



ATTRAKTIVES BAULAND MIT LIEGENSCHAFT UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Kalchofenstutz | 3415 Hasle b. Burgdorf | Referenz : 5838170

CHF 725'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	5
Grosse Bilder	6
Plan	8
Grundbuchauszug	13
GVB-Police	16
Zonenplan	17
Baureglement	18

ATTRAKTIVES BAULAND MIT LIEGENSCHAFT UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

CH-3415 Hasle b. Burgdorf | Kalchofenstutz | **CHF 725'000.-**



Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter Lage am Kalchofenstutz in Hasle bei Burgdorf und bietet einen unverbaubaren Blick über die Umgebung. Das Einfamilienhaus steht auf einem grosszügigen Grundstück von 1'146 m² in der Dorfzone D2, was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Grundstück mit einem bestehenden Gebäude bietet vielseitige Möglichkeiten für neue Besitzer. Die aktuelle Bausubstanz könnte saniert werden oder es besteht die Möglichkeit das aktuelle Gebäude durch ein Neubauprojekt zu ersetzen. Eine Studie hierfür ist bereits vorhanden.

Die leicht geneigte Hanglage verleiht dem Grundstück eine einzigartige Charakteristik und eröffnet architektonische Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus der naturnahen Umgebung, der Dorfgemeinschaft und der guten Erreichbarkeit macht diese Liegenschaft zu einer idealen Investition für Menschen, die das Landleben mit praktischer Anbindung schätzen.

Kontaktieren Sie uns für mehr Informationen.

ANGABEN

Referenz: **5838170**

Typ: **Bauland**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Grundstück: **1**

Grundstück erschlossen: **Ja**

Grundstücksfläche: **1'146 m²**

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Roger Niederer

E-Mail : roger.niederer@niederer.com

ANGABEN

CH-3415 Hasle b. Burgdorf | Kalchofenstutz | **CHF 725'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Grundstück erschlossen	Ja
Typ	Bauland	Standing	Einfach
Referenz	5838170	Grundstücksfläche	1'146 m²
Grundstück	1		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Bahnhof
- Bushaltestelle

AUSSENBEREICH

- Ruhige Lage

BODEN

- Flach

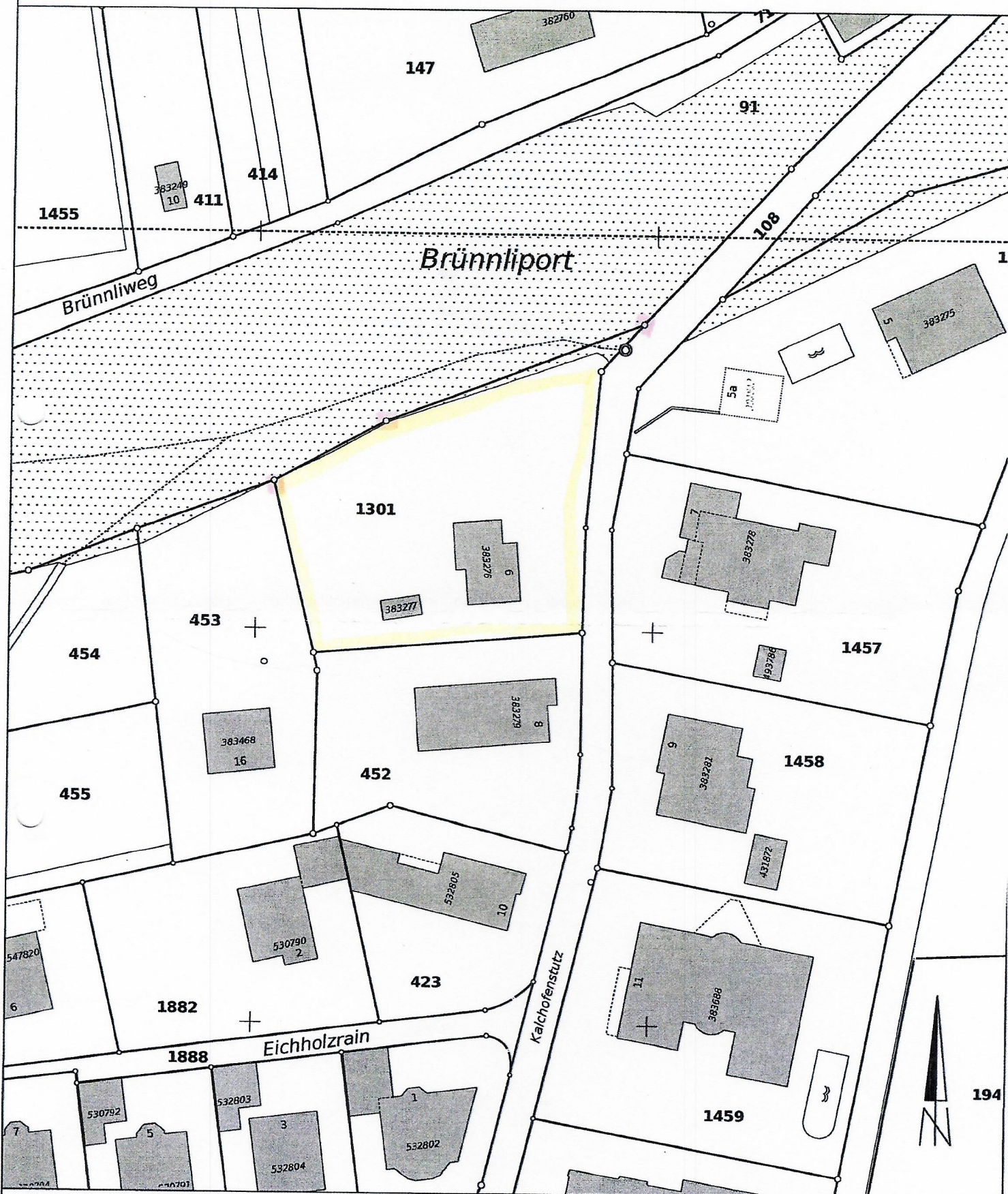
VERSCHIEDENE

- Nicht als Altlast eingeschrieben

AUSSENANSICHT



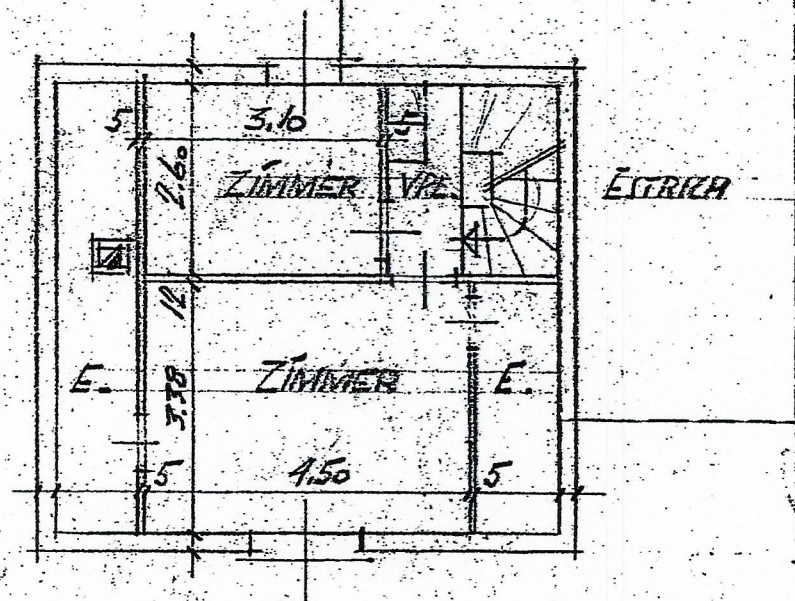
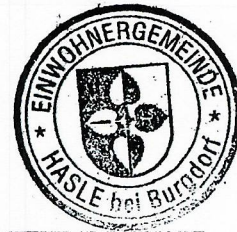




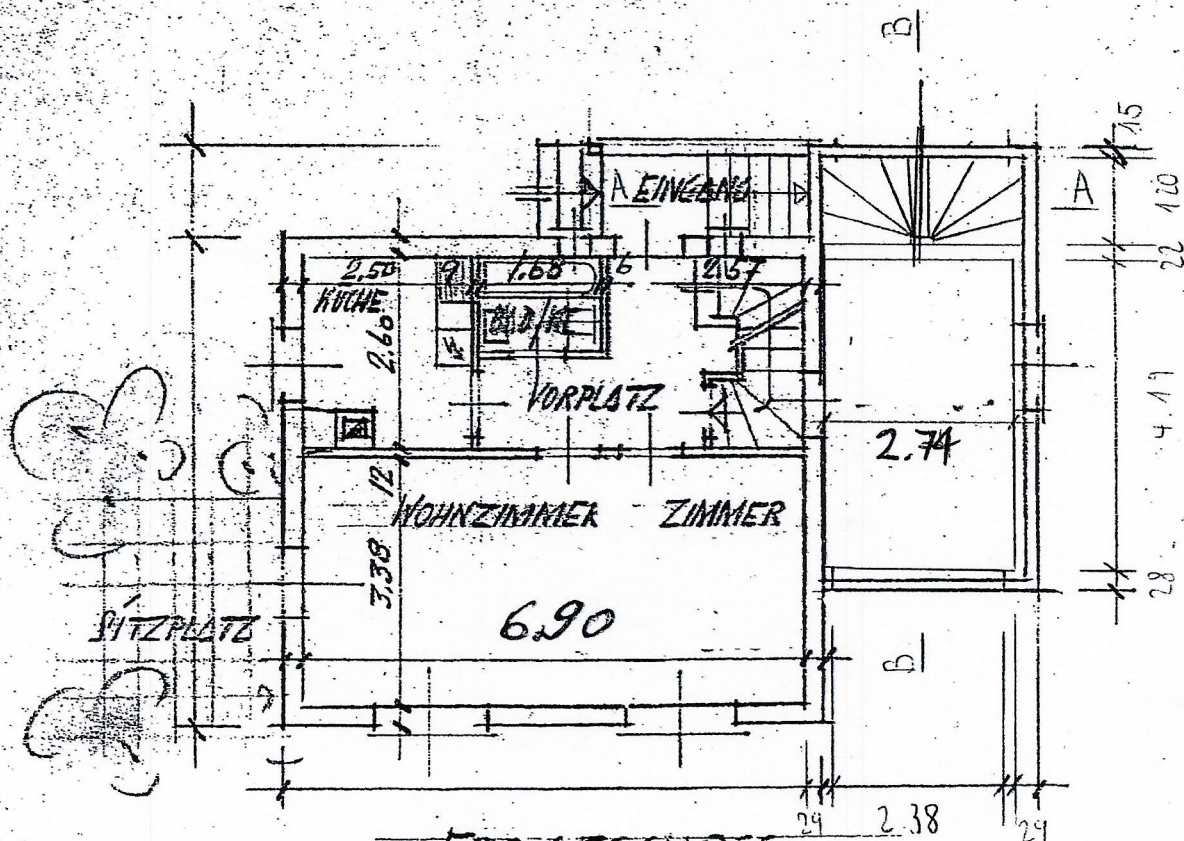
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern
sind noch nicht rechtsgültig

Grundrisse

25. April 2001



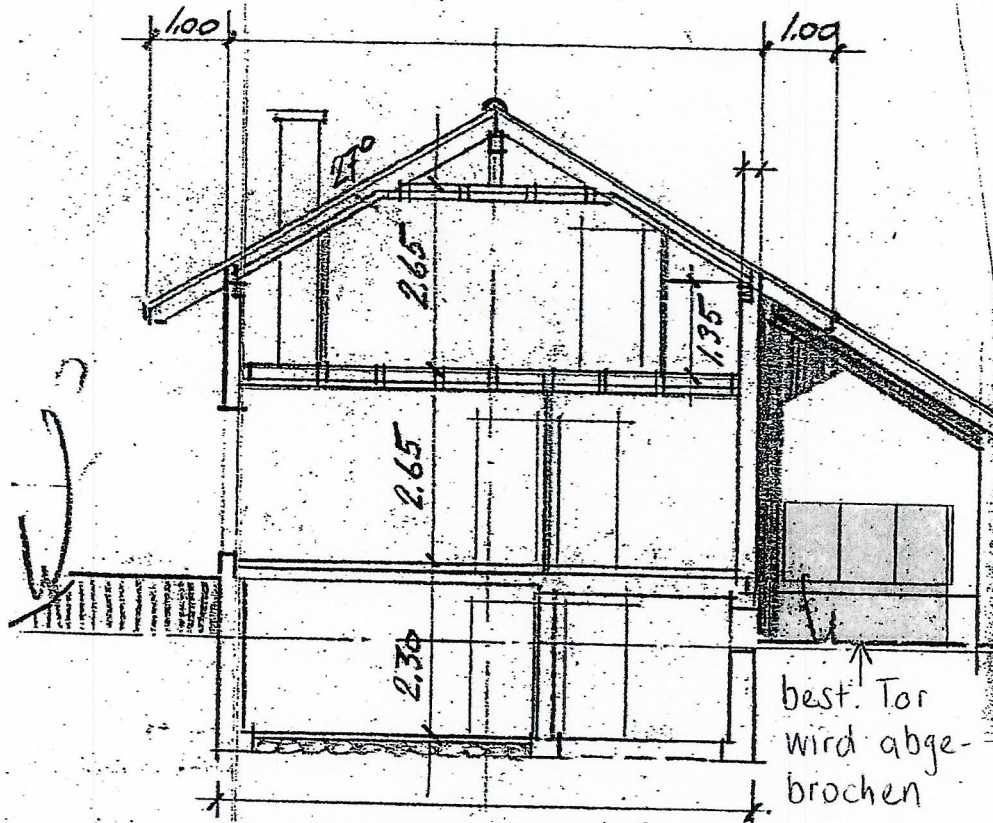
1. STOCK:



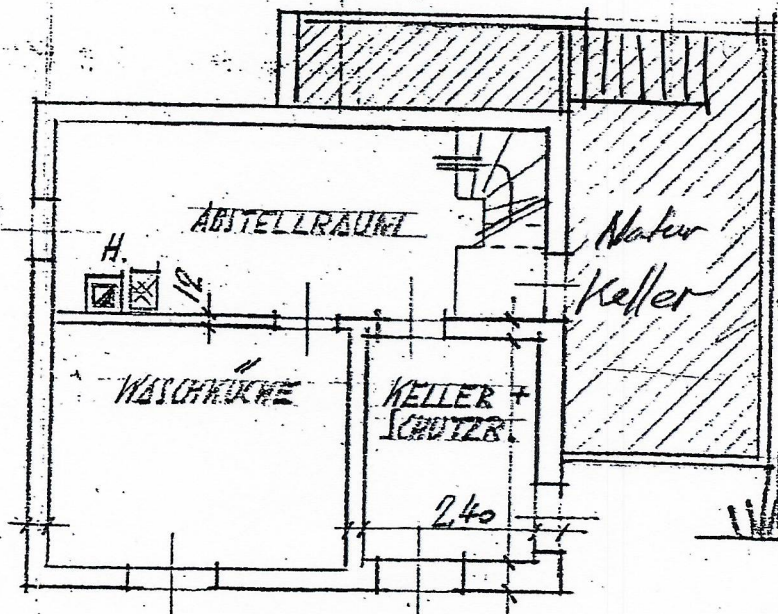
ERDGESCHOSS:

JUNI 1938

2 5. April 2001



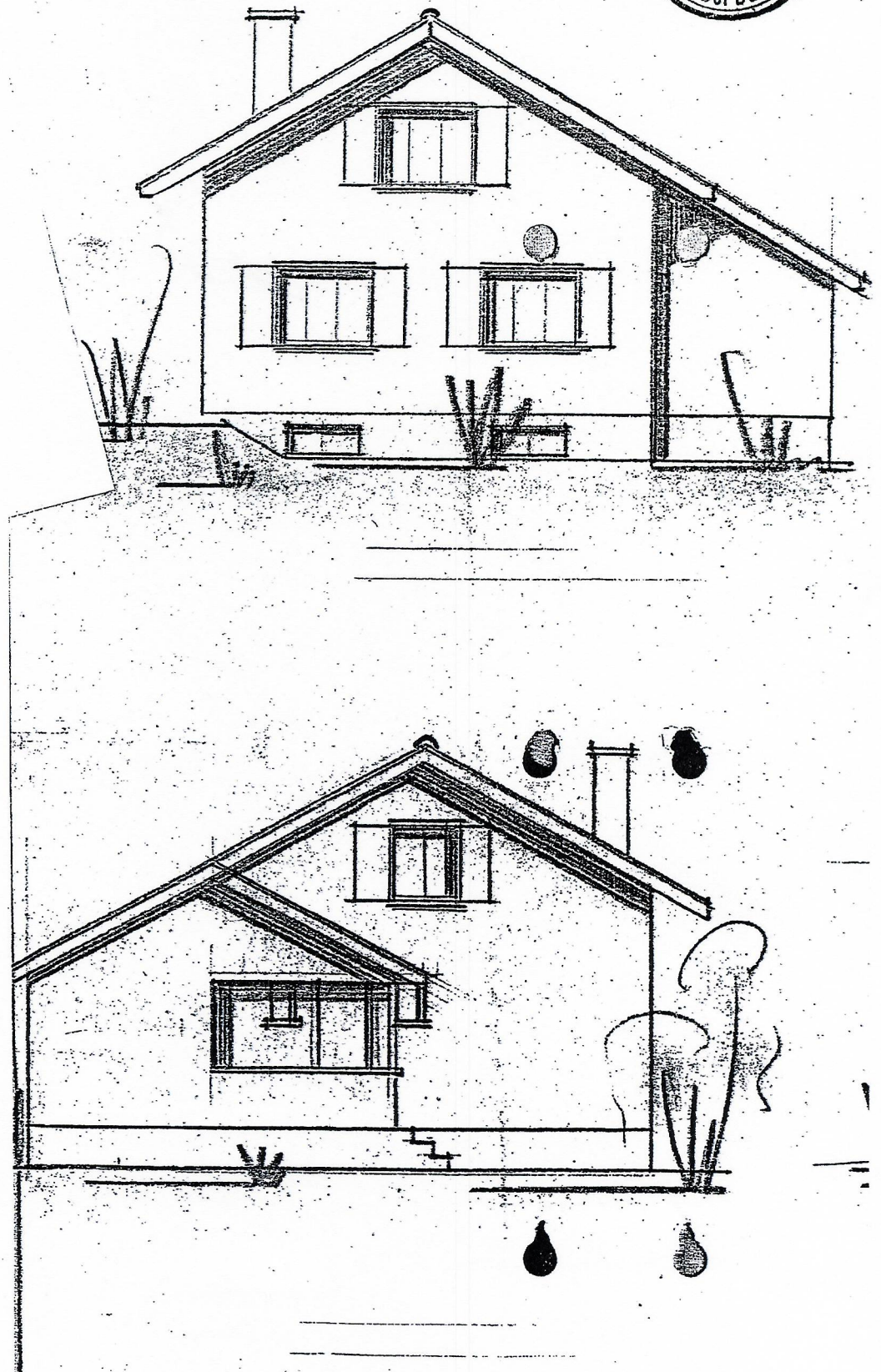
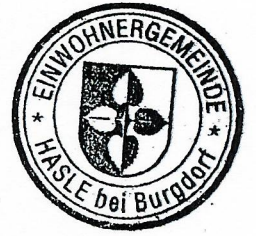
QUERSCHNITT:

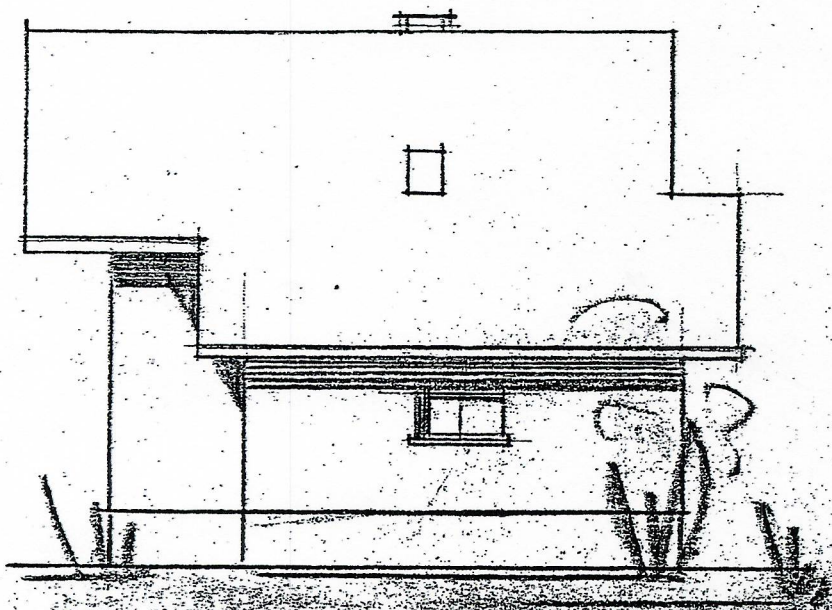


KELLER:

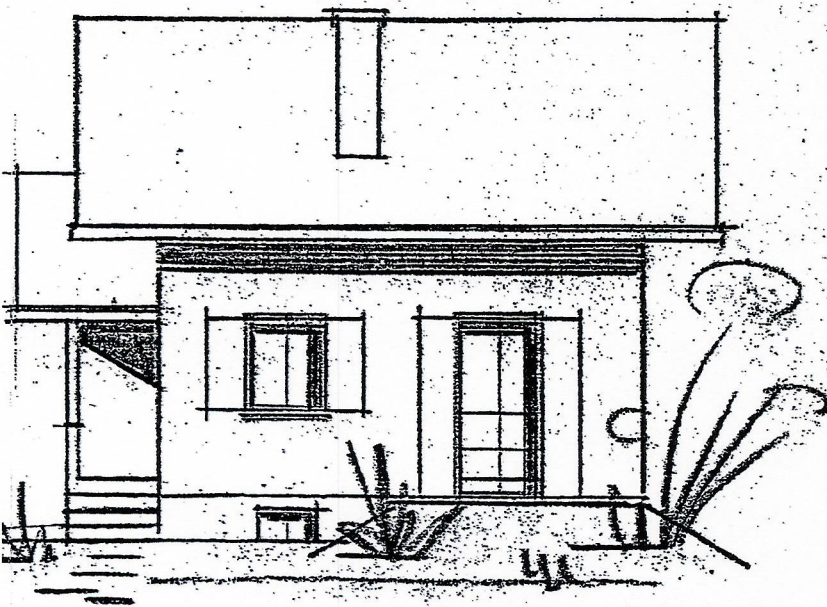
25. April 2001

Fassaden





6/2



6/2

Liegenschaft Hasle bei Burgdorf 406/1301

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Hasle bei Burgdorf, BFS-Nummer: 406
Grundstücksnummer	1301
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH194685273524
Grundstücksfläche	1'146 m ²
Grundbuchpläne	4532

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Eichholz
Ortsname	Hasle b. Burgdorf

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	1'030 m ²
Geschlossener Wald	33 m ²
Gebäude	83 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1308698	Wohnhaus Kalchofenstutz 6, 3415 Hasle b. Burgdorf	71 m ²	71 m ²
504124710	Gebäude/Bauten Kalchofenstutz 6a, 3415 Hasle b. Burgdorf	12 m ²	12 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Anteil	Datum	Beleg
--------	-------	-------

Alleineigentum

Schöni Immobilien AG, Burgdorf

23.12.2020 033-2020/12146/0

23.11.2023 033-2023/10419/0

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
01.11.2006	009-2006/4249/0	L	Näherbaurecht, ID 2006/001589 z.G. LIG Hasle bei Burgdorf 406/452
01.11.2006	009-2006/4249/0	R	Näherbaurecht, ID 2006/001590 z.L. LIG Hasle bei Burgdorf 406/452

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Ja
Geometergeschäfte	Nein

Legende

AN	Anmerkung
AV	Amtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Auszug

Erstellungsdatum	10.10.2024 13:22
Ersteller/in	Marco Rufer
Version	24.03.9

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

Zuständig Kundencenter
Telefon 0800 666 999
E-Mail info@gvb.ch
Datum Ittigen, 24. Januar 2015 / AKO

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Versicherungspolice 1 / 3

Vertrag Nr. 112812-A

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Versicherungsnehmer	Frau Sonja Schöni-von Grünigen Kirchmatte 6 3415 Hasle b. Burgdorf
Versicherungsbeginn	01.01.2015
Letzte Gebäudeschätzung	29.01.2008
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Mutationsgrund	Änderung Korrespondenzadresse
Objektstandort	HASLE KALCHOFENSTUTZ 6
Versichertes Objekt	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Versicherungssumme	CHF 550'000.00
Baukostenindex GVB	194 Punkte

GVB Standard

inkl. Präventionsanteil	0.34 ⁰ / _{oo} CHF	187.10
-------------------------	---------------------------------------	--------

Jahresprämie

inkl. 5 % Stempelsteuer	CHF	187.10
-------------------------	-----	--------

Besondere Bedingungen	Wohnhaus, Autounterstand
-----------------------	--------------------------

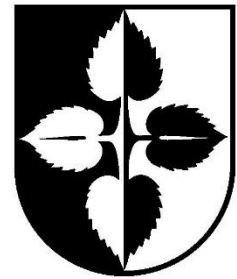
Versicherte Leistungen und
Selbstbehalte

Es gelten die aktuellen allgemeinen Versicherungsbedingungen GVB
Gruppe (AVB). Sie finden diese auf www.gvb.ch/avb.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)



Ueli Winzenried
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Baureglement (BauR)

Stand: 12.03.2023, **Genehmigung**

Impressum

Gemeinde: Hasle b. Burgdorf

Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
2.0	13.05.2019	Vorprüfungsexemplar
3.0	31.08.2020	Abschliessende Vorprüfung
4.0	09.05.2022	Öffentliche Auflage
5.0	12.03.2023	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich, Mehrwertabgabe, Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen	3
Art. 3 Bauverpflichtungen.....	3
Art. 4 Spezialfinanzierung	3
Art. 5 Bedingte Einzonungen.....	3
2 Nutzungszonen	4
2.1 Wohn– Misch– und Arbeitszonen	4
Art. 6 Art der Nutzung	4
Art. 7 Mass der Nutzung	5
Art. 8 Weitere baupolizeiliche Masse	6
Art. 9 Grenzabstände.....	7
Art. 10 Gebäudeabstand	7
Art. 11 Näherbau	7
Art. 12 Abstand von öffentlichen Strassen	7
Art. 13 Abstand von Zonengrenzen	7
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport– und Freizeitanlagen	8
Art. 14 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	8
Art. 15 Zonen für Sport– und Freizeitanlagen (ZSF)	9
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	10
Art. 16 Grünzone (GR).....	10
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	10
Art. 17 Landwirtschaftszone (LWZ).....	10
Art. 18 Verkehrszone	10
3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....	10
Art. 19 Zonen mit Planungspflicht ZPP	10
Art. 20 Zone mit Planungspflicht A Dickimatte	10
Art. 21 Zone mit Planungspflicht B Dorfstrasse	11
Art. 22 Zone mit Planungspflicht C Kalchhofenfeld	12
4 Qualität des Bauens und Nutzens	13
Art. 23 Gestaltungsgrundsatz	13
Art. 24 Beurteilungskriterien	13
Art. 25 Bauweise, Stellung der Bauten	13
Art. 26 Fassadengestaltung	13
Art. 27 Dachgestaltung	13
Art. 28 Terrainveränderungen.....	14
Art. 29 Aussenraumgestaltung	14
Art. 30 Gestaltungsspielraum	14
Art. 31 Fachberatung	14
Art. 32 Qualifizierte Verfahren	15

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	15
	Art. 33 Baudenkmäler	15
	Art. 34 Ortsbildschutzgebiete.....	15
	Art. 35 Historische Verkehrswege.....	15
	Art. 36 Archäologische Schutzgebiete	16
	Art. 37 Gewässerraum	16
	Art. 38 Freihaltegebiet Emme	16
	Art. 39 Landschaftsschutzgebiete	17
	Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze	17
	Art. 41 Naturschutzgebiet	17
	Art. 42 Markante Einzelbäume	17
	Art. 43 Trockenstandorte.....	17
	Art. 44 Feuchtstandorte	17
	Art. 45 Aussichtspunkte	18
	Art. 46 Bauen in Gefahrengebieten	18
6	Straf- und Schlussbestimmungen	18
	Art. 47 Widerhandlungen	18
	Art. 48 Inkrafttreten.....	18
	Art. 49 Aufhebung von Vorschriften	18
	Genehmigungsvermerke	19
	Anhang	20
A1	Skizzen.....	20
A2	Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG	26
	Beilagen.....	27
B1	Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGZZGB)	27
B2	Gesetze	31
B3	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen	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 sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Hasle b. Burgdorf bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft, dem Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd) und dem Zonenplan Naturgefahren 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 Orts- bild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenpläne Landschaft, Gewässerräume, Naturgefahren	Analog zum Zonenplan Siedlung sind im Zonenplan Landschaft, im Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd) und im Zonenplan Naturgefahren alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Übergeordnetes Recht	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. 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. 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 (siehe Anhang A2). 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
Baubewilligung	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.² In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³ Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴

¹ Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

² Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD

³ Siehe Art. 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 Siedlungsqualität³ und die architektonischen Werte⁴ gewährleistet sind. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Hasle b. Burgdorf geregelt. ⁵

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3 und 11 BauG

³ Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

⁴ Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 24 dieses Baureglements.

⁵ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich, Mehrwertabgabe, Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

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 1 Fällt durch eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) ein Mehrwert an, erhebt die Einwohnergemeinde Hasle b. Burgdorf von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 %. 2 Bei Um- und Aufzonungen wird keine Mehrwertabgabe erhoben. 3 Das Verfahren, die Fälligkeit sowie die Verwendung der Abgabe und deren Sicherung richten sich nach Art. 142c–142f BauG. 4 Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden durch die Gemeinde getragen.
Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	Art. 3 Bauverpflichtungen 1 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet. 2 Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 5 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. 3 Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt. 4 Die Verwendung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 142f Abs. 2 BauG.
Spezialfinanzierung	Art. 4 Spezialfinanzierung 1 Für die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe und der Lenkungsabgabe aus den Bauverpflichtungen führt die Gemeinde eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff der Gemeindeverordnung. 2 Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet der Gemeinderat. 3 Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.
Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	Art. 5 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. ¹ 2 Die Massnahme wird auf die entsprechend im Zonenplan Siedlung schraffierten Parzellen angewendet:

¹ Siehe Art. 126c BauG

Parzelle-Nr.	Frist	Start der Frist
934/1728	10 Jahre	Rechtskraft OPR
1773/23	10 Jahre	Rechtskraft OPR
212, 1677	10 Jahre	Rechtskraft OPR

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

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn– Misch– und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 6 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	
		▪ Verkauf für den täglichen Bedarf	
Dorfzone ³	D2	▪ Wohnen	III
	D3	▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe	
		▪ Klein- und Gastgewerbe	
Dorfzone S	DS	▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf	III
		▪ Sozialeinrichtung, begleitetes Wohnen	
		▪ Wohnen	
Kernzone	K3	▪ Klein- und Gastgewerbe	III
		▪ Dienstleistungsbetriebe	
		▪ Detailhandelseinrichtungen ⁴ mit einer Geschossfläche von über 1000 m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG)	
Arbeitszone	A12	▪ Gewerbe und Dienstleistungen	IV
	A18	▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	

2 In Wohnzonen entlang der Kantonsstrasse gilt innerhalb der ersten Parzellentiefe die ES III.

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 Abs. 1 BauV).

³ Die Dorfzone umfasst u.a. die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Hasle b. Burgdorf. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

⁴ Siehe Art. 19 Abs. 2 BauG und Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG

Baupolizeiliche
Masse**Art. 7 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]	FH g [m]	VG
Wohnzone	W2	3	6	30	8	12	2
Wohnzone	W3	4	7	35	11	15	3
Dorfzone	D2	3	6	35	8.5	13	2
Dorfzone	D3	4	7	35	11	15	3
Dorfzone S	DS	3	6	35	10	15	2
Kernzone	K3	4	7	35	11	15	3
Arbeitszone	A12	$\frac{1}{2}$ Fh t > 4.0	$\frac{1}{2}$ Fh t > 4.0	–	12	16	–
	A18	$\frac{1}{2}$ Fh t > 4.0	$\frac{1}{2}$ Fh t > 4.0	–	18	22	–

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

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

Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

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

3 Auf den folgenden Parzellen ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Minstdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch² (GFZo) (Wohn-, Dorf- und Kernzone) oder eine Überbauungsziffer (ÜZ) (Arbeitszonen) einzuhalten³:

(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	GFZo	Bemerkungen
514	D2	0.5	Reduktion Minstdichte von 0.7 aufgrund
299	D2	0.5	der Lage im Ortsbildschutzgebiet
377	W3	0.7	Umzonung von W2 in W3
1949	W2	0.7	–
1441	D2	0.5	Reduktion Minstdichte von 0.7 aufgrund
			der Lage abseits des Dorfes Hasle
465	D2	0.5	Reduktion Minstdichte von 0.7 aufgrund
			der baulichen Umgebung (ehemalige Bau- ernhäuser)
1040	D2	0.5	Reduktion Minstdichte von 0.7 aufgrund
1041	D2	0.5	der Lage im Bereich des Ortsbildes von na-
1043	D2	0.5	tionaler Bedeutung
1811	W2	0.5	–
1998	D2	0.5	–

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.

² Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen (Skizze und Messweise im Anhang A1).

³ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

(Teil-)Parzelle Nr.	Zone	ÜZ	Bemerkungen
2001	W2	0.5	Bezieht sich auf Fläche der ehemaligen Parzelle Nr. 1999
2034	W2	0.5	–
1592	AZ	0.5	–
1598	AZ	0.5	–
1769	AZ	0.5	–

Weitere bau-
polizeiliche Masse

Art. 8 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten¹

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

2 Für kleine Gebäude und Gebäudeteile² mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.0 m und einer max. aGbF von 60 m² gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:³

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand min. 1.0 m

4 vorspringende Gebäudeteile:⁴

- zulässige Tiefe max. 1.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge allgemein: zulässige Ausladung 2.5 m
- Dachvorsprünge bei eingeschossigen Bauten: von der Umfassungsmauer aus gemessen, dürfen diese max. 0.6 m in den Grenzabstand hineinragen.

5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

6 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵

- in der Höhe: min. 2.0 m
- in der Situation: min. 4.0 m

7 Geschosse⁶

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m
- Attikageschoss: Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein

8 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.⁷

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 Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

⁶ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁷ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

Grosser und kleiner Grenzabstand	Art. 9 Grenzabstände 1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 7 und Art. 8 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie. 2 Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen.
Gebäudeabstand	Art. 10 Gebäudeabstand¹ 1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird. 2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.
Näherbau	Art. 11 Näherbau 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 9 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. 2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren. 3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude (inkl. Anbauten) bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird.
Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen	Art. 12 Abstand von öffentlichen Strassen 1 Vom Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände² einzuhalten: ▪ gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m; ▪ gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m. 2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab im Ortsbildschutzgebiet), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
Abstand von Zonengrenzen	Art. 13 Abstand von Zonengrenzen Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und der Landwirtschaftszone sind die für das Baugrundstück geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² 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	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
A Schulhaus Preisegg	ZöN A	Schulhaus mit Aussensportanlagen	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Kernzone K3	II
Aa Erweiterungsbau Schulhaus	ZöN Aa	Erweiterungsbau Schulhaus	Erweiterungen / Ergänzung gemäss den baupolizeilichen Massen der Arbeitszone A12	II
B Friedhof	ZöN B	Friedhof mit Abdankungshalle	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2	II
C Kirche	ZöN C	Kirche	- Realisiert - Erneuerung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens	II
D Kirchgemeindehaus	ZöN D	Kirchgemeindehaus, altes Feuerwehrmagazin	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss den baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2	II
E Bahnhof	ZöN E	Bahnhof	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss den baupolizeilichen Massen der Kernzone K3	III
F Parkplatz Bahnhof	ZöN F	Parkplatz	- Realisiert - Keine oberirdischen Bauten	–
G Gemeindeverwaltung	ZöN G	Gemeindeverwaltung	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss den baupolizeilichen Massen der Kernzone K3	III
H Sportanlagen Brännli	ZöN H	Sportanlagen Tennis / Eisbahn	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss den baupolizeilichen Massen der Kernzone K3	III
I Zivilschutzanlage Schafhausen	ZöN I	Zivilschutzanlage, Viehschauplatz	- Realisiert - Keine oberirdischen Bauten	III
J Schulhaus Goldbach	ZöN J	Schulhaus, Schützenhaus auf Parzelle Nr. 154	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss den baupolizeilichen Massen der Kernzone K3	II

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
K Parkplatz Goldbach	ZÖN K	Parkplatz Eisbahn und Parkplatz Schulhaus	- Realisiert - Keine oberirdischen Bauten	–
L Mehrzweckanlage Preisegg	ZÖN L	Mehrzweckanlage, Sportanlagen, Parkplatz	- Realisiert - Erweiterungen / Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Kernzone K3	III

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 15 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) ¹

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Schachen	ZSF 1	Hornusserplatz, Familiengärten	- Hornusserplatz: Kleinbauten von max. 150 m² anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) und Fh t von max. 4.5 m für Umkleide- und Sanitäranlagen sowie Klublokal. - Familiengärten: Kleinbauten von max. 16 m² anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) und Fh t von max. 3.0 m. - Gestattet sind Pult-, Sattel- und Flachdächer	III
2 Grossacher	ZSF 2	Reitsportanlage mit bestehender Halle sowie Trainings- und Wettkampffelder	- Für das bestehende Gebäude (Klublokal, Geräte- und Materialräume) gilt Besitzstandgarantie. - Gestattet sind Fahnisbauten und ein Richterhäuschen von max. 1.5 x 1.5 m (Länge x Breite). - Weitergehende Nutzungsbestimmungen zum Betrieb sind in einer Nutzungsverordnung zu regeln.	III

¹ ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 23ff.

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone	Art. 16 Grünzone (GR) 1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet. ¹ 2 Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
---------------------------------	--

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone	Art. 17 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.
Verkehrszone	Art. 18 Verkehrszone 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr. 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht	Art. 19 Zonen mit Planungspflicht ZPP 1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. ³ 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. 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.
Planungszweck	Art. 20 Zone mit Planungspflicht A Dickimatte 1 Das Areal dient dem Abbau, der Erschliessung sowie der Verarbeitung der abgebauten Materialien resp. von zugeführten Stoffen (u.a. Bitumen). 2 Zulässig sind ein Betonwerk, Kieswerke für den Abbau, sowie zur Verarbeitung von Primär- und Sekundärbaustoffen notwendige Bauten und Anlagen. Ein Belagswerk zur Herstellung von Asphalt ist nur auf den Parzellen Nrn. 1595, 1768 und 1781 zulässig, der Abbau ist auf diesen Parzellen nicht zulässig.

¹ Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalen 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 Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Art und Mass der Nutzung	3 Baupolizeiliche Masse: ▪ Höhenmasse – Betonwerk, Kieswerk: Fassadenhöhe giebelseitig Fh g 32 m ¹ – Belagswerk: Fassadenhöhe giebelseitig Fh g 36 m ² – Übrige Bauten und Anlagen: Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 18 m; Fassadenhöhe giebelseitig Fh g: 22 m ▪ kleiner Grenzabstand kA, grosser Grenzabstand gA: mind. 4.0 m ▪ Gebäudelänge: unbeschränkt ▪ Anzahl Vollgeschosse: innerhalb der zulässigen Fh t resp. Fh g unbeschränkt. 4 Eine hohe Nutzungsdichte muss qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.
Gestaltungsgrundsätze	5 Im Bereich der geplanten Umfahrung sind Flächen für einen Verkehrsanschluss freizuhalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 21 Zone mit Planungspflicht B Dorfstrasse

Planungszweck	1 Entlang der Dorfstrasse soll eine verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbildschutzgebiet und der bestehenden Quartierstruktur geschaffen werden. 2 Der Planungszweck umfasst folgende weitere Punkte: ▪ Schliessen der Siedlungslücke im Dorfkern ▪ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung ▪ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
Art und Mass der Nutzung	3 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D2. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.6 betragen ² . Innerhalb des ZPP Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.
Gestaltungsgrundsätze, Verschiedenes	4 Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist vorgängig zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. 5 Die Überbauung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, welches das gewachsene Ortsbild berücksichtigt. Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche, durch die Integration der bestehenden Bauten sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erhalten. 6 Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse bzw. dem Brännliweg her. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen und hauptsächlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Zwischen den Bauten sind Fusswegverbindungen vorzusehen. 7 Eine etappenweise Realisierung ist möglich, wenn ein Gesamtkonzept über die gesamte Fläche besteht.
Lärmempfindlichkeitsstufe	8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Es gelten die Bestimmungen von Art. 19f BauG sowie Art. 22 und 60 BauV für Hochhäuser.

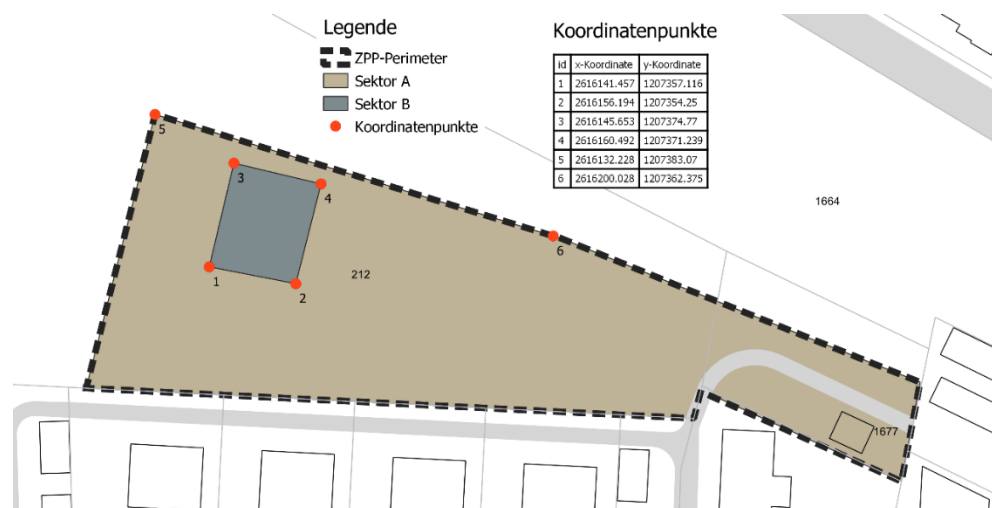
² Gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV ist bei Einzonungen im Raumtyp "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; Zentren 3. Und 4. Stufe" eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mind. 0.7 einzuhalten. Art. 11c Abs. 2 BauV lässt eine Abweichung von der minimalen GFZo zu, wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmälern oder Ortsbildschutzgebieten nötig ist. Dies trifft bei der ZPP B zu (Ortsbildschutzgebiet).

Art. 22 Zone mit Planungspflicht C Kalchofenfeld

- Planungszweck** 1 Das Areal dient der Nutzung als Gärtnerei mit den dazu erforderlichen Bauten, Anlagen und Wohnungen.
- Art und Mass der Nutzung** 2 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D2.
 3 Für Treibhäuser ist eine maximale Länge von 50.0 m gestattet. Zwischen einzelnen Treibhäusern ist kein Mindestabstand erforderlich.
 4 Im Sektor A (siehe unten) muss eine hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. Für den Sektor B (siehe unten) gilt eine Mindestdichte GFZo¹ von 0.7.
- Gestaltungsgrundsatz** 5 Das Areal ist in zwei Sektoren zu gliedern:
 - Sektor A: Pflanzland, Treib- und Gewächshäuser
 - Sektor B: Betriebs- und Wohnbauten
- Überbauungsordnung** 6 Die Genehmigung der Überbauungsordnung kann nur unter folgenden Bedingungen erfolgen:
 - das Strassenprojekt für die Umfahrungsstrasse muss rechtskräftig genehmigt und seine Finanzierung sichergestellt sein;
 - das Strassenprojekt für die Umfahrungsstrasse erfordert nach wie vor so viel Land von den Parzellen der Gärtnerei Morgenthaler, dass ein Weiterbetrieb am bisherigen Standort nicht zweckmässig ist;
 - das eingezonte Land muss für seine Zweckbestimmung rechtlich sichergestellt sein (z.B. Kaufrecht zu Gunsten des Gärtnereibetriebs).

Dabei ist sicherzustellen, dass der bestehende Gärtnereibetrieb beim Bau der Umfahrungsstrasse rechtzeitig umgesiedelt werden kann.

Der Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung ist nur unter denselben Bedingungen zulässig, unter denen die Überbauungsordnung genehmigt werden kann.



- Lärmempfindlichkeitsstufe** 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Gemäss Art 11c Abs. 3 BauV

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. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.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. 9 bis Art. 12 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 Fassadengestaltung

Art. 26 Fassadengestaltung

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

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 27 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 Für Hauptgebäude in Ortsbildschutzgebieten sind gleichgeneigte Satteldächer vorzusehen.

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 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 75% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

4 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalen darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

Grundsätze für
Terrainveränderungen

Art. 28 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

2 Stützmauern über 2.0 m sichtbarer Höhe sind vertikal zu staffeln und um die Mehrhöhe in einem Winkel von 45° zurückzusetzen. Die Stufen sind zu begrünen.

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.

3 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.¹

Gestaltungsspielraum der
Baubewilligungsbehörde

Art. 30 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein 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 zieht ausgewiesene Fachleute bei, 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:²

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen;

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

² 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.

- 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.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 33 Baudenkmäler

1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.¹

2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.²

Ortsbildschutz-
gebiete

Art. 34 Ortsbildschutzgebiete

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.³

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

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 35 Historische Verkehrswege

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

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

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Hasle b. Burgdorf. 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 Hasle b. Burgdorf bzw. die Beschriebe im ISOS.

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.

Erhaltung von
archäologischen
Schutzgebieten

Art. 36 Archäologische Schutzgebiete

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

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Gewässerraum

Art. 37 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd) als schraffierte Überlagerung festgelegt.^{2 3}

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 untersagt.⁴ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁵

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.

Freihaltegebiet an
Gewässern

Art. 38 Freihaltegebiet Emme⁶

1 Im bezeichneten Freihaltegebiet ist die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen untersagt.⁷ Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.

2 Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:

- Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
- Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung

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

³ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer und Emmenauüberleitung) gilt Art. 39 WBV.

⁴ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁵ 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.

⁶ Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristig der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

⁷ Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).

Landschaftsschutzgebiete	Art. 39 Landschaftsschutzgebiete 1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und die die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert. 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen sowie der Agrotourismus sind gewährleistet. 3 Betrieblich notwendige Anlagen sowie landwirtschaftliche An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern deren Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden erfolgt. 4 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.
Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen	Art. 40 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.
Naturschutzgebiet Oberburger Schachen	Art. 41 Naturschutzgebiet 1 Das im Zonenplan Landschaft hinweisend dargestellte kantonale Naturschutzgebiet Nr. 231 Oberburger Schachen ist ein Auenlebensraum. 2 Es gilt der kantonale Schutzbeschluss vom 18.12.2002 (RRB Nr. 4405).
Schutz von markanten Einzelbäumen	Art. 42 Markante Einzelbäume 1 Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. 2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.
Schutz von Trockenstandorten	Art. 43 Trockenstandorte Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenstandorte sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung und Beweidung noch durch andere Eingriffe beeinträchtigt werden. Der im Zonenplan Landschaft bezeichnete Bestand ist höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.
Schutz von Feuchtstandorten	Art. 44 Feuchtstandorte Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Feuchtstandorte sind Lebensräume geschützter Tiere. Sie dürfen nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.

Erhalten von Aussichtspunkten	Art. 45 Aussichtspunkte Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.
Grundsätze für das Bauen in Gefahren- gebieten	Art. 46 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. ³

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	Art. 47 Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. ⁴
Inkrafttreten	Art. 48 Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Landschaft, dem Zonenplan Gewässerräume (Nord und Süd) und die Änderung am Zonenplan Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	Art. 49 Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: ▪ Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Hasle b. Burgdorf vom 05.07.2007 (ohne Integration Naturgefahren vom 24.04.2015) ▪ Überbauungsordnung Nr. 1 Dorfstrasse Hasle vom 19.02.1987 ▪ Überbauungsplan "Gehweganlage Schafhausen – Uetigen" vom 30.09.1982

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.

² Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ 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).

⁴ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 10.01.2019 bis 11.02.2019
Kantonale Vorprüfung	vom 16.01.2020, 23.02.2021 und 21.04.2022
Publikation im Amtsblatt	vom 15.06.2022 und 02.11.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 16.06.2022 und 03.11.2022
Öffentliche Auflage	vom 17.06.2022 bis 02.08.2022
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 04.11.2022 bis 05.12.2022

Einspracheverhandlungen	am 20.09.2022 und 07.10.2022
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 09.01.2023
-----------------------------------	---------------

Beschlossen an Urnenabstimmung Namens der Einwohnergemeinde	vom 12.03.2023
--	----------------

Der Präsident:	
----------------	-------

Die Gemeindeschreiberin:	
--------------------------	-------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Hasle b. Burgdorf, den
---	------------------------------

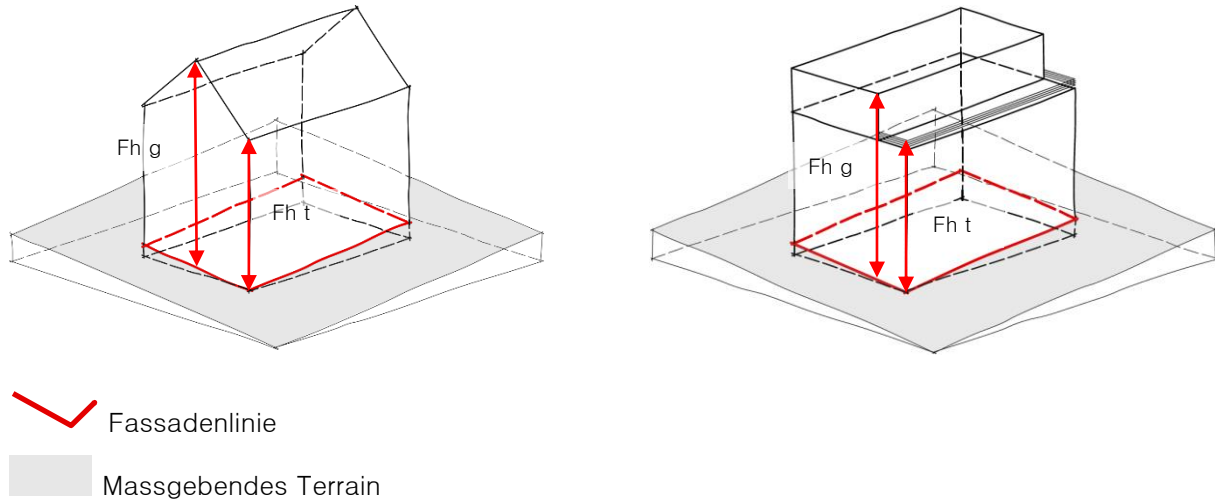
Die Gemeindeschreiberin:	
--------------------------	-------

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

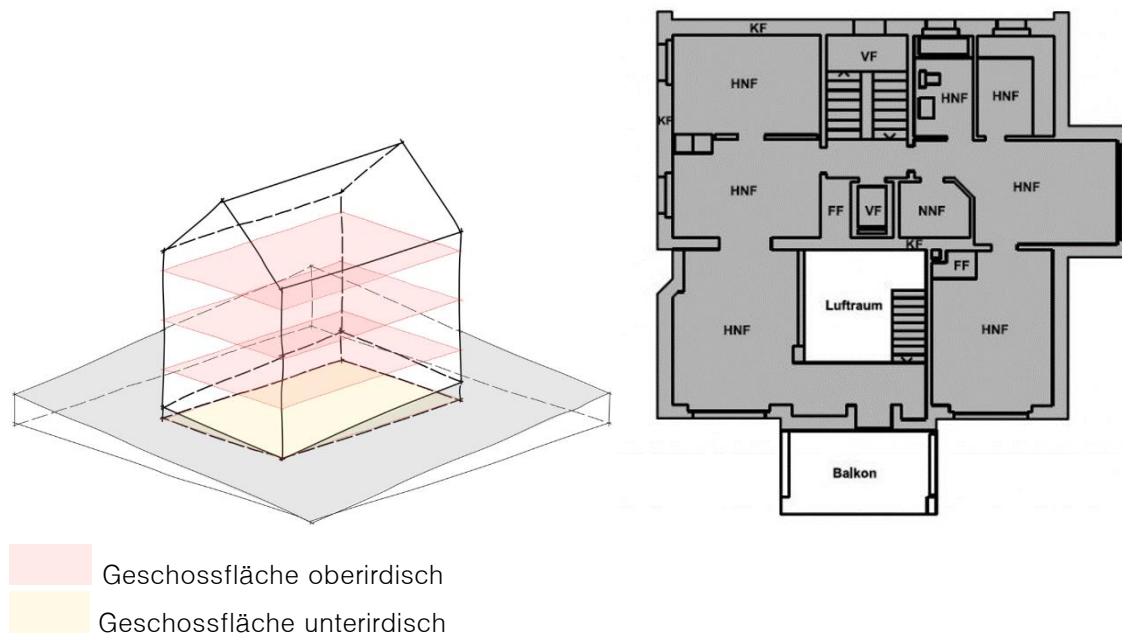
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):



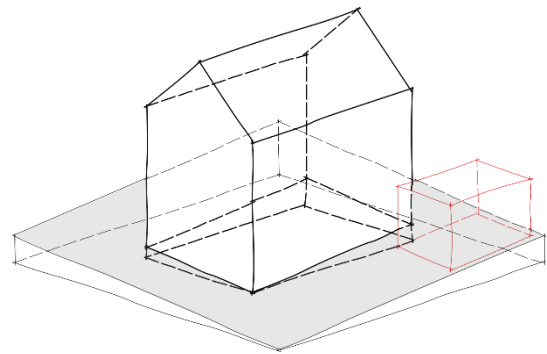
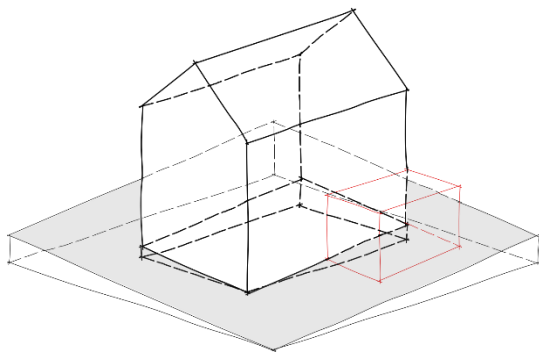
Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

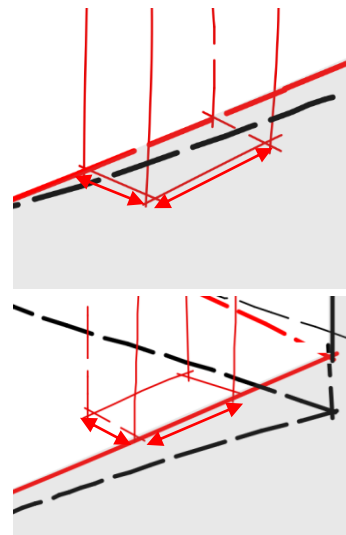
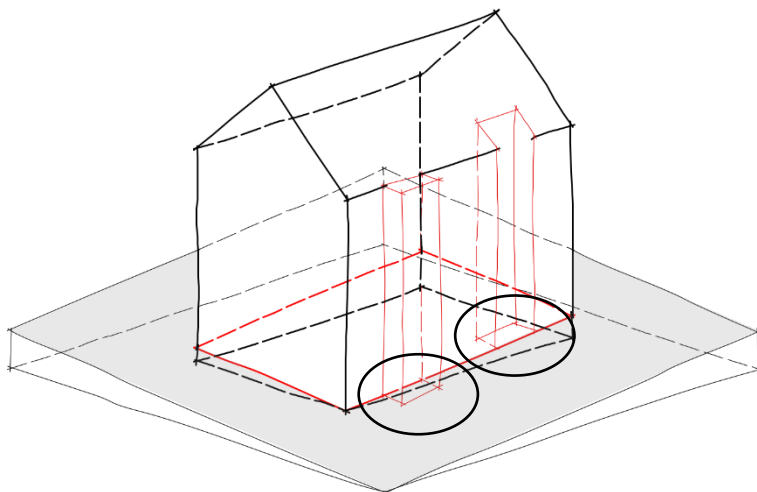
Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen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

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



An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

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



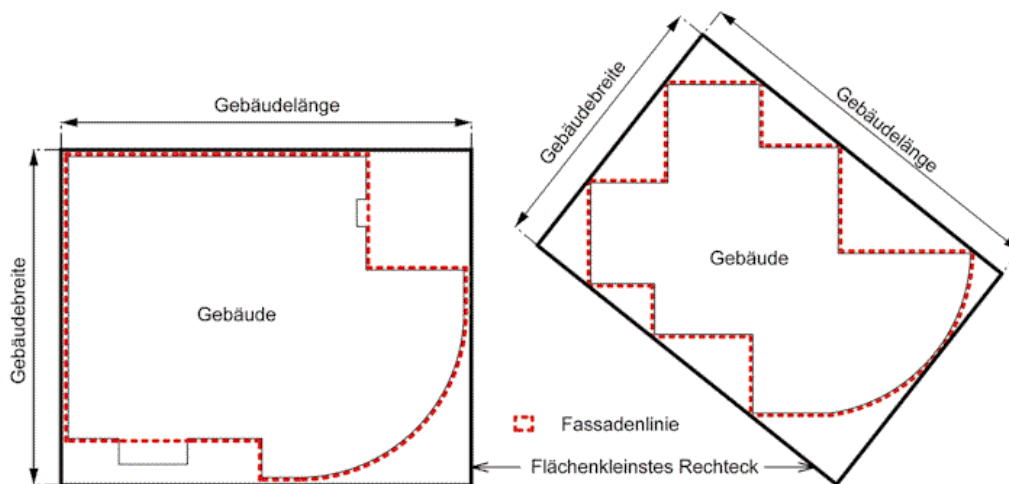
Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung



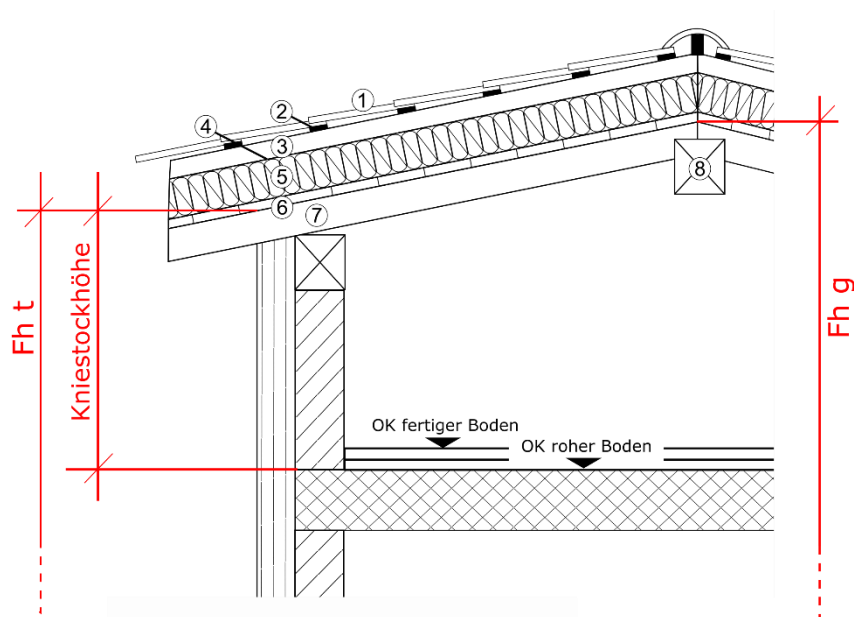
Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



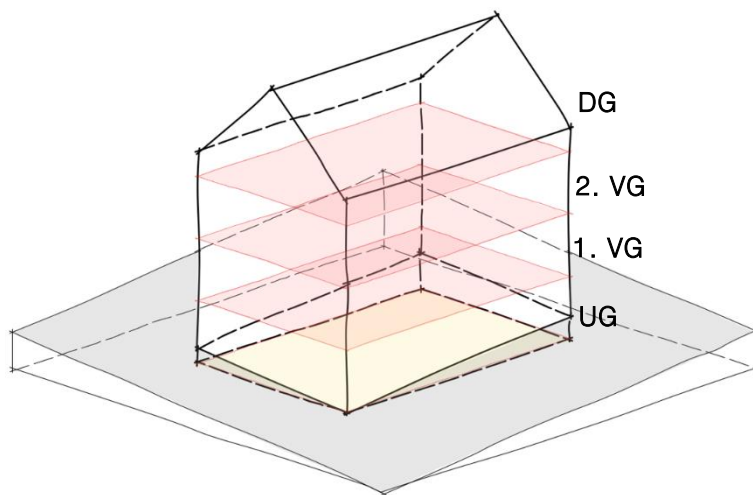
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



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

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

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

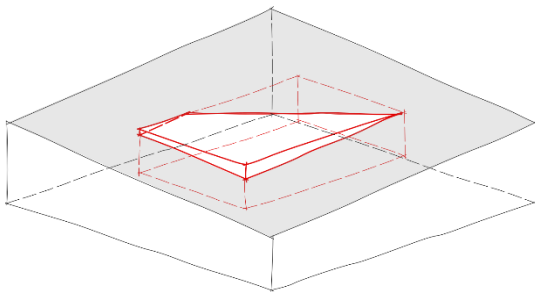


UG: Untergeschoss

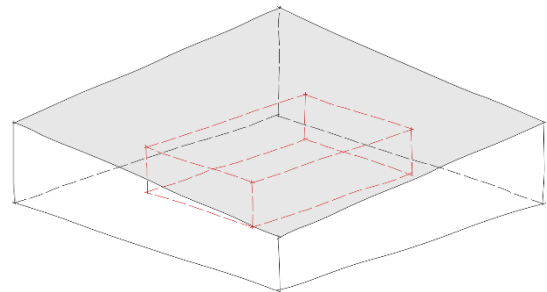
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

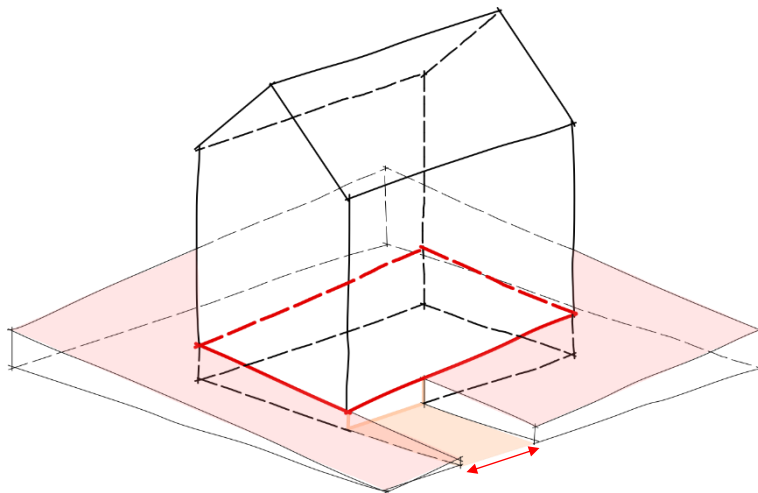


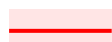
Unterniveaubaute



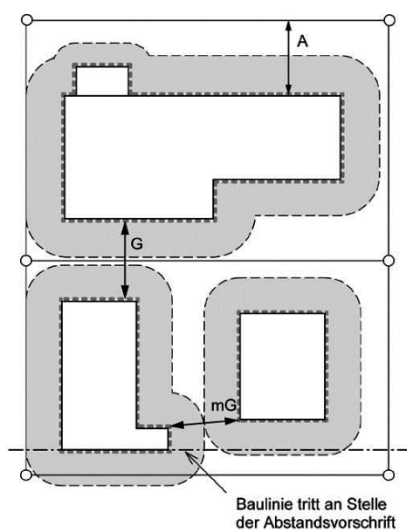
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen



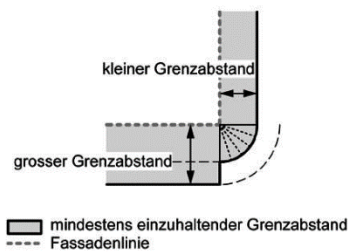
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5.0 m pro Fassadenseite
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5.0 m pro Fassadenseite

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

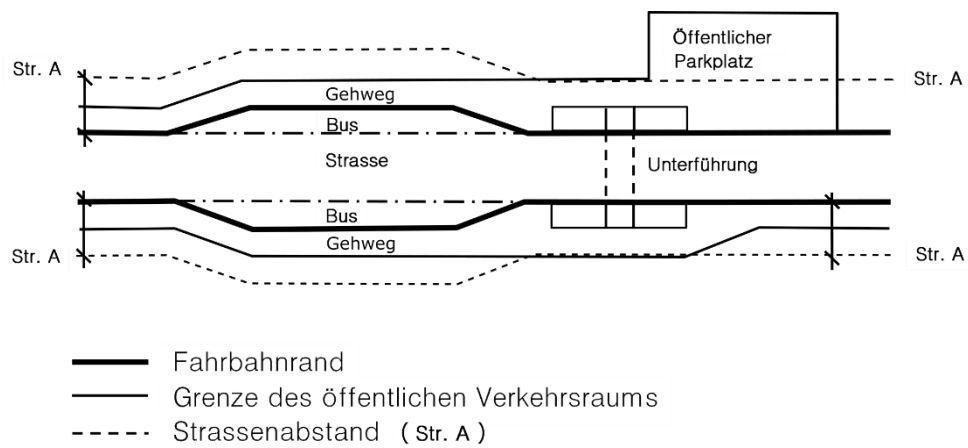


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
-  mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

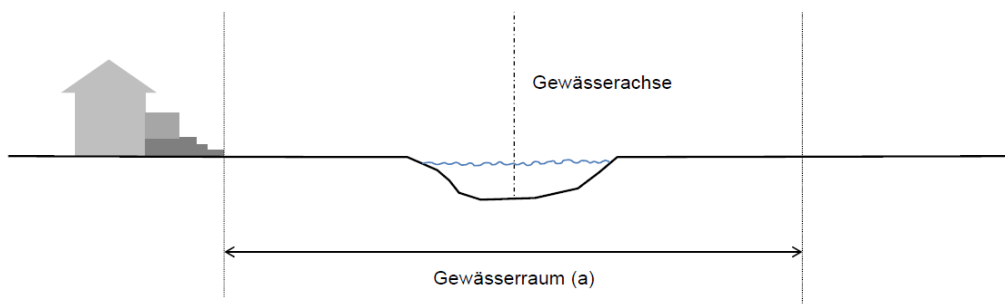
Kleiner und grosser Grenzabstand



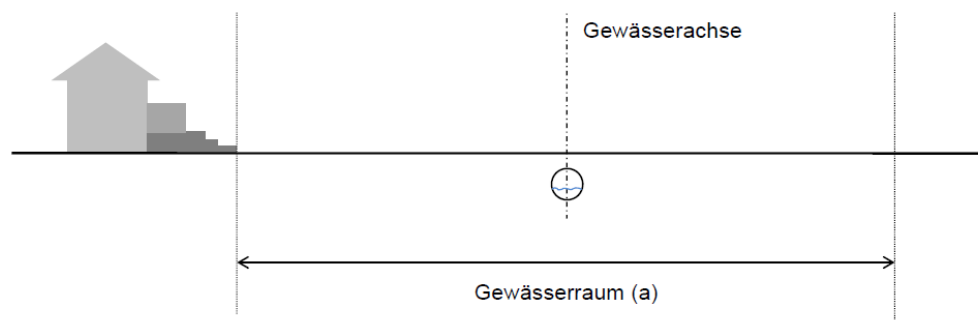
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG

Für die folgenden Parzellen gilt die Überbauungsverpflichtung gemäss Art. 3 Abs. 2 BauR. Die Überbauungsverpflichtung mit einer Frist von 5 Jahren wird ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt.

Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung
1918	Wohnzone W3	Unteres Schächli, Hasle
377	Wohnzone W3	Unteres Schächli, Hasle
1949	Wohnzone W2	Eichholz, Hasle
514	Dorfzone D2	Haslestutz, Hasle
1040	Dorfzone D2	Goldbach
2034	Wohnzone W2	Schafhausen
1902	Wohnzone W2	Biembach
1811	Wohnzone W2	Biembach
1998	Dorfzone D2	Biembach

Beilagen

B1 Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGzZGB)

Stand: 01.01.2015

Nachbarrecht	Art. 79
1 Bauten und Pflanzungen	1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
1.1 Grenzabstände	2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten. 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
1.2 An- und Nebenbauten	Art. 79a Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigen.
1.3 Vorspringende Bauteile	Art. 79b Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
1.4 Abort- und Düngergruben	Art. 79c 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen. 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.
1.5 Hofstattrecht	Art. 79d 1 Wird eine Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden. 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

- 1.6 Brandmauern **Art. 79e**
- 1.6.1 Pflicht Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- 1.6.2 Mitbenützung **Art. 79f**
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubbenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- 1.6.3 Erhöhung **Art. 79g**
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukau-
fen.
- 1.7 Stützmauern und Böschungen **Art. 79h**
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- 1.7.1 Pflicht zur Errichtung; Ausführung 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Ge-
lände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesi-
cherter Böschungen vorbehalten.
- 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.
- 1.7.2 Eigentum **Art. 79i**
- 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- 2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwend-
bar.
- 1.8 Einfriedungen **Art. 79k**
- 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- 2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zu-
rückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- 3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

1.9 Bäume und Sträucher**Art. 79l**

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

- a 5.0 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- b 3.0 m für hochstämmige Obstbäume;
- c 1.0 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.0 m zurückgeschnitten werden;
- d 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.0 m sowie für Beerensträucher und Reben.

2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

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

1.10 Entzug von Licht und Sonne**Art. 79m**

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

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

1.11 Benützung von Mauern an der Grenze**Art. 79n**

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

1.12 Betreten des nachbarlichen Grundes**Art. 79o**

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

2 Pflanzungen im Walde**Art. 80**

1 Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentums-grenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

2 Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

3 Holztransportanlagen**Art. 81**

Waldeigentümer, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Erräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen, wie Holzlasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.

4 Wegrechte,
Zaunbann,
Wässerungsrechte,
Einfriedigungen

Art. 82

1 Für die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaunbannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dergleichen, sowie in bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

2 Die bezüglichlichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.

B2 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
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28.05.1911
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

B3 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