



Baureglement (BauR)

Stand: 14.05.2018, Entwurf Mitwirkung

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
0.2	14.05.2018	Entwurf Mitwirkung

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 Gebäudeteile	4
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Näherbau	5
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 11 Grünzone (GR).....	7
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	8
Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP	8
Art. 14 Zone mit Planungspflicht «Moosmatte».....	8
Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Oberei».....	8
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 17 Beurteilungskriterien	10
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten	10
Art. 19 Dachgestaltung	10
Art. 20 Dachaufbauten	11
Art. 21 Terrainveränderungen.....	11
Art. 22 Fachberatung	11
Art. 23 Anschlusspflicht Fernwärmenetz	12
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	13
Art. 24 Baudenkmäler	13
Art. 25 Ortsbilderhaltungsgebiet	13
Art. 26 Archäologische Bodenfunde	13
Art. 27 Gewässerraum	13
Art. 28 Landschaftsschutzgebiet	14
Art. 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze	14
Art. 30 Bauen in Gefahrengebieten	14
6 Straf- und Schlussbestimmungen.....	15

Art. 31	Zuständigkeiten	15
Art. 32	Widerhandlungen	15
Art. 33	Inkrafttreten.....	15
Art. 34	Aufhebung von Vorschriften	15
Genehmigungsvermerke		16
Anhang		17
A1	Skizzen.....	17
A2	Gesetze	23
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	24
A4	Nützliche Web-Adressen	25
Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu.....		26

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 Röthenbach bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Gefahrenhinweise dem Schutzzonen-/Hinweisplan und dem Zonenplan Gewässerräume die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese Instrumente sind Grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.⁵</p>

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

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

³ Siehe Art. 7 BewD

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁵ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

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.¹

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

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

¹ Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlichkeits-
stufen

Art. 3 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Mischzone	M	– Wohnen	III
		– Stille bis mässig störende Gewerbe ³	
		– Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁴	
Dorfzone	D	– Wohnen	III
		– Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe	
		– Stille bis mässig störende Gewerbe ³	
		– Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁴	
Arbeitszone	A	– Gewerbe und Dienstleistungen	IV
		– Wohnen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	

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

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1000m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

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]	VG
Mischzone	M	4	8	35	7	2
Dorfzone	D	4	8	35	7.5	2
Arbeitszone	A	5	5	–	10.5	–

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)

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist eine Mehrhöhe von 2.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 20 % beträgt.

Mass der Nutzung,
Gebäudeteile

Art. 5 Gebäudeteile

1 An- und Kleinbauten²

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³

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

3 vorspringende Gebäudeteile⁴

- zulässige Tiefe max. 2 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵

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

6 Geschosse⁶

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m

¹ Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

² Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

³ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁴ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁵ Bei gestaffelten Gebäuden werden die Höhen und die Vollgeschoszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁶ Skizze Geschosse, Geschoszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

- Attikageschoss: Muss allseitig gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um wenigstens 2.5 m zurückversetzt sein. Max. Geschosshöhe 3.0 m

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m pro Fassadenseite nicht überschreitet.¹

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

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

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 Prozent länger oder bei Ost–West Orientierung der Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand²

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

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.

3 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

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 auf der Seite des gA bis auf 6.0 m, auf der Seite des kA bis auf 3.0 m reduzieren.

3 Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 5 Abs. 1 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbars gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegen stehen.

¹ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

² Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom öffentlichen Verkehrsraum sind die folgenden minimalen Bauabstände¹ einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1

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
A Schule	ZÖN A	Mehrzweckgebäude Schulgebäude Turnhalle Sportplatz	Bestehende Überbauungen, Zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen nach Vorschriften Dorfzone D möglich.	III
B Altes Schulhaus	ZÖN B	Altes Schulhaus		III
C Kirche	ZÖN C	Kirche Parkplatz		II
D Friedhof	ZÖN D	Friedhof Aufbahrungsgebäude		II
E Ver- und Entsorgung	ZÖN E	Ver- und Entsorgungsgebäude		III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone **Art. 11 Grünzone (GR)**
Die Grünzone bezweckt die Erhaltung der Bachufer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die natürliche Befestigung der Ufer. Der Baum- und Sträucherbestand ist zu erhalten. Er darf im üblichen Rahmen geschnitten werden, jedoch nur so, dass der Schutzzweck nur vorübergehend minimal beeinträchtigt wird. Das Reuten bedarf der Bewilligung der zuständigen Amtsstelle.

2.4 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.²
2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

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

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p>Art. 13 Zonen mit Planungspflicht ZPP</p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un-überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
ZPP 1 Planungszweck	<p>Art. 14 Zone mit Planungspflicht «Moosmatte»</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 «Moosmatte» bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ guten Überbauung, die den speziellen Verhältnissen einer Dorfrandsituation Rechnung trägt.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Art und Mass der Nutzung richten sich, mit Ausnahme des kleinen Grenzabstandes, nach den Bestimmungen der Zone M. Bei einer Verkürzung der Gebäudeabstände und der kleinen Grenzabstände sind die Grundsätze der verdichteten Bauweise zu beachten. Der grosse Grenzabstand ist auch gegenüber Strassen und Hauszufahrten einzuhalten.</p>
Erschliessung und Parkplätze	<p>3 Die Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Eine allfällige Bauzonenerweiterung ist dabei zu berücksichtigen. Die Breite der Erschliessungsstrasse muss ein punktuell Kreuzen ermöglichen. Ein Wendeplatz nach VSS SN 640 052 für leichte Lastwagen (min. LKW 8 m) muss ausgeschieden werden.</p> <p>Die private Parkierung soll koordiniert und wo möglich zusammengefasst werden.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>4 Ein Kinder- resp. Begegnungsplatz hat den Vorschriften des BauG Art. 15 zu genügen.</p> <p>5 Dem Strassen- und Schiesslärm ist die gebührende Beachtung zu schenken.</p> <p>6 Der Anschluss an den Wärmeverbund der Gemeinde (WVR) ist obligatorisch.</p>
ZPP 2 Planungszweck	<p>Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Oberei»</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht Nr. 2 «Oberei» bezweckt die Sicherstellung einer optimalen Nutzung unter Berücksichtigung der speziellen Strassenlage. Sie soll sowohl Bedürfnisse für reines Wohnen, als auch diejenigen einer gemischten Nutzung abdecken.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zone M. Dabei soll entlang der Kantonsstrasse eine Baureihe mit gemischter Nutzung als Lärmschutz zu den dahinter liegenden möglichen reinen Wohnbauten erstellt werden.</p>

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

In der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden. Ohne Lärmschutzmassnahmen ist ab Fahrbahnrand ein Bauabstand von 10 m einzuhalten.

Erschliessung

3 Die Erschliessung ist mit einem Erschliessungsbügel vorzusehen, um auch der Baureihe entlang der Kantonsstrasse eine rückwärtige Erschliessung zu ermöglichen.

Die Einmündungen der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse und die Bedienung des Parkplatzes Restaurant «Löwen» ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 16 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. 17 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. 18 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.

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.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 19 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.

2 Bei Hauptgebäuden in der Dorf- und Mischzone sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen gestattet. Bei Hauptgebäuden in der Arbeitszone sind auch Pultdächer, Flachdächer mit Attika und Sheddächer zugelassen.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 21 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

3 Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult-, Flach- und Sheddächer zugelassen.

4 In den Baugruppen A – G gemäss Bauinventar müssen die Dachneigungen zwischen 35° und 50° liegen.

5 In den übrigen Gebieten darf die Dachneigung max. 50° betragen.

Art. 20 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Die Gesamtlänge beträgt maximal 1/2 der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

2 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.¹

3 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten² nicht zulässig.

Terrainveränderungen
Stützmauern

Art. 21 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.

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

Art. 22 Fachberatung

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:³

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

¹ Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

² K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalern in Baugruppen

³ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

Energie

Art. 23 Anschlusspflicht Fernwärmenetz

1 Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.

2 Bestehende Bauten sind an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 24 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

3 Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der Beizug einer Fachberatung gemäss Art. 22 empfohlen.

Ortsbilderhaltungs-
gebiet

Art. 25 Ortsbilderhaltungsgebiet

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

2 Für das Ortsbild der Gemeinde Röthenbach prägend sind insbesondere

- der alte Dorfteil
- die Anordnung der Baugruppe Kirche, Pfarrhaus und altes Schulhaus im Bereich der zentralen Strassenverzweigung
- die Dorfeingänge im Bereich Gasthof Bären, bei der Käserei, beim Gemeindehaus als Begrenzung des harmonisch wirkenden Zentrums des Dorfes.
- die stattlichen Bauten mit den entsprechenden Freiräumen.

Erhaltung von
archäologischen
Bodenfunden

Art. 26 Archäologische Bodenfunde

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.³

Fliessgewässer

Art. 27 Gewässerraum

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:⁴

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).⁵

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Röthenbach; 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 vgl. Art. 10f BauG.

⁴ Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.

⁵ Skizze Gewässerraum im Anhang A1

bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.¹ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.²

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.³

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

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

Landschaftsschutz-
gebiet

Art. 28 Landschaftsschutzgebiet

1 Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Aussichtspunkten und lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

2 Im Landschaftsschutzgebiet ist nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sind nicht gestattet.

3 Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

Art. 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

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

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

Grundsätze für das
Bauen in Gefahren-
gebieten

Art. 30 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.⁵

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.⁶

¹ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

² Vgl. Art. 11 BauG, Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG.

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

⁴ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Das TBA legt den nötigen Gewässerraum für den Hochwasserschutz im Baubewilligungsverfahren fest.

⁵ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

⁶ 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 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

Zuständigkeiten	<p>Art. 31 Zuständigkeiten</p> <p>1 Dem Gemeinderat obliegt der Beschluss über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben.</p> <p>2 Ihm obliegt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">– der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen;– der Entscheid über die Erteilung von Ausnahmen gem. Art. 26 BauG;– der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen.
Bestimmungen bei Widerhandlungen	<p>Art. 32 Widerhandlungen</p> <p>Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.¹</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 33 Inkrafttreten</p> <p>Die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung bestehende aus dem Baureglement und dem Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>
Aufhebung von Vorschriften	<p>Art. 34 Aufhebung von Vorschriften</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Baureglement vom 17.03.2009

¹ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom bis

Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen (Anzahl)

Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Röthenbach im Emmental, den

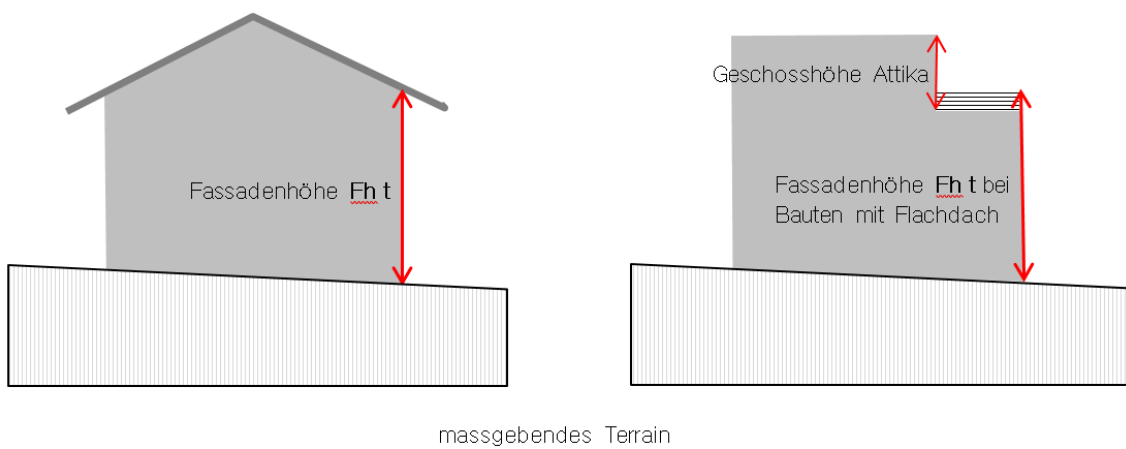
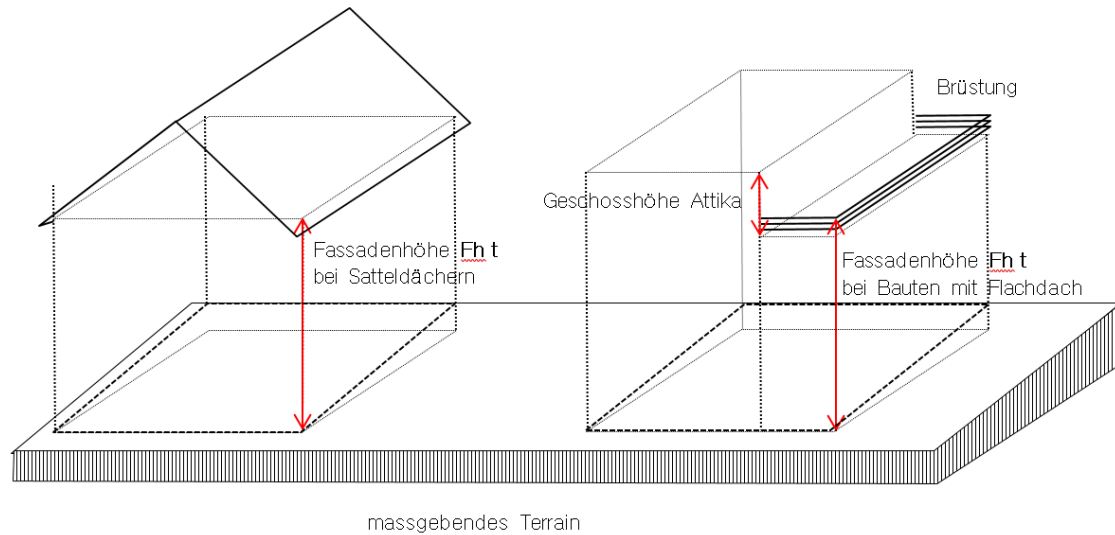
Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

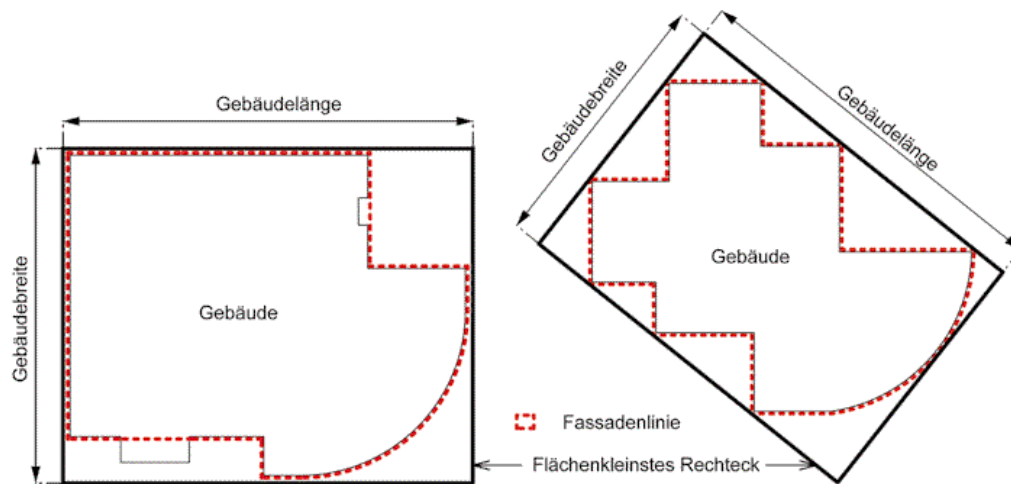
Anhang

A1 Skizzen

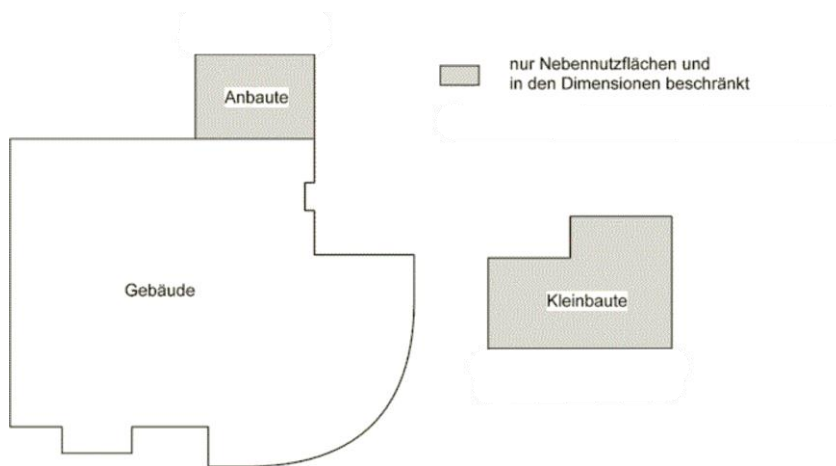
Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:



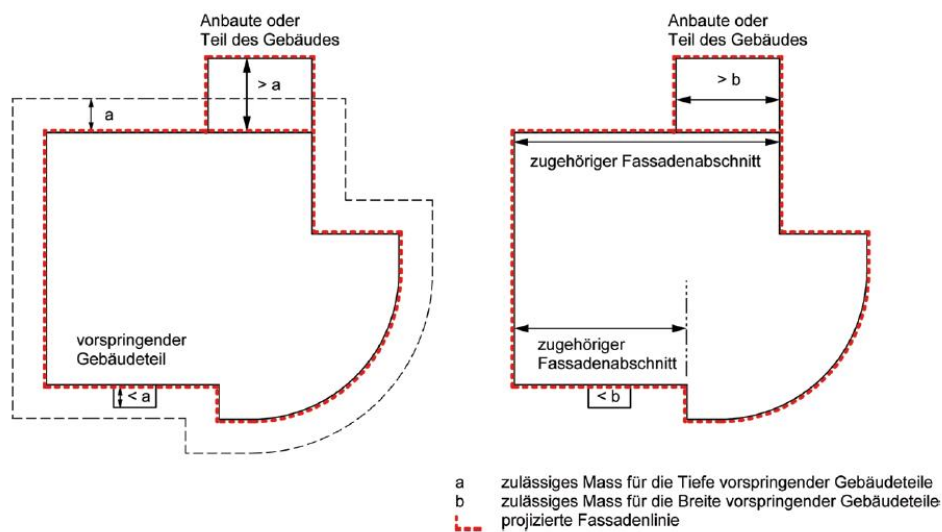
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



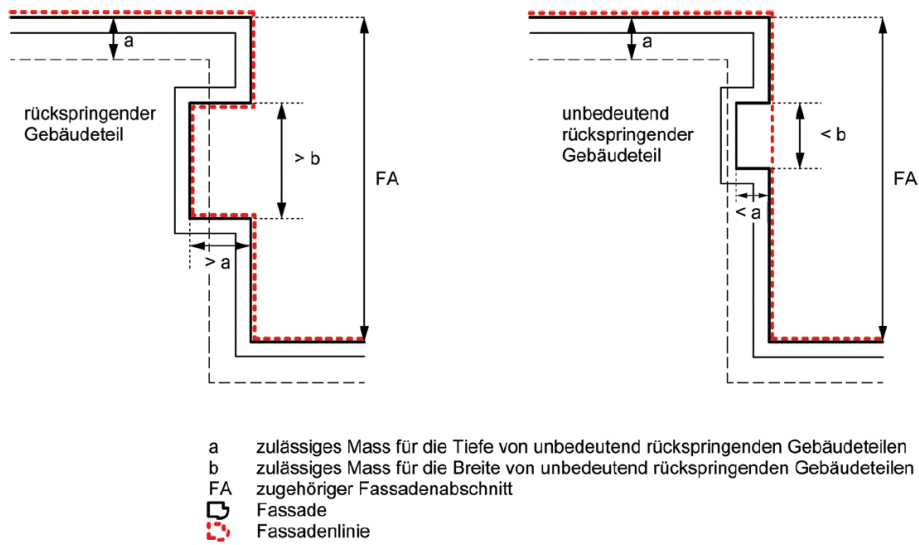
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



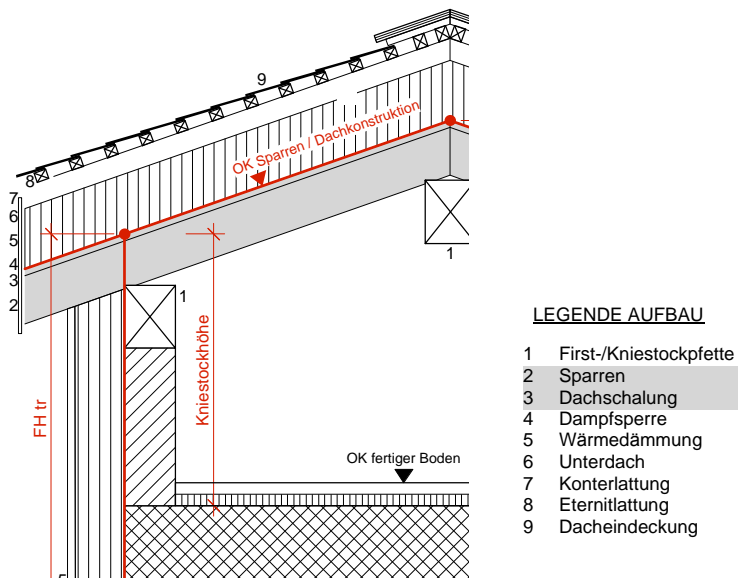
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



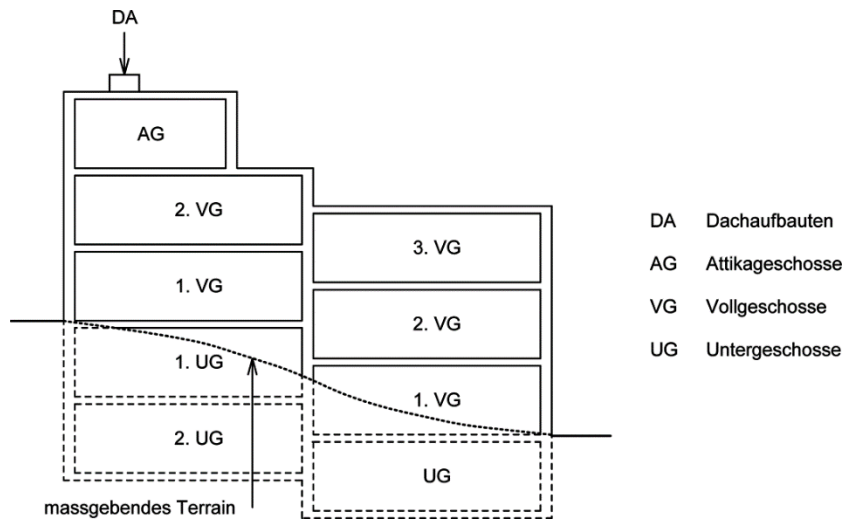
Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



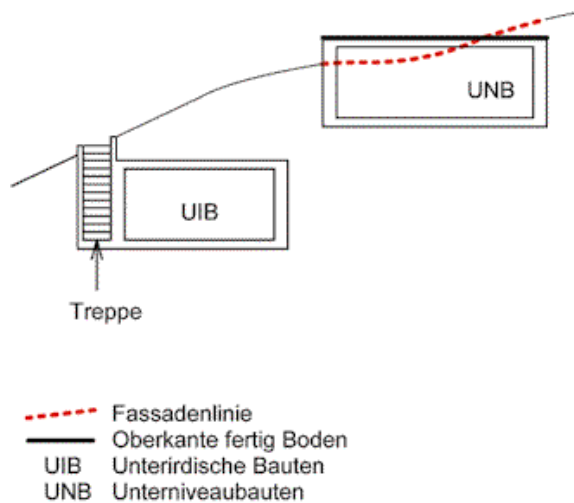
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



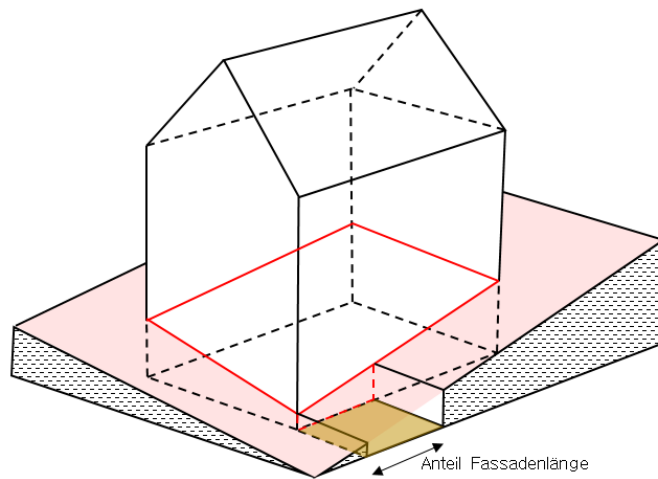
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



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

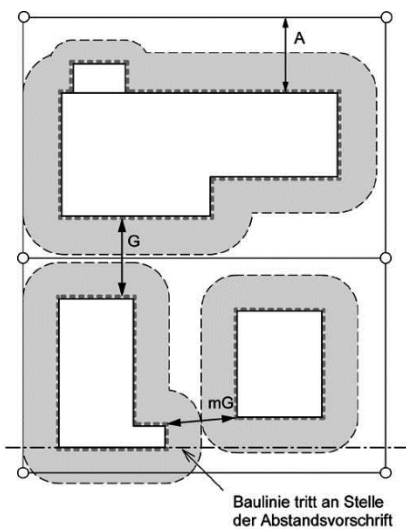


Skizze Abgrabungen

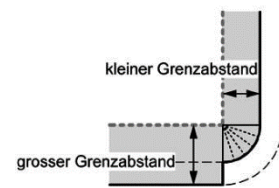


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5 m

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



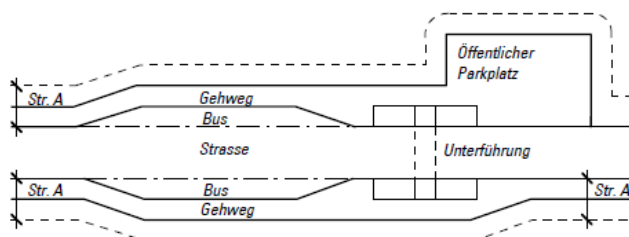
Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

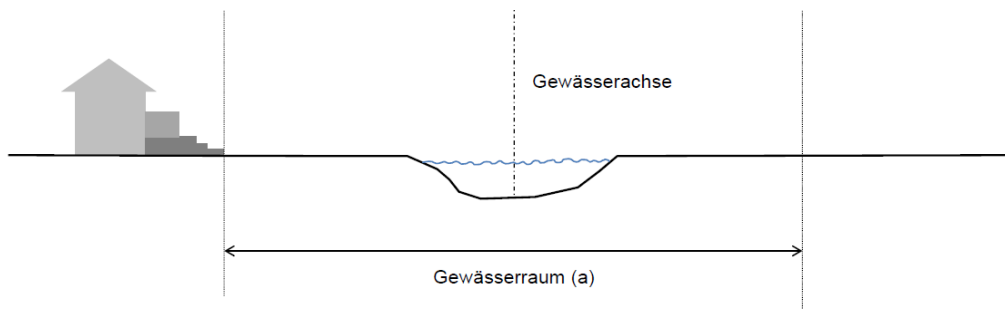
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Skizze Strassenabstand

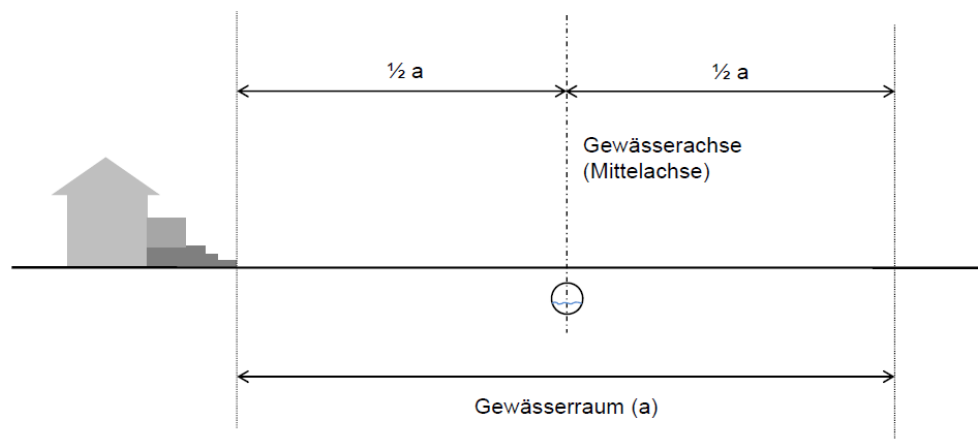


- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- Strassenabstandslinie

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
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 eidgenössischen und kantonalen 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

A4 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

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

Bund/weitere Stellen

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

Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bis-her	Bestimmung bisher	Art. neu	Vorgehen/Bestimmung neu
1	Geltungsbereich	Art. 1	sinngemäss übernommen
2	Verhältnis zum Privatrecht	Lesehilfe	sinngemäss übernommen in Lesehilfe
3	Besitzstandgarantie	Lesehilfe	verschoben in Lesehilfe
4	Bewilligungspflicht/Baubeginn	Lesehilfe	sinngemäss übernommen in Lesehilfe
5	Offene Bauweise	Art. 18	sinngemäss übernommen
6	Gestaltungsfreiheit	–	Übergeordnet geregelt
7	Mass der Nutzung	Art. 4	Masse gemäss Art. 37; angepasst an BMBV
8	Grünflächenziffer	Art. 4	Grünflächenziffer beibehalten?
9	Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 9	sinngemäss übernommen
10	Bauabstand Gewässer	Art. 27	Neuregelung gemäss GSchG
11	Bauabstand gegenüber Wald	–	Übergeordnet geregelt
12	Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	Art. 29	sinngemäss übernommen
13	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) Allgemeines	Art. 6	Vereinfacht übernommen, angepasst an BMBV
14	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund b) An- und Nebenbauten	Art. 5	sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV
15	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund c) Unterirdische Bauten	Art. 5	sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV
16	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund d) Tiefbauten	–	sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV (<i>Unterniveaubauten</i>)
17	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund e) Unterschreitung der Bauabstände durch Bauteile (Näherbau)	Art. 8	sinngemäss übernommen gemäss Musterbaureglement

Art. bis-her	Bestimmung bisher	Art. neu	Vorgehen/Bestimmung neu
18	Anlagen und Bauten im Grenzabstand	Art. 5	sinngemäss übernommen gemäss Musterbaureglement; soweit nicht übergeordnet
19	Wintergärten	–	Weglassen, wird nicht mehr separat behandelt
20	Gebäudeabstand	Art. 7	sinngemäss übernommen gemäss Musterbaureglement; Abweichungen auf demselben Grundstück
21	Baugestaltung – Grundsatz	Art. 16 Art. 17	sinngemäss übernommen gemäss Musterbaureglement; neuer Artikel zu Fachberatung
22	Gebäudelänge	Art. 4	Weggelassen; Masse übernommen unter Art. 4; Messweise gemäss BMBV
23	Gebäudehöhe	Art. 4	Weggelassen; Masse übernommen unter Art. 4; Messweise gemäss BMBV
24	Geschoss	Art. 5	sinngemäss übernommen, angepasst an BMBV
25	Gebäudestellung, Firstrichtung	Art. 18	sinngemäss übernommen
26	Dachausbau	–	Verzicht auf Einschränkung
27	Dachgestaltung	Art. 19	z. T. vereinfacht (allg. Gestaltungsartikel); zusammengefasst; Dachneigungen übernommen
28	Flachdachbauten	Art. 19	sinngemäss übernommen
29	Dachaufbauten	Art. 20	sinngemäss übernommen; vereinfacht
30	Energie	Art. 23	In Gestaltungsgrundsatz und Anschlusspflicht übernommen
31	Terrainveränderungen, Stützmauern	Art. 21	übernommen
32	Ausgleich von Planungsvorteilen	Art. 2	gemäss neuem kant. Recht
33	Dorfzone	Art. 3	sinngemäss übernommen
34	Mischzone	Art. 3	sinngemäss übernommen
35	Arbeitszone	Art. 3	sinngemäss übernommen

Art. bis-her	Bestimmung bisher	Art. neu	Vorgehen/Bestimmung neu
36	Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 10	sinngemäss übernommen
37	Baupolizeiliche Masse	Art. 4	sinngemäss übernommen; Mischzone vereinheitlicht
38	Landwirtschaftszone	Art. 12	Formulierung gemäss Musterbaureglement
39	Überbauungsordnung Vorder Schallenberg	–	gestrichen
40	Zone mit Planungspflicht	Art. 13ff	sinngemäss; Musterbaureglement
41	Grünzone	Art. 11	sinngemäss
42	Ortsbilderhaltungsgebiet	Art. 25	übernommen
43	Baudenkmäler	Art. 24	Gemäss Musterbaureglement
44	Beizug der kant. Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes	Art. 24 Art. 26	Gemäss Musterbaureglement
45	Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder des Berner Heimatschutzes	Art. 24	sinngemäss
46	Archäologischer Dienst	Art. 26	sinngemäss
47	Baugruppen	Art. 24	sinngemäss
48	Natur- und Landschaftsschutz	–	weggelassen, Teilrichtplan wurde aufgehoben
49	Hecken-, Feld- und Ufergehölze	Art. 29	sinngemäss ohne Pflegeanweisungen
50	Landschaftsschutzgebiet	Art. 28	sinngemäss
51	Bauen in Gefahrengebieten	Art. 30	Musterartikel Kanton
52	Zuständigkeiten	Art. 31	vereinfacht
53	Widerhandlungen	Art. 32	Absatz zwei gestrichen da Gegenstandslos
54	Inkrafttreten	Art. 33	angepasst
55	Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 34	angepasst
Neue Artikel			
–	–	Art. 17	Beurteilungskriterien
–	–	Art. 16	Gestaltungsgrundsatz

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Vorgehen/Bestimmung neu
–	–	Art. 22	Fachberatung