



Baureglement (BauR)

Blau: Neue oder materiell geänderte Inhalte des Baureglements

Schwarz: Inhalte ohne materielle Änderung

Stand: 10.07.2018, **Mitwirkung**

Impressum

Gemeinde: Hellsau

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

Version	Datum	Inhalt
0.2	10.07.2018	Entwurf z.H. Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	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	5
2.2 Zone für öffentliche Nutzungen	6
Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN).....	6
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	6
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....	6
3 Qualität des Bauens und Nutzens	7
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz	7
Art. 13 Beurteilungskriterien	7
Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten	7
Art. 15 Dachgestaltung	7
Art. 16 Aussenraumgestaltung	8
Art. 17 Gestaltungsspielraum	8
Art. 18 Fachberatung	8
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	9
Art. 19 Baudenkmäler	9
Art. 20 Schützenswerte Kulturobjekte	9
Art. 21 Archäologische Schutzgebiete	9
Art. 22 Wichtige Baumstandorte	9
Art. 23 Gewässerraum	9
Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze	10
Art. 25 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	10
Art. 26 Bauen in Gefahrengebieten	10
5 Straf- und Schlussbestimmungen.....	10
Art. 27 Widerhandlungen	10
Art. 28 Inkrafttreten.....	11
Art. 29 Aufhebung von Vorschriften	11
Genehmigungsvermerke	12
Anhang	13

A1	Skizzen.....	13
A2	Gesetze.....	19
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	20
A4	Nützliche Web-Adressen	21

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Hellsau bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte des Ortsbild- und Landschaftsschutzes mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
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.
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>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung.³</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.⁴</p>
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 ver-

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. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

stärkt 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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.
- Zuständigkeiten Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen. Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Hellsau geregelt.²

¹ Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

² 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**
[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 eine Mehrwertabgabe.](#)

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen **Art. 3 Art der Nutzung**
 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):¹

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Dorfzone	D	– Landwirtschaftsbetriebe – Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ²	III
Wohnzone	W	– Wohnen – stille Gewerbe ³	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe ⁴ – Gastgewerbe – Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁵	III
Gewerbezone	G	– Gewerbe und Dienstleistungen – Wohnen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	IV

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

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

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

⁵ Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1000 m² 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
Dorfzone	D					
– Wohnbauten		4	10	30	7.5	2
– Ökonomie				50	9	
Wohnzone	W	4	10	30	7.5	2
Wohn- und Gewerbezone	WG	4	10	30	8.5	2
Gewerbezone	G	$\frac{1}{2}$ Fh t min.4	–	50	11	–
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN	4	–	–	7.5	2

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 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10% beträgt.

Mass der Nutzung,
Gebäudeteile

Art. 5 Gebäudeteile

1 An- und Kleinbauten²

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 2.0 m

3 vorspringende Gebäudeteile⁴

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässige Breite max. 4.0 m

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵

- in der Höhe: min. 1.2 m
- oder in der Situation: min. 2.5 m

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 17 BauR.

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 wird die Vollgeschoszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

6 Geschosse¹

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.3 m
- Attikageschoss: Muss allseitig gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 1.5 m zurückversetzt sein.
Geschosshöhe max. 3.5 m

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5 m pro Fassadenseite nicht überschreitet.²

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

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

2 Gebäude haben auf der besonnten Längsseite des Gebäues einen grossen Grenzabstand g_A einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand³

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

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegenehmigungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

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 g_A bis auf 10 m, auf der Seite des k_A bis auf 6 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 Fläche für An- und Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von
Kantons- und

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassenge-

¹ Skizze Geschosse, Geschosshöhe und Kniestockhöhe im Anhang A1

² Skizze Abgrabungen im Anhang A1

³ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

Gemeindestrassen setz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.¹

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der
Nutzung in der Zone
für öffentliche
Nutzungen

Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In der Zone für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:²

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und ES Gestaltung
Schule	Schul- und Mehrzweckanlage	Realisiert Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen in Art. 4
		II

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der
Landwirtschaftszone

Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.³

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

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

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

³ 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 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 12 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.¹</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 13 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p>Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p>Art. 15 Dachgestaltung</p> <p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Als Dachformen sind ausser in der Dorfzone und unter Berücksichtigung von Abs. 1 Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.</p> <p>3 In der Dorfzone sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zugelassen.</p> <p>4 Das Dach soll an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindestens 0.5 m überschreiten (Vordach), ausgenommen bei Flach- und Pultdächern oder bei reinen Gewerbebauten, landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und Klein-</p>

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 13 bis Art. 16 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).

bauten.

5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf einer Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 33% der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dachaufbauten haben zur First einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

6 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche.¹

7 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten² nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 16 Aussenraumgestaltung

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

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

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

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 17 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 14 bis Art. 16 BauR abweichen, **sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.**

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

Art. 18 Fachberatung

1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:⁴

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern;
- 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 Baudenkmäler in Baugruppen

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

⁴ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 12 BauR entsprechen.

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p>Art. 19 Baudenkmäler</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹</p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²</p>
Schützenswerte Kulturobjekte	<p>Art. 20 Schützenswerte Kulturobjekte</p> <p>Die im Zonenplan bezeichneten Grenzsteine sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebiete	<p>Art. 21 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.³</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>
Wichtige Baumstandorte	<p>Art. 22 Wichtige Baumstandorte</p> <p>1 Die im Zonenplan eingezeichneten Baumstandorte sind aus Gründen des Ortsbildes geschützt.</p> <p>2 Müssen Bäume gefällt werden, so sind sie am Standort oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.</p>
Gewässerraum	<p>Art. 23 Gewässerraum</p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die natürliche Funktion der Gewässer; – Schutz vor Hochwasser; – Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum wird als schraffierte Überlagerung im Zonenplan festgelegt.^{4 5}</p> <p>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.⁶ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit</p>

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Hellsau: 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 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).

⁴ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

⁵ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.¹

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.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 24 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.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 25 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 26 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.²

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.³

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.

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 27 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.⁴

¹ 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.

² Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

³ 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).

⁴ Siehe Art. 50 BauG

Inkrafttreten

Art. 28 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 29 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Das Baureglement vom 8. Juni 2010.
- Der Zonenplan vom 8. Juni 2010 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom bis

Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen (Anzahl)

Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Hellsau, den

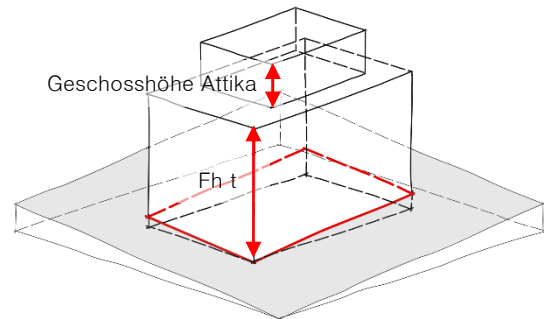
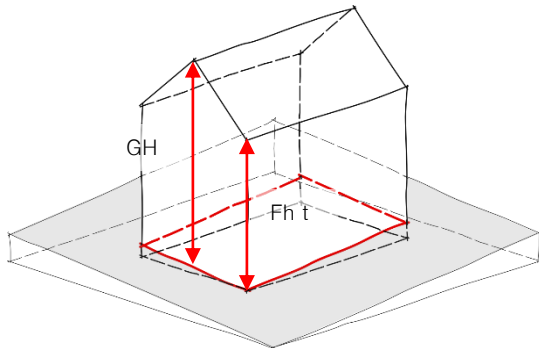
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

Anhang

A1 Skizzen

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

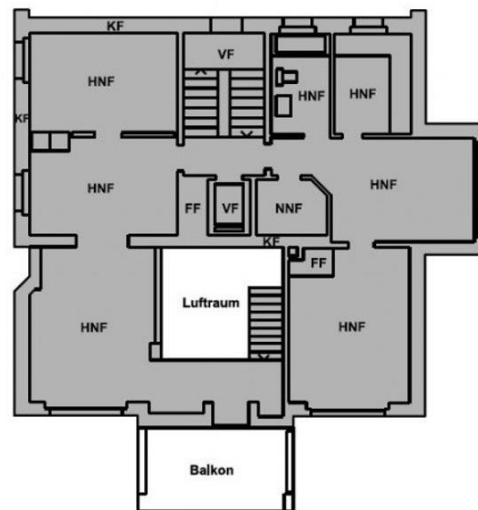
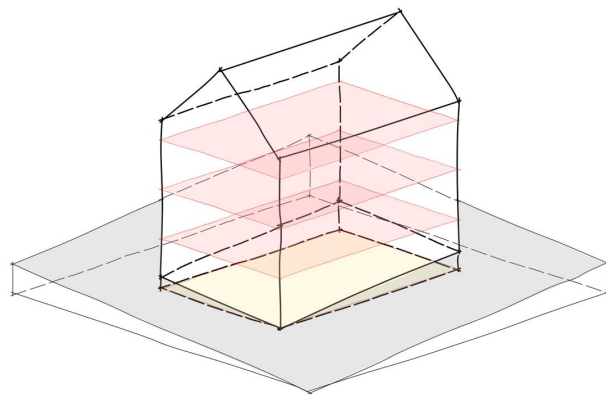


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



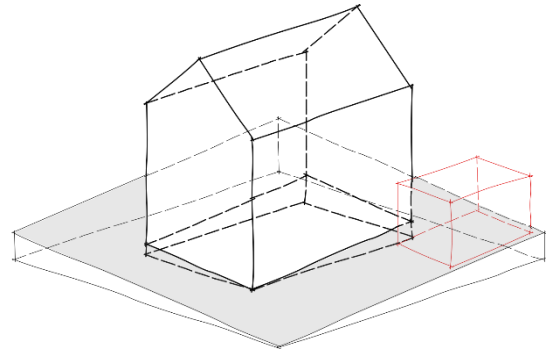
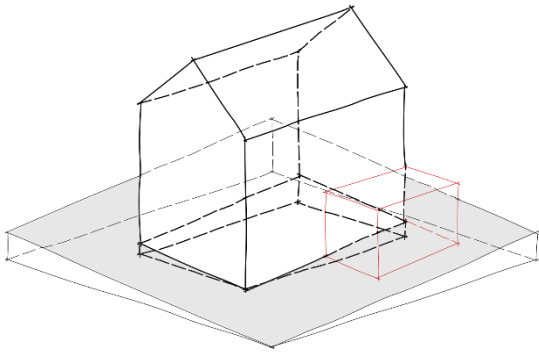
Geschossfläche oberirdisch



Geschossfläche unterirdisch

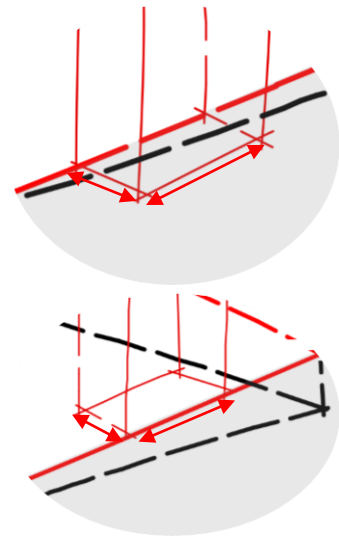
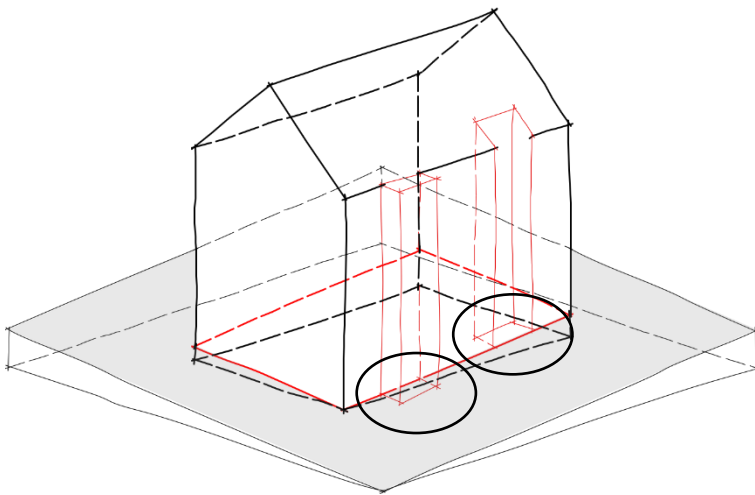
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GfO) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden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



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



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

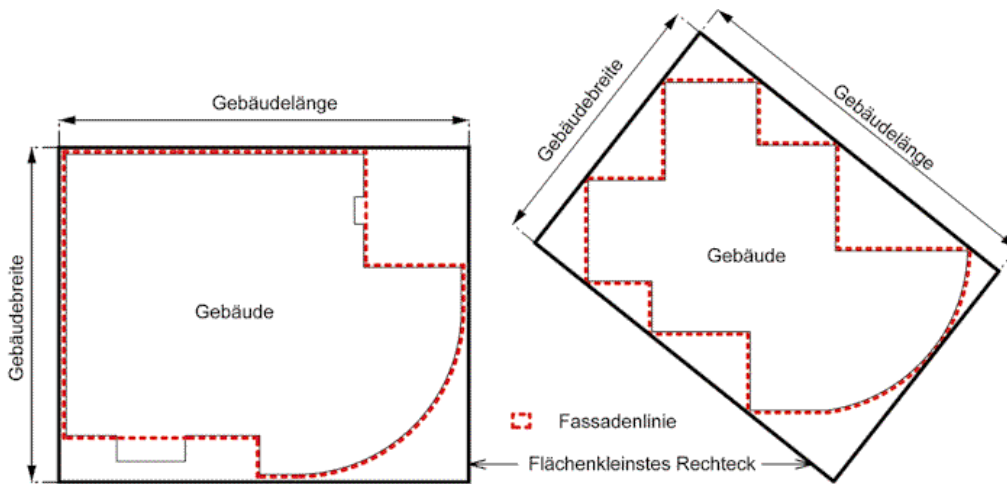
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



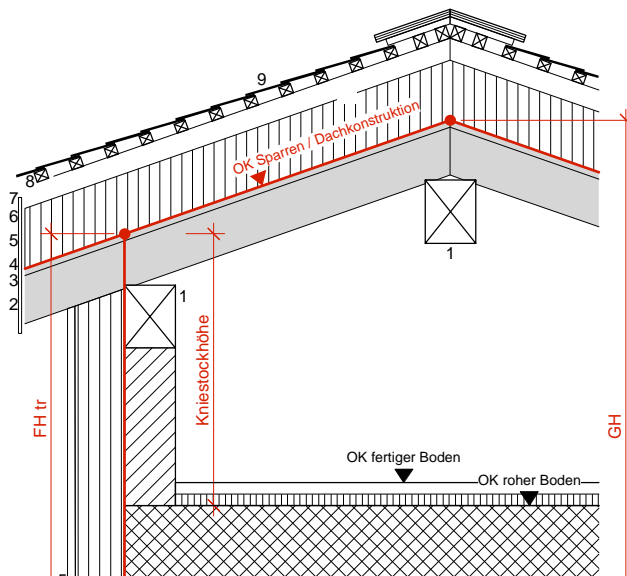
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

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)



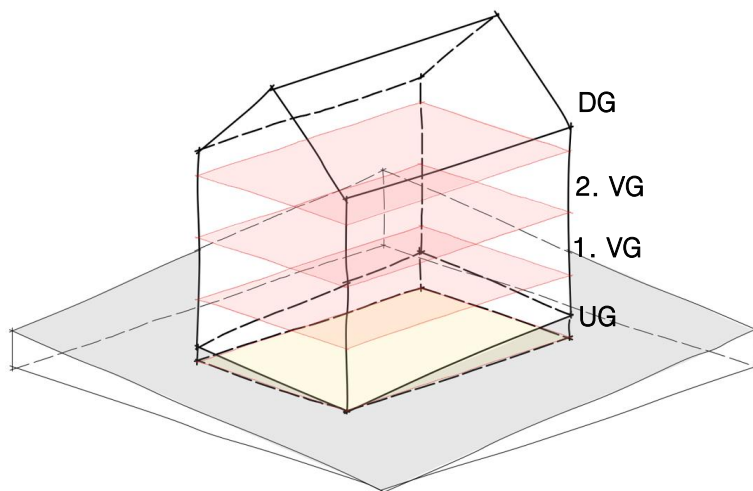
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



LEGENDE AUFBAU

- 1 First-/Kniestockpfette
- 2 Sparren
- 3 Dachschalung
- 4 Dampfsperre
- 5 Wärmedämmung
- 6 Unterdach
- 7 Konterlattung
- 8 Eternitlattung
- 9 Dacheindeckung

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

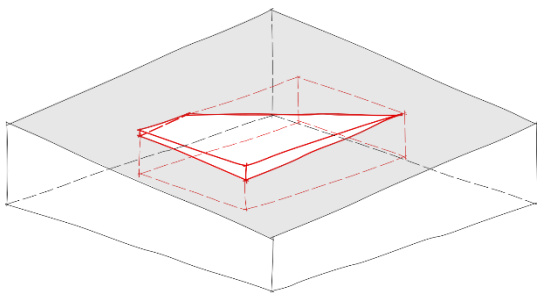


UG: Untergeschoss

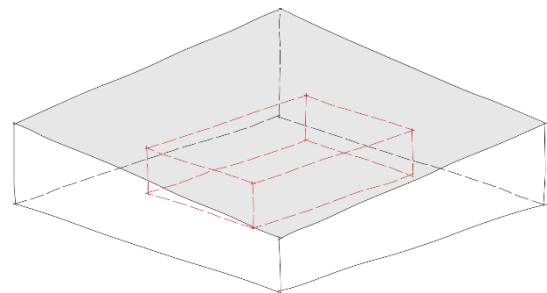
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

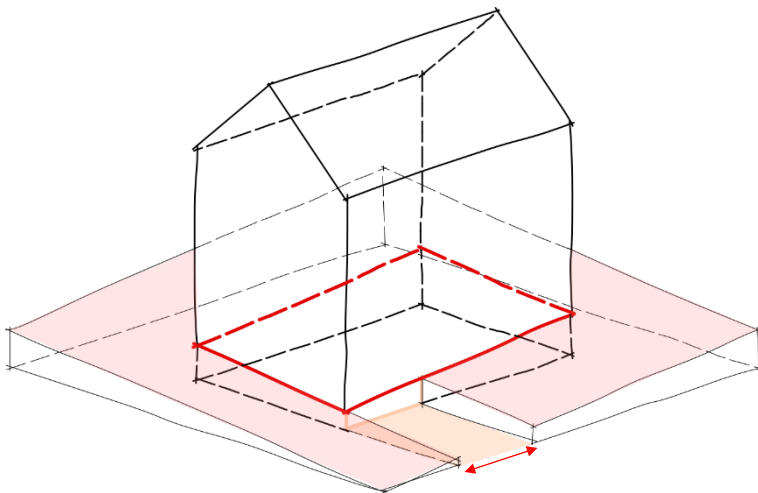


Unterniveaubaute



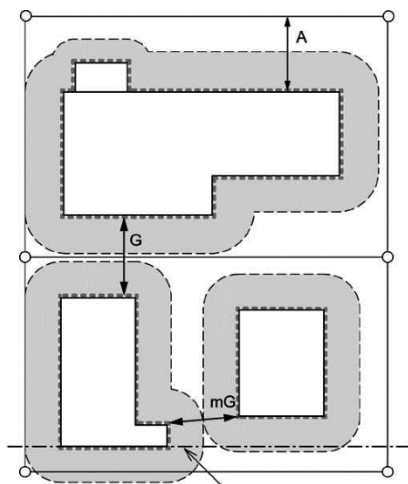
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

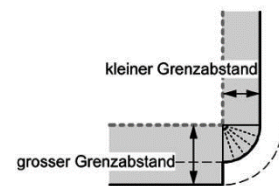


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m

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



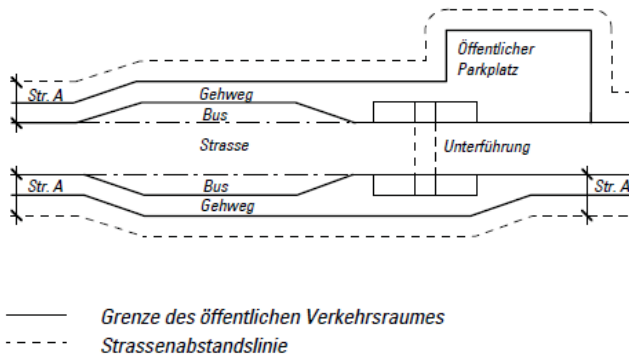
Kleiner und grosser Grenzabstand



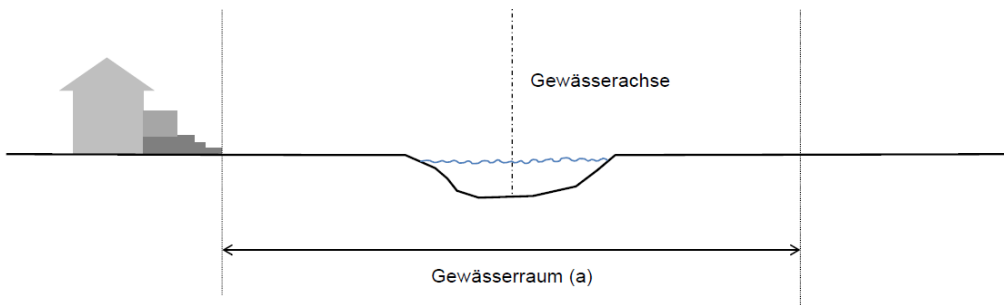
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

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

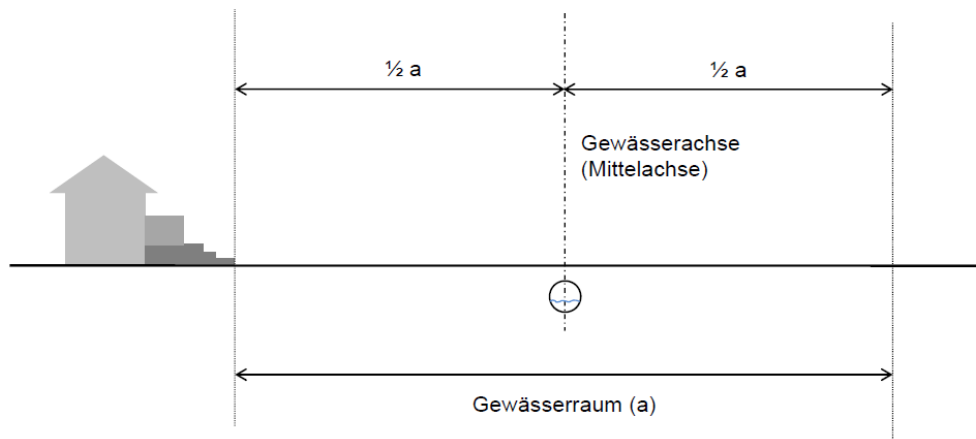
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 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-aspan.ch
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch
- Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr