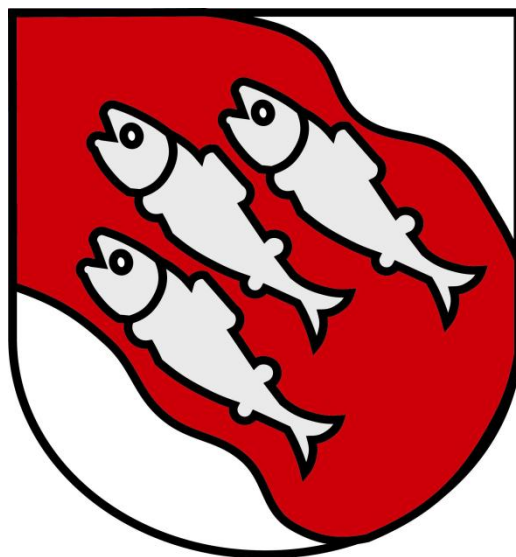


# **Einwohnergemeinde Röthenbach i. E.**



## **Baureglement 2009**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABKÜRZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
<b>II. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
<b>A. Bauweise</b>	<b>5</b>
<b>B. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise</b>	<b>6</b>
<b>C. Bauabstände</b>	<b>6</b>
<b>D. Baugestaltung</b>	<b>9</b>
<b>III. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>A. Bauzonen</b>	<b>12</b>
<b>B. Landwirtschaftszone</b>	<b>13</b>
<b>C. Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>13</b>
<b>D. Entwicklung und Schutz</b>	<b>14</b>
<b>IV. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
<b>V. WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>ANHANG 1: ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT</b>	<b>18</b>
ZPP Nr. 1: „Moosmatte“	18
ZPP Nr. 2: „Oberei“	18
<b>ANHANG 2: GRAFISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>1. Gebäudelänge</b>	<b>20</b>
<b>2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund</b>	<b>20</b>
2.1. Grundsätzliches	20
2.2. Winkelbauten	21
2.3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen	22
<b>3. Gebäudehöhe</b>	<b>22</b>
3.1. Gebäudehöhe bei ebenem Gelände	22
3.2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen	23
3.3. Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Kniewand	23
3.4. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	23

**4. Gewässerabstand** \_\_\_\_\_ **24**

**ANHANG 3: VERZEICHNIS ZUM SCHUTZZONEN- / HINWEISPLAN** \_\_\_\_\_ **25**

1. Geschützte Baudenkmäler	25
2. Geschützte geologische Objekte	25
3. Geschützte Botanische Objekte	25
4. Geschützte Biotope von regionaler Bedeutung	25
5. Hecken und Ufergehölze	25

**ANHANG 4: PRIVATRECHT** \_\_\_\_\_ **26**

1. Grenzabstände	26
2. An- und Nebenbauten	26
3. Vorspringende Bauteile	26
4. Abort- und Düngergruben	26
5. Hofstattrecht	27
6. Brandmauern	27
7. Stützmauern und Böschungen	27
8. Einfriedungen	28
9. Bäume und Sträucher	28
10. Entzug von Licht und Sonne	28
11. Benützung von Mauern an der Grenze	29
12. Betreten des nachbarlichen Grundes	29

**ANHANG 5: UEBERGEORDNETES RECHT** \_\_\_\_\_ **30**

1. Energiekollektoren	30
2. Parabolspiegel und Dachflächenfenster	30

## Abkürzungen

BauG	: Baugesetz vom 9.6.1985
BauV	: Bauverordnung vom 6.3.1985
BewD	: Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22.03.1994
SBG	: Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen vom 2.2.1964
WBG	: Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14.2.1989
WBV	: Wasserbauverordnung vom 15.11.1989
EGzZGB	: Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911
RPG	: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 1.10.1979
RPV	: Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
LSV	: Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986
kGa	: Kleiner Grenzabstand
gGa	: Grosser Grenzabstand
GH	: Gebäudehöhe
GZ	: Geschosszahl
GL	: Gebäudelänge
GfZ	: Grünflächenziffer
UeZ	: Ueberbauungsziffer
E	: Empfindlichkeitsstufe
W	: Wohnzone
WG	: Wohn-/Gewerbezone
G	: Gewerbezone
ZPP	: Zone mit Planungspflicht
ZöN	: Zone für öffentliche Nutzungen
LWZ	: Landwirtschaftszone

Die Einwohnergemeinde Röthenbach beschliesst gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 9.6.1985 folgendes

## Baureglement

	<b>I. ALLGEMEINES</b>
Geltungsbereich	<p><b>Art. 1</b>  <sup>1</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan 1:2'000, dem Zonenplan Gefahrenhinweise und dem Schutzzonen- /Hinweisplan Schutz die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.  <sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.  <sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
Verhältnis zum Privatrecht	<p><b>Art. 2</b>  <sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB), zu beachten<sup>1</sup>. Der zum Zeitpunkt der Reglementsgenehmigung gültige Gesetzestext befindet sich im Anhang.  <sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
Besitzstandsgarantie	<p><b>Art. 3</b>  <sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet<sup>2</sup>.</p>
Bewilligungspflicht/ Baubeginn	<p><b>Art. 4</b>  <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.  <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn<sup>3</sup> und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis<sup>4</sup>.</p>
	<b>II. Baupolizeiliche Vorschriften</b>
	<b>A. Bauweise</b>
Offene Bauweise	<p><b>Art. 5</b>  <sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.  <sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>

<sup>1</sup> Insbesondere Art. 79 ff EGz ZGB

<sup>2</sup> Art. 3, 11, 88 BauG; Art. 63, Abs. 4 SBG

<sup>3</sup> Art. 36 BauG, Art. 39 BewD

<sup>4</sup> Art. 2 BauG; Art. 5 ff BewD

Gestaltungsfreiheit	<b>Art. 6</b> Soweit die Zonenvorschriften (Kapitel 3) nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Baugebiet die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes <sup>5</sup> .
	<b>B. Mass der Nutzung, Bestimmungsweise</b>
Mass der Nutzung	<b>Art. 7</b> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen von Artikel 37.
Grünflächenziffer	<b>Art. 8</b> <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu halten ist. <sup>2</sup> Das Mass der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 37. <sup>3</sup> 50 % der erforderlichen Grünfläche ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Für den Rest dürfen auch Rasengittersteine verwendet werden, sie werden nur zur Hälfte angerechnet. <sup>4</sup> Begrünte Flachdächer werden zur Hälfte angerechnet.
	<b>C. Bauabstände</b>
Bauabstand von öffentlichen Strassen	<b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Von Staatsstrassen ist ein Bauabstand von 5 Metern, von Gemeinde- und Privatstrassen ein Bauabstand von 3.60 Metern einzuhalten. <sup>2</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand <sup>6</sup> aus gemessen. <sup>3</sup> Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailschliessung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes <sup>7</sup> . <sup>4</sup> Für Garagen und gedeckte Autoabstellplätze beträgt der Strassenabstand 5 Meter. <sup>5</sup> Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.
Bauabstand Gewässer	<b>Art. 10</b> <sup>1</sup> Mit der Raumsicherung der Gewässer sollen der Hochwasserschutz und die ökologischen Funktionen der Gewässer gesichert werden. Die Bauabstände gelten für offene und eingedolte Gewässer. <sup>2</sup> Entlang der Gewässer gelten für sämtliche Hochbauten und Anlagen (inklusive bewilligungsfreien Anlagen) die folgenden Abstände: innerhalb der Bauzone: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12.0 Meter - Röthenbach im Dorf</li> <li>• 8.0 Meter - Jassbach im Dorf</li> <li>• 10.0 Meter - Röthenbach in der Oberei</li> </ul> ausserhalb der Bauzone: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15.0 Meter - Röthenbach</li> <li>• 12.0 Meter - Jassbach</li> <li>• 10.0 Meter - übrige Gräben</li> </ul>

<sup>5</sup>Art. 75 BauG

<sup>6</sup>Art. 63 SBG

<sup>7</sup>Art. 106 f BauG

	<p>Für Tiefbauten und Infrastrukturanlagen können die Abstände um 3.0 Meter reduziert werden.</p> <p>Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.</p> <p><sup>3</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).</p> <p><sup>4</sup> Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde für folgende Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein öffentliches Interesse besteht;</li> <li>▪ die Erneuerung, den Umbau und den Wiederaufbau von Bauten und Anlagen;</li> <li>▪ wiederentfernbar jahreszeitlich beschränkte Zäune, die der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;</li> <li>▪ einfache und öffentlich zugängliche Infrastruktureinrichtungen wie Sitzbänke</li> </ul> <p><sup>5</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.</p> <p><sup>6</sup> Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG).</p>
<p>Bauabstand gegenüber Wald</p>	<p><b>Art. 11</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen auf und unter der Erdoberfläche, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung fallen, haben gegenüber Wald einen Bauabstand von 30 Metern einzuhalten, sofern der Bauabstand nicht durch eine Waldbaulinie festgelegt ist.</p> <p><sup>2</sup> Ausnahmen von dieser Bestimmung kann die zuständige kantonale Behörde erteilen.</p>
<p>Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen</p>	<p><b>Art. 12</b></p> <p><sup>1</sup> Für Hochbauten ist zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.</p>
<p>Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund</p> <p>a) Allgemeines</p>	<p><b>Art. 13</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 37 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der</p>

	<p>Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 Prozent einer Fassadenfläche bedecken.</p> <p><sup>5</sup> Entlang von Strassen gelten besondere Abstände (siehe Artikel 10).</p>
b) An- und Nebenbauten	<p><b>Art. 14</b></p> <p><sup>1</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und vergleichbare Bauvorhaben sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2.0 Meter an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.0 Meter und ihre Grundfläche 60 Quadratmeter nicht übersteigen.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Die maximal zulässige Gebäudelänge darf dabei nicht überschritten werden.</p>
c) Unterirdische Bauten	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup> Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 Meter an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.</p> <p><sup>2</sup> Als unterirdisch gelten Bauten, die das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 Meter überragen und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassade noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.</p>
d) Tiefbauten	<p><b>Art. 16</b></p> <p><sup>1</sup> Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Zufahrten, Abstellplätze, Wasserbecken und dergleichen haben einen Grenzabstand von 1.0 Meter einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Absatz 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.</p>
e) Unterschreitung der Bauabstände durch Bauteile (Näherbau)	<p><b>Art. 17</b></p> <p><sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz<sup>8</sup>. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nur unter den Voraussetzungen des Zivilrechtes unterschritten werden<sup>9</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes führen.</p>
f) Anlagen und Bauten im Grenzabstand	<p><b>Art. 18</b></p> <p><sup>1</sup> Vorspringende offene Bauteile von Hauptgebäuden wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen) dürfen höchstens 2.0 Meter in den Grenzabstand hineinragen.</p> <p><sup>2</sup> Sie müssen jedoch mindestens einen Abstand von 3.0 Metern zur Grenze einhalten.</p> <p><sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergru-</p>

<sup>8</sup>Art. 26 BauG

<sup>9</sup>Art. 79 ff EGz ZGB



	ben gelten die Bestimmungen des EG zum ZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.
Wintergärten	<b>Art. 19</b> Als Wintergärten gelten eingeschossige Anbauten im Erdgeschoss. Sie dürfen auf der Seite des grossen Grenzabstandes max. 3.0 Meter in den Grenzabstand ragen und eine Länge von 6.0 Meter oder 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
Gebäudeabstand	<b>Art. 20</b> <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 14 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 Meter herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegen stehen. <sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund 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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden <sup>10</sup> . <sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.
	<b>D. Baugestaltung</b>
Grundsatz	<b>Art. 21</b> <sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich ihrer baulichen Gestaltung (Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl) und Umgebungsgestaltung (Eingliederung in das gewachsene Terrain; Gestaltung der Terrainveränderungen mit Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern und Böschungen; Gestaltung der Verkehrsflächen, Grünbereiche und Bepflanzungen) in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen. <sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren kann einer störenden Bau- und Umgebungsgestaltung die Bewilligung versagt werden. Die Baupolizeibehörde kann zur besseren Beurteilung eines Bauvorhabens weitergehende Unterlagen verlangen (Umgebungsgestaltungsplan, Modell, Fotomontage, Farbmuster, Materialmuster und dergleichen), sowie auf Kosten des Gesuchstellers eine neutrale Fachinstanz beiziehen <sup>11</sup> .
Gebäudelänge (GL)	<b>Art. 22</b> <sup>1</sup> Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ist auf die in Artikel 37 genannten Masse beschränkt. <sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechteck zu messen (siehe Skizze im Anhang).

<sup>10</sup>Art. 22, Abs. 3 BauV

<sup>11</sup>Art. 15, 23 und 52 BewD

	<sup>3</sup> In den Gebäudelängen nicht eingeschlossen sind An- und Nebenbauten gemäss Artikel 14 dieses Reglementes
Gebäudehöhe (GH)	<p><b>Art. 23</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden<sup>12</sup> bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 Meter pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.</p> <p><sup>2</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe von 2.0 Meter gestattet. Als Hang ist eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 20 Prozent beträgt.</p> <p><sup>3</sup> Die in Artikel 37 festgelegte Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen, überschritten werden.</p>
Geschosse	<p><b>Art. 24</b></p> <p><sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</p> <p><sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt zusätzlich als Geschoss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen das fertige Terrain um mehr als 1.20 Meter überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.0 Meter pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (siehe Zeichnung);</li> <li>• wenn es zu mehr als 60 Prozent mit bewohnbaren Räumen belegt ist.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Das Dachgeschoss gilt zusätzlich als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht, gemessen ab oberkant fertigen Boden bis oberkant Dachsparren 1.2 Meter übersteigt. Für Bauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erstellt wurden und bei welchen die Kniewand höher ist, gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss.</p>
Gebäudestellung, Firstrichtung	<p><b>Art. 25</b></p> <p><sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.</p> <p><sup>2</sup> An Hängen sind die Gebäude mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zum Hang zu stellen.</p> <p><sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.</p> <p><sup>4</sup> Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten oder vorschreiben.</p>
Dachausbau	<p><b>Art. 26</b> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist unterhalb des Kehlgebälks über 2/3 der gesamten Grundrissfläche. Vorbehalten bleiben anderslautende Bestimmungen übergeordneten Rechts.</p>
Dachgestaltung	<p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und Dachmaterialien (wie glänzende, unbehandelte Blechdächer) sind untersagt.</p> <p><sup>2</sup> Blechdächer sind auf schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie</p>

<sup>12</sup>Art. 97 BauV

	<p>innerhalb des Ortsbildschutzperimeters generell nicht gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Orts- oder Quartierbildes bei Neu- und Umbauten eine Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.</p> <p><sup>4</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichgeneigten Hauptdachflächen gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Bei eingeschossigen Anbauten und Nebenbauten sind Pultdächer und Flachdächer zugelassen.</p> <p><sup>6</sup> In den Baugruppen A – G gem. Bauinventar müssen die Dachneigungen zwischen 35 und 50 Grad alter Teilung liegen.</p> <p><sup>7</sup> In den übrigen Gebieten darf die Dachneigung max. 50 Grad alter Teilung liegen.</p>
Flachdachbauten	<p><b>Art. 28</b></p> <p><sup>1</sup> In der Gewerbezone sind Flach- und Sheddächer zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> In der Gewerbezone sind auf Flachdächern Attikageschosse zugelassen.</p> <p><sup>3</sup> Sie sind allseitig um wenigstens 2.50 Meter von der darunterliegenden Fassade zurückzunehmen.</p> <p><sup>4</sup> Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 Meter sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht gezählt.</p>
Dachaufbauten	<p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>2</sup> Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Absatz 4 bleibt vorbehalten.</p> <p><sup>3</sup> Zum Schutz des Ortsbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelaufbauten verlangen. Dacheinschnitte sind auf schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie innerhalb des Ortsbildschutzperimeters nicht gestattet.</p> <p><sup>4</sup> Auf dem Dach aufliegende Bauteile wie Dachflächenfenster, Dachreiter, Glasziegel etc. gelten nicht als Dachaufbauten. Zusammen mit den Dachaufbauten darf ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses sein.</p>
Energie	<p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup> Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen.</p> <p><sup>2</sup> Solaranlagen, welche sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integriert werden, sind erlaubt, sofern sie einen allfälligen Schutzgedanken nicht beeinträchtigen.</p>
Terrainveränderungen, Stützmauern	<p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und dass ein harmonischer Uebergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.</p> <p><sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann die Profilierung von Böschungen und Stützmauern verlangen.</p>
	<p><b>III. Zonen- und Gebietsvorschriften</b></p>

	<b>A. Bauzonen</b>			
Ausgleich von Planungsvorteilen	<p><b>Art. 32</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann mit Grundeigentümern, denen durch Planungsmassnahmen oder Ausnahmegewilligungen Nutzungsvorteile erwachsen, einen Vertrag über die Mehrwertabschöpfung zugunsten der Gemeinde abschliessen.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Ausgestaltung der mit den Grundeigentümern abzuschliessenden Verträge.</p>			
Dorfzone (D)	<p><b>Art. 33</b></p> <p><sup>1</sup> Die Dorfzone (D) ist bestimmt für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Landwirtschaftsbetriebe sind zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III<sup>15</sup></p>			
Mischzone (M)	<p><b>Art. 34</b></p> <p><sup>1</sup> In der Mischzone (M) sind Wohnbauten sowie Gewerbebetriebe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen, zugelassen.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III<sup>13</sup>.</p>			
Arbeitszone (A)	<p><b>Art. 35</b></p> <p><sup>1</sup> In der Arbeitszone (A) dürfen nur Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p> <p><sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV<sup>14</sup>.</p>			
Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	<p><b>Art. 36</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Tabelle.</p> <p><sup>3</sup> In den einzelnen im Zonenplan bezeichneten Zonen für öffentliche Nutzung gelten folgende Bestimmungen:</p>			
	ZöN Nr.	Zweckbestimmung	ES	Grundzüge der Ueberbauung und Gestaltung
	A	Mehrzweckgebäude, Schulgebäude, Turnhalle, Sportplatz	III	Bestehende Ueberbauungen. Zeitgemässe Sanierung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen nach Vorschriften Dorfzone D möglich .
	B	Altes Schulhaus	III	
	C	Kirche, Parkplatz	II	
	D	Friedhof, Aufbahrungsgebäude	II	

<sup>13</sup>Art. 43 LSV

<sup>14</sup>Art. 43 LSV

	E	Ver- und Entsorgungsgebäude	III					
Baupolizeiliche Masse	<b>Art. 37</b> In den Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:							
	Zone	KGa in m	gGa in m	GZ	GH in m	GL in m	GfZ	E
	Mischzone zweigeschossig (M) <sup>15</sup>	4	8	2	6.5	30	15 %	III
	Arbeiten	5	10	2	6.5	30	20 %	III
	Wohnen							
	Dorfzone D	4	8	2	7.0	30	15 %	III
Arbeitszone A	5	5	---	10	---	15 %	IV	
	Abkürzungen: kGa: Kleiner Grenzabstand (Artikel 13) gGa: Grosser Grenzabstand (Artikel 13) GZ: Geschosszahl (Artikel 24) GH: Gebäudehöhe (Artikel 23) GL: Gebäudelänge (Artikel 22) GfZ: Grünflächenziffer (Artikel 8) E: Empfindlichkeitsstufe (Artikel 43 LSV)							
	<b>B. Landwirtschaftszone</b>							
Landwirtschaftszone (LWZ)	<b>Art. 38</b> <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu. <sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes, welche diesem Reglement vorgehen. <sup>3</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Standort, Bauvolumen, Baugestaltung, Material und Farbe in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. <sup>4</sup> Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen nicht wesentlich beeinträchtigt. <sup>5</sup> In der Landwirtschaftszone ist den Bestimmungen von Art. 79ff. EGzZGB Beachtung zu schenken. <sup>6</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärm- Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.							
	<b>C. Besondere baurechtliche Ordnungen</b>							
Ueberbauungsordnung Vorder Schallenberg	<b>Art. 39</b> <sup>1</sup> Für die Ueberbauung Vorder Schallenberg gilt die genehmigte Ueberbauungsordnung. In den Ueberbauungsvorschriften sind die zulässigen Nutzun-							

<sup>15</sup>für die Unterscheidung siehe Art. 35 dieses Reglements

	<p>gen, die baupolizeilichen Masse und weitere spezielle Vorschriften festgelegt.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.</p>
Zone mit Planungspflicht	<p><b>Art. 40</b></p> <p><sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 73 Abs. 2 BauG) setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung (Art. 88 BauG) voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>2</sup> Bei den im Anhang 1 aufgeführten Gebieten handelt es sich um Zonen mit Planungspflicht im Sinne des Baugesetzes.</p>
	<p><b>D. Entwicklung und Schutz</b></p>
Grünzone	<p><b>Art. 41</b></p> <p>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.</p>
Ortsbilderhaltungsgebiet	<p><b>Art. 42</b></p> <p><sup>1</sup> Das Ortsbilderhaltungsgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.</p> <p><sup>2</sup> Für das Ortsbild der Gemeinde Röthenbach prägend sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der alte Dorfteil</li> <li>• die Anordnung der Baugruppe Kirche, Pfarrhaus und altes Schulhaus im Bereich der zentralen Strassenverzweigung</li> <li>• die Dorfeingänge im Bereich Gasthof Bären, bei der Käserei, beim Gemeindehaus als Begrenzung des harmonisch wirkenden Zentrums des Dorfes.</li> <li>• die stattlichen Bauten mit den entsprechenden Freiräumen.</li> </ul>
Baudenkmäler	<p><b>Art. 43</b></p> <p>Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff Baugesetz sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen und im Hinweis- / Richtplan Schutz der Gemeinde ersichtlich.</p>
Beizug der kant. Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes	<p><b>Art. 44</b></p> <p><sup>1</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. E BauG,</li> <li>• schützenswerte Baudenkmäler oder</li> <li>• erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,</li> </ul> <p>ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kant. Baugesetzes.</p> <p><sup>2</sup> Die Baudenkmäler nach Abs. 1 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.</p> <p><sup>3</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</p>
Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder des Berner Hei-	<p><b>Art. 45</b></p> <p><sup>1</sup> Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Art. 44 Abs. 1 fallen, ist der Beizug einer regionalen Aest-</p>

matschutzes	<p>hetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.</p> <p><sup>2</sup> Der frühzeitige Beizug einer regionalen Aesthetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</p>
Archäologischer Dienst	<p><b>Art. 46</b></p> <p>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.</p>
Baugruppen	<p><b>Art. 47</b></p> <p>Die zu einer wertvollen Baugruppe zusammengefassten Objekte gemäss Bauinventar zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung sind in die jeweilige Baugruppe gut einzufügen.</p>
Natur- und Landschaftsschutz	<p><b>Art. 48</b></p> <p><sup>1</sup> Das Inventar des Teilrichtplan ökologische Vernetzung Röthenbach von 2004 sind behördenverbindlich.</p> <p><sup>2</sup> Bei Planungen und baulichen Massnahmen, welche die Objekte des Inventars betreffen, sind die zuständigen Fachstellen gemäss Art. 22 Abs. 3 BewD beizuziehen.</p>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><b>Art. 49</b></p> <p><sup>1</sup> Alle Hecken und Feldgehölze sind durch übergeordnetes Recht geschützt. Innerhalb von 3 Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt frühestens wieder nach 5 Jahren.</p> <p><sup>2</sup> Ufervegetation und -gehölz darf nicht überschüttet und nur abschnittsweise zurückgeschnitten oder gemäht werden. Die Ufervegetation ist als Lebensraum für standorttypische Tiere und Pflanzen zu erhalten und aufzuwerten. Ufervegetation und -gehölz ist durch übergeordnetes Recht der Bundesgesetzgebung geschützt.</p>
Landschaftsschutzgebiet	<p><b>Art. 50</b></p> <p><sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Aussichtspunkten und lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>
Bauen in Gefahrengebieten	<p><b>Art. 51</b></p> <p><sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise eingetragen. Details sind in der Gefahrenkarte im M 1: 5'000 vom Oktober 2004 und dem Technischen Bericht zur Naturgefahrenkarte Röthenbach vom Oktober 2004 zu entnehmen.</p> <p><sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p><sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p><sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrengebiet»)</p>
Gefahrengebiet mit	

erheblicher Gefährdung	dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	<sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	<sup>6</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 51 Abs. 2 sinngemäss.
Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	<sup>7</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
	<b>IV. Verfahrensvorschriften</b>
Zuständigkeiten	<b>Art. 52</b> <sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt der Beschluss über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben <sup>2</sup> Ihm obliegt insbesondere: a) der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen; b) der Entscheid über die Erteilung von Ausnahmen gem. Art. 26 BauG c) der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen. <sup>3</sup> Eine vom Gemeinderat bestimmte Person hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen. Im übrigen gilt das Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD) vom 22. März 1994.
	<b>V. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen</b>
Widerhandlungen	<b>Art. 53</b> <sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet. <sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften und gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Artikel 6 Gemeindegesetz mit folgenden Strafen bedroht: • Busse von maximal Fr. 1'000.-- für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften; • Busse von maximal Fr. 300.-- für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.



Inkrafttreten	<p><b>Art. 54</b></p> <p><sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement mit Anhang, Zonenplan, Zonenplan Gefahrenhinweise und dem Schutzzonen-/ Hinweisplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p> <p><sup>2</sup> Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.</p>
Aufhebung bestehender Vorschriften	<p><b>Art. 55</b></p> <p><sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Baureglement vom 21. 07. 1987</li> <li>▪ Zonenplan Röthenbach vom 21. 07. 1987</li> </ul>

## **Anhang 1: Zonen mit Planungspflicht**

### **ZPP Nr. 1: „Moosmatte“**

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 1 „Moosmatte“ bezweckt die Sicherstellung einer qualitativ guten Ueberbauung, die den speziellen Verhältnissen einer Dorfrandsituation Rechnung trägt.

Die Art und das Mass der Nutzung richten sich, mit Ausnahme des kleinen Grenzabstandes, nach den Bestimmungen der Zone W2. Der Dachausbau ist zu 2/3 gestattet. 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.

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 punktuelles Kreuzen ermöglichen. Ein Wendepplatz nach VSS SN 640 052 für leichte Lastwagen (min LKW 8 m) muss ausgeschrieben werden.

Die private Parkierung soll koordiniert und wo möglich zusammengefasst werden.

Ein Kinder- resp. Begegnungsplatz hat den Vorschriften des BauG Art. 15 zu genügen.

Dem Strassen- und Schiesslärm ist die gebührende Beachtung zu schenken.

Der Anschluss an den Wärmeverbund der Gemeinde (WVR) ist obligatorisch.

### **ZPP Nr. 2: „Oberei“**

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 gemischte Nutzung abdecken.

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zonen M. Dabei soll entlang der Kantonsstrasse eine Baureihe mit gemischter Nutzung als Lärmschutz zu den dahinter liegenden möglichen reinen Wohnbauten erstellt werden.

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

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 Rest. „Löwen“ ist mit dem Tiefbauamt abzusprechen.

## Genehmigungsvermerke

Oeffentliche Mitwirkung:	11.06.2007 bis 02.07.2007
Vorprüfung:	26.05.2008 und 04.09.2008
Publikation im Amtsblatt:	24.09.2008, Nr. 39
Publikation im Amtsanzeiger:	18.09.2008, Nr. 38 und 25.09.2008, Nr. 39
Oeffentliche Auflage:	19.09.2008 bis 20.10.2008
Einspracheverhandlungen:	keine
Erledigte Einsprachen:	---
Unerledigte Einsprachen:	---
Rechtsverwahrungen:	1
Beschlossen durch den Gemeinderat:	13.10.2008
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung:	28.11.2008

### **Namens der Einwohnergemeinde Röthenbach**

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

sig. R. Megert

sig. E. Lüthi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3533 Röthenbach, den 11. Februar 2009

Der Gemeindeschreiber:

sig. E. Lüthi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

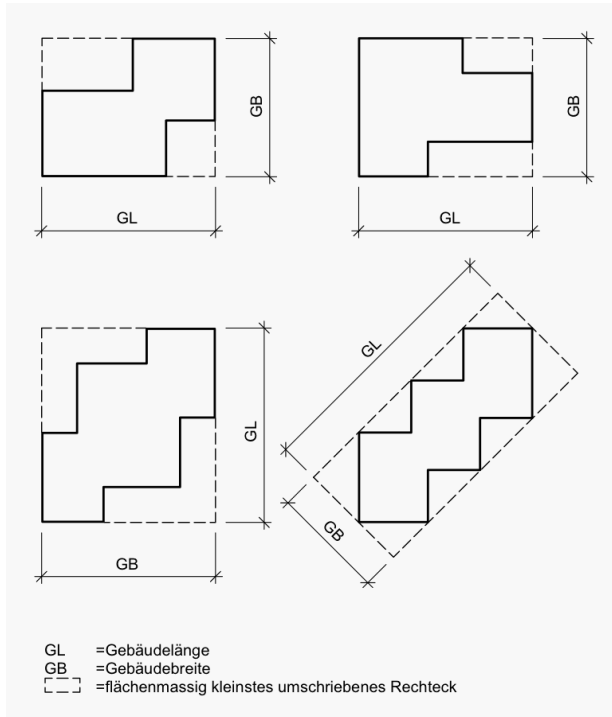
17. März 2009

sig. B. Wiedmer

## Anhang 2: Grafische Darstellungen

### 1. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

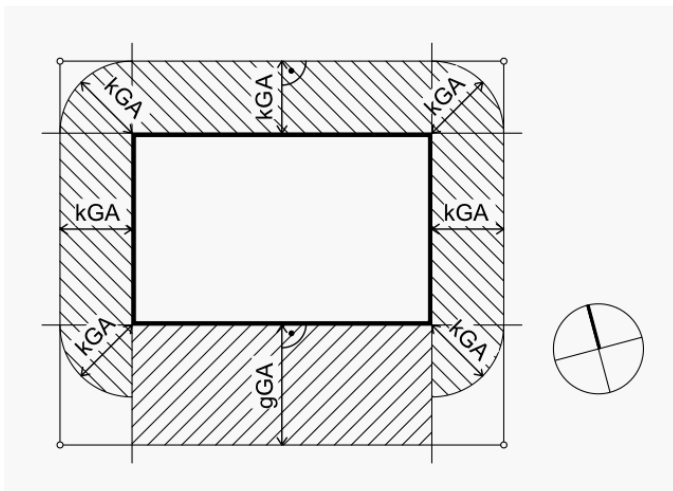


### 2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

#### 2.1. Grundsätzliches

Der kleine Grenzabstand (kGa) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.

Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

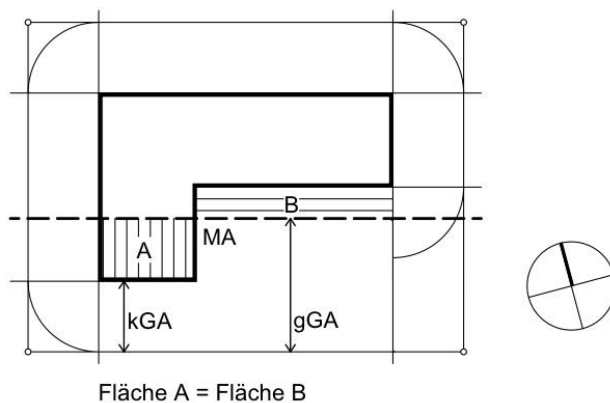
## 2.2. Winkelbauten

### Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen).
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten.
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können höchstens bis zum Masse des kleinen Grenzabstandes an die Nachbargrenze heranreichen.

### Beispiel:

- Kleiner Grenzabstand = 4.00 m
- Grosser Grenzabstand = 8.00 m



MA = mittlere Abstandslinie

Bemerkungen:

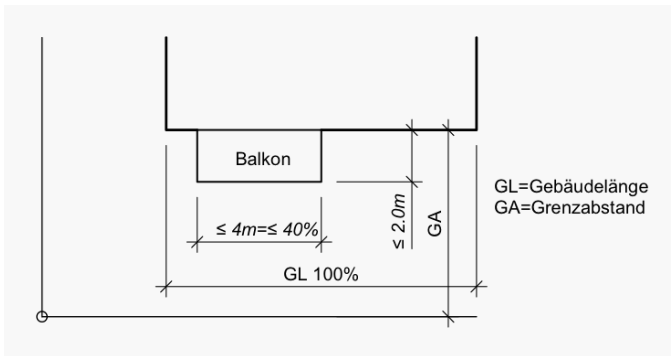
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

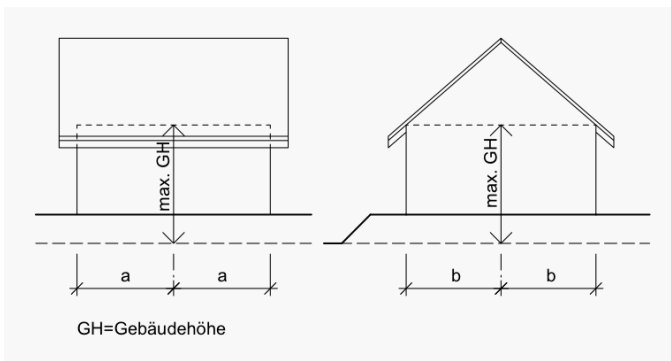
### 2.3. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung aus zu messen (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil).

## 3. Gebäudehöhe

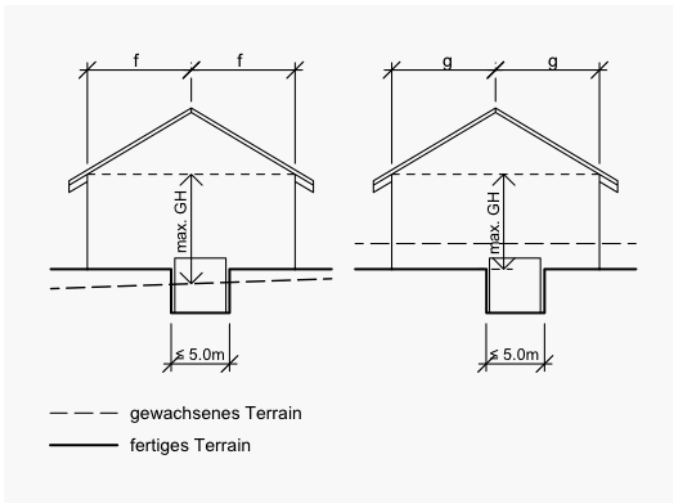
### 3.1. Gebäudehöhe bei ebenem Gelände



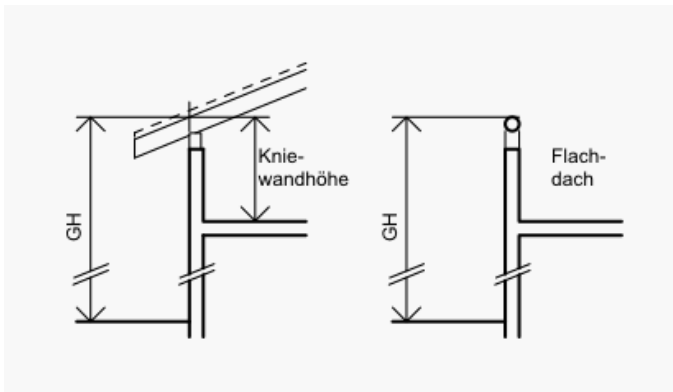
fertiges Terrain  
gewachsenes Terrain

### 3.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

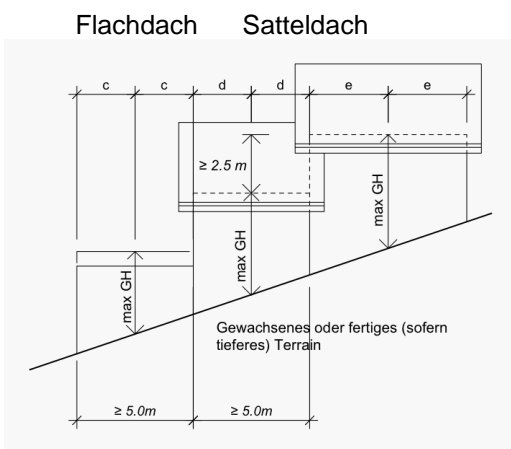
Abgrabung für Hauseingänge und Garagezufahrt:



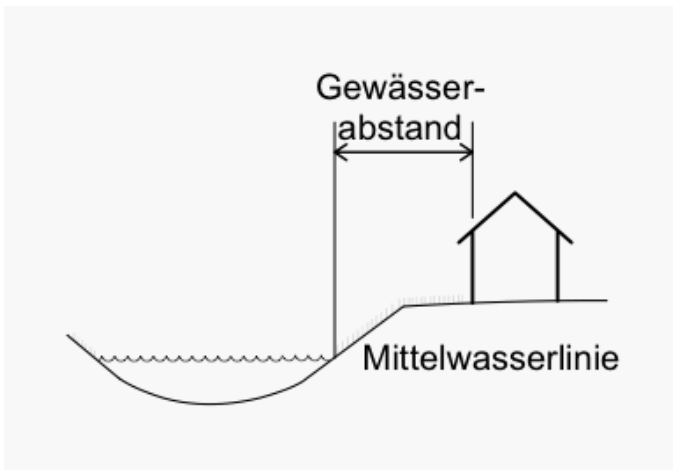
### 3.3 Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Kniewand



### 3.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



#### 4. Gewässerabstand





## **Anhang 3: Verzeichnis zum Schutzzonen- / Hinweisplan**

### **1. Geschützte Baudenkmäler**

Bundesschutz ehem. Wallfahrtskapelle St. Stephan (Würzbrunnen)

### **2. Geschützte geologische Objekte**

RRB 6305 Naturdenkmal Gabelspitzstein

### **3. Geschützte Botanische Objekte**

RRB 694 Drei Bäume auf Hinterstauffen

### **4. Geschützte Biotope von regionaler Bedeutung**

Auf dem Gebiet der Gemeinde bestehen verschiedene Flachmoore von regionaler Bedeutung.  
(Quelle Naturschutzinspektorat des Kantons Bern)

### **5. Hecken und Ufergehölze**

Hecken und Ufergehölze sind auf der Luftaufnahme des Schutzzonenplanes ersichtlich.

## **Anhang 4: Privatrecht**

### **Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

#### **Nachbarrecht**

##### **Bauten und Pflanzungen**

#### **1. Grenzabstände**

Art. 79

Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

#### **2. An- und Nebenbauten**

Art. 79a

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### **3. Vorspringende Bauteile**

Art. 79b

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

#### **4. Abort- und Düngergruben**

Art. 79c

Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

## **5. Hofstattrecht**

Art. 79d

Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

## **6. Brandmauern**

### a) Pflicht

Art. 79e

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

### b) Mitbenützung

Art. 79f

Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

### c) Erhöhung

Art. 79g

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79f Absatz 2 einzukaufen.

## **7. Stützmauern und Böschungen**

### a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung

Art. 79h

Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.

## b) Eigentum

### Art. 79i

Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

## 8. Einfriedungen

### Art. 79k

Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

## 9. Bäume und Sträucher

### Art. 79l

Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

## 10. Entzug von Licht und Sonne

### Art. 79m

Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

## **11. Benützung von Mauern an der Grenze**

Art. 79n

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

## **12. Betreten des nachbarlichen Grundes**

Art. 79o

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

## **Anhang 5: Uebergeordnetes Recht**

---

### **1. Energiekollektoren**

Artikel 6 des Kantonalen Bewilligungsdekrets lautet:

Energiekollektoren

1. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Energiekollektoren) sind baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlagen zu Gebäuden installiert werden. Absatz 2 bleibt vorbehalten.
  2. In Schutzgebieten und an Schutzobjekten sind Energiekollektoren immer baubewilligungspflichtig.
  3. Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion geben gemeinsam Empfehlungen heraus, wie die Anlagen angeordnet werden können, ohne das Ortsbild oder das Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Dabei sind die betroffenen Fachorganisationen anzuhören.
  4. Beeinträchtigt ein bewilligungsfreier Energiekollektor das Ortsbild oder das Landschaftsbild und weicht er von den in Absatz 3 erwähnten Empfehlungen wesentlich ab, ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an.
- 

### **2. Parabolspiegel und Dachflächenfenster**

Artikel 5 des Kantonalen Baubewilligungsdekrets lautet auszugsweise:

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Absatz 1:

Keiner Baubewilligung bedürfen:

Buchstabe c:

- ausser in Ortsbildschutzgebieten und an Baudenkmälern
    1. einzelne Parabolantennen bis 60 cm Durchmesser an Fassaden in deren Farbe,
    2. bis zu zwei höchstens 0,8 m<sup>2</sup> grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche.
- 

**Massgebend ist das jeweils gültige übergeordnete Recht.**