



Baureglement (BauR)

Stand: Mitwirkung

blau: materielle Änderungen

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
0.2	4.07.2019	Stand Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	3
Art. 3 Bauverpflichtungen.....	3
Art. 4 Bedingte Einzonungen.....	3
2 Nutzungszonen.....	4
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	4
Art. 5 Art der Nutzung	4
Art. 6 Arbeitszone Bahnhof	4
Art. 7 Grünentsorgungs- und Gartenbauzone Eichmatt	5
Art. 8 Mass der Nutzung	6
Art. 9 Weitere baupolizeiliche Masse	6
Art. 10 Grenzabstände.....	7
Art. 11 Gebäudeabstand	7
Art. 12 Näherbau	8
Art. 13 Abstand von öffentlichen Strassen	8
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	9
Art. 14 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	9
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	10
Art. 15 Grünzone (GZ)	10
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	10
Art. 16 Landwirtschaftszone (LWZ).....	10
Art. 17 Bauernhofzone.....	10
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	11
Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP	11
Art. 19 Zone mit Planungspflicht 1 „Sumpf“	11
Art. 20 Zone mit Planungspflicht 2 „Zentrum Hefi“	11
Art. 21 Zone mit Planungspflicht 3 „Wässermatte“	12
Art. 22 Zone mit Planungspflicht 4 „Hubelweg“	12
4 Qualität des Bauens und Nutzens	14
Art. 23 Gestaltungsgrundsatz	14
Art. 24 Beurteilungskriterien	14
Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten	14
Art. 26 Dachgestaltung	14
Art. 27 Dachaufbauten	15
Art. 28 Reklamen	15
Art. 29 Aussenraumgestaltung	15
Art. 30 Gestaltungsspielraum	15
Art. 31 Fachberatung	16
Art. 32 Qualifizierte Verfahren	16

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	17
	Art. 33 Baudenkmäler	17
	Art. 34 Ortsgestaltungsgebiet	17
	Art. 35 Historische Verkehrswege.....	17
	Art. 36 Archäologische Schutzgebiete	17
	Art. 37 Gewässerraum	18
	Art. 38 Kantonale Naturschutzgebiete „Hurst“ und „Bärmatte“	18
	Art. 39 Landschaftsschutzgebiete	18
	Art. 40 Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	18
	Art. 41 Hecken, Feld- und Ufergehölze	19
	Art. 42 Bauen in Gefahrengeländen	19
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	19
	Art. 43 Widerhandlungen	19
	Art. 44 Inkrafttreten.....	19
	Art. 45 Aufhebung von Vorschriften	20
	Genehmigungsvermerke	21
	Anhang	22
A1	Skizzen.....	22
A2	Gesetze.....	29
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	30
A4	Nützliche Web-Adressen	31
	Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu	32

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 Hindelbank bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung, Landschaft und Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung	Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Landschaft	Analog zum Zonenplan Siedlung sind im Zonenplan Landschaft alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengebiete	Im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengebiete sind die Gewässerräume und die Gefahrengebiete dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. 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>

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

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.¹

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.²

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

² 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

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 Mehrwertabgabereglement¹ eine Mehrwertabgabe.

Förderung und
Sicherung der
Verfügbarkeit von
Bauland

Art. 3 Bauverpflichtungen

1 Im Rahmen der Nutzungsplanung kann für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Überbauungsverpflichtung belegten Grundstücke sind nachfolgend mit der Überbauungsfrist bezeichnet. Die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Parzelle-Nr.	Frist	Start der Frist	Geltungsbereich
257	15 Jahre	Inkrafttreten OPR	Bei Inkrafttreten OPR unüberbaute Parzellenteile
272	10 Jahre	Inkrafttreten OPR	

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für weitere Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat prüft regelmässig, mindestens aber alle 5 Jahre, ob ein öffentliches Interesse die Anwendung dieses Instruments bedingt.²

Art. 4 Bedingte Einzonungen

1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.³

2 Die Massnahme wird auf den folgenden Parzellen angewendet:

Parzelle-Nr.	Frist	Start der Frist	Geltungsbereich
110	15 Jahre	Rechtskraft OPR	Im Zonenplan Siedlung mit einer Mindestdichte GFZo 0.5 bezeichnete Teilflächen.
334	15 Jahre	Rechtskraft OPR	

3 Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG.

¹ Aktuelles Reglement: «Reglement über die Mehrwertabgabe vom 1.02.2019»

² Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

³ Siehe Art. 126c BauG

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 5 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2/	– Wohnen	II
	W3	– Stille Gewerbe ²	
Kernzone ³	K	– Wohnen	III
		– Stille bis mässig störende Gewerbe	
		– Verkauf ⁴	
		– Ausgeschlossen sind Industrie- und reine Lagerbauten	
Wohn- und Gewerbezone	WG2/	– Wohnen	III
	WG3	– Stille bis mässig störende Gewerbe ⁵	
		– Verkauf bis 1000 m ² Geschossfläche ⁶	
Arbeitszone	A1/ A2	– Gewerbe, Industrie	IV
		– Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	
		– Die Zone ist möglichst durch einheimische Sträucher innerhalb des gewerbe-seitigen Grenzabstandes von den anderen Zonen abzuschirmen.	
Arbeitszone Bahnhof	A3	vgl. Art. 6	IV
Grünentsorgungs- und Gartenbauzone Eichmatt	GGE	vgl. Art. 7	III

Arbeitszone Bahnhof Art. 6 Arbeitszone Bahnhof

1 Die Arbeitszone Bahnhof dient Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistungen. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

2 Ausgeschlossen sind Lagernutzungen und Fahrzeugabstellplätze, welche nicht im Zusammenhang mit vor Ort angebotenen Dienstleistungen oder Produktion stehen. P&R Plätze sind zugelassen.

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² 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 BauV).

³ Die Kernzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Hindelbank. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

⁴ vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG

⁵ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁶ Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von über 1000 m² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

3 Es handelt sich um ein Geschäftsgebiet, Detailhandelseinrichtungen¹ >1000 m² GF sind zugelassen.

4 Es ist eine möglichst geschlossene Bauweise als Immissionsschutz für die dahinerliegenden Quartiere anzustreben.

Grünentsorgungs-
und Gartenbauzone

Art. 7 Grünentsorgungs- und Gartenbauzone Eichmatt

1 Die Grünentsorgungs- und Gartenbauzone Eichmatt ist für Bauvorhaben bestimmt, die der Grünentsorgung, dem Gartenbau inklusive Produktion von Sekundärbaustoffen sowie dem Wohnen dienen.

2 Auf der Kompostieranlage dürfen im Jahr max. 1000 Tonnen Grüngut verarbeitet werden.

3 Der Lager- und Umschlagplatz darf max. ein Volumen von 3000 m³ beanspruchen. Zur Produktion von Sekundärbaustoffen dürfen nur Strassenkoffermaterial, Betonabbruch und Natursteine verarbeitet werden. Der Einsatz einer mobilen Brecheranlage ist während max. 20 Arbeitstagen pro Jahr gestattet, es dürfen jährlich maximal 800 Tonnen Sekundärbaustoffe produziert werden.

4 Für das Wohnen sind max. 2 Wohneinheiten gestattet.

¹ vgl. Art. 19 Abs. 2 BauG und Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG

Baupolizeiliche
Masse**Art. 8 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	GZ
Wohnzone	W2	4.0	8.0	40	7.5	11	2	0.15
	W3	5.0	10.0	40	9.5	13	3	0.15
Kernzone	K	4.0	8.0	40	7.5	11	2	0.15
Wohn- und Gewerbezone	WG2	4.0	8.0	40	7.5	11	2	0.15
	WG3	5.0	10.0	40	9.5	13	3	0.15
Arbeitszone	A1	6.0	6.0	–	9.5	14.5	–	–
Arbeitszone	A2	6.0	6.0	–	11	16	–	–
Sagi								
Arbeitszone	A3	4.0	4.0	–	9.5	14.5	–	–
Bahnhof								
GGE	GGE	3.0	6.0	–	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 Flachdächer

GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV): gilt in Arbeitszonen für alle Dachformen, in den übrigen Zonen nur für Pultdächer und Flachdächer mit Attika.

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer (Art. 31 BMBV)

2 Auf Parzellen 128 und 745 gilt die interpolierte Höhe des Grubenrands als massgebendes Terrain.

3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite 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.

4 Auf den im Zonenplan Siedlung als „Minstdichte GFZo 0.5“ bezeichneten Flächen ist die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo² als Minstdichte einzuhalten³.Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 9 Weitere baupolizeiliche Masse**1 An- und Kleinbauten¹

– Grenzabstand min. 2.0 m

– anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²

– Fh t max. 3.5 m

2 Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile² mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 4.0 m und einer maximalen aGbF von 40 m² gilt ein Grenzabstand von 4.0 m.¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 30 BauR.² Siehe Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV, Skizze und Messweise im Anhang A1³ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

- 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³
- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
 - Grenzabstand min. 1.0 m
- 4 vorspringende Gebäudeteile⁴
- [zulässige Tiefe](#) max. 1.5 m
 - [zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts](#) max. 30%.
 - [Dachvorsprünge: zulässiges Mass im Grenzabstand](#) max. 1.5 m
- 5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
- [zulässige Tiefe](#) max. 1.5 m
 - [zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts](#) max. 40%
- 6 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵
- in der Höhe: min. 2.0 m
 - oder in der Situation: min. 2.0 m
- 7 Geschosse⁶
- [Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel](#) max. 1.2 m über der Fassadenlinie
 - [Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe](#) max. 1.4 m
 - [Attikageschoss: Muss bei mindestens drei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1.5 m zurückversetzt sein.](#) Geschosshöhe max. 3.5 m
- 8 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf max. einer Fassadenseite nicht an die Fh t angerechnet, sofern deren Länge 6.0 m nicht überschreitet.⁷

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 10 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 8 und Art. 9 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude⁸ 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 auf Antrag des Baugesuchstellers auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

Art. 11 Gebäudeabstand⁹

1 Der Abstand zweier Gebäude muss unter Vorbehalt von Art. 12 wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. [Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem](#)

¹ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1. An- und Kleinbauten sind unbewohnt, sie dürfen also nur Nebennutzflächen enthalten.

² Als eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile gelten gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

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, Geschosshöhe und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁷ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

⁸ Mit Ausnahme von Gebäudeteilen nach Art. 9 Abs. 2 BauR

⁹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngyienisch 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. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngyienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.

Näherbau

Art. 12 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 9 bis Art. 11 untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand innerhalb der W2, K und WG2 auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 6.0 m reduzieren. Innerhalb der W3 und der WG3 kann der Gebäudeabstand auf der Seite des gA auf 10.0 m, auf der Seite des kA bis auf 6.0 m reduziert werden.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude eingehalten wird.

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 13 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Vom **Fahrbahnrand** sind die folgenden minimalen Bauabstände¹ einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m.
- gegenüber selbständigen Fuss- und Radwegen 2.0 m

2 Im Perimeter des Ortsgestaltungsgebietes kann mit Rücksicht auf die Gestaltungsbestimmungen von den Vorschriften gemäss Abs. 1 abgewichen werden.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 14 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
A Kirche	<ul style="list-style-type: none"> – Kirche – Pfarrhaus – Kirchengemeindehaus – Abdankungshalle – Friedhof 	Gemäss bestehender Bebauung. Erweiterungen und Neubauten im Sinne der Vorschriften der Kernzone bzw. des Ortsgestaltungsgebietes.	II
B Alterswohnbauten	– Alterswohnbauten	Zeitgemässe Siedlung für altersgerechtes Wohnen mit dazugehörigen Nebennutzungen. Rücksichtnahme auf angrenzende Zonen und Ortsgestaltungsgebiet. Es gelten folgende Vorschriften: <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand: 12.0 m – Fh t: 10.5 m – Gebäudelänge: nach den Bedürfnissen der Zweckbestimmungen unter Berücksichtigung von gestalterischen Qualitäten. – Dachgestaltung: Flachdächer sind zugelassen 	II
C Gemeindeverwaltung	– Gemeindehaus	Gemäss bestehender Bebauung und im Sinne der Vorschriften der Kernzone bzw. des Ortsgestaltungsgebietes.	III
D Feuerwehrmagazin	<ul style="list-style-type: none"> – Feuerwehrmagazin – Werkhof – Entsorgungshof 	Gemäss bestehender Bebauung und im Sinne der Vorschriften der Arbeitszone A1 .	III
E Schule	<ul style="list-style-type: none"> – Kindergarten – Primarschule – Oberstufenzentrum – Turnhalle mit Aussenportanlagen – Reserve für Erweiterungen 	Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand: 6.0 m – Fh t: 9.5 m – Gebäudelänge: nach den Bedürfnissen der Zweckbestimmungen unter Berücksichtigung von gestalterischen Qualitäten. – Dachgestaltung: frei wählbar 	II

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

F Anstalten Hindelbank	– Anstalten	– Untergeordnete Anpassungen an den bestehenden Bauten richten sich nach den Vorschriften der Kernzone ; die Personalhäuser haben sich nach den Vorschriften der W2 zu richten. – Für grundsätzliche Änderungen und neue Hauptgebäude ist eine Überbauungsordnung notwendig.	III
---------------------------	-------------	---	-----

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone	Art. 15 Grünzone (GZ) Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet. Es gelten die Vorschriften des kant. Baugesetzes. ¹
---------------------------------	--

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	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.
--	---

Bauernhofzone	Art. 17 Bauernhofzone 1 Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone. 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 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	<p>Art. 18 Zonen mit Planungspflicht ZPP</p> <p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un-überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹</p> <p>2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.</p> <p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.</p>
ZPP 1 „Sumpf“ Planungszweck, Art der Nutzung	<p>Art. 19 Zone mit Planungspflicht 1 „Sumpf“</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht 1 „Sumpf“ ist für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vorgesehen. Wohnungen für Personal, das aus Betriebsgründen am Standort wohnen muss, sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p> <p>2 Die Überbauung hat neben den betrieblichen Anforderungen auch den Anliegen des Landschafts- und des Immissionsschutzes optimal Rechnung zu tragen.</p>
Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze	<p>3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung gelten folgende Einzelheiten als verbindliche Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. Fh t = 16.5 m – Die Führung der Strasse „Chräiholz“-Staatsstrasse ist im Überbauungsplan zu regeln. – Gegenüber der Landwirtschaftszone (Gebiet „Sumpf“) ist ein Grenzabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Die Bauten sind durch eine geeignete Bepflanzung (einheimische Büsche und Sträucher) abzudecken. – Entlang öffentlicher Strassen ist ein mit einheimischen Büschen und Bäumen bepflanzter Grünstreifen von mind. 8.0 m Tiefe zu errichten.
Empfindlichkeitsstufe	<p>4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.</p>
ZPP 2 „Zentrum Hefi“ Planungszweck, Art der Nutzung	<p>Art. 20 Zone mit Planungspflicht 2 „Zentrum Hefi“</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht 2 „Zentrum Hefi“ ist für stilles Gewerbe, Wohnungen, Dienstleistungen und kulturelle Nutzung vorgesehen.</p> <p>2 Nach- und Umnutzungen haben neben betrieblichen und gestalterischen Anforderungen dem zentralen Standort im Dorf und den Anliegen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen. Das Erscheinungsbild des Gebäudeensembles ist aufzuwerten.</p>
Erschliessung	<p>3 Verkehrstechnische Aspekte wie Zufahrten, Anlieferung, Parkierung und Fussgängerverbindungen sind zu gestalten und zu regeln. Eine öffentliche Querverbindung im Bereich der alten Burgdorfstrasse für Fussgänger und Fahrräder ist zu gewährleisten. Entlang der Krauchthalstrasse ist ein Trottoir vorzusehen.</p>

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

Mass der Nutzung, Gestaltungs- grundsätze	<p>4 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung gelten folgende Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Kesselhaus ist geschützt; die Gebäude Krauchthalstrasse 4 und 6 sind zu erhalten. Die bestehenden Gebäudevolumina inkl. Stahlsilo dürfen im Trauf-, First- und Flachdachbereich nicht überschritten werden. Allfällige Ersatzbauten müssen sich nach dem angrenzenden Gebäudeprofil richten. Dachformen können nur in Absprache mit der Baubehörde und der Denkmalpflege geringfügig verändert werden. – Die Umgebungsgestaltung ist mit Begrünungs- und Belagsvorgaben zu regeln. Der Einführung ins Dorfbild und der Zentrumsfunktion ist Beachtung zu schenken. – Die Parkierung, Einstellplätze, Parkplätze Besucherparkplätze ist planerisch und rechtlich sicherzustellen.
---	--

Empfindlichkeitsstufe 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

ZPP 3 „Wässermatte“ Planungszweck	<p>Art. 21 Zone mit Planungspflicht 3 „Wässermatte“</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht 3 Wässermatte bezweckt die Realisierung einer attraktiven, verdichteten Wohnsiedlung mit Mehrfamilienhäusern in Anlehnung an die gewachsene dörfliche Siedlungsumgebung.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p>2 Als Art der Nutzung gilt Wohnen im Sinne der Wohnzone. Zugelassen sind zudem Detailhandelseinrichtungen¹.</p> <p>3 Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2 Vollgeschosse mit Dachausbau oder Attikageschoss – Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): mind. 0.5.
Gestaltungs- grundsätze	<p>4 Für die Gestaltung der Bauten und Freiräume ist die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens eine zwingende Voraussetzung. Eine hohe Lebensqualität wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erreicht. Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind zu bepflanzen.</p> <p>5 Der eingedolte Dorfbach ist offenzulegen und zu renaturieren.</p> <p>6 Die Erschliessung der Bauten erfolgt von der Kantonsstrasse oder über den bestehenden Schulhausweg. Die Schulwegsicherheit ist sicherzustellen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend dem übergeordneten Recht vorzusehen und mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen.</p> <p>7 Die Bauten sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.</p> <p>8 Es gilt die ES III.</p>

ZPP 4 „Hubelweg“ Planungszweck	<p>Art. 22 Zone mit Planungspflicht 4 „Hubelweg“</p> <p>1 Die Zone mit Planungspflicht 4 bezweckt die ortsbildverträgliche bauliche Nutzung des Bereichs zwischen dem Zentrum Hefi und dem Hubelweg mit einer gemischten Gewerbe- und Wohnnutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung im bestehenden Rahmen hat Besitzstandsgarantie.</p>
Mass der Nutzung	<p>2 Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es sind 2 Vollgeschosse mit Dachausbau zulässig

¹ Gemäss Art. 19 Abs. 2 BauG

Gestaltungs-
grundsätze

– Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5

3 Die Verkehrserschliessung ist im Rahmen der UeO zu planen, abgestimmt auf die vorgesehene Nutzung und ab einem bestehenden Strassenanschluss.

4 Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen. Die Dachgestaltung wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens festgelegt.

5 Es gilt die ES III.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 23 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. 24 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. 25 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. 10 bis Art. 13 BauR einzuhalten.

2 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. 26 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Ortsgestaltungsgebiet: Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.³ Die Baukommission kann andere Dachformen bewilligen, sofern sich diese gut ins Ortsbild einfügen. Für eingeschossige An- und Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen.

3 Arbeitszonen: Die Dachformen sind unter Berücksichtigung der Gesamthöhe frei.

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 24 bis Art. 29 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

³ Abweichende Regelungen in ZPP und UeO oder gestützt auf Art. 30 BauR sind vorbehalten.

4 **Übrige Bauzonen:** Unter Vorbehalt von Abs. 1 und 2 sind auch Pultdächer und Flachdächer mit oder ohne Attika zugelassen.

5 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, Oblichter oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

6 Die Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt in Ortsgestaltungsgebieten mind. 30° und max. 45°. In den übrigen Gebieten beträgt die Dachneigung der Hauptdachflächen von Satteldächern und Walmdächern mind. 15° und max. 45°, bei asymmetrischen Satteldächern einseitig max. 60°.

7 Im Ortsgestaltungsgebiet müssen Dachvorsprünge von Schrägdächern mindestens betragen:

- Giebelseitig 1.0 m
- Traufseitig 1.2 m und bei Gebäuden unter 100 m² aGbF 1.0 m

Dachaufbauten

Art. 27 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

2 In Ortsgestaltungsgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Bau-
denkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses nicht überschreiten.

3 Dachaufbauten dürfen nicht über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an eine First- und Gratlinie heranreichen.

4 Giebelaufbauten dürfen die First- oder Gratlinie nicht überragen.

5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.¹

Reklamen

Art. 28 Reklamen

1 Reklamen sind an den Hauptverkehrsachsen zu konzentrieren. Sie sind nicht gestattet, wenn sie durch ihre Grösse, Gestaltung, Farbgebung oder Beleuchtung das Ortsbild beeinträchtigen. Fremdreklamen sind in der Kernzone nicht zugelassen.

2 Skybeamer und Laserscheinwerfer sind verboten. Leuchtreklamen sind gegen oben abzuschirmen.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 29 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.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 30 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein

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

qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 25 bis Art. 29 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

Art. 31 Fachberatung

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:¹

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

Qualifizierte Verfahren zur Qualitätssicherung

Art. 32 Qualifizierte Verfahren

Die Gemeinde fördert die Durchführung qualifizierter Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

¹ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 23 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p>Art. 33 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>
Ortsgestaltungsgebiet	<p>Art. 34 Ortsgestaltungsgebiet</p> <p>1 Ortsgestaltungsgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.³</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>3 Für Bauten innerhalb des Ortsgestaltungsperimeters ist vor Ausarbeitung eines Projekts mit einer Voranfrage bei der Baupolizeibehörde abzuklären, welchen Einfluss die Gestaltungsbestimmungen auf das geplante Bauvorhaben haben werden.</p>
Erhaltung von historischen Verkehrswegen	<p>Art. 35 Historische Verkehrswege</p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft 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, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.⁴</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.⁵</p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p>Art. 36 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.⁶</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Hindelbank; 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 Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Hindelbank.

⁴ 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.

⁵ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

⁶ 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).

Gewässerraum

Art. 37 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum ist als Überlagerung im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengelände festgelegt.^{1 2} Die entsprechend gekennzeichneten Gebiete gelten als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

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.³ In den als dicht überbaut gekennzeichneten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁴

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.

Kantonale
Naturschutzgebiete**Art. 38 Kantonale Naturschutzgebiete „Hurst“ und „Bärmatte“**

Für die kantonalen Naturschutzgebiete „Hurst“ und „Bärmatte“ gelten die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung oder des Regierungsratsbeschlusses.

Landschaftsschutz-
gebiete**Art. 39 Landschaftsschutzgebiete**

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung und Freihaltung der offenen Landschaft.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.

Naturobjekte und
Alleen**Art. 40 Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen**

1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte und Alleen sind geschützt.

2 Naturobjekte dürfen nicht beeinträchtigt oder gefällt werden und sind bei Krankheit oder Abgang innert Jahresfrist am ursprünglichen Ort oder in der näheren Umgebung durch ein angemessenes Exemplar zu ersetzen. Die

¹ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

² Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

³ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁴ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Für weitere Gebiete kann die Beurteilung «dicht überbaut» im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

Baukommission kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

3 Die Alleen sind für das Ortsbild und den ökologischen Ausgleich wichtig. Sie sind langfristig zu erhalten, durch Krankheit oder Abgang fehlende Elemente sind durch angemessene Exemplare zu ersetzen. Die Baukommission kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

4 Das von der Gemeinde geführte Inventar zu den schützenswerten Naturobjekten dient der genauen Umschreibung der Naturobjekte. Das Inventar ist bei der Bauverwaltung einsehbar. Die Gemeinde informiert die direkt betroffenen Grundeigentümer/innen über die zu beachtenden Vorschriften und Massnahmen. Der Gemeinderat kann zum Vollzug beratende Fachinstanzen beiziehen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 41 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.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 42 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.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 43 Widerhandlungen

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

Inkrafttreten

Art. 44 Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Landschaft 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

Anhang, dem Zonenplan Siedlung sowie dem Zonenplan Landschaft, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2 Der Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren vom xx.xxx.2020 bleibt in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 45 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben, inklusive aller zwischenzeitlichen Änderungen:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Hindelbank vom 5. Dezember 2005 bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Schutzzonplan.
- Überbauungsordnung ZPP 1 Bahnhof vom 01.11.2007
- UeO Sagi zur ZPP Sagi vom 25.04.1988
- Nutzungsrichtplan vom 06.02.1976 mit Änderung vom 24.06.1976
- Wilerfeld – Teuffmatt, Baulinienplan Nr. 2 vom 16.10.1970
- Bärmatte, Baulinienplan Nr. 3 vom 18.04.1969
- Neufeld, Baulinienplan Nr. 4 vom 18.04.1969
- Dorfstrasse – Überbauungsplan vom 16.02.1984
- Obermoos, Detailerschliessungsplan Parz. 303 vom 11.03.1980
- Obermoos, Detailerschliessungsplan vom 24.03.1977

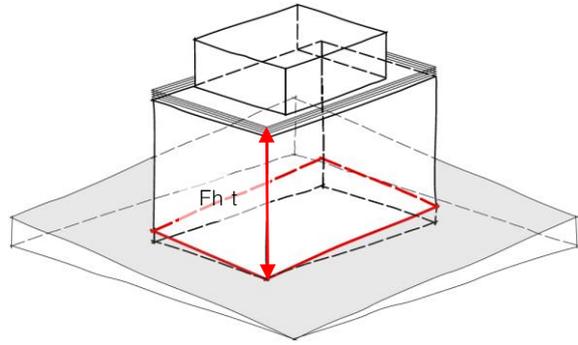
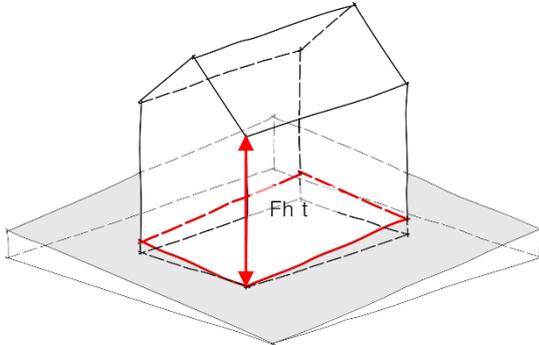
Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	bis
Kantonale Vorprüfung	vom	
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen	(Anzahl)
Unerledigte Einsprachen	(Anzahl)
Rechtsverwahrungen	(Anzahl)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	
Namens der Einwohnergemeinde		
Der Präsident:	
Die Gemeindeschreiberin:	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Hindelbank, den	
Die Gemeindeschreiberin:	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	

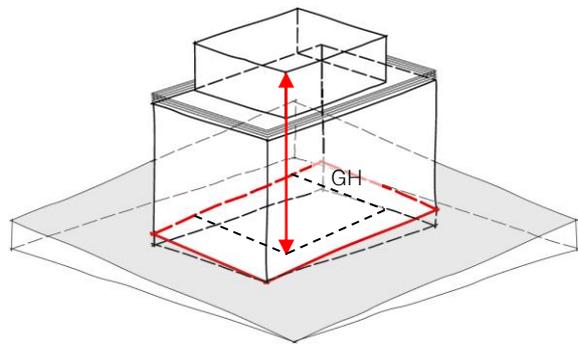
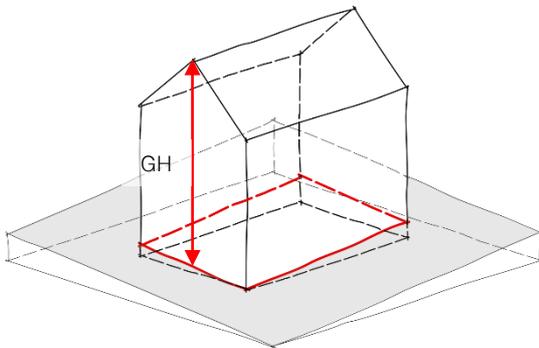
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)



Skizze Gesamthöhe (Art. 14 BMBV), gilt in Arbeitszonen für alle Dachformen, in den übrigen Zonen nur für Pultdächer und Flachdächer mit Attika.

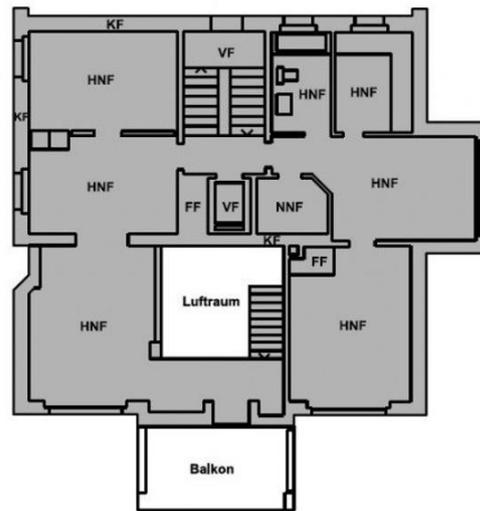
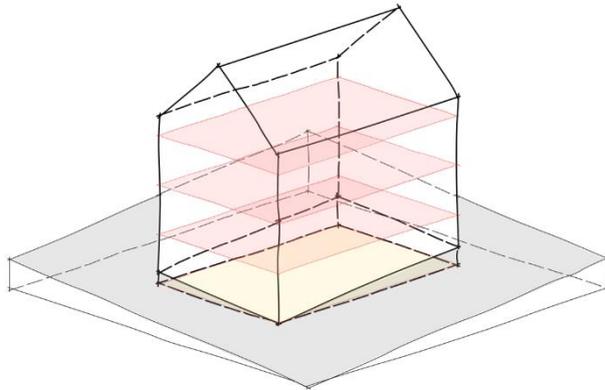


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)

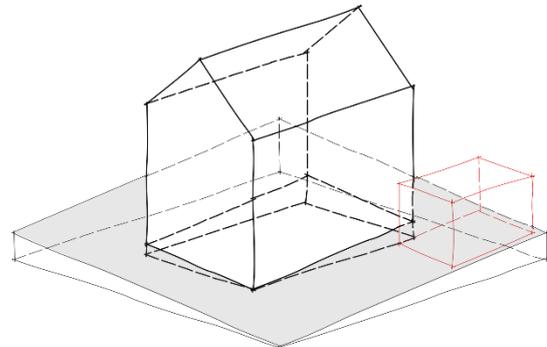
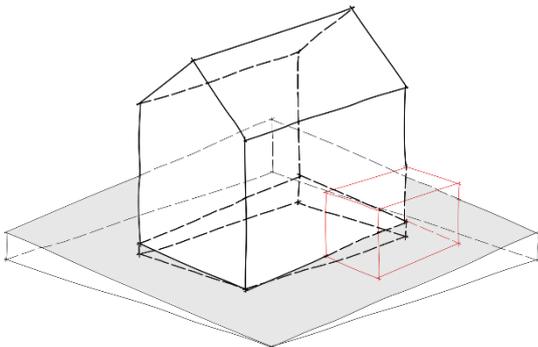


Geschossfläche oberirdisch

Geschossfläche unterirdisch

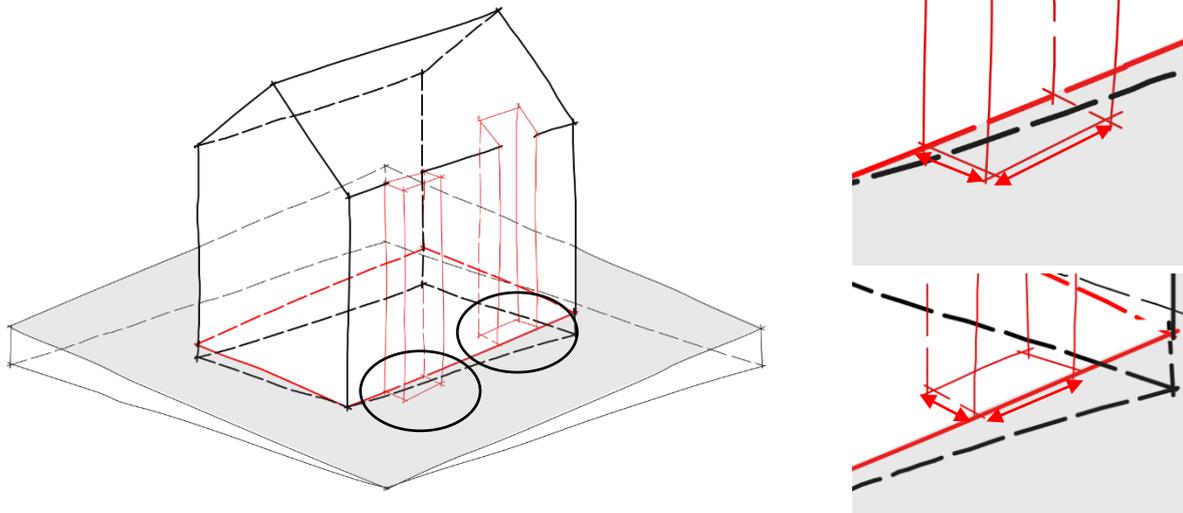
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden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

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



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

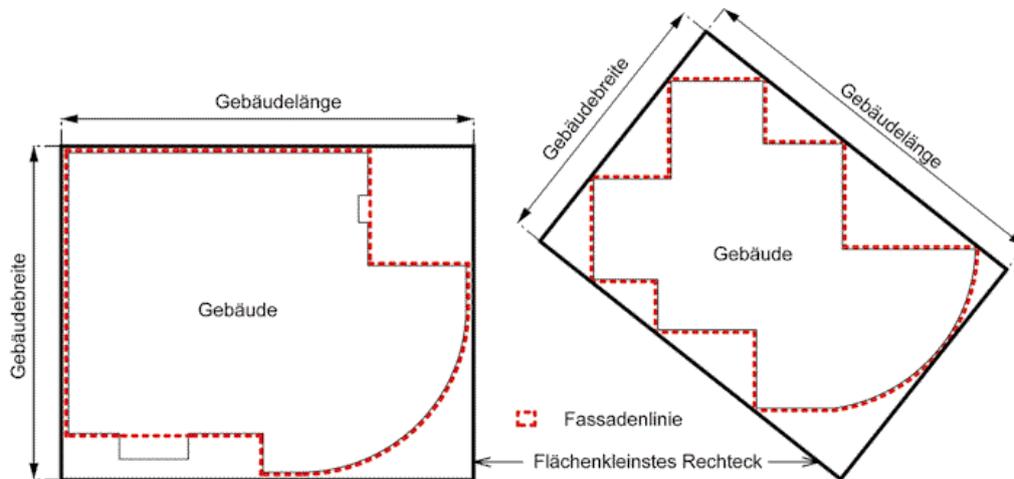
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



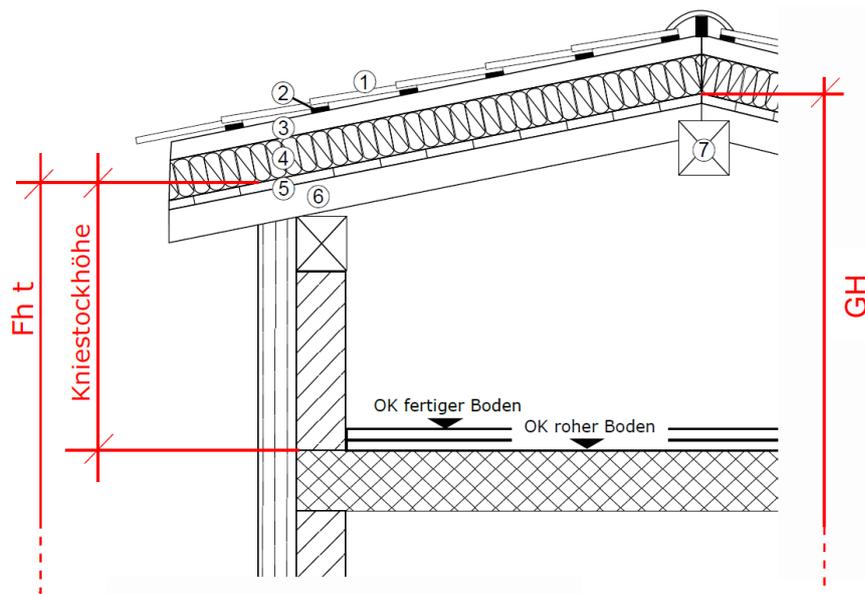
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

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)



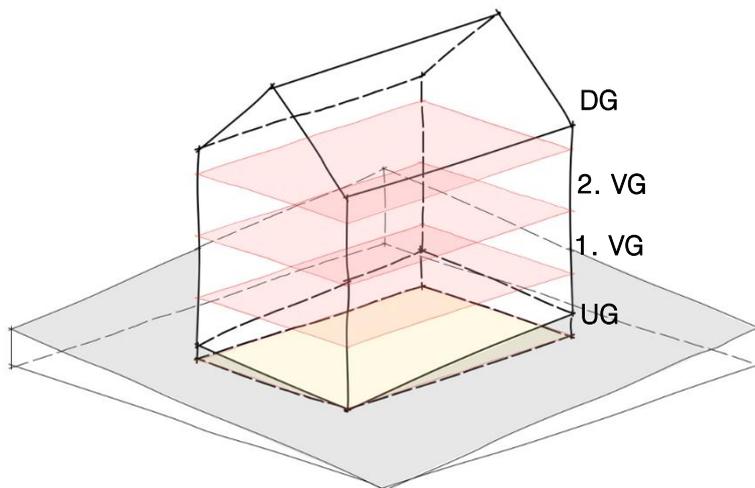
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|---------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Unterdach |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachsparren |
| ③ Konterlattung | ⑦ Firstpfette |
| ④ Isolation | |

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

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

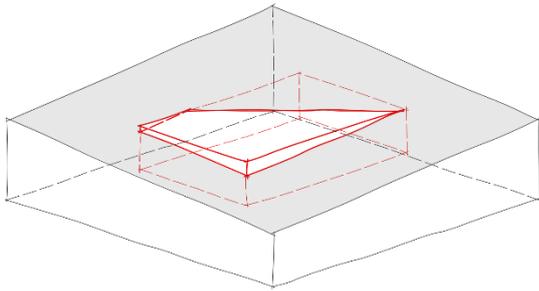


UG: Untergeschoss

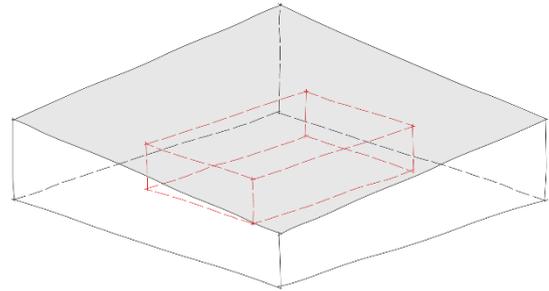
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

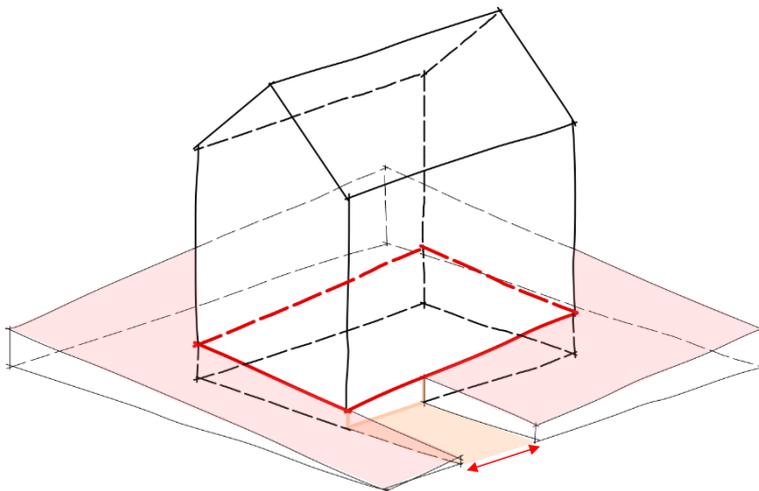


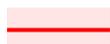
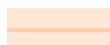
Unterniveaubaute



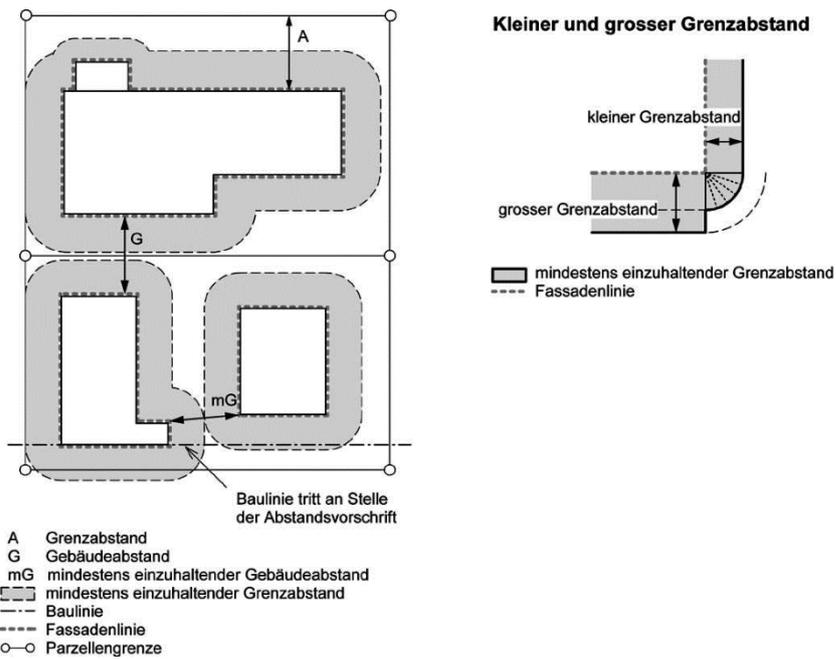
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

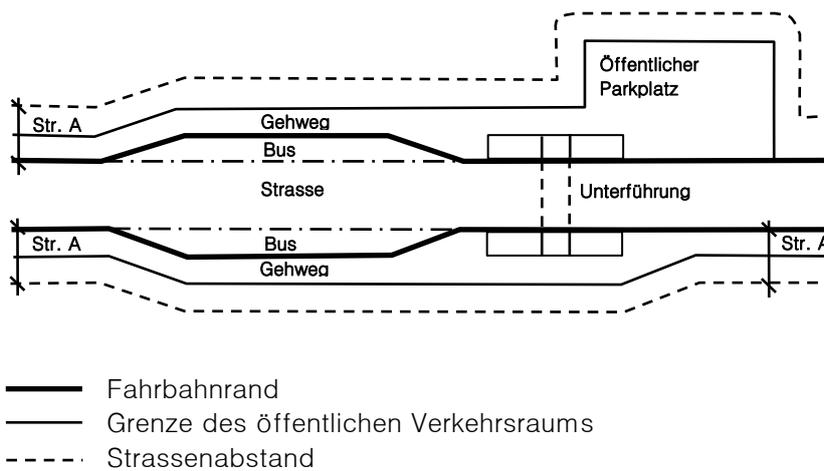


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <6 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >6 m

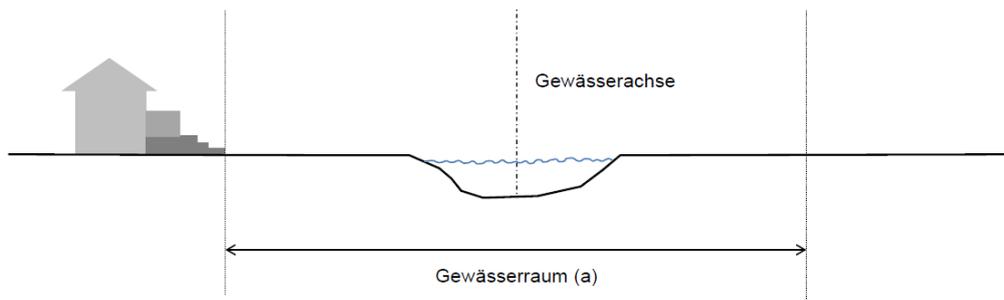
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



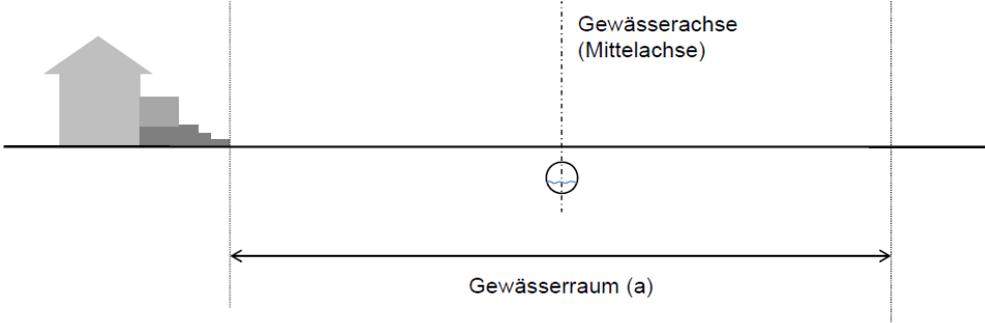
Skizze Strassenabstand



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

Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
1	Geltungsbereich	Art. 1 Lesehilfe	Übernommen
2	Vorbehalt anderer Vorschrift	Lesehilfe	Neu in Lesehilfe, übergeordnetes Recht
3	Hinreichende Erschliessung, Basis- und Detailerschliessung, Unterhalt	–	Übergeordnetes Recht, Richtpläne
4	Allgemeines zur Umgebungsge- staltung	Art. 29	Nach MBR sinngemäss übernommen, teilweise übergeordnet
5	Grünflächenziffer	–	aufgehoben
6	Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	–	gestrichen, Es gilt nur noch das EG ZGB
7	Parkfläche	–	Übergeordnetes Recht
8	Offene Bauweise	Art. 25	sinngemäss übernommen
9	Mass der Nutzung	–	Gestrichen
10	Überbauungsziffer	–	Gestrichen
11	Allgemeines zu Bauabstände	–	Gestrichen
12	Bauabstand von öffentlichen Strassen	Art. 13	Nach MBR übernommen
13	Raumsicherung der Gewässer	Art. 37	Nach Teilrevision übernommen
14	Bauabstände gegenüber nach- barlichem Grund	Art. 10	Übernommen
15	An- und Nebenbauten	Art. 9	gemäss BMBV angepasst
16	Unterirdische Bauten	Art. 9	Übernommen gemäss BMBV
17	Tiefbauten	Art. 9	Siehe unterirdische Bauten
18	Unterschreitungen	Art. 12	Näherbaurecht, übernommen
19	Anlagen und Bauteile im Grenz- abstand	Art. 9	Übernommen gemäss BMBV
20	Gebäudeabstand	Art. 11	Übernommen
21	Baugestaltung, Grundsatz	Art. 23 Art. 24	Übernommen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
22	Gebäudelänge	Art. 8	übernommen, Anpassung BMBV
23	Gebäudehöhe	Art. 8	Neu nach BMBV Fassadenhöhe traufseitig
24	Gestaffelte Gebäude	Art. 9	Übernommen
25	Geschosse	Art. 9	Übernommen gemäss BMBV
26	Gebäudestellung, Firstrichtung	Art. 25	Sollte wohl Neubauten heissen, über- nommen
27	Dachausbau	–	Gestrichen
28	Dachgestaltung	Art. 26	Vereinfacht übernommen
30	Dachaufbauten	Art. 27	Vereinfacht übernommen
31	An- und Nebenbauten	–	Im Gestaltungsgrundsatz enthalten
32	Reklamen	Art. 28	Übernommen
33	Zonen- und Gebietsvorschriften, Allgemeines	–	Gestrichen
34	Wohnzone	Art. 5	Übernommen
35	Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3	Art. 5	Übernommen
36	Arbeitszone	Art. 5	Aufgeteilt Arbeitszone 1-3
37	Kernzone	Art. 5	Übernommen
38	Grünentsorgungs- und Garten- bauzone Eichmatt	Art. 7	Übernommen
39	ZPP, Allgemeines	Art. 18	Übernommen
40	ZPP Bahnhof	–	Gestrichen, da in Regelbauzone überführt
41	ZPP Sumpf	Art. 19	Übernommen, an BMBV angepasst
42	ZPP Sagi	–	gestrichen (Arbeitszone)
43	ZPP Zentrum Hefi	Art. 20	Übernommen, an BMBV angepasst
44	ZPP Bahnareal	–	Gestrichen, WG2
45	ZöN	Art. 14	Übernommen
46	Grünzonen	Art. 15	übernommen
47	Baupolizeiliche Masse	Art. 8	Übernommen gemäss BMBV
48	Landwirtschaftszone	Art. 16	Nach MBR übernommen
49	Bauernhofzone	Art. 17	Übernommen
50	Ortsgestaltungsgebiet	Art. 34	Übernommen

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bestimmung neu
51	Baudenkmäler	Art. 33	Nach MBR übernommen
52	Nationaler und Kantonaler Natur- und Landschaftsschutz	Art. 38	Übernommen
53	Kommunale Landschaftsschutzgebiete, Natur- und Schutzobjekte	Art. 39	Neu gemäss MBR
54	Hecke und Feldgehölze	Art. 41	Nach MBR übernommen
55	Naturobjekte	Art. 40	Aufteilung in Klassen fällt weg
56	Archäologische Bodenfunde	Art. 36	Nach MBR übernommen
57	Gemeinderat	–	Zuständigkeiten neu in Organisationsverordnung
58	Baukommission/Baupolizei	–	Zuständigkeiten neu in Organisationsverordnung
59	Bauverwalter	–	Zuständigkeiten neu in Organisationsverordnung
60	Widerhandlungen	Art. 43	Nach MBR übernommen
61	Inkrafttreten	Art. 44	Nach MBR übernommen
62	Aufhebung bestehender Vorschriften	Art. 45	Nach MBR übernommen
–	Mehrwertabgabe, Bauverpflichtung, Bedingte Einzonung	Art. 2 Art. 3 Art. 4	Aufgrund BauG und gemäss PK Sitzung vom 4.07.2019 aufgenommen
–	ZPP Wässerplatte ZPP Hubelweg	Art. 21 Art. 22	Neue ZPP aufgenommen
–	Beurteilungskriterien	Art. 24	Neu aufgenommen aufgrund MBR Kanton
–	Gestaltungsspielraum	Art. 30	Neu aufgenommen
	Fachberatung	Art. 31	Neu aufgenommen
–	Qualifizierte Verfahren	Art. 32	Neu aufgenommen
–	Historische Verkehrswege	Art. 35	Neu aufgenommen, zwingend
56a	Bauen in Gefahrengebieten	Art. 42	Übernommen gem. Teilrevision 2013