

NACHTRÄGLICHE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Hasliberg

Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV



Kurzbericht zur öffentlichen Auflage der nachträglichen Änderungen im Rahmen der Genehmigung

Gegenstand der nachträglichen Änderung sind:

- Änderung Gemeindebaureglement (GBR)

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Dezember 2025

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urserni 331c
6085 Hasliberg Goldern

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Noemi Häussler, Raumplanerin BSc
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

1. Ausgangslage

Revision GBR auf-
grund BMBV

Die Stimmbevölkerung hat mit Urnenabstimmung vom 22. Juni 2022 die vorliegende Nutzungsplanänderung angenommen, welche die Anpassung des Gemeindebaureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umsetzt.

Im Rahmen der Genehmigung hat das Amt für Gemeinden und Raumord-
nung (AGR) der Gemeinde Hasliberg im Anhörungsschreiben vom 30. Okto-
ber 2025 mitgeteilt, dass die Unterlagen zur Anpassung an die BMBV nicht
in allen Punkten genehmigungsfähig sind.

Aufgrund der Anhörung beabsichtigt der Gemeinderat die folgenden
Änderungen des Gemeindebaureglements im Verfahren für geringfügi-
ge Änderungen nach Art. 60 Abs. 3 BauG und Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV
nachträglich öffentlich aufzulegen und zu beschliessen.

2. Änderungen im Gemeindebaureglement

2.1 Art. 25 Abs. 1

Genehmigungsvor-
behalt

Gemäss kantonaler Denkmalpflege (KDP) würde ein Mass über die Fassa-
denflucht von 3 m würde Ortsbildfremde Proportionen zulassen, welche
das Ortsbild allzu stark beeinträchtigen. Generell werde die historische
Bebauung innerhalb der Baugruppen von Hauptvolumen mit Laubengän-
gen bzw. schmalen Balkonen (ca. 2 m breit) geprägt. Insbesondere in
Ortsbildschutzgebieten sowie bei schützens- und erhaltenswerten Bauten
müsse die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestuftten Gebäude
sowie der Nachbargebäude als Vorgabe gelten. Aus Sicht der KDP ist ein
Mass über die Fassadenflucht von max. 3.0 m in den Ortsbildschutzge-
bieten Ortsbildunverträglich und nicht genehmigungsfähig, da nirgendwo
Beispiele von 3.0 m auskragenden Terrassen in historischen Bebauungs-
strukturen gefunden wurden.

Anpassung Art. 25
Abs. 1 GBR

Um dem Vorbehalt des AGR und der KDP zu entsprechen, setzt die Ge-
meinde die maximale Auskragung der Gebäudeteile über die Fassaden-
flucht von 3.0 m auf maximal 2.5 m hinunter:

Alter Zustand

Neuer Zustand

Art. 25

Anlagen und Bauteile im
Grenzabstand sowie
rückspringende Gebäu-
deteile

¹ Vorspringende offene ~~Bau~~Gebäudeteile wie ~~Vordächer~~, Vortrep-
pen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der ~~Fassaden-
flucht Umfassungsmauer~~ aus gemessen, höchstens 1,6 m in den
kleinen und 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen und
max. 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie dürfen, mit
Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die
Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zuge-
hörigen Fassadenabschnitts von 50% nicht überschreiten. Vorbe-
halten bleiben die zivilrechtlichen Minimalabstände gemäss Art. 79b
EG z ZGB. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 25

Anlagen und Bauteile im
Grenzabstand sowie
rückspringende Gebäu-
deteile

¹ Vorspringende offene ~~Bau~~Gebäudeteile wie ~~Vordächer~~, Vortrep-
pen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der ~~Fassaden-
flucht Umfassungsmauer~~ aus gemessen, höchstens 1,6 m in den
kleinen und 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen und
~~max. 3.0 m~~ 2.5 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie dürfen,
mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die
Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zuge-
hörigen Fassadenabschnitts von 50% nicht überschreiten. Vorbe-
halten bleiben die zivilrechtlichen Minimalabstände gemäss Art. 79b
EG z ZGB. (Fassung 22. Juni 2022)

Abb. 1 Ausschnitt aus dem GBR Art. 25 Abs. 1 (Stand
nach der Beschlussfassung, 22. Juni 2022)

Abb. 2 Ausschnitt aus dem GBR Art. 25 Abs. 1 (Stand
nachträgliche Auflage im Genehmigungsverfah-
ren);
Änderungen in blauer Schrift

Auswirkungen Mit der Reduktion des maximalen Masses für vorspringende bzw. auskragende Gebäudeteile werden die Vorschriften an die ortstypischen Gegebenheiten angepasst. Durch die Anpassung werden insbesondere die Bestandesbauten innerhalb von Ortsbildschutzgebieten berücksichtigt und deren Baustil auch bei künftigen Neubauten bewahrt.

2.2 Art. 30 Abs. 1 und Art. 31 sowie Anhänge A7 und A9

Genehmigungsvorbehalt In der Fussnote 14 zu Art. 30 Abs. 1 GBR wird auf den Anhang A7 verwiesen. Dieser bezieht sich allerdings auf die Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden. Die «gestaffelten Gebäude» selbst werden in Art. 31 GBR geregelt.

Anpassung Art. 30 Abs. 1 GBR – Die Fussnote 14 in Art. 30 Abs. 1 verweist neu auf Anhang A9.
 – In Art. 31 wird eine zusätzliche Fussnote 15 eingefügt, welche auf Anhang A7 verweist.
 – In der Folge werden als redaktionelle Änderung alle weiteren Fussnoten um 1 erhöht.
 – In Anhang A7 wird der Verweis auf Art. 31 korrigiert. Damit wird dem formellen Vorbehalt des AGR Rechnung getragen:

Alter Zustand

Neuer Zustand

Art. 30
 Fassadenhöhe traufseitig Gebäudehöhe
 Im Allgemeinen ¹ Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion traufseitig und der dazugehörigen Fassadenlinie Fassadenlinie-traufseitig. Gebäudehöhe wird in der Fassade mit gemessen und zwar vom gewachsenen oder tieferen fertigen Terrain (Art. 97 der BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten von insgesamt 6 m Breite auf höchstens einer Fassadenseite werden nicht angerechnet¹⁴. (Fassung 22. Juni 2022)

¹⁴ vgl. Anhang A7

Art. 30
 Fassadenhöhe traufseitig Gebäudehöhe
 Im Allgemeinen ¹ Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion traufseitig und der dazugehörigen Fassadenlinie Fassadenlinie-traufseitig. Gebäudehöhe wird in der Fassade mit gemessen und zwar vom gewachsenen oder tieferen fertigen Terrain (Art. 97 der BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten von insgesamt 6 m Breite auf höchstens einer Fassadenseite werden nicht angerechnet¹⁴. (Fassung 22. Juni 2022)

¹⁴ vgl. Anhang A9 A7

Abb. 3 Ausschnitt aus dem GBR Art. 30 Abs. 1 (Stand nach der Beschlussfassung, 22. Juni 2022)

Abb. 4 Ausschnitt aus dem GBR Art. 30 Abs. 1 (Stand nachträgliche Auflage im Genehmigungsverfahren);
 Änderungen in blauer Schrift

Alter Zustand

Neuer Zustand

Art. 31
 Gestaffelte Gebäude Bei gestaffelten Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe um mehr als 2 m gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss in der Situation mehr als 2 m gestaffelt sind, ist die Gebäude-Fassadenhöhe traufseitig und die sichtbare Giebelhöhe Firsthöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 31
 Gestaffelte Gebäude Bei gestaffelten Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe um mehr als 2 m gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss in der Situation mehr als 2 m gestaffelt sind, ist die Gebäude-Fassadenhöhe traufseitig und die sichtbare Giebelhöhe Firsthöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen¹⁵. (Fassung 22. Juni 2022)

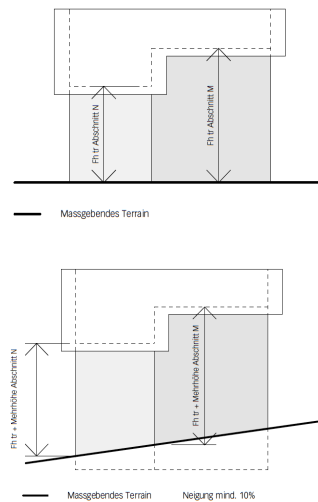
¹⁵ vgl. Anhang A7
¹⁶ vgl. Anhang A9

Abb. 5 Ausschnitt aus dem GBR Art. 31 Abs. 1 (Stand nach der Beschlussfassung, 22. Juni 2022)

Abb. 6 Ausschnitt aus dem GBR Art. 30 Abs. 1 (Stand nachträgliche Auflage im Genehmigungsverfahren);
 Änderungen in blauer Schrift

Alter Zustand

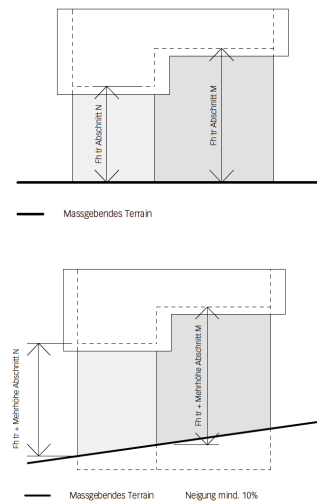
A7 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden (Art. 30 GBR) (Fassung 22. Juni 2022)



Im Grundriss mehr als 2 m gestaffelt sind; Mehrhöhe bei einer Neigung mind. 10 % (Fassung vom 22. Juni 2022)

Neuer Zustand

A7 Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden (Art. 3031 GBR) (Fassung 22. Juni 2022)



Im Grundriss mehr als 2 m gestaffelt sind; Mehrhöhe bei einer Neigung mind. 10 % (Fassung vom 22. Juni 2022)

Abb. 7 Ausschnitt aus dem GBR Anhang A7 (Stand nach der Beschlussfassung, 22. Juni 2022)

Abb. 8 Ausschnitt aus dem GBR Anhang A7 (Stand nachträgliche Auflage im Genehmigungsverfahren); Änderungen in blauer Schrift

Auswirkungen Die Anpassung des Verweises in der Fussnote ist eine formelle Anpassung und gewährt die Richtigkeit und den Lesefluss des GBR.

2.3 Art. 57a Abs. 3

Genehmigungsvorbehalt Gemäss KDP ist der Hinweis auf den Abstand von 100 m zu starr und somit eher theoretischer Natur. Er lässt sich in der Praxis kaum anwenden, da andere Kriterien eine wesentlich wichtigere Rolle spielen (z.B. die Topografie). Gemäss Rückmeldung der KDP erfolgt die Beurteilung jeweils situativ. Deshalb ist die Formulierung « ... und im Umkreis von 100 m davon ... » wegzulassen.

Anpassung Art. 57a Abs. 3 GBR Um dem Vorbehalt des AGR und der KDP zu entsprechen, streicht die Gemeinde die Formulierung « ... und im Umkreis von 100 m davon ... »:

Alter Zustand

Neuer Zustand

Art. 57a (Fassung 22. Juni 2022)		Art. 57a (Fassung 22. Juni 2022)	
Antennenanlagen	<p>¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen.</p> <p>² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und visuell wahrgenommen werden können.</p> <p>³ Im Ortsbildschutzgebiet und im Umkreis von 100 m davon, dem Landschaftsschongebiet, der Lagerschutzzone, der Geländekammer sowie bei Baudenkmälern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben Anlagen an bestehenden Masten und Infrastrukturanlagen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle, dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.</p>	Antennenanlagen	<p>¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen.</p> <p>² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und visuell wahrgenommen werden können.</p> <p>³ Im Ortsbildschutzgebiet <u>und im Umkreis von 100 m davon</u>, dem Landschaftsschongebiet, der Lagerschutzzone, der Geländekammer sowie bei Baudenkmälern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben Anlagen an bestehenden Masten und Infrastrukturanlagen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle, dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.</p>

Abb. 9 Ausschnitt aus dem GBR Art. 57a Abs. 3 (Stand nach der Beschlussfassung, 22. Juni 2022)

Abb. 10 Ausschnitt aus dem GBR Art. 57a Abs. 3 (Stand nachträgliche Auflage im Genehmigungsverfahren);
Änderungen in *blauer Schrift*

Auswirkungen	Mit der Streichung wird die Vorschrift zu den Antennenanlagen auf die Beurteilungspraxis der KDP abgestimmt. Die Auswirkungen der Antennenanlagen auf ein nahegelegenes Ortsbildschutzgebiet können somit weiterhin situativ und auf die umgebenden Gegebenheiten abgestimmt beurteilt werden.
--------------	--