4.0	8.0	40	9.0		3
Wohn- und Gewerbezone	WG2	3.0	6.0	35	8.5		2
	WG3	4.0	8.0	40	11.0		3
Dorfzone	D2*	3.0	6.0	35	8.0**		2
	D3	4.0	8.0	40	11.0**		3
Arbeitszone	A12	½ Fh t >4.0	½ Fh t >4.0	–	12.0	16.0	–
	A16	½ Fh t >4.0	½ Fh t >4.0	–	16.0	20.0	

* Ausnahme: im Ortsbildschutzgebiet des Ortsteils Kallnach ist gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren eine Erhöhung um ein VG zulässig (siehe auch Art. 30).

** In Ortsbildschutzgebieten gilt für die D2 eine maximale Fh t von 7.0 m, in der D3 eine maximale Fh t von 9.0 m.

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)
Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)
VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

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

3 Für Parzelle Nr. 930 gelten folgende Vorschriften:
- Mass der Nutzung:
  - kA: 4.0 m
  - gA: 8.0 m
  - GL: 30 m
  - Fh t: max. 7.5 m
  - VG: 2
- Die Erschliessung an das übergeordnete Strassennetz (Hauptstrasse) erfolgt über den Hinterfeldweg und das Gässli.

4 Für Parzelle Nr. 894 gelten folgende Vorschriften:
- Die Parzelle ist – analog zur UeO Oberfeld – für Bauvolumen in den Proportionen und Ausmassen der traditionellen Bauernhäuser bestimmt. Die

[1] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 28 BauR.

traditionelle Teilung soll mit einer entsprechend gemischten Nutzung gestalterisch ablesbar bleiben. Die Hauptfassade ist an die Fassaden der Nachbarsparzellen anzupassen resp. auf deren Höhe zu stellen.

- Mass der Nutzung:
  - kA: 3.0 m
  - gA: 6.0 m
  - GL: 35 m
  - Fh t: max. 7.5 m
  - VG: 2
  - min. Geschossfläche (GF) für Untergeschoss und VG: 390 m^2
  - max. Geschossfläche (GF) für Untergeschoss und VG: 730 m^2
  - Geschossfläche (GF) für das Dachgeschoss: 125 m^2.
- Hauptbauten müssen – analog zur UeO Oberfeld – mit gleichgeneigten Satteldachformen versehen werden. Für Dacheindeckungen ist eine einheitliche Farbe zu bestimmen. Diese wird anhand von Mustern durch die Baukommission für die ganze Siedlung der UeO Oberfeld festgelegt.
- Mit jeder Baueingabe, welche die Umgebung mitbetrifft, ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1d BewD).

5 Auf den folgenden Parzellen ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo (Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen, Dorfzonen) bzw. eine minimale Überbauungsziffer ÜZ (Arbeitszonen) einzuhalten[1]:

Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen, Dorfzonen	
Parzelle Nr.	GFZo
Ortsteil Kallnach	
824	0.45
65	0.45
1034	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
793	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
792	0.45
1007	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
1003	0.45
1004	0.45
444	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
666	0.45
487	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
689	0.45
819	0.45
579	0.45
269	0.45
787	0.45
799	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
390	0.45
102	0.45
324	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
525	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
Ortsteil Niederried	
320	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
132	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
176	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
346	0.4, da Ortsbildschutzgebiet
Ortsteil Golaten	
184	0.45

[1] Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen. Die Einhaltung der Mindestdichte gilt als erfüllt, wenn die GFZo im Rahmen der Überbauung realisiert wird. Die entsprechende Parzelle kann danach im Rahmen der nächsten Revision des BauR aus der Liste gestrichen werden.

Arbeitszonen Ortsteil Kallnach

Parzelle Nr.	ÜZ
664	mind. 0.5
13	mind. 0.5
6	mind. 0.5
1029	mind. 0.5
23	mind. 0.5
440	mind. 0.5
463	mind. 0.5

Mass der Nutzung, weitere baupolizeiliche Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten[1]

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2
- Fh t max. 4.5 m

2 Für kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile[2] mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.0 m und einer max. aGbF von 60 m^2 gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten[3]

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

4 vorspringende Gebäudeteile[4]

- Zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung[5]

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

7 Geschosse[6]

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m
- Attikageschoss in der Arbeitszone: Muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein.

8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 50% resp. 6.0 m nicht überschreitet.[7]

---

[1] Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1
[2] Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.
[3] Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1
[4] Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1
[5] Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.
[6] Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1
[7] Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten 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.

3 Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die für das Grundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand[1]

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 wohnhygienisch 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 wohnhygienischen 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. 5 und Art. 6 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand für die W2, WG2 und D2 auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m und für die D3, die WG2 und die W3 auf der Seite des gA bis auf 12.0 m und auf der Seite des kA bis auf 6.0 m reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.[2]

2 Für Gemeinde- und Privatstrassen gilt:

- Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoir vom Trottoirrand. Zum Strassenraum offene Autounterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen bis 3.6 m an die Parzellengrenze gestellt werden. Das Vordach darf auf der gesamten Länge maximal 2.5 m in diesen Strassenabstand hineinragen.

---

[1] Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

[2] Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

- In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in der Dorfzone), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind 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)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:[1]

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Kirche	ZöN 1	▪ Kirche ▪ Friedhof ▪ Kirchgemeindehaus ▪ Pfarrhaus ▪ Betriebsgebäude	▪ Die bestehenden ZöN 1, 2, 4, 5, 7–12 können mit folgenden Massen ergänzt und erweitert werden: - Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. - Die Fh t beträgt max. 14.0 m. - Der Grenzabstand gegenüber beträgt ½ der Fh t, mind. aber 4.0 m. ▪ Für die ZöN 3 Dorfplatz gelten folgende Bestimmungen: - Begegnungsort begrünt - Kleinbaute ist zugelassen - allenfalls Bachöffnung ▪ In der ZöN 6 Parkplatz sind keine Hochbauten erlaubt	III
2 Schule	ZöN 2	▪ Schulgebäude mit Sportanlagen und Mehrzweckgebäude		II
3 Dorfplatz	ZöN 3	▪ Dorfplatz		II
4 Gemeindehaus	ZöN 4	▪ Gemeindehaus		III
5 Werkhof	ZöN 5	▪ Werkhof		III
6 Parkplatz Kallnach	ZöN 6	▪ Parkplätze		II
7 Forsthof	ZöN 7	▪ Forsthof		III
8 Pumpenhaus	ZöN 8	▪ Pumpenhaus		II
9 Trafo BKW Niederried	ZöN 9	▪ Trafo		III
10 ARA-Pumpwerk Niederried	ZöN 10	▪ ARA-Pumpwerk		III
11 Pumpstation Niederried 1	ZöN 11	▪ Pumpstation		III
12 Pumpstation Niederried 2	ZöN 12	▪ Pumpstation		III
13 Parkplatz Golaten	ZöN 13	▪ Parkplätze	▪ Erneuerung der bestehenden Anlage, Umgestaltung. Erneuerung und Erweiterung der Glas- und Büchsensammelstelle. ▪ Erweiterung Lagerraum für Geräte Friedhof,	II

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

			Wegmeister und Schulsport. ▪ Allgemein: Baupolizeiliche Masse nach WG2.	
14 Schützenhaus Golaten	ZöN 14	▪ Schützenhaus ▪ Schiessstand	▪ Erneuerung innerhalb der bestehenden Anlagen.	II

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 11 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:[1]

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Camping Niederried	ZSF 1	▪ Campingplatz	▪ Das Aufstellen von Mobilheimen und betriebsnotwendigen Bauten (WC, Dusche, usw.) ist gestattet. ▪ Betriebsvorschriften für diesen Platz sind im Reglement über das Campingwesen des Ortsteils Niederried vom 2.12.1994 festgehalten. ▪ max. Fh t = 3.5 m, max. anrechenbare Gebäudefläche = 20 m^2, kA = 1.0 m	II
Schiessstand Kleinkaliberschiessen	ZSF 2	▪ Anlagen und Bauten für der Freizeitgestaltung, Sport und Spiel sowie Vereinsbauten	▪ max. anrechenbare Gebäudefläche = 16.0 m^2, Fh t = max. 3.5 m, kA = mind. 2.0 m ▪ Erlaubt sind eingeschossige Vereinsbauten mit einem Grenzabstand von mind. 4.0 m ▪ Gegenüber dem Wald muss ein Abstand von 5.0 m eingehalten werden.	II

[1] Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Bauernhofzone

Art. 13 Bauernhofzone

In der Bauernhofzone gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes[2].

Hofstattzone

Art. 14 Hofstattzone

1 Die Hofstattzone bezeichnet Flächen (wie grössere siedlungsinterne Grünräume, Hofumschwung), welche von einer Überbauung freigehalten werden. Die vorhandenen Hochstamm(obst)bäume sollten erhalten bleiben, resp. durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

2 Tierhaltung, Gärten sowie die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenhäuser und dergleichen haben die Bestimmungen für An- und Kleinbauten in Art. 5 Abs. 1 einzuhalten.

Intensivlandwirtschaftszone Gewächshaus

Art. 15 Intensivlandwirtschaftszone Gewächshaus

1 Die Intensivlandwirtschaftszone Gewächshaus ist eine Landwirtschaftszone mit speziellen Vorschriften und Möglichkeiten nach Art. 16a Abs. 3 RPG. Sie dient der der bodenabhängigen oder bodenunabhängigen Produktion von Gemüse und Blumen.

2 Gegenüber öffentlichen Strassen sind sowohl bei bodenabhängiger wie auch bei bodenunabhängiger Produktion mind. die Abstände gemäss EG ZGB einzuhalten.

3 Vorbehältlich der Bestimmungen des RPG und des BauG sind Gewächshäuser aus Glas und Kunststoff mit festen Fundationen nur in den ILWZ zugelassen. Sie unterliegen generell der Bewilligungspflicht.

4 Alle Gewächshäuser haben folgende baupolizeiliche Masse einzuhalten:

kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	ES
4.0	8.0	180	5.5	III

Gewächshäuser auf dem gleichen Grundstück haben innerhalb der erlaubten Gebäudedimensionen keinen seitlichen Gebäudeabstand zu wahren. Ein Anteil Wirtschaftsräume zur Verarbeitung der eigenen Landesprodukte (notwendige Lager-, Rüst-, Verkaufs- und Infrastrukturräume sowie Verkehrsflächen) im Umfang von 10% ist zugelassen.

5 Es sind nur Gewächshäuser mit einer transparenten, farblosen Folie oder Glas gestattet. Das Erscheinungsbild der Wirtschaftsräume hat sich bezüglich Material, Form und Farbe dem Gewächshaus anzupassen.

---

[1] 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.

[2] Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

6 Bei der Einrichtung von Heiz- und Belüftungsanlagen sind in der Nachbarschaft von Wohnzonen und Schulen etc. die in diesen Zonen geltenden Immissionsvorschriften und Emissionsgrenzwerte einzuhalten.

7 Im Baubewilligungsverfahren können zugunsten einer besseren Integration ins Orts- und Landschaftsbild und zur Abschirmung von Immissionen gegenüber anderen Bauten die nötigen Bedingungen und Auflagen festgelegt werden.

8 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der ILWZ gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft oder der Bauberechtigten dieser Zone.

Intensiv-landwirtschaftszone Gartenbau

Art. 16 Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau

1 Die Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind. In der ILWZ Gartenbau sind Anlagen und Bauten erlaubt, die der der bodenabhängigen oder bodenunabhängigen Produktion von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzungen und Erzeugnissen im Bereich der pflanzlichen Produktion dienen.

2 Gegenüber öffentlichen Strassen sind sowohl bei bodenabhängiger wie auch bei bodenunabhängiger Produktion mind. die Abstände gemäss EG ZGB einzuhalten.

3 Die max. Höhe der Pflanzen darf 12 m nicht übersteigen.

4 Die Randbereiche von 5 m entlang der Strassen sind naturnah und ästhetisch entsprechend zu gestalten. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zwischen 0–3.0 m des Randbereiches, anstossend an die LWZ, sind Pflanzen bis 1.2 m Höhe gestattet, zwischen 3.0–5.0 m des Randbereiches, anstossend an die LWZ, sind Pflanzen bis 5.0.0 m Höhe gestattet und ab 5.0 m des Randbereiches, anstossend an die LWZ, sind Pflanzen bis zu 12.0 m Höhe gestattet.

5 Für Gewächshäuser gelten die Vorschriften gemäss Art. 15 Abs. 2–6.

6 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der ILWZ gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft oder der Bauberechtigten dieser Zone.

Zweck und Art der Nutzung in der Weilerzone und Einschränkungen

Art. 17 Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.[1]

2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10) gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.

[1] Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.

6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen und dem Hauptgebäude unterordnen.

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

11 Den Baugesuchstellern wird empfohlen, vor der Abgabe des Baugesuches eine Bauvoranfrage in der Form eines Vorprojektes an die Gemeinde zu richten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 18 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. 19 Zone mit Planungspflicht 1 «Oberfeld»

Planungszweck

1 Die ZPP 1 «Oberfeld» bezweckt eine verdichtete, in den Hang eingepasste, Überbauung. Die UeO bildet die Grundlage für die Landumlegung.

Art und Mass der Nutzung

2 Art der Nutzung: Wohnen und mässig störendes Gewerbe (WG). Landwirtschaftsbetriebe sind nicht gestattet. Mass der Nutzung: GFZo von 0.33–0.55, max. 2 Vollgeschosse.

Gestaltungsgrundsätze

3 Ein- und Mehrfamilienhäuser sind erlaubt. Es muss eine ortsbildverträgliche Einpassung der Bauten entlang der Staatsstrassen vorgenommen werden. Auf die Hauptbauten ist ein Satteldach zu erstellen.

ZPP 2

Art. 20 Zone mit Planungspflicht 2 «Moris Bord»

Planungszweck

1 Die ZPP 2 «Moris Bord» bezweckt eine verdichtete, in die Hanglage eingepasste, Überbauung.

Art und Mass der Nutzung

2 Art der Nutzung: Wohnen (W). Mass der Nutzung: GFZo von 0.39–0.55, max. 2 Vollgeschosse.

Gestaltungsgrundsätze

3 Es wird eine verdichtete Bauform zwischen Hinterfeldweg und Hangkante verlangt. Entlang des Haseneggenwegs sind freistehende Einfamilienhäuser erlaubt. Der Hang bleibt von Bauten frei. Auf die Hauptbauten ist ein Satteldach zu erstellen.

Erschliessung und Durchgrünung

4 Die Abstellplätze für Bewohner und Berufstätige sind in der Einstellhalle. Nur die Abstellplätze für die Besucher und Kunden sind oberirdisch anzulegen. Die Siedlung muss durchgrünt werden. Für die Erschliessung bildet der Verkehrsrichtplan die Grundlage.

ZPP 3

Art. 21 Zone mit Planungspflicht 3 «Wolfbergweg»

Planungszweck

1 Die ZPP 3 «Wolfbergweg» bezweckt eine rationelle Überbauung der Parzellen Nrn. 680 und 828.

Art und Mass der Nutzung

2 Art und Mass der Nutzung: Arbeitsnutzung (A); Fh t: max. 10.5 m, GL: max. 45 m.

Gestaltungsgrundsätze

3 10% der anrechenbaren Fläche sind zu begrünen.

---

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

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 22 Gestaltungsgrundsatz

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]

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 23 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:[2]

- 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

Art. 24 Bauweise, Stellung der Bauten

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.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Brandmauern dürfen nur vorübergehend (bei Etappierung einer Überbauung) freigehalten werden. Liegen die Etappen mehr als ein Jahr auseinander, sind die Brandmauern farblich befriedigend zu gestalten oder zu begrünen.

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. Neubauten am Hang sind parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 25 Dachgestaltung

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.

---

[1] Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 23 bis Art. 27 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).

2 Als Dachformen für Hauptbauen sind Satteldächer (auch mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Mansard-, Walm- und Zeltdächer erlaubt. Bei Schrägdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Gebäudes liegen. In der Arbeitszone sowie bei An- und Kleinbauten Pult- und Flachdächer erlaubt.

3 Die Dachneigung neuer Hauptdachflächen liegt zwischen 20° und 40°. Die Pultdächer haben eine Neigung zwischen 10° bis 25° aufzuweisen.

4 Die Dachvorsprünge der Schrägdächer in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse in Kallnach sowie innerhalb der Ortsbildschutzgebiete sollen den Haustypen entsprechen und den umgebenden Gebäuden angepasst sein und mindestens 10 % der Fh t, jedenfalls aber mindestens 80 cm, auskragen.

5 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet und belüftet werden. Mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen Fensterfläche muss senkrecht gestellt und öffenbar sein. Bei Räumen, welche mit mechanischer Lüftung ausgestattet sind, darf ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden.

6 Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete zusammen nicht mehr als ½ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 60 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Einzelne Dachaufbauten dürfen max. ⅓ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses beanspruchen. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern dürfen Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) nicht mehr als ⅓ der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 50 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten[1] nicht zulässig.

7 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche. Diese sind in den Ortsbildschutzgebieten und in K-Objekten nicht zugelassen. [2]

Grundsätze für Terrainveränderungen

Art. 26 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

2 Stützmauern mit einer Länge von mehr als 40 m oder einer Höhe von mehr als 1.5 m (bis maximal 2.2 m Höhe) werden nur in gut begründeten Fällen bewilligt. Ab 40 m Länge und ab 1.5 m Höhe sind die Stützmauern jedenfalls zu versetzen[3] und der Versatz zu begrünen.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 27 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

[1] K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen
[2] Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
[3] Siehe Skizze in Anhang A1

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 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.[1]

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 28 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau– und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 24 bis Art. 27 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Art. 29 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]

Ortsbildschutzgebiete

Art. 30 Ortsbildschutzgebiete

1 Die Ortsbildschutzgebiete in den Ortsteilen Kallnach, Niederried und Golaten sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.[3]

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Spezifisch im Ortsbildschutzgebiet «Kallnach Dorf» ist zudem gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Dabei gelten die Masse der Dorfzone D3 (siehe Art. 4). Im Rahmen des Verfahrens wird geprüft und entschieden, ob eine dreigeschossige Bauweise ortsbildverträglich ist.

Erhaltung von historischen Verkehrswegen

Art. 31 Historische Verkehrswege

1 Die in den Zonenplänen Landschaft West und Ost 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.[4]

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.[5]

Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten

Art. 32 Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.[6]

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

---

[1] Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Kallnach; 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] Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Kallnach bzw. die Beschriebe im ISOS.

[4] 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.

[5] Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK III.

[6] 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).

Schutz von markanten Bäumen

Art. 33 Markante Bäume

1 Die in den Zonenplänen Landschaft West und Ost bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

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 der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

Gewässerraum

Art. 34 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum wird in den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost als punktierte Überlagerung (Korridor) festgelegt.[1] [2]

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.[3] In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.[4]

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.

Freihaltegebiet an Gewässern

Art. 35 Freihaltegebiet Aare[5]

1 Im bezeichneten Freihaltegebiet ist die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen untersagt.[6] Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.

2 Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:

- Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG
- Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG
- Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
- Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung

---

[1] Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

[2] Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

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

[5] Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

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

Landschaftsschutzgebiete

Art. 36 Landschaftsschutzgebiete

1 Die in den Zonenplänen Landschaft West und Ost bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.

Naturschutzgebiet Fräschels-Weiher

Art. 37 Naturschutzgebiet Nr. 53

1 Das im Zonenplan Landschaft West hinweisend dargestellte kantonale Naturschutzgebiet Nr. 53 Fräschels-Weiher ist ein Flachmoor von nationaler Bedeutung.

2 Es gilt das entsprechende kantonale Schutzreglement vom 29.04.1966.

Naturschutzgebiet Niederried-Oltigenmatt

Art. 38 Naturschutzgebiet Nr. 56

1 Das im Zonenplan Landschaft Ost hinweisend dargestellte kantonale Naturschutzgebiet Nr. 56 Niederried-Oltigenmatt ist ein Auenlebensraum, ein Flachmoor und ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.

2 Es gilt das entsprechende kantonale Schutzreglement vom 26.11.2013.

Naturschutzgebiet Büeltigen Weiher

Art. 39 Naturschutzgebiet Nr. 107

1 Das im Zonenplan Landschaft Ost hinweisend dargestellte kantonale Naturschutzgebiet Nr. 107 Büeltigen Weiher ist ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.

2 Es gilt das entsprechende kantonale Schutzreglement vom 08.12.1975.

Trockenmauern

Art. 40 Trockenmauern

1 Die in den Zonenplänen Landschaft West und Ost bezeichneten Trockenmauern sind geschützt.[1]

2 Diese dürfen weder beseitigt noch in ihrem Bestand beeinträchtigt werden.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 41 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt[2].

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

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

---

[1] Vergleiche Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.
[2] Diese sind im Inventarplan abgebildet.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.[1]

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.[2]

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. 43 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.[3]

Inkrafttreten

Art. 44 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, den Zonenplänen Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten, den Zonenplänen Landschaft West und Ost sowie den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 45 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kallnach vom 10.02.2006;
- die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Niederried vom 04.11.2002;
- die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Golaten vom 06.12.2010;
- die Überbauungsordnung Obere Brüel vom 19.10.1989.

---

[1] Die bekannten Gefahrengebiete sind in den Zonenplänen Landschaft und Gewässerräume West und Ost verbindlich eingetragen.

[2] 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).

[3] Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Verfahren Gesamtrevision Ortsplanung

Öffentliche Mitwirkung	vom 21.10.2019 bis 22.11.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 23.06.2020
Publikation im Amtsblatt	vom 11.08.2021 und 23.03.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 13.08.2021, 20.08.2021 und 25.03.2022
Öffentliche Auflage	vom 16.08.2021 bis 15.09.2021
Abschliessende öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 25.03.2022 bis 25.04.2022
Einspracheverhandlungen	am 03.12.21, 14.01, 21.01, und 04.02.22
Erledigte Einsprachen	9
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 26.04.2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 13.06.2022

Änderung nach Art.122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 28.04.2023
Publikation im Amtsblatt	vom 26.04.2023
Öffentliche Auflage	vom 28.04.2023 bis 29.05.2023
Einspracheverhandlungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 27.06.2023

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident: Urs Köhli .....

EINWOHNERGEMEINDE 3283 KALLNACH

Der Gemeindeverwalter: Beat Läderach .....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30.06.2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kallnach, den 3. 8. 2023

Der Gemeindeverwalter: Beat Läderach .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Okt. 2024

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

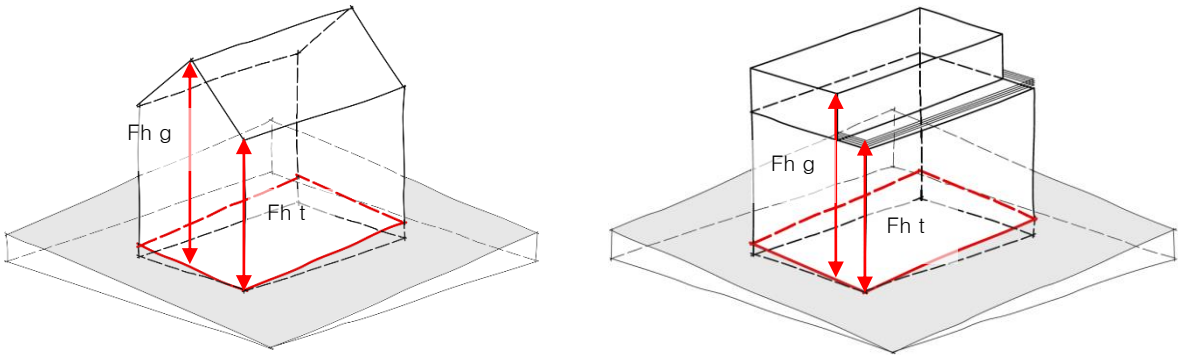
Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren am 7. 11. 2023

Waldabteilung **Mittelland**
Molkereistrasse **25**
3052 **Zollikofen**

Anhang

A1 Skizzen

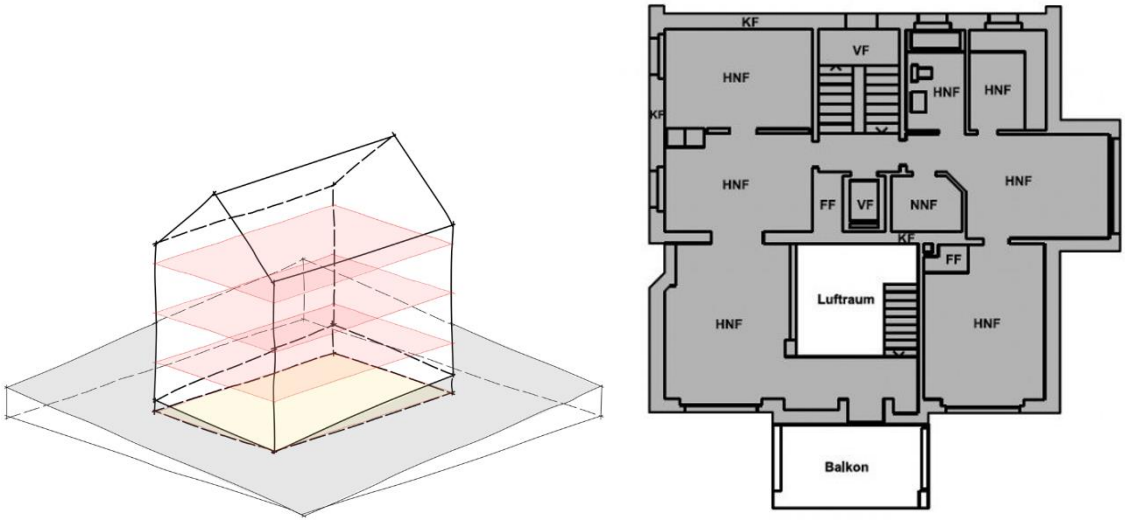
Skizze Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig (Art. 15 BMBV), Attika:



Fassadenlinie

Massgebendes Terrain (Art. 1 BMBV)

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)

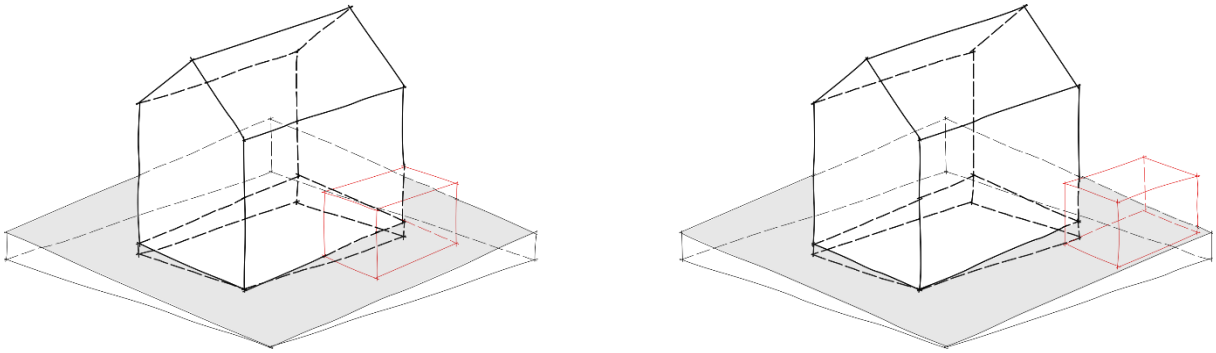


Geschossfläche oberirdisch

Geschossfläche unterirdisch

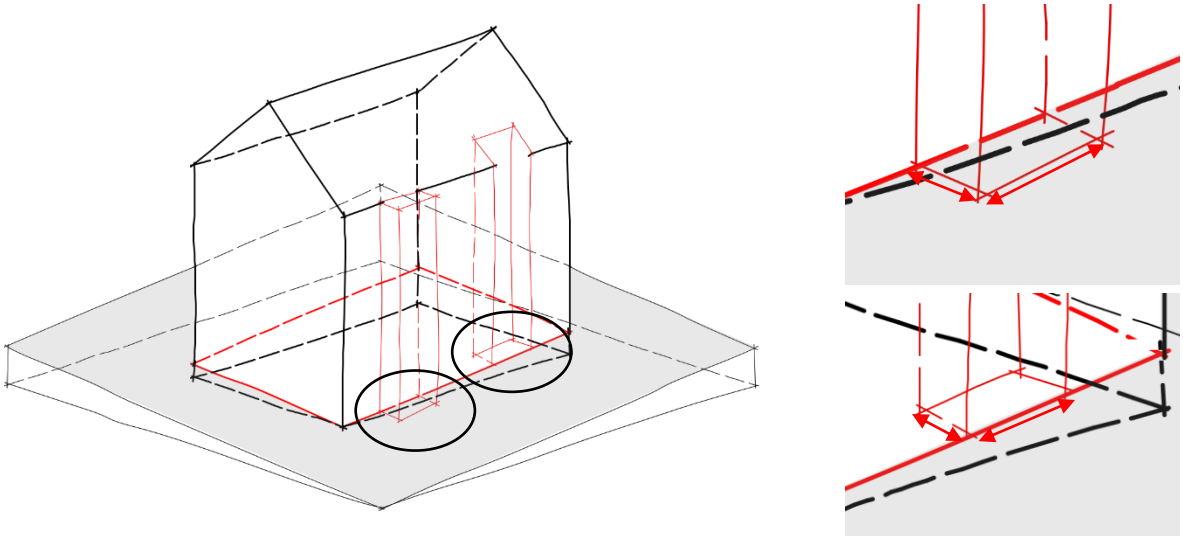
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

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)

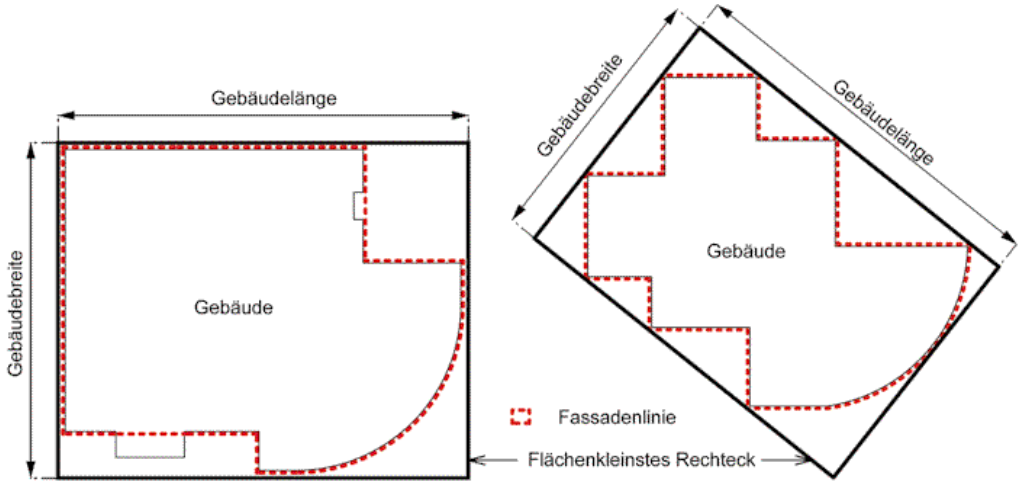


Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

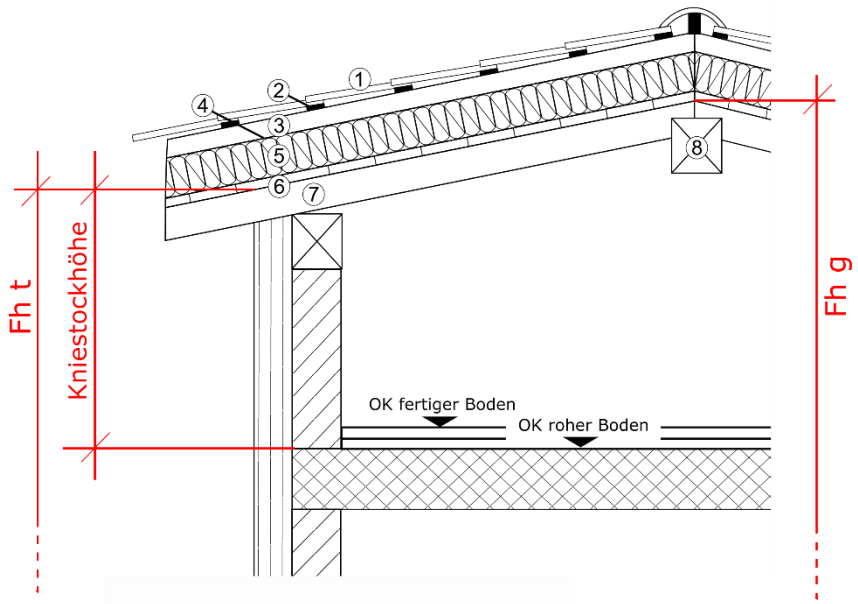
Fassadenlinie

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 Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



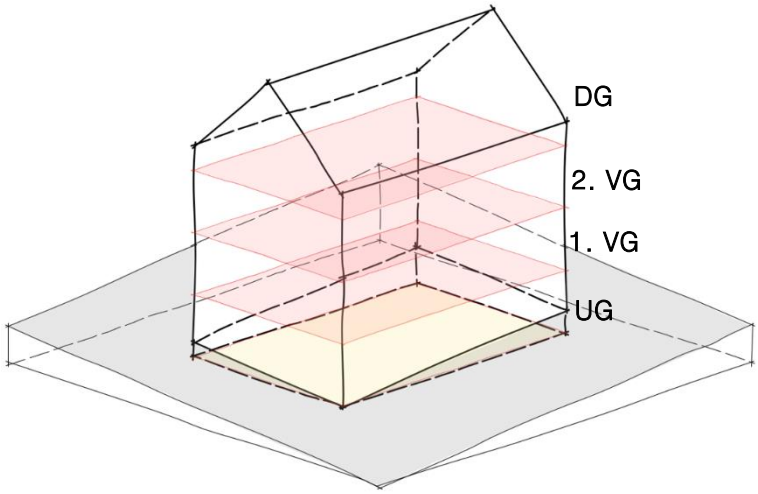
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



①	Eindeckungsmaterial	⑤	Wärmedämmung
②	Ziegellattung	⑥	Dachschalung
③	Konterlattung	⑦	Dachsparren
④	Unterdach	⑧	Firstpfette

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

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

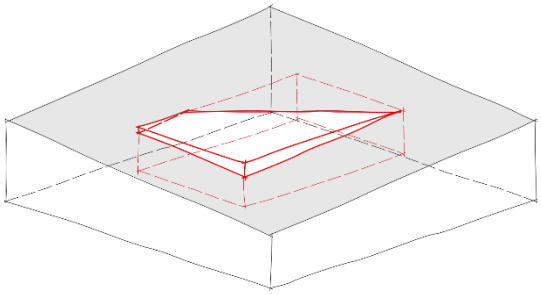


UG: Untergeschoss

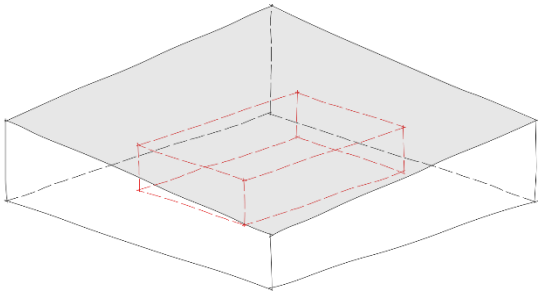
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

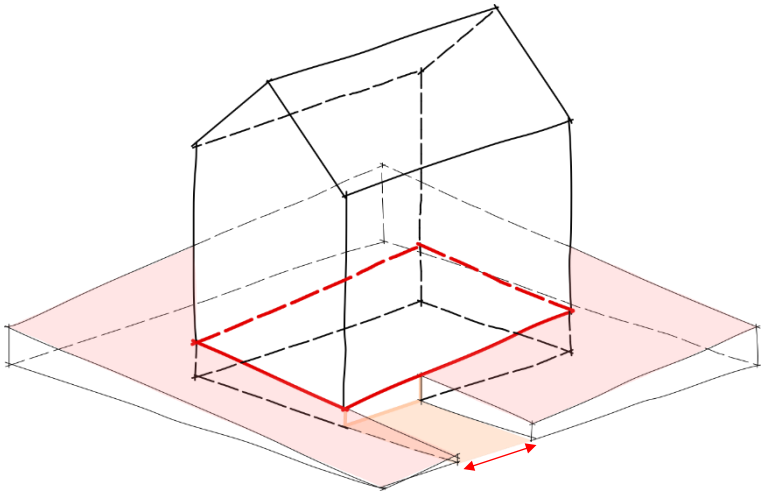


Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

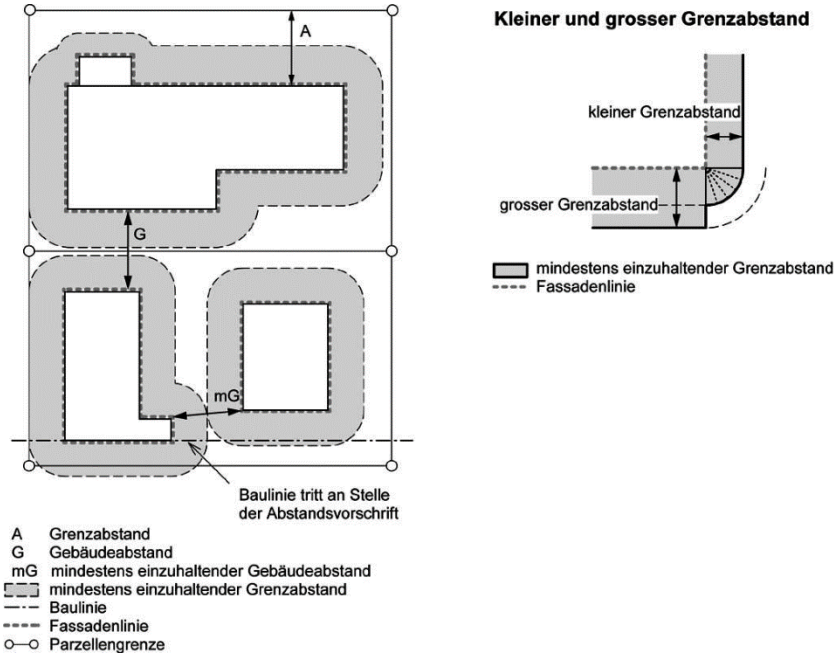
Skizze Abgrabungen



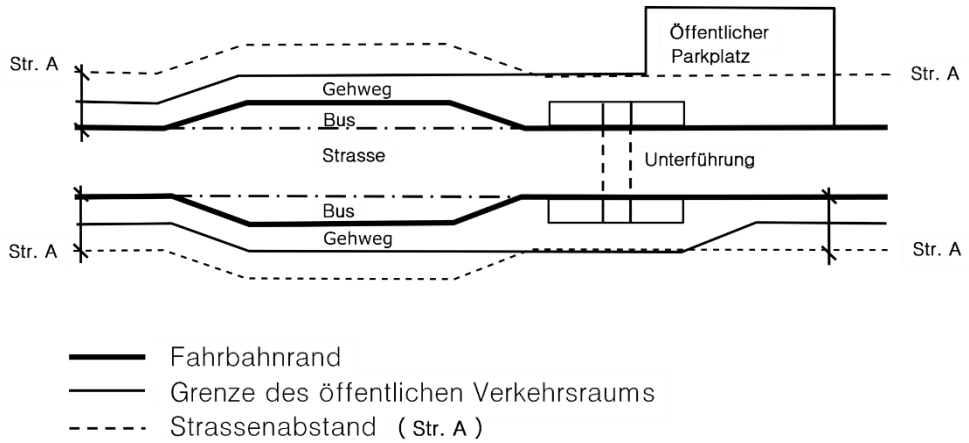
Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 6.0 m

Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 6.0 m

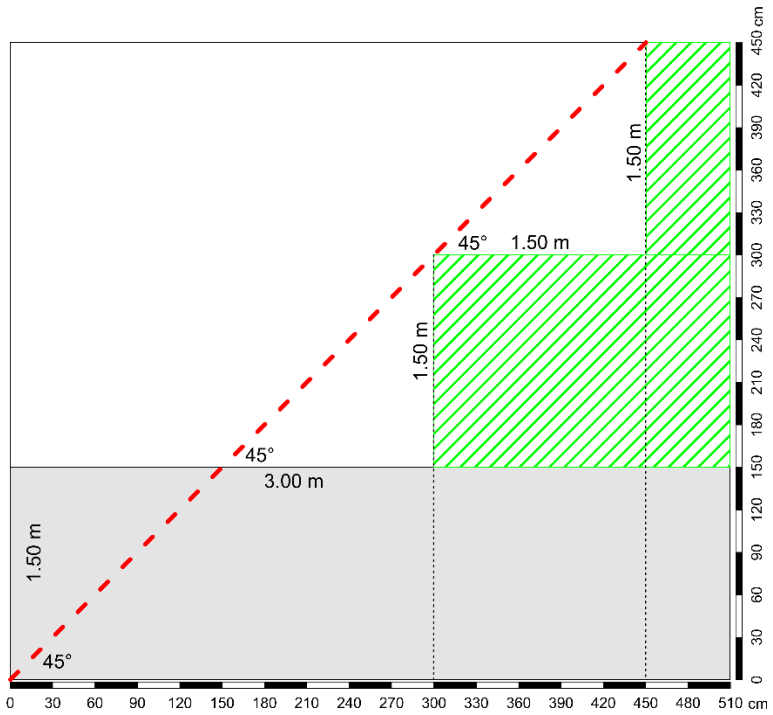
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



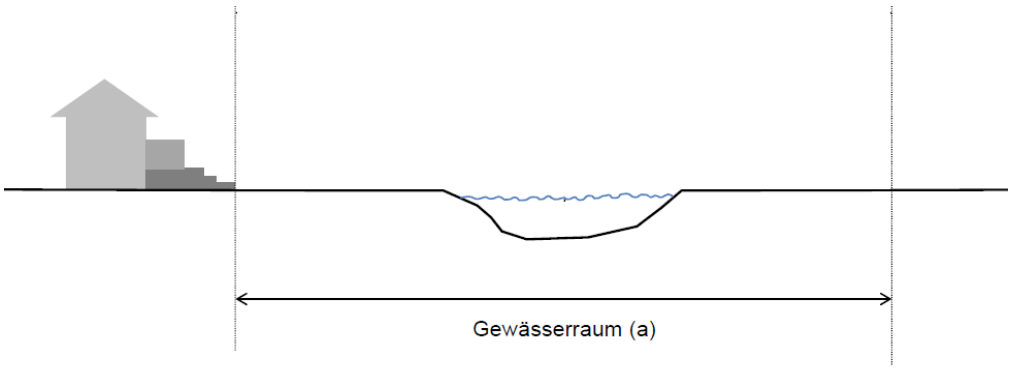
Skizze Strassenabstand



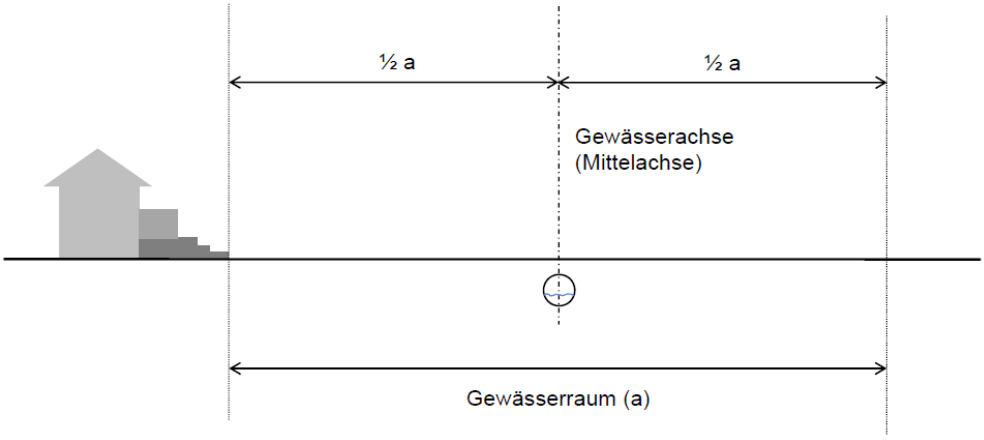
Skizze Staffelung von Stützmauern



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28.05.1911
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen

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