



Baureglement (BauR)

Impressum

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

| Version | Datum | Inhalt |
|---------|------------|-----------------------------------|
| 1.5 | 03.01.2024 | Baureglement, öffentliche Auflage |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Lesehilfe | 1 |
| 1 Geltungsbereich | 3 |
| Art. 1 Geltungsbereich | 3 |
| Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen | 3 |
| Art. 3 Bedingte Einzonung..... | 3 |
| 2 Nutzungszonen | 3 |
| 2.1 Wohn-, Misch- und Gewerbezone..... | 3 |
| Art. 4 Art der Nutzung | 3 |
| Art. 5 Mass der Nutzung | 4 |
| Art. 6 Spezielle Vorschriften Einzelparzellen | 5 |
| Art. 7 Weitere baupolizeiliche Masse | 5 |
| Art. 8 Grenzabstände..... | 6 |
| Art. 9 Gebäudeabstand | 6 |
| Art. 10 Näherbau | 6 |
| Art. 11 Abstand von öffentlichen Strassen | 7 |
| 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen..... | 7 |
| Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) | 7 |
| Art. 13 Zonen für Sport und Freizeit..... | 7 |
| 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet | 8 |
| Art. 14 Grünzone | 8 |
| Art. 15 Parkierungszone | 8 |
| 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet | 8 |
| Art. 16 Landwirtschaftszone (LWZ)..... | 8 |
| 3 Qualität des Bauens und Nutzens | 9 |
| Art. 17 Gestaltungsgrundsatz | 9 |
| Art. 18 Beurteilungskriterien | 9 |
| Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten | 9 |
| Art. 20 Dachgestaltung | 9 |
| Art. 21 Fachberatung | 10 |
| 4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen | 11 |
| Art. 22 Baudenkmäler | 11 |
| Art. 23 Ortsbildschutzgebiet | 11 |
| Art. 24 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen | 11 |
| Art. 25 Hecken, Feld- und Ufergehölze | 11 |
| Art. 26 Gewässerraum | 11 |
| Art. 27 Historische Verkehrswege..... | 11 |
| Art. 28 Landschaftsschutzgebiete | 12 |
| Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten | 12 |
| 5 Zuständigkeiten | 12 |
| Art. 30 Zuständigkeit des Gemeinderats | 12 |
| Art. 31 Zuständigkeit der Bauverwaltung | 13 |
| Art. 32 Baupolizei..... | 13 |
| 6 Straf- und Schlussbestimmungen | 14 |

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------|
| Art. 33 | Widerhandlungen | 14 |
| Art. 34 | Inkrafttreten..... | 14 |
| Art. 35 | Aufhebung von Vorschriften | 14 |
| Genehmigungsvermerke | | 15 |
| Anhang | | 16 |
| A1 | Skizzen..... | 16 |
| A2 | Gesetze und wichtige Erlasse im Bauwesen..... | 21 |

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 Trub bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. |
| Zonenplan Schutzonenplan | Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege und weitere Schutzgebiete überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte 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 und 11 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

Art. 3 Bedingte Einzonung

- 1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass Land innert einer bestimmten Frist überbaut oder zonenkonform genutzt wird.²
- 2 Die Massnahme gilt für die im Zonenplan rot schraffierten Flächen mit einer Frist von 15 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung.
- 3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Gewerbebezonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):³

| Zone | Abk. | Nutzungsart | ES |
|--------------------------|------|-------------------------------|-----|
| Wohnzone | W | – Wohnen | II |
| | | – stille Gewerbe ⁴ | |
| Wohn- und Gewerbezone | WGa/ | – Wohnen | III |
| | WGb | – Arbeitsnutzungen | |

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

² Siehe Art. 126c BauG

³ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

⁴ Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen oder Coiffeurbetriebe wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

| | | | |
|-----------------------|-------|--|-----|
| Dorfzone ¹ | D | – Wohnen – Laden, Büro- und Gewerbenutzungen – Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe – öffentliche Nutzungen | III |
| Gewerbezone | G1/G2 | – Gewerbe und Dienstleistungen – öffentliche und private Freizeiteinrichtungen – Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal | IV |

Baupolizeiliche
Masse

Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:²

| Zone | Abk. | kA [m] | gA [m] | GL [m] | Fh t [m] | GH [m] |
|----------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Wohnzone | W | 3.0 | 6.0 | 30 | 7.5 | 11.5 |
| Wohn- und Gewerbezone | WGa | 3.0 | 6.0 | 35 | 7.5 | 11.5 |
| | WGb | 3.0 | 6.0 | 45 | 10.5 | 14.5 |
| Dorfzone | D | 3.0 | 6.0 | 35 | 7.5 | 11.5 |
| Gewerbezone | G1 | 3.0 | 3.0 | --- | 10.0 | 16.0 |
| Gewerbezone Längengrund | G2 | 3.0 | 3.0 | --- | 13.5 | 18.0 |

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), gilt auch für Gebäude mit Flachdach (exkl. Attika)

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV), gilt auch für Attika

2 In der Dorfzone D sind – im Sinne einer Bestandeszone – Ersatz und Umbauten am bestehenden Gebäudestandort und im bestehenden Volumen zugelassen. Sie dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbes bis max. 10% über das bestehende Volumen hinausgehen. Mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind auch grössere Volumenerweiterungen gemäss den festgelegten Massen zugelassen. Zulässig sind auch nicht störende An- und Kleinbauten gemäss Art. 7 Abs. 1 BauR.

3 Bei einer Neigung des massgebenden Terrains von 10% ist für die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet, bei 20% ist eine Mehrhöhe von 2.0 m gestattet. Die Neigung wird in der Falllinie innerhalb der Fassadenlinie gemessen.

4 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU³ möglich.

¹ Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Trub. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

² Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.

³ Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»

5 In den im Zonenplan entsprechend schraffierten Gebieten ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten¹.

| Parzelle Nr. | GFZo |
|--------------|------|
| 1031 | 0.4 |
| 1032 | |
| 1139 | |
| 279 | |
| 637 | |
| 55 | |
| 1136 | |
| 893/1014 | |
| 309/752 | |
| 1048 | |
| 1049 | |
| 29/1085 | |

Vorgaben für Einzelparzellen

Art. 6 Spezielle Vorschriften Einzelparzellen

Bauten auf den Parzellen Nrn. 620 und 55 (ebener Teil) sind für den Schutz vor Überflutung mit einer Höhe des ersten Vollgeschossbodens von +1.0 m ab dem massgebenden Terrain vorzusehen.

Mass der Nutzung, weitere baupolizeiliche Masse

Art. 7 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten²

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 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 auf der Seite des grossen Grenzabstands max. 2.5 m
- zulässige Tiefe auf der Seite des kleinen Grenzabstands max. 1.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 1/3

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

6 Geschosse⁶: Die Geschossigkeit ist in den Regelbauzonen nicht vorgegeben, die Anordnung der Geschosse ist unter Einhaltung von Fh t, GH und

¹ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

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

⁶ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

Dachneigungen frei. In UeOs mit vorgegebener Geschossigkeit gelten die folgenden Vorgaben:

- Untergeschoss: Oberkante darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.5 m

7 Attikageschoss: Muss auf mind. 3 Fassadenseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 2.0 m zurückversetzt sein. Geschosshöhe max. 3.5 m.

8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.¹

9 Gegenüber der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone gilt für Gebäude ein Abstand von mind. 2.0 m.

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 8 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 und Art. 7 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Bewohnte Gebäude haben auf der besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 20% länger oder bei Ost–West–Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

3 Wenn der gA an eine Strasse zu liegen kommt, kann auf einen gA verzichtet werden und es ist nur der Strassenabstand einzuhalten.

Gebäudeabstand

Art. 9 Gebäudeabstand²

1 Der Abstand zweier Gebäude muss unter Vorbehalt von Art. 10 wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes, dieser beträgt jedoch im Minimum 6.0 m.

Näherbau

Art. 10 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5, Art. 7 und Art. 8 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung³ regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m reduzieren.

3 Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, so muss auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes kein Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn

¹ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

² Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

³ Bei Näherbaurechten für Hauptgebäude wird eine Eintragung im Grundbuch dringend empfohlen.

die Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 11 Abstand von öffentlichen Strassen

Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände¹ einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den Gemeindestrassen 3.6 m;
- gegenüber selbständigen Fuss- und Radwegen 2.0 m.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der
Nutzung in den
Zonen für öffentliche
Nutzungen

Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:²

| Bezeichnung und Zweckbestimmung | Grundzüge Überbauung und Gestaltung | ES |
|--|--|-----|
| 1 Friedhof | – bestehend, nur Kleinbauten | II |
| 2 Kirche | – bestehend, Neubauten gemäss baupolizeilichen Vorgaben der Dorfzone | II |
| 3 Viehschauplatz / Dorfplatz, Bereich für kulturelle Anlässe und Freizeitaktivitäten | – bestehend, nur Kleinbauten | III |
| 4 Gemeindeverwaltung / Kindergarten | – bestehend, Neubauten gemäss baupolizeilichen Vorgaben der Dorfzone | III |
| 5 Schule/Sportplatz (Dorf); Schule mit Turnhalle und Aussensportanlage | – bestehend, für Neubauten gilt eine max. GH von 15.0 m, kA/gA von 4.0 m | III |
| 6 Schule / Sportplatz (Fankhaus); Schule mit Aussensportanlage | – bestehend, für Neubauten gilt eine max. GH von 15.0 m, kA/gA von 4.0 m | III |
| 7 Bevölkerungsschutzanlage / Wehrdienstmagazin | – bestehend, Neubauten gemäss baupolizeilichen Vorgaben der Dorfzone | III |

Zonen für Sport und
Freizeit

Art. 13 Zonen für Sport und Freizeit

Die Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) sind für Anlagen für die Sport- und Freizeitnutzung bestimmt. Es gelten die folgenden Bestimmungen:³

| Bezeichnung und Zweckbestimmung | Grundzüge Überbauung und Gestaltung | ES |
|---------------------------------|---|-----|
| 1 Spiel- und Begegnungsplatz | Öffentlicher Spiel- und Begegnungsplatz mit nötigen Anlagen | III |

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1

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

³ Zonen für Sport und Freizeit sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in
der Grünzone

Art. 14 Grünzone

1 Bei den Grünzonen handelt es sich um Zonen gemäss Art. 79 BauG.¹

2 Die Vorschriften für Nutzungen, Bauten und Anlagen richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.

Art. 15 Parkierungszone

1 Die Parkierungszone ist ausschliesslich für das Abstellen von Fahrzeugen bestimmt. Hochbauten jeglicher Art sind nicht gestattet.

2 Reklamen und Plakate dürfen nur mit Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes platziert werden.

3 Gegenüber der Uferbepflanzung ist eine klare Abgrenzung zu erstellen. Die Platzentwässerung hat den einschlägigen Vorschriften betreffend der Grundstücksentwässerung zu genügen.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in
der Landwirtschafts-
zone

Art. 16 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 Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussenanlagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

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 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 17 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.¹

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 18 Beurteilungskriterien

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

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartieres,
- Wohn- und Lebensqualität,
- 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 Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden- und Dächern,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen,
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 19 Bauweise, Stellung der Bauten

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. 20 Dachgestaltung

1 Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier und Strassenbild entsprechend zu gestalten.

2 Die maximale Neigung bei Schrägdächern beträgt 45°.

3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als zwei Drittel des entsprechenden Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen. Bei Firstoblichtern gilt keine Längenbegrenzung. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zugelassen.

4 Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Firstoblichtern mit keinem Teil näher als 1.0 m an eine First-, Kehl- oder Gratlinie heranreichen. Die Trauflinie

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen 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).

darf nur bei Neubauten durch Dachaufbauten unterbrochen werden.

5 In der Dorfzone sind für Hauptgebäude nur Steildächer erlaubt. Für die abweichende Dachgestaltung in dieser Zone ist zur Beurteilung die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

6 In den übrigen Zonen sind unter Einhaltung der Fassadenhöhe traufseitig und der Gesamthöhe auch weitere Dachformen inkl. Flachdächer mit oder ohne Attika erlaubt. Für die Beurteilung ist der Beizug der kant. Denkmalpflege möglich, bei Schutzobjekten ist er zwingend.

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

Art. 21 Fachberatung

Im Falle von

- Zonen mit Planungspflicht,
- Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz,
- wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen

zieht die Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung der Gestaltung einen Fachausschuss bei. Der Fachausschuss besteht aus dem Sekretariat der Bauverwaltung, dem Ressortvorsteher Bauwesen und einer unabhängigen Fachperson. Die daraus erwachsenden Kosten sind je zur Hälfte von den Gesuchstellenden und der Gemeinde zu übernehmen.

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 22 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

Ortsbildschutzgebiet

Art. 23 Ortsbildschutzgebiet

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.

2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

Archäologische
Schutzgebiete und
Fundstellen

Art. 24 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

1 Bei der Planung von Bauvorhaben in den kantonalen archäologischen Schutzgebieten, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

2 Treten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und es sind die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

Art. 25 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

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

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

Gewässerraum

Art. 26 Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraums wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 26. August 2019 sistiert. Entlang von Gewässern gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung GSchV.

Historische
Verkehrswege

Art. 27 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite,

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Trub; 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

Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.¹

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

Landschaftsschutzgebiete und Aussichtspunkte

Art. 28 Landschaftsschutzgebiete

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung und Freihaltung von offenen Gebieten.

2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

4 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig. Die Aussicht störende Bauten und Anlagen im Nahbereich sind nicht zugelassen.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.³

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.⁴

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 Zuständigkeiten

Gemeinderat

Art. 30 Zuständigkeit des Gemeinderats

1 Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen. Er ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde; er ist somit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Kordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörenden Dekrete und

¹ Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

² Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

³ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

⁴ 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).

Verordnungen)

2 Der Gemeinderat beschliesst:

- a) Richtpläne;
- b) den Erlass von Planungszonen;
- c) den Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 92 ff BauG und für Detailerschliessungsanlagen;
- d) geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV;
- e) die Erteilung von Ausnahmegewilligungen (Gemäss Art. 27 BauG) im Rahmen der Vorschriften der Baugesetzgebung.

3 Dem Gemeinderat obliegen:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff BewD);
- b) die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 93 Abs. 1 Bst. a und b BauG);
- c) die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD);
- d) die Aufrechterhaltung von Einsprachen anderer Gemeindeorgane;
- e) der Entscheid über ordentliche Baugesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- f) Stellungnahme zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD);
- g) den Beizug des Fachausschusses im Baugesuchsverfahren und bei Voranfragen;
- h) die Weiterführung der Planung allgemein im Sinne der rollenden Planung;
- i) die Realisierung der Ortsplanung;
- j) die Bearbeitung von Überbauungsordnungen;
- k) die Durchführung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens;
- l) die Durchführung von Einigungsverhandlungen in sämtlichen Planverfahren der Gemeinde;
- m) die Ausarbeitung von Grundeigentümerbeitragsplänen und die Durchführung der dazugehörenden Einspracheverfahren.

Bauverwaltung

Art. 31 Zuständigkeit der Bauverwaltung

1 Die Gemeindeverwaltung führt das Sekretariat der Bauverwaltung, bereitet dessen Geschäfte vor und ist zusammen mit dem Gemeinderat (Ressortvorsteher Bauwesen) die Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen.

2 Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft zusammen mit dem Ressortvorsteher Bauwesen gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD);
- b) die Einhaltung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- c) die Erstellung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG;
- d) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD);
- e) die Durchführung von Einigungsverhandlungen.

Baupolizei

Art. 32 Baupolizei

1 Der Gemeinderat ist zuständig für die Baupolizei, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der

Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

2 Ihm obliegt insbesondere:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen,
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

3 Die Baupolizeiorgane haben die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) 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. Den Baupolizeiorganen obliegt die Verfügung der Baueinstellung und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- oder Betriebsverbotes.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 33 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.¹

Inkrafttreten

Art. 34 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung und deren Änderungen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 35 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

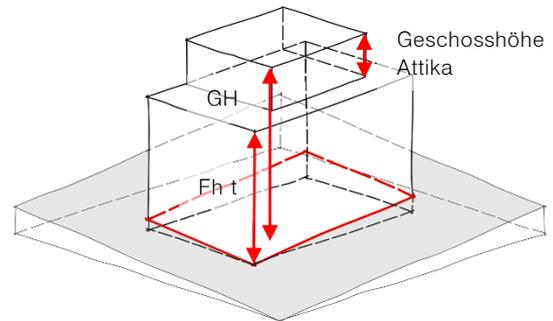
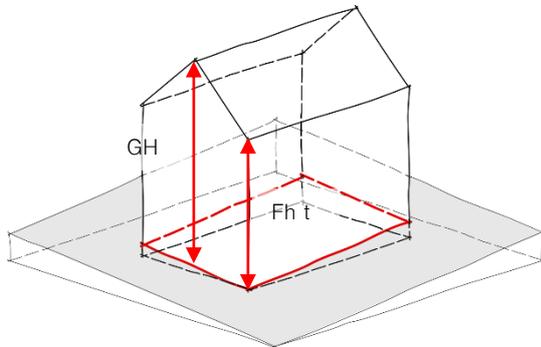
- Baureglement 2004 (Teilrevision 2020)
- Zonenplan Dorf, Längengrund, Kröschenbrunnen, Ried, Fankhaus, 2010
- Schutzzonenplan, 1984
- Zonenplan Naturgefahren, 2010
- Dorf-Längengrund Zonen-Richtplan, 1984
- Kröschenbrunnen-Fankhaus-Ried Zonen-Richtplan, 1984

¹ Siehe Art. 50 BauG

Anhang

A1 Skizzen

Skizze Gesamthöhe (Art. 14 BMBV), Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

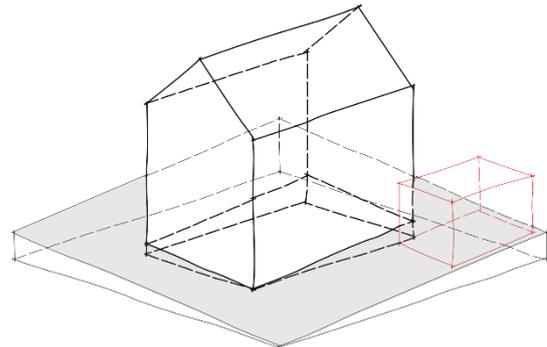
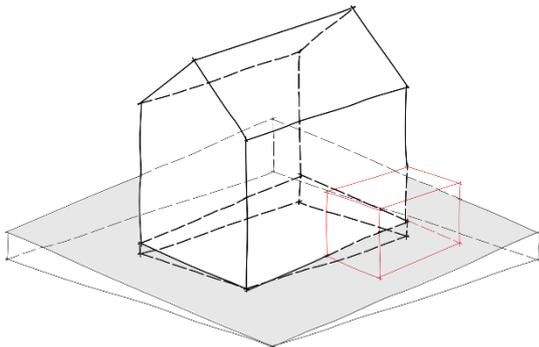


Fassadenlinie



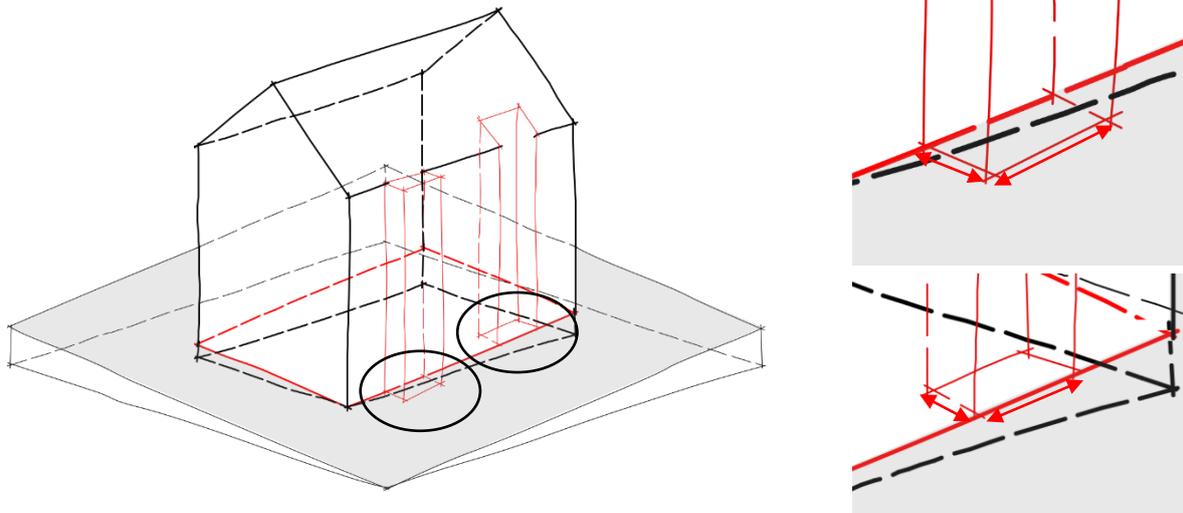
Massgebendes Terrain

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



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

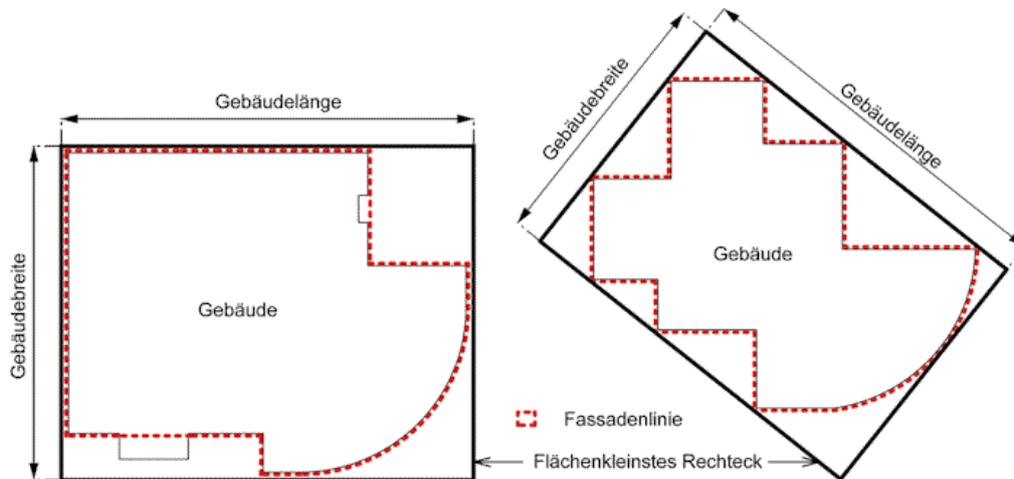
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



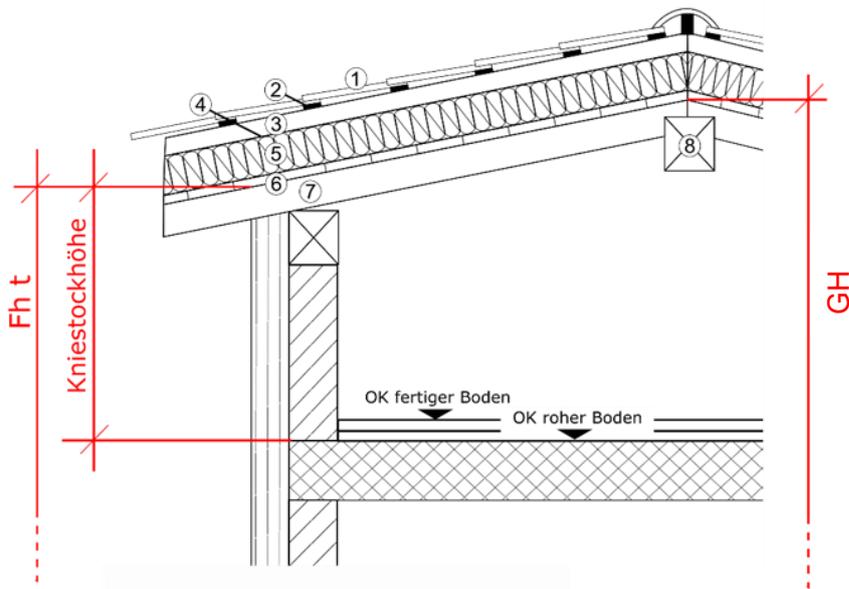
- ↔ Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
- ↘ Fassadenlinie

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)



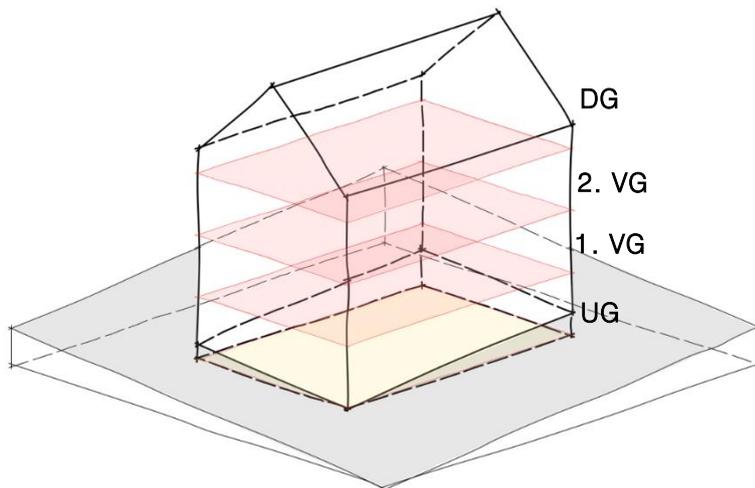
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV), in den Regelbauzonen nicht relevant.



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

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

Skizze Geschosse und Geschosshöhe: (Art. 18 – 21 BMBV), in Regelbauzonen nicht relevant.

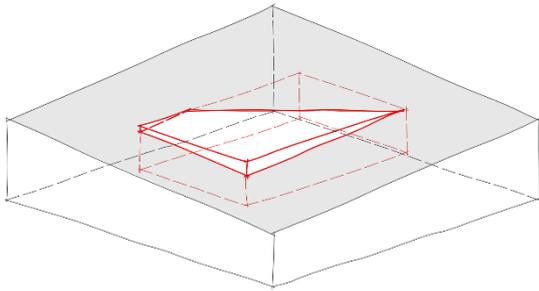


UG: Untergeschoss

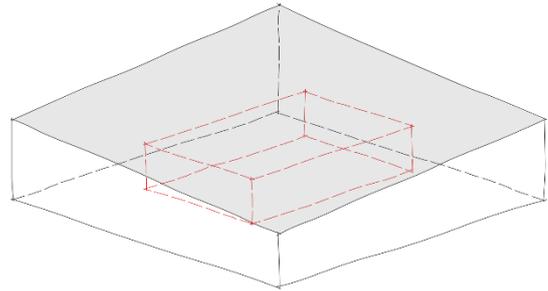
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

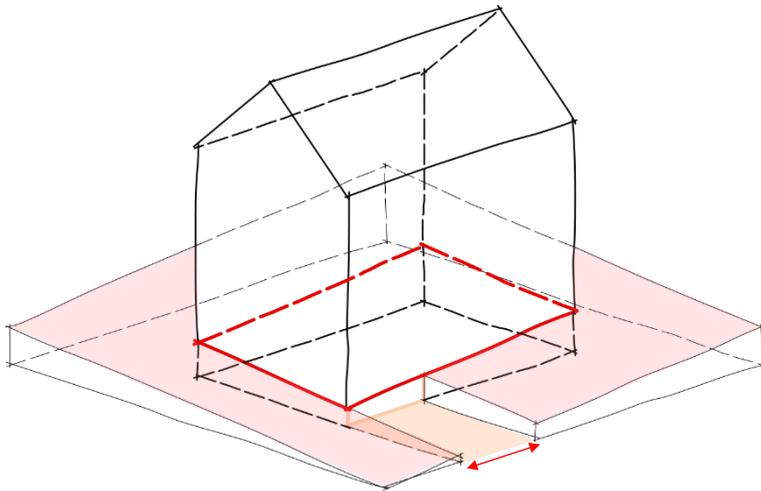


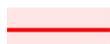
Unterniveaubaute



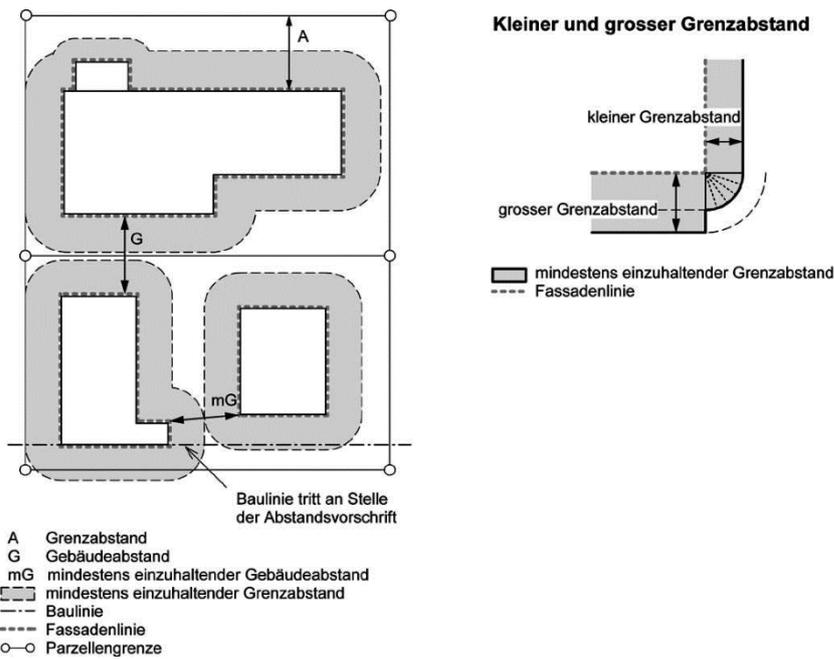
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

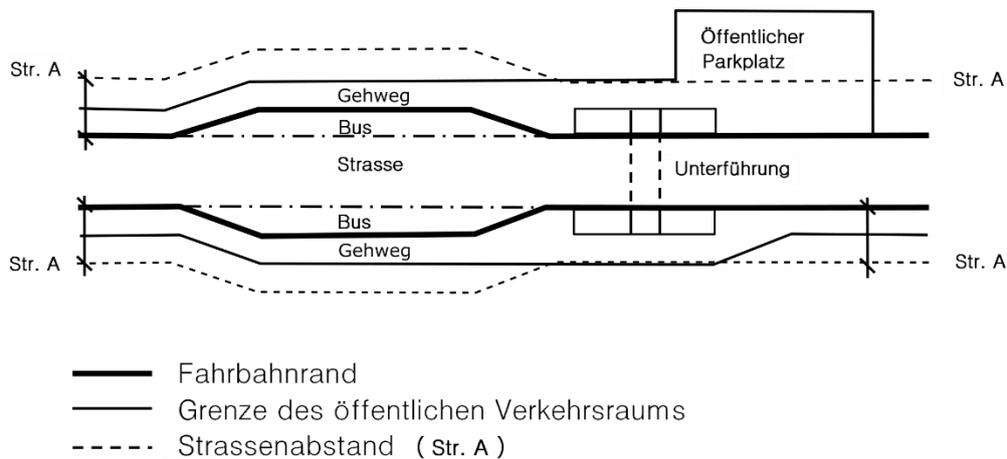


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5.0 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5.0 m

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



Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer

Die Festlegung des Gewässerraums wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 26. August 2019 sistiert. Entlang von Gewässern gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung GSchV.

Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer

Die Festlegung des Gewässerraums wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 26. August 2019 sistiert. Entlang von Gewässern gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung GSchV.

A2 Gesetze und wichtige Erlasse im Bauwesen

| | |
|------|---|
| 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 |

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