KRAUCH THAL
STADTNAH • VERNETZT • ZUHAUSE

Baureglement (BauR)

Beschluss

Beschlossene Anpassungen an die BMBV und Umsetzung Gewässerräume in blau

Materielle Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in rot. Streichungen von Vorschriften werden nicht dargestellt, sie sind im Erläuterungsbericht ersichtlich. Gegenstand von Auflage und Beschluss ist das ganze Baureglement, die farblichen Markierungen werden für die Genehmigungsversion nicht mehr dargestellt.

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

Datum	Inhalt
29.10.2025	Vorlage Gemeindeversammlung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe 1

1 Geltungsbereich 3

Art. 1 Geltungsbereich 3

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung 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 Sicherstellung der baulichen Dichte 5

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse 6

Art. 7 Grenzabstände 7

Art. 8 Gebäudeabstand 7

Art. 9 Näherbau 7

Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen 7

Art. 11 Erweiterte Besitzstandsgarantie 8

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeit 8

Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 8

Art. 13 Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) 9

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet 9

Art. 14 Grünzone (GR) 9

Art. 15 Wohnzone Herrenboumacher 9

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 10

Art. 16 Landwirtschaftszone (LWZ) 10

Art. 17 Weilerzone 10

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 11

Art. 18 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) 11

Art. 19 ZPP 4 „Zihlacher“, Hängele 11

4 Qualität des Bauens und Nutzens 12

Art. 20 Gestaltungsgrundsatz 12

Art. 21 Beurteilungskriterien 12

Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten 12

Art. 23 Dachgestaltung 12

Art. 24 Terrainveränderungen 13

Art. 25 Aussenraumgestaltung 13

Art. 26 Reklamen und Plakatierung 13

Art. 27 Antennenanlagen 14

Art. 28 Gestaltungsspielraum 14

Art. 29 Fachberatung 14

Art. 30 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 15

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 16

Art. 31 Ortsbildschutzgebiet 16

Art. 32 Baudenkmäler ... 16
Art. 33 Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten ... 16
Art. 34 Historische Verkehrswege ... 16
Art. 35 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen ... 16
Art. 36 Einzelbäume und Baumreihen ... 17
Art. 37 Hecken, Feld- und Ufergehölze ... 17
Art. 38 Gewässerraum ... 17
Art. 39 Landschaftsschutzgebiete ... 18
Art. 40 Lebensräume ... 18
Art. 41 Naturschutzgebiete ... 18
Art. 42 Ersatzmassnahmen ... 19
Art. 43 Bauen in Gefahrengebieten ... 19
6 Verschiedene Bestimmungen ... 19
Art. 44 Detailplanpflicht ... 19
Art. 45 Parkierung ... 19
Art. 46 Energie ... 20
Art. 47 Zuständigkeiten ... 20
7 Straf- und Schlussbestimmungen ... 20
Art. 48 Widerhandlungen ... 20
Art. 49 Inkrafttreten ... 20
Genehmigungsvermerke ... 21
Anhang ... 22
A1 Skizzen ... 22
A2 Gesetze ... 29
A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen ... 30
A4 Bauverpflichtungen gem. Art. 2 Abs. 2 BauR ... 31

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 gemäss BMBV sind im Anhang des BauR aufgeführt.

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Krauchthal bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Schutzzonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren und den Zonenplänen Gewässerräume Teil Nord und Süd die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt.

Schutzzonenplan
Zonenplan Naturgefahren
Zonenplan Gewässerräume Teil Nord und Süd

Im Schutzzonenplan, den Zonenplänen Gewässerräume Teil Nord und Süd und dem Zonenplan Naturgefahren sind die Landschaftsschutzgebiete, Gefahrengebiete und Gewässerräume ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BauR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fussnoten hingewiesen.

Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften[1] 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.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.[2]

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.[3]

Besondere Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.[4]

---

[1] Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art 79 EG ZGB
[2] Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD
[3] Siehe Art. 7 BewD
[4] Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.[1]

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

[1] Siehe Art. 3 und 11 BauG

1 Geltungsbereich

Geltungsbereich sachlich und räumlich

Art. 1 Geltungsbereich

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

2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für öffentliche Zwecke, Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung

1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Reglement[1] eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Überbauungsverpflichtung belegten (Teil-)Grundstücke sind nachfolgend bezeichnet, im verbindlichen Anhang A4 sind die von der Pflicht betroffenen Flächen ersichtlich. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre. Die Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Parzelle-Nr.	Start der Frist
2147, 2179, 2180, 2633, 2656, 3135, 1616, 2111, 2606, 2596, 2420, 2645, 2321, 1540, 2316, 2452, 2216	Rechtskraft OPR

3 Der Gemeinderat hat die Befugnis, nachträglich für weitere Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken, wenn ein öffentliches Interesse an deren Überbauung besteht.

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):[2]

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W2	– Wohnen[3]	II
	W3	– stille Gewerbe[4]	
	W2 Grossacher	– Kirchliche Nutzungen wie Versamm-lungslokale, Unterrichtsräume und	

[1] Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Krauchthal

[2] Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

[3] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.

[4] 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).

			dergleichen sind in den Wohnzonen nicht zugelassen.	
Mischzonen: Wohn- und Gewerbezone Dorfzone	WG2 WG3 D2	–	Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen – Gastgewerbe – Kleingewerbe – Dienstleistungen – Detailhandelseinrichtungen bis 1000 m^2 Geschossfläche[1] In der Dorfzone sind landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. In allen Mischzonen sind reine Lagerbetriebe und Werkhöfe nicht zugelassen. Lagerflächen inkl. Werkhöfen und Werkstätten bis 1000 m^2 Grundstücksfläche, die von lokalen Gewerbebetrieben genutzt werden, sind zugelassen.	III
Arbeitszone	A	–	Produktions- und Dienstleistungsbetriebe[2] – Werkhöfe und Lagerbetriebe – Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal	III

2 Im „NISV-Emissionsbereich“ gemäss dem Zonenplan dürfen keine neuen „Orte mit empfindlichen Nutzungen“ gemäss NISV erstellt werden.[3]

Baupolizeiliche Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:[4]

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	GZ	VG
Wohnzone 2	W2	4.0	8.0	30	7.5	11	–	2
Wohnzone 3	W3	4.0	8.0	35	10.5	14		3
Wohn-/ Gewerbezone 2	WG2	4.0	8.0	30	7.5	11	–	2
Wohn-/ Gewerbezone 3	WG3	4.0	8.0	35	10.5	14	–	3
Dorfzone	D2	4.0		35	7.5	–	–	2
Arbeitszone	A	3.0	–	–	10.5	14	20%	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):
kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

[1] Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG
[2] In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen gelten jedoch nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.
[3] Gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV, Art. 16 NISV, Vollzugshilfe NISV (BAFU, 2007)
[4] Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 28 BauR.

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV), gilt auch für Gebäude mit Flachdach (exkl. Attika)
GH = Gesamthöhe (gilt nur für Gebäude mit Attikageschoss)
GZ = Grünflächenziffer (Art. 31 BMBV)
VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 In der W2 Grossacher gelten die Bestimmungen der W2 mit folgenden Ausnahmen:

- kA mind. 3.6 m
- Gebäudebreite (rechtwinklig zum Hang gemessen) max. 13 m.
- Gebäudelänge auf Parzelle GB-Nr. 3082 max. 13 m.
- Die Gebäudelängen und -breiten werden in der W2 Grossacher in Abweichung von den übrigen Zonen ohne Anbauten gemessen.[1]
- Bestehende Bauten (Hauptgebäude, An- und Kleinbauten) dürfen im vollen Umfang umgebaut und wieder aufgebaut sowie im Rahmen der Nutzungsvorschriften umgenutzt werden.

3 «Bei einer Neigung des massgebenden Terrains von 10% ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet, zwischen 10% und 20% steigt der Hangzuschlag in Schritten von 2 Neigungsprozent um 0.2 m auf maximal 2.0 m an.»[2]

Mindestdichten

Art. 5 Sicherstellung der baulichen Dichte

1 Auf den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Flächen sind die festgelegten Geschossflächenziffern oberirdisch GFZo[3] einzuhalten.[4] Geschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

2 Bei Abbruch und Wiederaufbau von Hauptgebäuden auf einer Parzelle mit einer aGSF[5] >1000 m^2 ist mindestens die gleiche Geschossfläche oberirdisch (GFo) wie vor dem Abbruch zu erstellen. Eine Mindestdichte von GFZo 0.5 ist anzustreben.

---

1 Beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten darf die Gesamtlängenausdehnung das maximale Mass für die Gebäudelänge gemäss W2 nicht überschreiten.
2 Siehe Skizze im Anhang A1
3 Siehe Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV, Skizze und Messweise im Anhang A1
4 Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen. Wird nur eine Teilfläche der Parzelle überbaut ist nachzuweisen, dass die Mindestdichte bei der Überbauung der restlichen Parzellenteile noch eingehalten werden kann.
5 Anrechenbare Grundstücksfläche, siehe Art. 27 BMBV

Mass der Nutzung, weitere baupolizeiliche Masse

Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An– und Kleinbauten[1]
- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m^2
- Fassadenhöhe Fh t max. 4.0 m

2 Für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile[2] mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 4.0 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 40 m^2 gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten[3]
- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Kein Grenzabstand

4 vorspringende Gebäudeteile[4]
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m
- zulässige Tiefe max. 2.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge dürfen über die gesamte Fassadenlänge 1.5 m in den Grenzabstand ragen.

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile
- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung[5]
- in der Höhe: min. 2.0 m
- oder in der Situation: min. 3.0 m

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.[6]

8 Geschosse[7]
- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über der Fassadenlinie, sonst gilt es als Vollgeschoss.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m, sonst gilt es als Vollgeschoss.
- Attikageschoss: muss bei mind. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein. Zulässige Geschosshöhe max. 3.5 m.

---

[1] Skizze An– und Kleinbauten im Anhang A1
[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 Abgrabungen im Anhang A1
[7] Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

9 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 1.5 m überragen. Für höhere Aufbauten sind Ausnahmen gestützt auf die Empfehlungen des BAFU[1] möglich.

10 Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gilt ein ordentlicher Abstand von 3.0 m. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain herausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 7 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Gebäuden sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 6 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 der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

Art. 8 Gebäudeabstand[2]

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Kleinbauten auf demselben Grundstück muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden.

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

Näherbau

Art. 9 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 6 und Art. 7 untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.[3]

2 Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten oder bei Bauten auf derselben Parzelle um 25% reduziert werden.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für An- und Kleinbauten eingehalten wird.

Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen

Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.[4]

---

[1] Vgl. «Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Bundesamt für Umwelt, Bern, 2018»

[2] Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

[3] Je nach Regelung muss der Näherbaurechtgeber bei zukünftigen Bauvorhaben dadurch einen entsprechend grösseren Grenzabstand einhalten.

[4] Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

2 Sofern der gA auf der Strassenseite zu liegen kommt, tritt der Strassenabstand an dessen Stelle und auf den gA kann verzichtet werden.

Besitzstandsgarantie

Art. 11 Erweiterte Besitzstandsgarantie

Für Gebäude, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand, Gebäudeabstand oder Strassenabstand zu Gemeindestrassen nicht einhalten, gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 4 BauG. Das übergeordnete Recht und die Einhaltung von Brandschutzvorschriften sind vorbehalten.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeit

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 12 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 In den Zonen für öffentliche Nutzungen sind Neubauten zur haushälterischen Nutzung des Bodens platzsparend und kompakt und möglichst angrenzend an bestehende Bauten und Anlagen anzuordnen.

2 Innerhalb der ZöN richten sich die Gebäudeabstände nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

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

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Masse für Erweiterungen und Neubauten	ES
Hettiswil A	– Schulanlage	– kA: 3.0 m, Fh t: 10.5 m	III
Krauchthal D	– Schulanlage	– kA: 4.0 m, Fh t: 10.5 m	III
Krauchthal E	– Kindergarten	– kA: 4.0 m, Fh t: 7.5 m	III
Krauchthal F	– Mehrzweckanlagen	– kA: 4.0 m, Fh t: 10.5 m	III
Krauchthal G	– Gemeindehaus	– kA: 4.0 m, Fh t: 8.5 m	III
Krauchthal H	– Kirche, Pfarrhaus, Aufbahrungshalle, Friedhof, Gebäude der Kirchgemeinde	– kA: 4.0 m, Fh t: 8.5 m	III
Krauchthal I	– Gebäude der JVA Thorberg	Untergeordnete Anpassungen an den bestehenden Bauten sind gestützt auf eine positive Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege möglich. Für grundsätzliche Änderungen wie zusätzliche Geschosse und/oder neue Hauptgebäude ist eine Überbauungsordnung notwendig.	III
Krauchthal J	– Schutzanlage, Schutzräume – Spiel- und Parkplatz	– kA: 4.0 m, Fh t 7.5 m	II
Krauchthal K	– Alterszentrum: Altersheim, Alterswohnen mit Unterstützungs- und	– bestehend – kA: 4.0 m, Fh t: 10.5 m – Für die Erschliessung und Überbauung müssen die Interessen der	III

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

	Betreuungsangebot – Damit verbundene Nebennutzungen (Gewerbe und Dienstleistungen).	angrenzenden Schulanlage mitberücksichtigt werden.

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für Sport und Freizeit

Art. 13 Zonen für Sport und Freizeit (ZSF)

In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:[1]

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Hettiswil a	– Viehschauplatz, Parkplatz – sportliche, kulturelle und gastgewerbliche Nutzungen	– kA: 4.0 m, Fh t 7.5 m	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone

Art. 14 Grünzone (GR)

Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.[2]

Wohnzone Herrenboumacher

Art. 15 Wohnzone Herrenboumacher

1 Die Wohnzone Herrenboumacher bezweckt die Integration einer Wohnüberbauung in das Ortsbild von Hettiswil.

2 Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

kA/gA[m]	GL [m]	Fh t[3] [m]	GH[4] [m]	Min. GFZo	VG
4.0	35	7.5	11	0.6	2

3 Die Überbauung hat einem Gesamtkonzept zu folgen, dieses ist mit jedem Baugesuch einzureichen und wird der Baukommission zur Beurteilung hinsichtlich der Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze gem. Art. 20 und Art. 21 BauR vorgelegt.

4 Das Gesamtkonzept muss den Umgang mit den bestehenden Gebäuden aufzeigen. Soweit diese nicht ideal in das Gesamtkonzept integriert werden können, sind sie im Rahmen der Überbauung abzubrechen.

5 Es ist eine gemeinsame Verkehrserschliessung und Parkierung in einer Einstellhalle zu realisieren. Einzelne oberirdische Parkplätze sind zugelassen.

---

[1] Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.

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

[3] Gem. Art. 14 BMBV, der Hangzuschlag gem. Art. 4 BauR kann mit entsprechendem Nachweis zur Anwendung kommen.

[4] Die Gesamthöhe gilt nur für Gebäude mit Attika.

6 Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist zugelassen.

7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschafts-zone

Art. 16 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

2 Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Weilerzone

Art. 17 Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungs-struktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.[2]

2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.[3]

4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienst-leistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volu-mens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Er-weiterungen von max. 30% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestim-mung bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorge-nommen werden.[4]

6 Neue Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie sich in die Struktur des Weilers einordnen.

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.[5]

8 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzun-gen aufweisen.

9 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charak-ter der Aussenräume sind zu wahren.

---

[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 ein-schlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[2] Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

[3] gemäss Art. 43 LSV

[4] Die Nutzung bestehender Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweite-rungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

[5] Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erschei-nungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht

Art. 18 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.[1]

ZPP 4

Art. 19 ZPP 4 „Zihlacher“, Hängele

Planungszweck

1 Die ZPP 4 «Zihlacher» bezweckt die Integration einer Wohnüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität in das Ortsbild von Hängele, die sorgfältige Gestaltung des von weither sichtbaren Ortsrandes und die Definierung des Ortseingangs.

Art der Nutzung

2 Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

3 Min. GFZo 0.45, Max. GFZo 0.6, Max. Fh t 8.5 m, ein zusätzlicher Hangzuschlag ist nicht zugelassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe

4 ES II

Gestaltungsgrundsätze

5 Die Baugestaltung hat sich an den spezifischen traditionellen Bauelementen zu orientieren.

Die Umgebungsgestaltung ist auf die exponierte Lage und einen ökologisch zweckmässigen Übergang zur Landwirtschaftszone auszurichten. Namentlich sind durchgehende Stützmauern nicht zugelassen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle mit Zufahrt ab der ostseitigen Strasse. Die Böschungen sind natürlich und durchgrünt zu gestalten. Es sind ortstypische Sträucher und Bäume anzupflanzen.

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

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 20 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. 21 Beurteilungskriterien

1 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:[2]

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts-, Quartiers- 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.

2 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 22 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 7 bis Art. 10 BauR einzuhalten.

2 Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier und Ortsbild prägen.

Dachgestaltung

Art. 23 Dachgestaltung[3]

1 In der Dorfzone sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer erlaubt. Bei An- und Kleinbauten sind auch Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 24° zulässig.

2 In den übrigen Zonen sind auch Flachdächer mit und ohne Attika sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 24° erlaubt.

3 Dachaufbauten sind auf einer Nutzungsebene zulässig. Dachflächenfenster sind auf mehreren Nutzungsebenen zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten exkl. Dachflächenfenster darf nicht mehr als 50% des darunterliegenden Fassadenabschnitts ausmachen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster darf max. 2/3 des darunterliegenden

---

[1] Krauchthal verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Art. 21 Abs. 1 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. Vgl. dazu Art. 21 bis Art. 25 BauR.

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

[3] Skizze Dachgestaltung im Anhang

Fassadenabschnitts ausmachen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in keinem Teil näher als 1.0 m an First, Ort-, Kehl- oder Gratlinien zu liegen kommen.

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei K-Objekten sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der untersten Nutzungsebne über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 1/3 des darunterliegenden Fassadenabschnitts.

5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab dem First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Grundsätze für Terrainveränderungen

Art. 24 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Soweit sie die Masse und Volumen für Baubewilligungsfreie Anlagen gemäss BewD[1] übersteigen, bedingen sie der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 25 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.[2]

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

Reklamen und Plakatierung

Art. 26 Reklamen und Plakatierung

1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

3 Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. In der Dorfzone, in den Dorfschutzgebieten sowie bei Baudenkmälern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

---

[1] Bewilligungsdekret, BSG 725.1

[2] Zu den prägenden Merkmalen gehören intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen; die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen; keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.

Antennenanlagen

Art. 27 Antennenanlagen

1 Antennenanlagen haben sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren.

2 Antennenanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen, Zonen für Sport und Freizeit oder Zonen für die öffentliche Nutzung errichtet werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Wohn-/Gewerbezone, Dorfzone, Wohnzonen. Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

3 In Ortsbildschutzgebieten können visuell wahrnehmbare Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

4 Für die Standortevaluation und -koordination von Mobilfunkanlagen gilt das Dialogmodell.

5 Für einfache Amateurfunk-Draht und -Stabantennen sowie Amateurfunk-Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten gilt das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 27 BewD.

6 Die Absätze 1-4 dieses Artikels kommen für Amateurfunk-Antennen gemäss Absatz 5 nicht zur Anwendung. Für Amateurfunkanlagen sind die Vorgaben der Fernmeldegesetzgebung einzuhalten.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 28 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 nach Art. 22 bis Art. 25 BauR abweichen. [1]

Fachberatung für das Orts- und Landschaftsbild

Art. 29 Fachberatung

1 Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

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

- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar[2].

---

[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. 20 BauR entsprechen.

[2] Bei erhaltenswerten Objekten in Baugruppen gemäss Bauinventar und bei schützenswerten Objekten erfolgt die Fachberatung durch die kantonale Denkmalpflege.

Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Art. 30 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m^2 übersteigt, zu begrünen.
- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;

2 Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Ortsbildschutzgebiet

Art. 31 Ortsbildschutzgebiet

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.[1]

2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Im Ortsbildschutzgebiet kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Baudenkmäler gemäss Bauinventar

Art. 32 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.[2] Diese sind in den Zonenplänen als Hinweise dargestellt.

2 Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.[3]

Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten

Art. 33 Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten

Die im Zonenplan dargestellten und beschrifteten Naturdenkmäler und Sehenswürdigkeiten (Bauwerke) sind geschützt. Zudem gelten die entsprechenden Bestimmungen der kantonalen Naturschutzgebiete, resp. der archäologischen Schutzgebiete.

Erhaltung von historischen Verkehrswegen

Art. 34 Historische Verkehrswege

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.[4]

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.[5]

Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten und Fundstellen

Art. 35 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten,

---

[1] Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Krauchthal bzw. die Beschriebe im ISOS.

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

[3] Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

[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.

Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.[1]

2 In archäologischen Schutzgebieten ist bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

3 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Einzelbäume und Baumreihen

Art. 36 Einzelbäume und Baumreihen

1 Die im Schutzzonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen und historischen Gründen geschützt.

2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 37 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss übergeordneter Gesetzgebung in ihrem Bestand geschützt.[2]

2 Für Hochbauten ist zu übergeordnet geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist zu übergeordnet geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Gewässerraum

Art. 38 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung (Korridor) in den Zonenplänen Gewässerräume Teil Nord und Süd festgelegt.[3] [4]

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.[5] In dicht überbauten Gebieten können

---

[1] 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).

[2] Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922) Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).
Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

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

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

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

Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.[1]

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

Landschaftsschutzgebiete

Art. 39 Landschaftsschutzgebiete

1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung und Freihaltung von offenen Landschaftsteilen.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, gesamthaft zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

3 Die Gemeinde legt Baugesuche in Landschaftsschutzgebieten einer Fachstelle vor.

4 Auf den im Schutzzonenplan mit einer differenzierten Signatur und Verweis auf diesen Absatz bezeichneten Flächen sind Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen nicht zugelassen. Jegliche Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Erhaltung und Pflege von Lebensräumen

Art. 40 Lebensräume

1 Für die im Zonenplan oder Schutzzonenplan bezeichneten und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften.

Trockenstandorte

2 Die Trockenstandorte sind als schützenswerte Lebensräume zu erhalten. Es gelten die vertraglichen Bestimmungen und die kantonalen Bewirtschaftungsauflagen.

Sonderstandorte

3 Die Sonderstandorte sind als Reptilienlebensräume zu erhalten. Terrainveränderungen, die nicht baubewilligungspflichtig sind, sind nur mit Zustimmung der Gemeinde erlaubt.

Feuchtstandorte

4 Die im Schutzzonenplan dargestellten Feuchtgebiete sind ökologisch wertvolle Lebensräume, die weder durch Düngung, Entwässerung oder andere Eingriffe verändert werden dürfen. Weidegang ist verboten.

Naturschutzgebiete

Art. 41 Naturschutzgebiete

Für die kantonalen Naturschutzgebiete (NSG) gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen aus den folgenden Schutzbeschlüssen (SB):

NSG «Unterbergental»: SB vom 19. August 1975

NSG «Chrützflue–Brächerflue»: SB vom 25. Mai 1977

NSG «Lindental»: SB vom 7. April 2009

---

[1] Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht. Dicht überbaute Gebiete wurden bereits in den Zonenplänen Gewässerräume festgelegt, für weitere Gebiete kann der Sachverhalt im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.

Ersatzmassnahmen Natur und Landschaft

Art. 42 Ersatzmassnahmen

1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.[1]

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 43 Bauen in Gefahrengebieten

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

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.[3]

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

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

6 Verschiedene Bestimmungen

Detailplanpflicht

Art. 44 Detailplanpflicht

1 Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.[4]

2 Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Parkierung

Art. 45 Parkierung

Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche

---

[1] Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); LANAT für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

[2] Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

[3] Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:
- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen, unterirdische Einstellhallen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

[4] Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.[1]

Energie

Art. 46 Energie

Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für die Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme zu nutzen, sofern kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Wenn Umgebungswärme technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Holzenergie zu nutzen.

Zuständigkeiten

Art. 47 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten richten sich nach den entsprechenden Reglementen der Gemeinde.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 48 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.[2]

Inkrafttreten

Art. 49 Inkrafttreten

1 Die Revision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

2 Die folgenden Planungsinstrumente werden inkl. allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben:

- Baureglement vom 7.03.2023 (Teilrevision BMBV und Gewässerraum)
- Zonenpläne Krauchthal, Hängele, Hettiswil, Hub und Schutzzonenplan vom 21.01.2014
- Strassenklassierungsplan vom 30.06.2010
- Überbauungsordnung Bruchbühl Hettiswil vom 10.12.2001
- Überbauungsordnung Eggen vom 12.10.2000

[1] Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

[2] Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.09.2022 bis 27.10.2022
Kantonale Vorprüfung	vom	7.10.2024
Publikation im Amtsblatt und Anzeiger	vom	23.07.2025 und 24.09.2025
Öffentliche Auflage	vom	23.07.2025 bis 25.08.2025
Auflage Änderung Art. 27 BauR	vom	24.09.2025 bis 24.10.2025
Einspracheverhandlungen	am	15.09./17.09./23.10.2025
Erledigte Einsprachen	…	
Unerledigte Einsprachen	…	
Rechtsverwahrungen	…	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	17.09.2025 und 29.10.2025

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....
Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident: .....

Die Verwaltungsleiterin: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Krauchthal, den .....

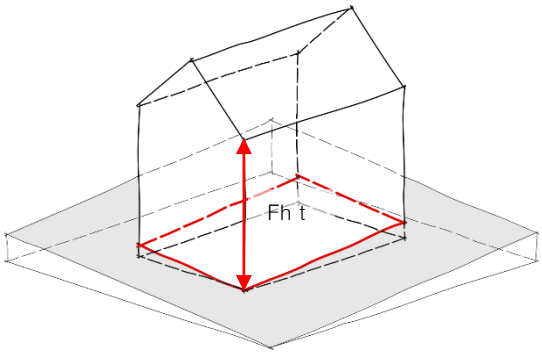
Die Verwaltungsleiterin: .....

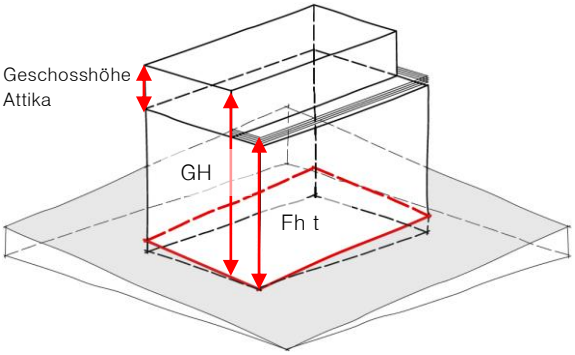
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am .....

Anhang

A1 Skizzen

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

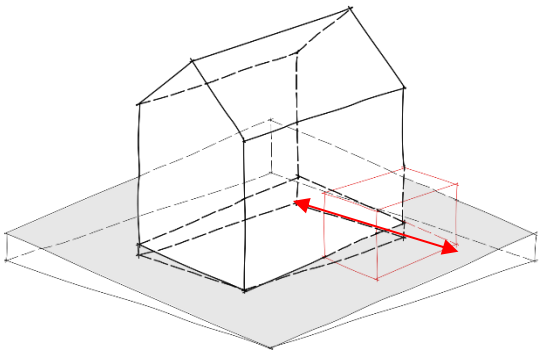


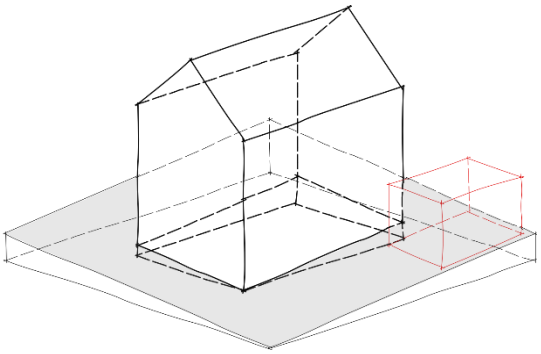


Fassadenlinie

Massgebendes Terrain

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

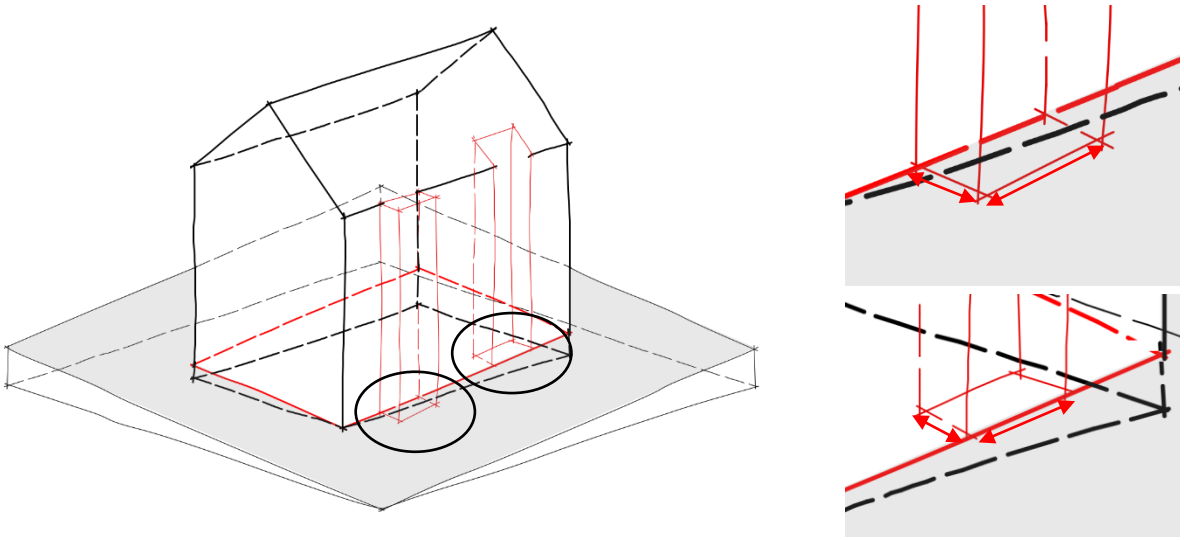




An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet.

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

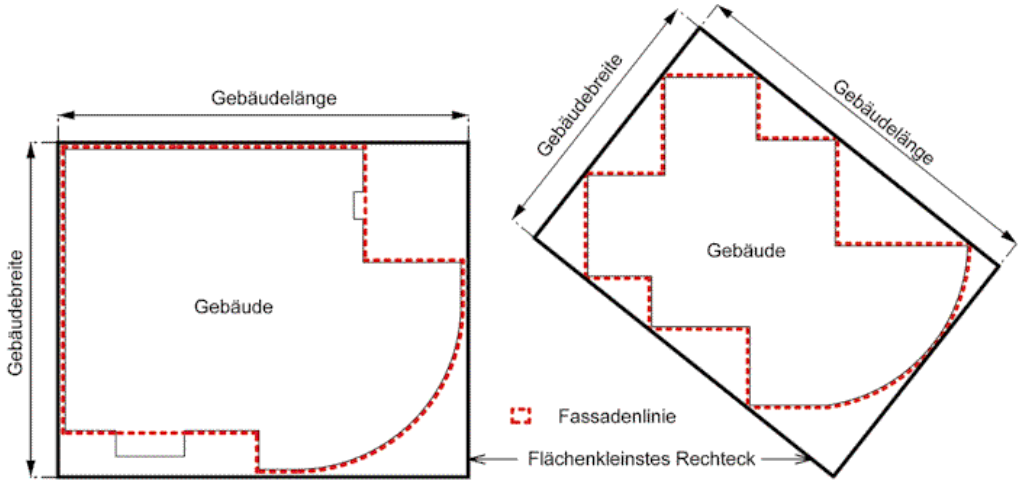


Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung

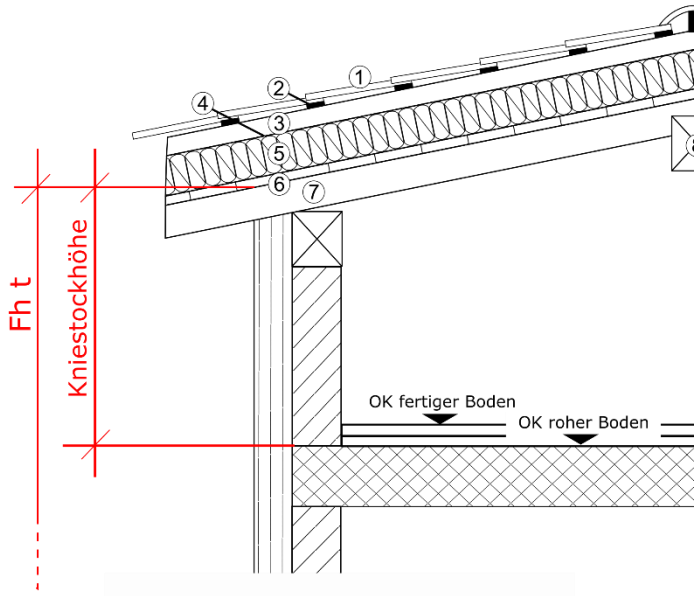
Fassadenlinie

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)



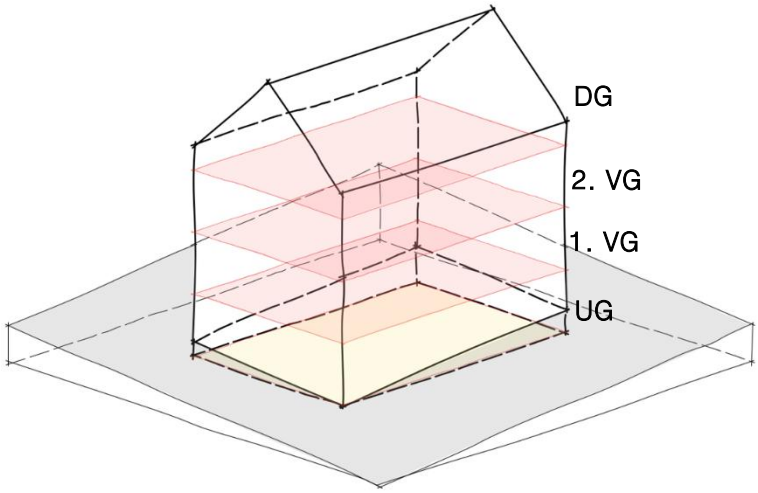
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



①	Eindeckungsmaterial	⑤	Wärmedämmung
②	Ziegellattung	⑥	Dachschalung
③	Konterlattung	⑦	Dachsparren
④	Unterdach		

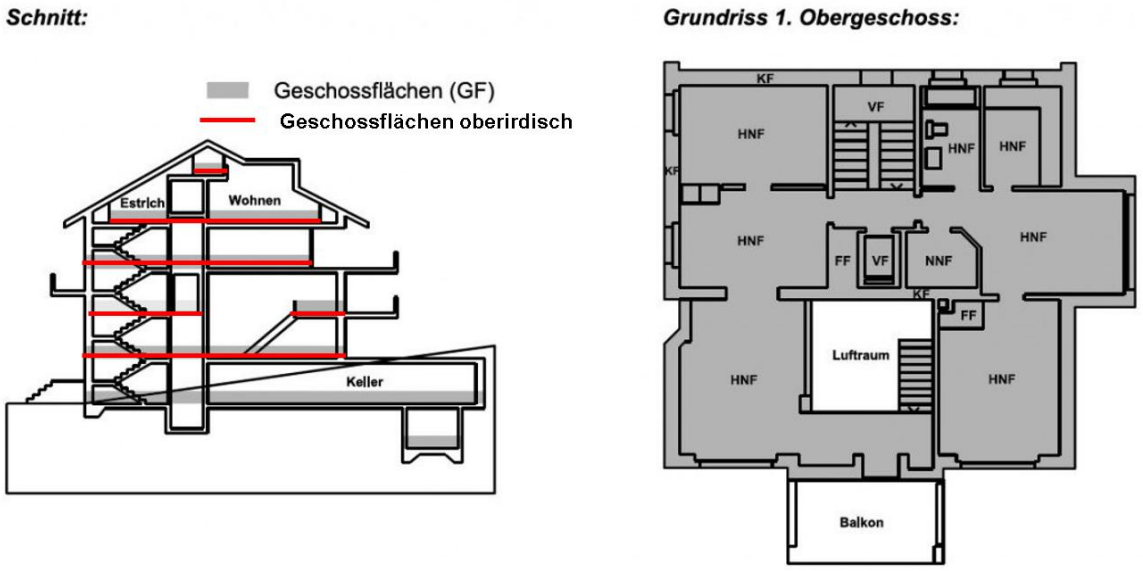
Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

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



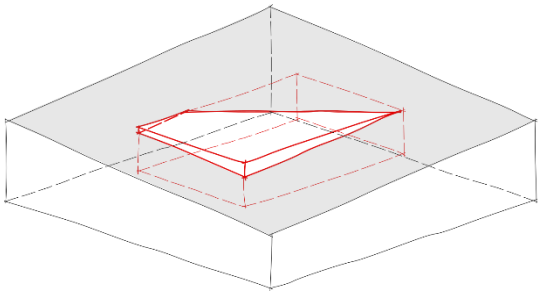
UG: Untergeschoss; VG: Vollgeschoss; DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

Skizze Geschossfläche oberirdisch:

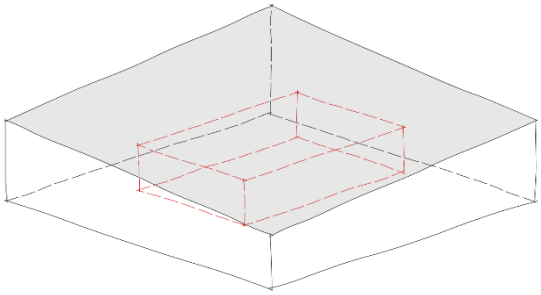


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

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

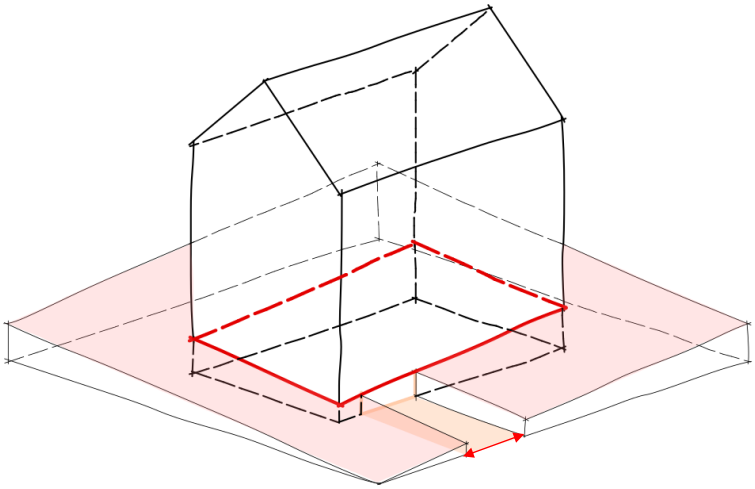


Unterniveaubaute



Unterirdische Baute

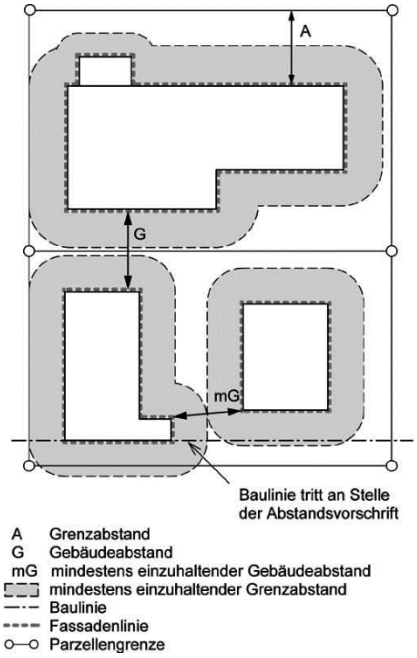
Skizze Abgrabungen

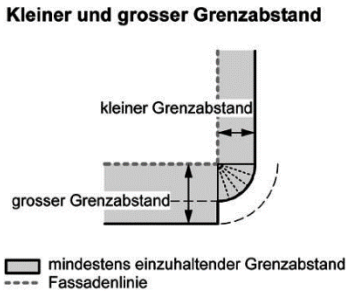


Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m

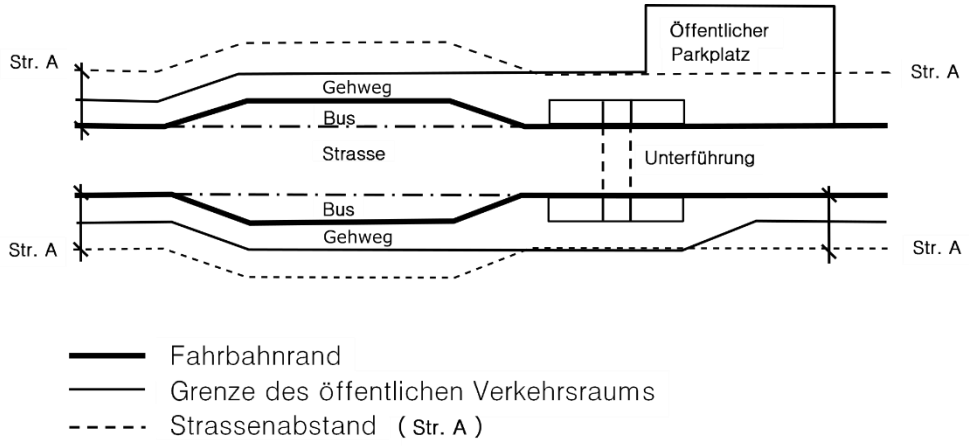
Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

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

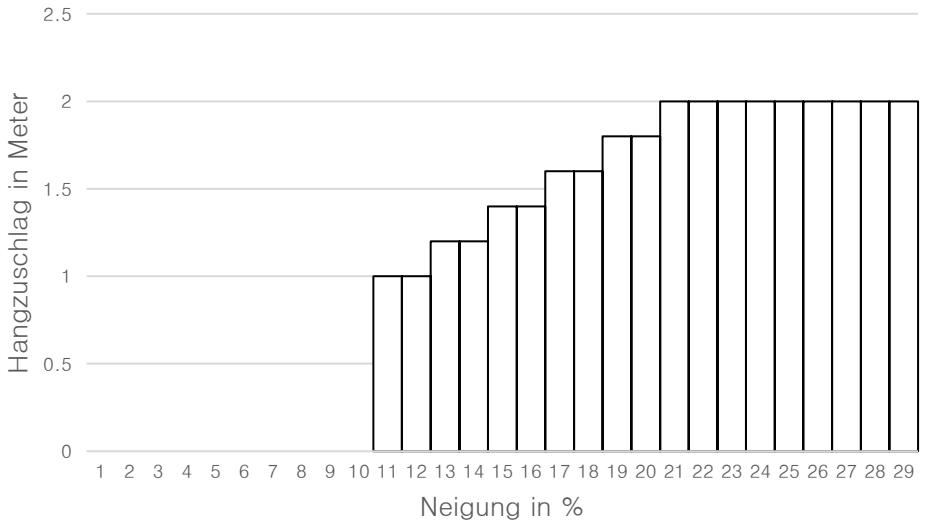




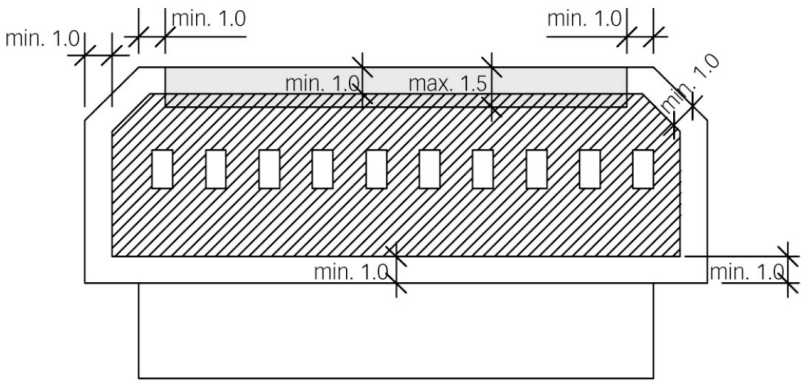
Skizze Strassenabstand



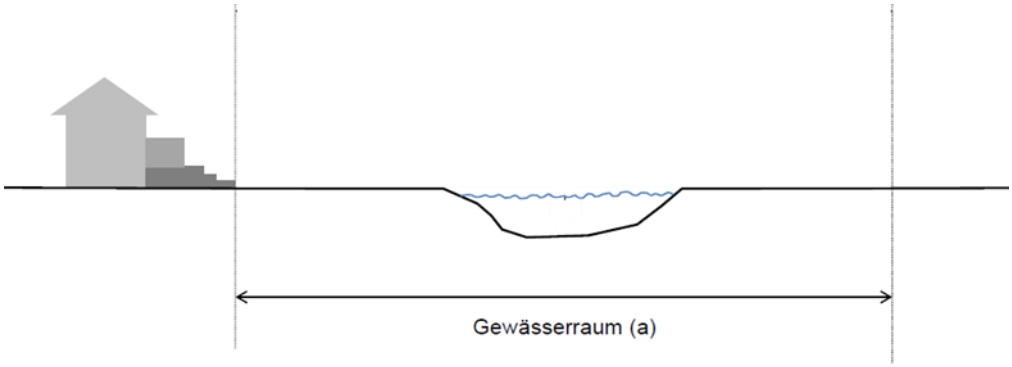
Skizze Hangzuschlag



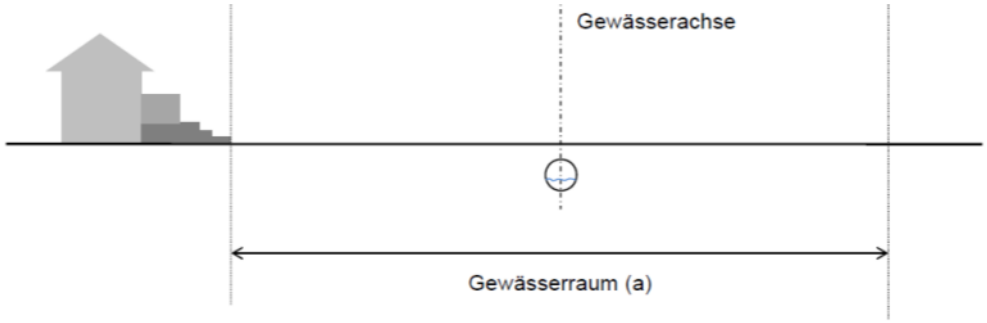
Skizze Dachgestaltung



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
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.05.1997
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen

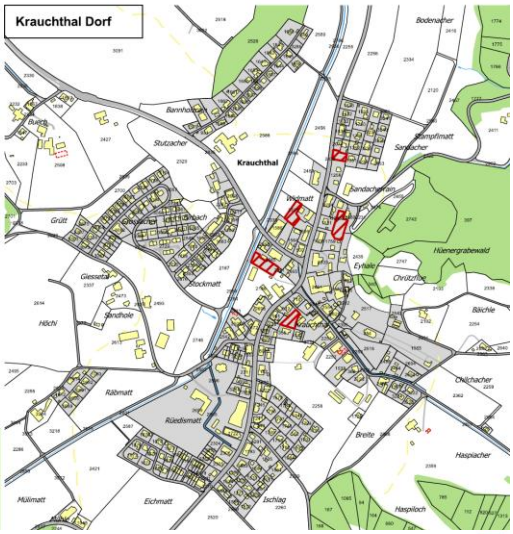
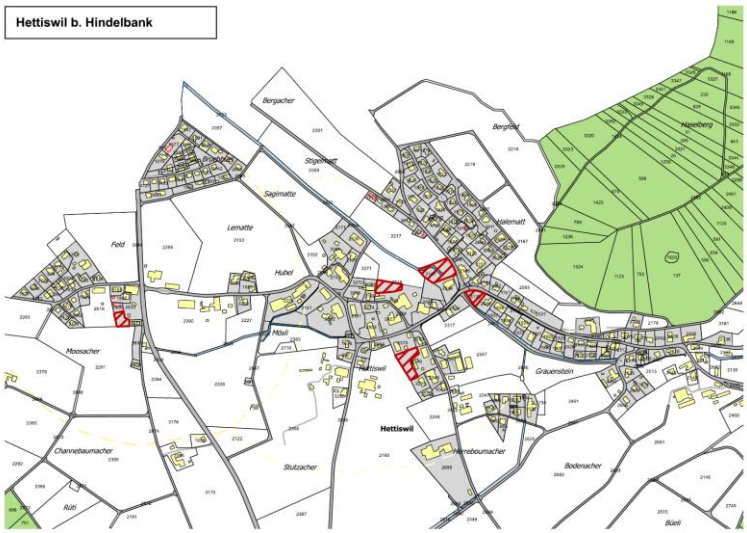
Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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 Bauverpflichtungen gem. Art. 2 Abs. 2 BauR

Für die in den folgenden Planausschnitten bezeichneten (Teil-)Grundstücke gilt eine Bauverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR. Stand der amtlichen Vermessung: November 2024.