



Baureglement (BauR)

Blau: Neue oder geänderte Inhalte des Baureglements

Schwarz: Inhalte ohne materielle Änderung

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	1.07.2020	Beschluss/Genehmigung inkl. geringfügige Änderung Art. 3

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand.....	6
Art. 8 Näherbau	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zone für öffentliche Nutzungen	6
Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN).....	6
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	6
Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ).....	6
3 Qualität des Bauens und Nutzens	8
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz	8
Art. 13 Beurteilungskriterien	8
Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten	8
Art. 15 Dachgestaltung.....	8
Art. 16 Aussenraumgestaltung	9
Art. 17 Gestaltungsspielraum	9
Art. 18 Fachberatung	9
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	11
Art. 19 Baudenkmäler	11
Art. 20 Schützenswerte Kulturobjekte.....	11
Art. 21 Archäologische Schutzgebiete.....	11
Art. 22 Wichtige Baumstandorte.....	11
Art. 23 Gewässerraum	11
Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze.....	12
Art. 25 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet.....	12
Art. 26 Bauen in Gefahrengebieten	12
5 Straf- und Schlussbestimmungen	12
Art. 27 Widerhandlungen	12
Art. 28 Inkrafttreten.....	13
Genehmigungsvermerke	14
Anhang	15
A1 Skizzen.....	15

A2	Gesetze	21
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	22
A4	Nützliche Web-Adressen	23

Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Hellsau bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte des Ortsbild- und Landschaftsschutzes mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositiven 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>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.³</p>
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. ⁴

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

⁴ Siehe Art. 3 und 11 BauG

- Qualitätssicherung Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Hellsau geregelt.¹

¹ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht **Art. 1 Geltungsbereich**

1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke **Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen**

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement eine Mehrwertabgabe.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen **Art. 3 Art der Nutzung**

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

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

² Auf den Parzellen 41 und 73 sind keine empfindlichen Einrichtungen⁵ gestattet.

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

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

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

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

⁵ Die Parzellen liegen im Konsultationsbereich Störfallvorsorge. Als empfindliche Einrichtungen gelten insbesondere, aber nicht abschliessend: Kindergärten, Kindertagesstätten und Kultureinrichtungen.

Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Dorfzone	D						
- Wohnbauten		4	10	30	7.5	-	2
- Ökonomie		4	4	50	9	-	
Wohnzone	W	4	10	30	7.5	11	2
Wohn- und Gewerbezone	WG	4	10	30	8.5	12	2
Gewerbezone	G	$\frac{1}{2}$ Fh t min.4	-	50	11	14	-
Zone für öffentliche Nutzungen	ZöN	4	-	-	7.5	11	2

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV); gilt auch für Gebäude mit Flachdach

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV); gilt nur für Gebäude mit Attika

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

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

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

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten¹

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Fassadenhöhe F_h t max. 4.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten²

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

3 vorspringende Gebäudeteile³

- zulässige Tiefe max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁴

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

6 Geschosse⁵

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.3 m
- Attikageschoss:
 - o Muss allseitig gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. 1.5 m zurückversetzt sein
 - o Geschosshöhe max. 3.5 m
 - o Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu 1.0 m Höhe bleiben bei der Gesamthöhe von Gebäuden mit Attika unberücksichtigt.

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5 m nicht überschreitet.⁶

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

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

¹ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

² Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

³ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁴ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

⁵ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁶ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Gebäudeabstand	<p>Art. 7 Gebäudeabstand¹</p> <p>1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.</p> <p>2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.</p>
Näherbau	<p>Art. 8 Näherbau</p> <p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 bis Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 10 m, auf der Seite des kA bis auf 6 m reduzieren.</p> <p>3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude eingehalten wird.</p>
Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen	<p>Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen</p> <p>Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.²</p>

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der Nutzung in der Zone für öffentliche Nutzungen	<p>Art. 10 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)</p> <p>In der Zone für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:³</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bezeichnung</th> <th style="text-align: left;">Zweckbestimmung</th> <th style="text-align: left;">Grundzüge Überbauung und Gestaltung</th> <th style="text-align: left;">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schule</td> <td>Schul- und Mehrzweckanlage</td> <td>Realisiert Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen in Art. 4</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES	Schule	Schul- und Mehrzweckanlage	Realisiert Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen in Art. 4	II
Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES						
Schule	Schul- und Mehrzweckanlage	Realisiert Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen in Art. 4	II						

2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	<p>Art. 11 Landwirtschaftszone (LWZ)</p> <p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach</p>
--	---

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

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

³ Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.¹

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 12 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. 13 Beurteilungskriterien

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

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäude-länge gestattet.

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 15 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Als Dachformen sind ausser in der Dorfzone und unter Berücksichtigung von Abs. 1 Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

3 In der Dorfzone sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zugelassen.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 13 bis Art. 16 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

4 Das Dach soll an allen Fassaden die Fassadenflucht um mindestens **0.5 m** überschreiten (Dachvorsprung), ausgenommen bei Flach- und Pultdächern oder bei reinen Gewerbebauten, landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und Kleinbauten.

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

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

7 Dacheinschnitte sind bei K-Objekten² nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 16 Aussenraumgestaltung

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

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

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

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 17 Gestaltungsspielraum

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

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

Art. 18 Fachberatung

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

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

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;

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

² K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalern in Baugruppen

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

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

- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p>Art. 19 Baudenkmäler</p> <p>1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹</p> <p>2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²</p>
Schützenswerte Kulturobjekte	<p>Art. 20 Schützenswerte Kulturobjekte</p> <p>Die im Zonenplan bezeichneten Grenzsteine sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.</p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p>Art. 21 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.³</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>
Wichtige Baumstandorte	<p>Art. 22 Wichtige Baumstandorte</p> <p>Die im Zonenplan eingezeichneten Baumstandorte sind aus Gründen des Ortsbildes geschützt.⁴</p>
Gewässerraum	<p>Art. 23 Gewässerraum</p> <p>1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die natürliche Funktion der Gewässer; – Schutz vor Hochwasser; – Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung im Zonenplan festgelegt (Korridor).^{5 6}</p> <p>3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.⁷ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁸</p>

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Hellsau; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

⁴ Müssen Bäume gefällt werden, so sind sie am Standort oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

⁵ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

⁶ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

⁸ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

5 Die im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

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

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

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 25 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

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

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 26 Bauen in Gefahrengebieten

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

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²

3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 27 Widerhandlungen

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

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

³ Siehe Art. 50 BauG

Inkrafttreten

Art. 28 Inkrafttreten

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements und des Zonenplans, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	23.08.2018	bis	24.09.2018
Kantonale Vorprüfung	vom	10.07.2019		
Publikation im Amtsblatt	vom	16.10.2019		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	17.10.2019		
Öffentliche Auflage	vom	17.10.2019	bis	22.11.2019
Einspracheverhandlungen	am	03.12.2019		
Erledigte Einsprachen		0		
Unerledigte Einsprachen		1		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	11.11.2019		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	11.12.2019		
Änderung Art. 3 nach Art. 60 Abs. 3 BauG				
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	30.06.2020		
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	09.07.2020		

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident:

B. Pecher
.....
B. Meisch
.....

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hellsau, den *09.07.2020*
.....
B. Meisch
.....

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung

am **18. Aug. 2020**

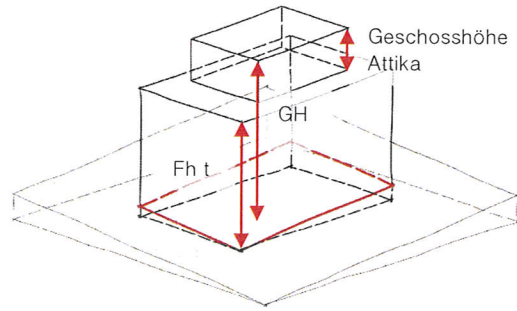
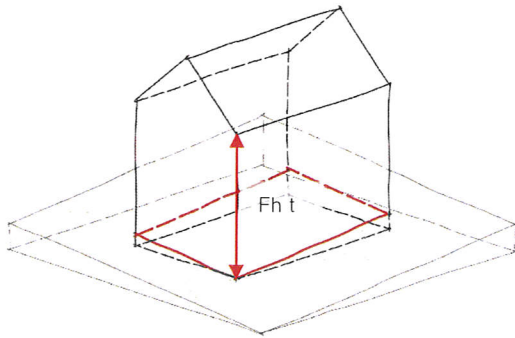
P. Fin



Anhang

A1 Skizzen

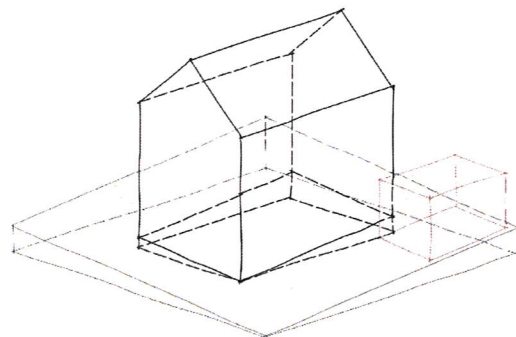
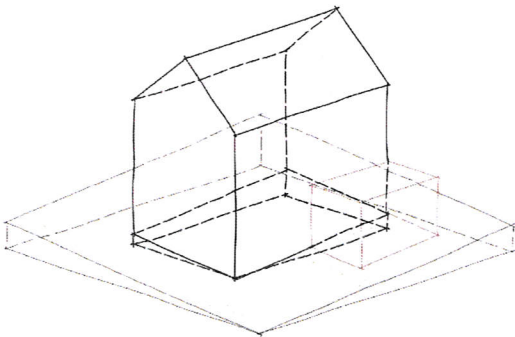
Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Gesamthöhe bei Bauten mit Attika (Art. 14 BMBV), Geschosshöhe Attika:



Fassadenlinie

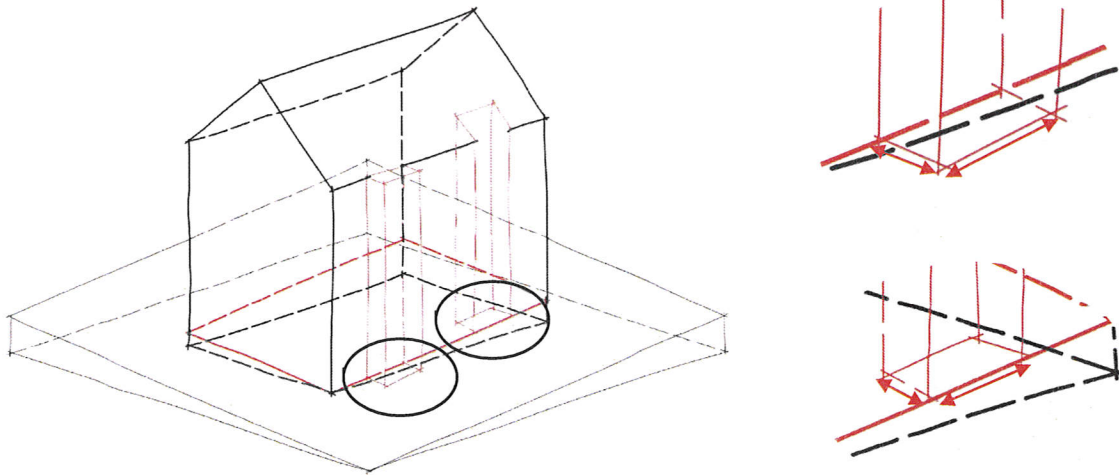
Massgebendes Terrain



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



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

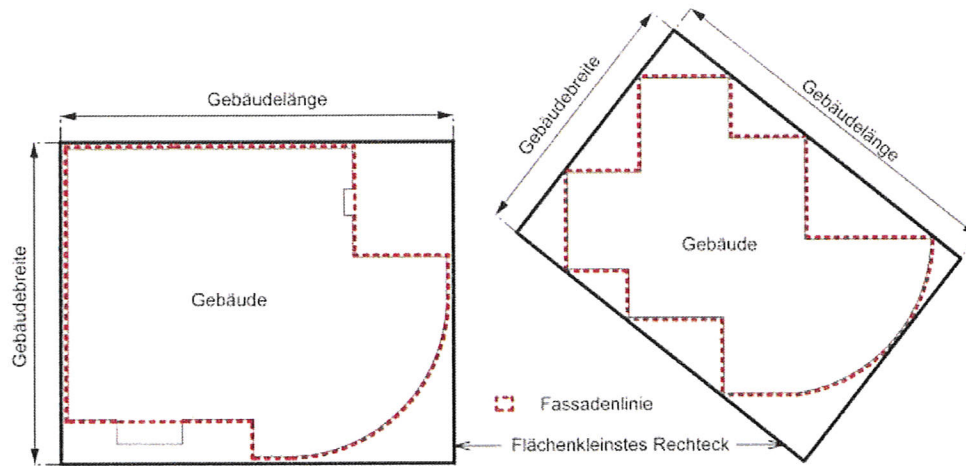
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



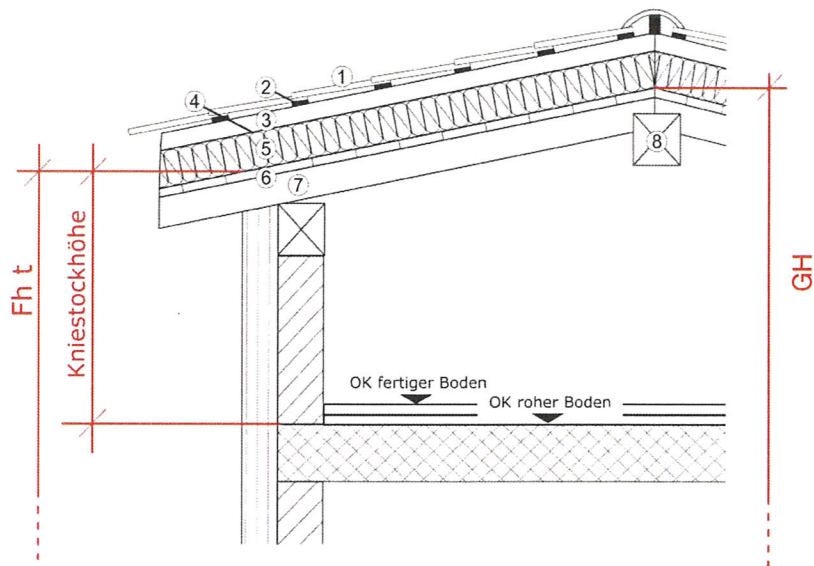
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

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)



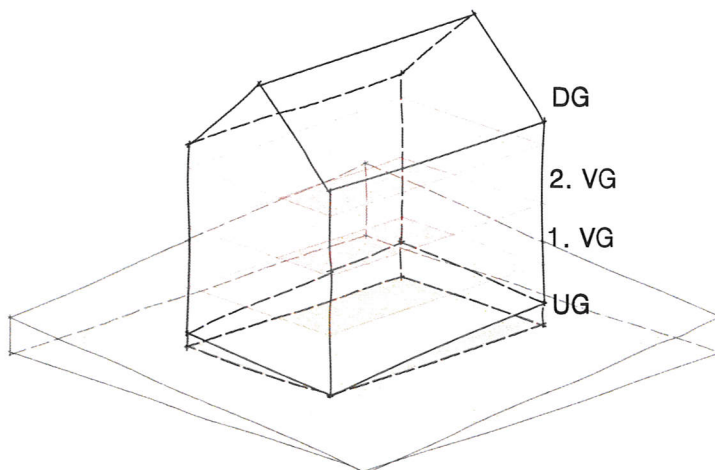
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

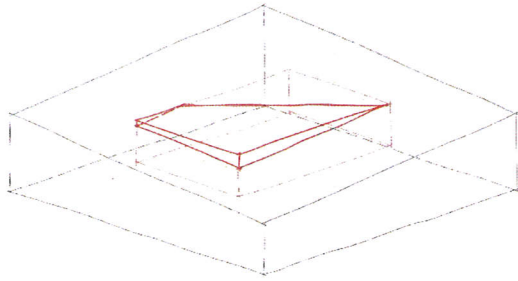


UG: Untergeschoss

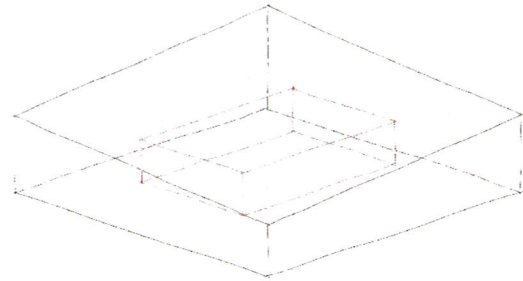
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

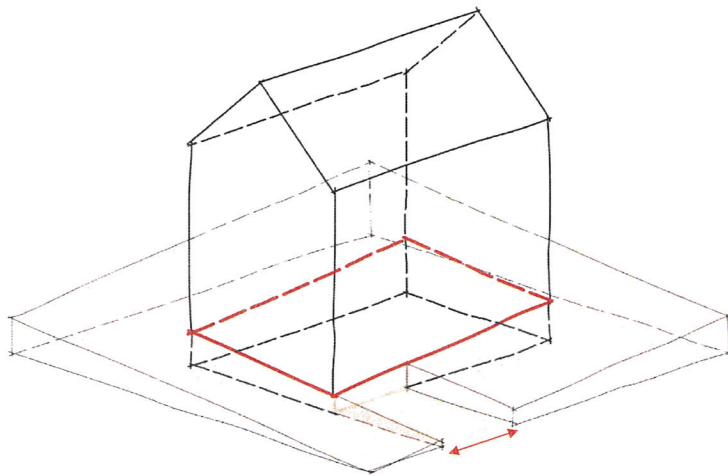


Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

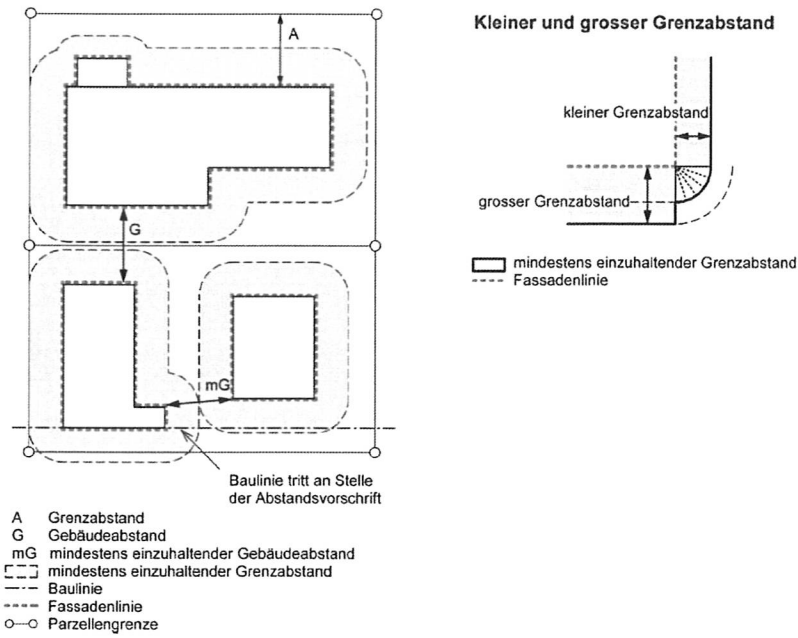
Skizze Abgrabungen



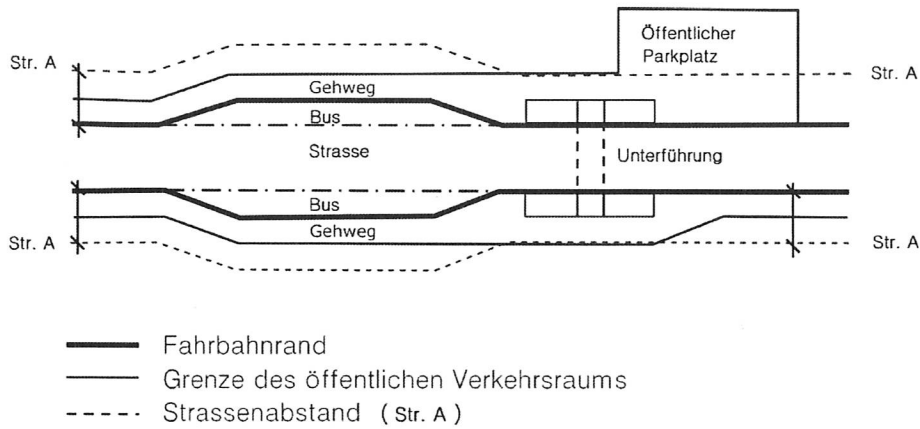
 Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m

 Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

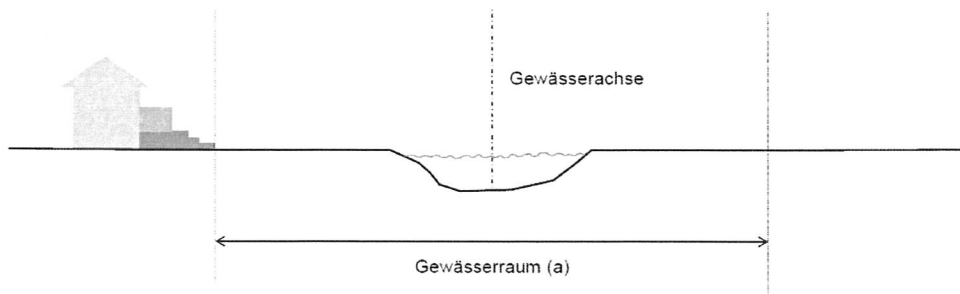
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



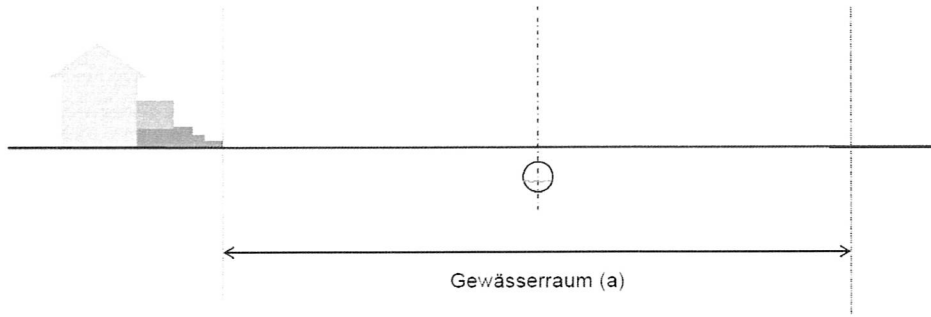
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Gesetze

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

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

A4 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

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

Bund/weitere Stellen

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

