



EINWOHNERGEMEINDE BÄRISWIL

Baureglement (BauR)

25. April 2020


Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich.....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtung.....	3
2 Nutzungszonen.....	4
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen.....	4
Art. 3 Art der Nutzung	4
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Grenzabstände	6
Art. 6 Gebäudeabstand.....	6
Art. 7 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen	7
Art. 8 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	7
2.3 Weitere Nutzungszonen.....	7
Art. 9 Schrebergartenzone.....	7
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	7
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)	7
Art. 11 Abbau- und Ablagerungszone	8
3 Qualität des Bauens und Nutzens	9
Art. 12 Gestaltungsgrundsatz.....	9
Art. 13 Beurteilungskriterien	9
Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten	9
Art. 15 Fassadengestaltung	9
Art. 16 Dachgestaltung	9
Art. 17 Versickerung von Meteorwasser.....	10
Art. 18 Terrainveränderungen.....	10
Art. 19 Aussenraumgestaltung	10
Art. 20 Parkierung.....	10
Art. 21 Energie	11
Art. 22 Gestaltungsspielraum.....	11
Art. 23 Fachberatung	11
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
Art. 24 Baudenkmäler	12
Art. 25 Erhaltenswerte Brunnen	12
Art. 26 Ortsbilschutzgebiete.....	12
Art. 27 Historische Verkehrswege	12
Art. 28 Archäologische Schutzgebiete.....	12
Art. 29 Hecken und Feldgehölze	12
Art. 30 Einzelbäume und Hochstamm-Obstgärten	12
Art. 31 Gewässer	13
Art. 32 Landschaftsschutzgebiete.....	13
Art. 33 Kommunale Naturschutzgebiete.....	13
Art. 34 Kantonales Naturschutzgebiet Bermoos.....	13
Art. 35 Bauen in Gefahrengeländen	14

5	Straf- und Schlussbestimmungen	15
	Art. 36 Widerhandlungen	15
	Art. 37 Inkrafttreten.....	15
	Art. 38 Aufhebung von Vorschriften	15
	Genehmigungsvermerke	16
	Anhang.....	17
	A1 Gesetze	17
	A2 Nützliche Web-Adressen	18
	A3 Parzellen mit Bauverpflichtung	19
	A4 Erläuterungen	20

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Verweise ¹ auf Kommentare, Hinweise und Skizzen dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Sie sind im Anhang (A4 Erläuterungen) des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Bärswil bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Schutzplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:2000	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben (Siehe Kap. 3). Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Schutzplan 1:5000	Analog zum Zonenplan sind im Schutzplan alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.
Hinweise im Zonenplan und Schutzplan	Als Hinweise im Zonenplan und Schutzplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.¹</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.²</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.³</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.⁴</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁵</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht ⁶ 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.

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

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke,
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 Mehrwertabgabereglement der Gemeinde eine Mehrwertabgabe.
- 2 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 Überbauungsverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang «A3 Parzellen mit Bauverpflichtung» bezeichnet, dieser Anhang ist integrierender Bestandteil des Baureglements. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs.4 BauG. Die Bauverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)⁸:

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2 W3	Wohnen ⁹ Stilles Gewerbe ¹⁰	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	Wohnen Dienstleistungsbetriebe Stilles bis mässig störendes Gewerbe ¹¹	III
Kernzone	K	Wohnen Stilles bis mässig störendes Gewerbe Dienstleistungsbetriebe Landwirtschaft Untersagt sind Neuanlage und Erweiterung von - Zucht- und Mastbetrieben, - Industrie und reinen Lagerbauten - Lagerplätzen	III
Gewerbezone	G	Arbeitsnutzungen	IV

Baupolizeiliche
Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹²

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Wohnzone	W2	4	8	30	7.5	11.5	II
	W3	6	12	37	10	14	III
Kernzone	K	4	6	35	7.5	11.5	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	4	7	35	7.5	11.5	II
Gewerbezone	G	6	6	-	10.5	14.5	-
Zonen für öffentliche Nutzung	ZöN A	5	10	-	7.5	11.5	-
	ZöN B	4	6	35	7.5	11.5	-
	ZöN D	4	4	-	8	12	-
Schrebergartenzone	SchG	siehe Art. 9					
LwZ Wohnbauten	-	4	8	30	7.5	11.5	II

kA = kleiner Grenzabstand

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge (Siehe Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe "traufseitig" (Art. 15 BMBV), gilt auch für Gebäude mit Flachdach¹³

GH = Gesamthöhe (Siehe Art. 14 BMBV)

VG = Vollgeschosse (Siehe Art. 18 BMBV)

2 Auf den folgenden Parzellen ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo¹⁴ als Mindestdichte einzuhalten¹⁵:

Parzelle Nr.	GFZo	Stand Grundbuch
741	0.5	Rechtskraft Ortsplanungsrevision 2017+
744	0.5	Rechtskraft Ortsplanungsrevision 2017+
745	0.5	Rechtskraft Ortsplanungsrevision 2017+
530	0.5	Rechtskraft Ortsplanungsrevision 2017+
803	0.5	Rechtskraft Ortsplanungsrevision 2017+
388	0.5	Betrifft nur mit Ortsplanungsrevision 2017+ eingezonte Teilparzelle, vgl. Abgrenzung im Anhang A3

3 Zudem gelten die folgenden Masse für:

- a. Kleinbauten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- / Gewächshäuser etc.):
 - Grenzabstand min. 2.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m
- b. Anbauten:
 - Grenzabstand min. 3.0 m
 - anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
 - Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m
- c. Unterniveaubauten¹⁶, unterirdische Bauten¹⁷:
 - Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
 - Grenzabstand min. 1.0 m
- d. Vorspringende Gebäudeteile:¹⁸
 - zulässige Tiefe max. 1.4 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- e. Rückspringende Gebäudeteile:
 - zulässige Tiefe max. 3.0 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- f. Gestaffelte Gebäude, Staffelung:
 - in der Höhe: min. 1.0 m
 - in der Situation: min. 1.0 m
- g. Geschosse:¹⁹
 - Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über massgebendem Terrain.
 - Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe²⁰ max. 1.5 m
- h. Attika:
 - Maximale Geschosshöhe 3.0 m
 - Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 3.0 m zurückversetzt sein.²¹
 - Das Attikageschoss darf nur von technisch bedingten Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.0 m überragt werden.
- i. Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Gesamtlänge 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 5.0 m nicht überschreitet.

4 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes²², sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.

5 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.

6 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 wenigstens 10 % beträgt.

- Grosser und kleiner Grenzabstand **Art. 5 Grenzabstände**
- 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.²³ Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.
- 2 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.
- 3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Hauptbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, An- und Kleinbauten²⁴ näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden.
- Gebäudeabstand **Art. 6 Gebäudeabstand²⁵**
- 1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.
- 2 Mit Zustimmung des Nachbarn können diese Masse unterschritten werden:
- Sind die vorgeschriebenen Grenzabstände auf beiden Grundstücken der kleine Grenzabstand (kA), ist mindestens ein kA einzuhalten.
 - Sind die vorgeschriebenen Grenzabstände ein kleiner und ein grosser Grenzabstand (gA), ist mindestens ein gA einzuhalten.
- Übergeordnete baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.
- 3 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 den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz der BauV überschritten würde.
- Abstand von Kantons- und Gemeindestrassen **Art. 7 Abstand von öffentlichen Strassen**
- 1 Der Abstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.²⁶ Der Bauabstand ab Fahrbahnrand beträgt:
- gegenüber von Kantonsstrassen 5.00 m,
 - gegenüber von Gemeindestrassen der Basiserschliessung und der Detailerschliessung 3.60 m,
 - gegenüber Fusswegen und Radwegen mindestens 2.00 m.
- 2 Die Strassenklassierungen sind im Verkehrsrichtplan festgelegt.
- 3 Garagenvorplätze und Abstellplätze haben bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse mind. 6.00 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahn-/bzw. Trottoirrand. Bezüglich der Sicherheit gleichwertige Lösungen sind zulässig.
- 4 Abstellplätze und Containerabstellplätze können gegenüber Gemeindestrassen mit einem Bauabstand von 0.5 m auf Zusehen hin bewilligt werden. Die Gemeinde kann die Bewilligung widerrufen, wenn sich daraus erhebliche Nachteile für die Öffentlichkeit / Verkehrssicherheit ergeben.

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 8 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A	Schulhaus, Kindergarten, bestehende Wohnungen, Aussensportanlage, Spielplätze, Schutzräume	Erweiterungen gemäss den baupolizeilichen Massen in Art. 4 haben sich an den bestehenden Bauvolumen zu orientieren. Die unüberbaute Teilfläche gilt als Kulturland, die Überbauung hat mit einer der Nutzung entsprechenden hohen Dichte zu erfolgen. ²⁷	II
ZöN B	Gemeindeverwaltung, bestehende Wohnungen, Bildungs-, Kultur- und Vereinsräume, Werkgebäude, Schutzräume	Erweiterungen und Erneuerungen gemäss den baupolizeilichen Massen in Art. 4.	III
ZöN C	Kinderspielplatz	bestehend, Erneuerung und Erweiterung der Spielplatzanlagen.	III
ZöN D	Wohnheim Tannacker	Erweiterungen und Neubauten gemäss den baupolizeilichen Massen in Art. 4. Arealinterne Gebäude- und Grenzabstände sind frei bestimmbar, sofern eine genügende Belichtung von Wohnräumen gewährleistet ist. Architektur und Aussenraum sollen eine Einheit bilden. Insbesondere sind Zufahrt und Platz im nördlichen Bereich einladend zu gestalten. Innerhalb eines Abstandes von 60 Metern ab Mitte der Bernstrasse dürfen keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden.	III

2.3 Weitere Nutzungszonen

Schrebergartenzone Art. 9 Schrebergartenzone

1 Die Schrebergartenzone ist in erster Linie für den Gartenbau reserviert. Erlaubt sind zudem weitere Freizeitnutzungen wie die Haltung kleinerer Haustiere sowie das Erstellen von Feuerstellen und Grillplätzen. Nicht erlaubt sind Nutzungen mit störenden Lärmemissionen.

2 Allfällige Gartenhäuser und Kleinställe dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von maximal 10.0 m² aufweisen. Die Fassadenhöhe traufseitig darf 3.5 Meter nicht überschreiten. Es ist auf eine einfache Baugestaltung zu achten.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der Landwirtschaftszone

Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Bestimmungen in Art. 4 BauR und nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (bei Bauten und Baugruppen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen).

Abbau- und
Ablagerungszone

Art. 11 Abbau- und Ablagerungszone

1 Die Abbau- und Ablagerungszone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

2 Der Materialabbau und die Materialablagerung sind nur im Rahmen erteilter Bewilligungen, bzw. unter den Voraussetzungen von Abs. 3 und 4 gestattet.

3 Die Gemeinde bezeichnet die neuen für Materialabbau und/oder –ablagerung geöffneten Gebiete und solche für Erweiterungen bewilligter Vorhaben durch Erlass entsprechender Überbauungsordnungen. Sie hält sich dabei an übergeordnete Konzepte und Pläne.

4 Keine Überbauungsordnung ist erforderlich für geringfügige Erweiterungen, kleine Materialentnahmen und Aufschüttungen, wenn den allenfalls betroffenen öffentlichen Interessen (Verkehrsbelastung, Rekultivierung und dgl.) im Baubewilligungsverfahren genügend Rechnung getragen werden kann.

5 In den Abbau- und Ablagerungszonen sind Installationen (Baracken, Pnereinigungsanlagen, Brennstoffcontainer, Grobsortierungs- und Aufbereitungsanlagen sowie Recyclinganlagen etc.) nicht gestattet.

6 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 12 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>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 anzustreben. 28</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 13 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: 29 30</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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	<p>Art. 14 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 5 bis Art. 7 BauR einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 31</p> <p>4 An Hängen sind Gebäude in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Fassadengestaltung	<p>Art. 15 Fassadengestaltung</p> <p>Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. 32</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p>Art. 16 Dachgestaltung</p> <p>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.</p> <p>2 Als Dachformen für Hauptbauten sind Steildächer, Pultdächer und Flachdächer mit oder ohne Attika erlaubt. An- und Nebenbauten müssen sich ästhetisch dem Hauptgebäude anpassen.</p> <p>3 Die Dachneigung von Steildächern hat zwischen 20° und 45° zu betragen, jene von Pultdächern maximal 20° und jene von Flachdächern/Attika maximal 3°.</p> <p>4 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Sie haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche zu gewährleisten.</p>

5 Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster und Glaseinsätze zugelassen.

6 In der Kernzone sind Dachaufbauten nur auf einer Ebene gestattet.

7 Bei Schutzobjekten gemäss Bauinventar sind Dacheinschnitte nicht zugelassen.

8 Die Dachflächen von Flachdächern und von Pultdächern bis zu einer Neigung von 5°, deren Fläche 30 m² übersteigt, sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar oder verglast sind.

Grundsätze für die
Versickerung von
Meteorwasser

Art. 17 Versickerung von Meteorwasser

1 Nicht verschmutztes Regenwasser und Reinabwasser sollen in der Regel nicht gefasst, sondern versickert werden. Ist dies aus technischen oder geologischen Gründen nicht möglich, sind sie einem oberirdischen Gewässer zuzuführen.

2 Sind beide Möglichkeiten ausgeschlossen, müssen sie ins Kanalisationsnetz eingeleitet werden, wobei die Bestimmungen des Trenn- und Mischsystems gelten.

Grundsätze für
Terrainveränderungen

Art. 18 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen und Stützmauern sind mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild auszuführen. Sie sind so zu gestalten, dass ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

2 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach der Bauabnahme abzuschliessen. Ausnahmen sind in der Baubewilligung festzuhalten.

Grundsätze für die
Aussenraum-
gestaltung

Art. 19 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.³³

Parkierung

Art. 20 Parkierung

1 Das Erstellen von Autoabstellplätzen und Zweiradabstellflächen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

2 Sofern aufgrund von anderen Gesetzen, Reglementen und Richtlinien nicht anders verlangt, sind die Aussenabstellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass in der Kernzone die nach Absatz 1 notwendigen Autoabstellflächen in Gemeinschaftsanlagen erstellt werden.

4 Für alle Autoparkplätze, die nach Absatz 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder nachweisbaren anderen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung zu verwenden.

5 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.-. Dieser Ansatz basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte, Stand Juni 2006 101.0 Punkte). Erhöht oder reduziert sich der Landesindex, so verändert sich der Ansatz von Fr. 6'000.- im gleichen Verhältnis.

6 Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Grundsätze für den **Art. 21 Energie**

Umgang mit Energie 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung anzustreben.

2 Es gelten die jeweiligen Mindestanforderungen des Kantons.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 12 bis Art. 21 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

Art. 23 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.³⁴

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:³⁵

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

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	<p>Art. 24 Baudenkmäler</p> <p>Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. ³⁶</p>
Brunnen	<p>Art. 25 Erhaltenswerte Brunnen</p> <p>Die zahlreichen Brunnen im Siedlungsgebiet von Bärswil sind für das Ortsbild sehr wertvoll. Die im Schutzplan dargestellten Brunnen sind zu erhalten und dürfen nicht durch Neubauten und Anlagen beeinträchtigt werden.</p>
Ortsbildschutz- gebiete	<p>Art. 26 Ortsbildschutzgebiete</p> <p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. ³⁷</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. ³⁸</p>
Erhaltung von historischen Verkehrswegen	<p>Art. 27 Historische Verkehrswege</p> <p>1 Die im Schutzplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. ³⁹</p>
Erhaltung von archäologischen Schutzgebieten	<p>Art. 28 Archäologische Schutzgebiete</p> <p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p> <p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p> <p>3 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.</p>
Hecken und Feldgehölze	<p>Art. 29 Hecken und Feldgehölze</p> <p>1 Hecken dürfen nur mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen bestockt sein. In einem Saumbereich von 3.0 m beidseits der Hecke sind jegliche Düngemittel und die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.</p> <p>2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>
Einzelbäume und Hochstamm- Obstgärten	<p>Art. 30 Einzelbäume und Hochstamm-Obstgärten</p> <p>1 Die im Schutzplan bezeichneten markanten Einzelbäume und Hochstamm-Obstgärten (Hostetten) sind ökologisch wertvoll und gliedern die Landschaft.</p>

2 Einzelbäume dürfen nur in zwingenden Fällen und in Absprache mit dem Gemeinderat gefällt werden. In jedem Fall ist für Ersatz zu sorgen. Sie sind in der Nähe des vorherigen Standortes mit einheimischen Bäumen zu ersetzen.

Gewässerraum

Art. 31 Gewässer

1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als Überlagerung im Zonenplan dargestellt.⁴⁰

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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁴¹

4 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind gemäss Art. 39 WBV Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Mittelachse dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.

Landschaftsschutzgebiete

Art. 32 Landschaftsschutzgebiete

1 Der landschaftliche und ökologische Wert der Gebiete ist auf Grund einer schonenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstanden. Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung und Freihaltung dieser Gebiete.

2 In den Landschaftsschutzgebieten ist das Erstellen von Bauten und Anlagen untersagt.

3 Jegliche Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlichen gewachsenen Terrains (insbesondere das Abtragen von Böschungen) sind untersagt.

Kommunale Naturschutzgebiete

Art. 33 Kommunale Naturschutzgebiete

1 Entlang des im Schutzplan bezeichneten wasserführenden Drainagegrabens im Gebiet Bermoos ist auf einem Streifen vom 3.00 m Breite nur eine Nutzung als extensives Dauergrünland gestattet.

2 Das im Schutzplan bezeichnete Naturschutzgebiet in der Lybetsmatt ist wie bisher als Dauergrünland zu nutzen.

3 Der im Schutzplan bezeichnete Tümpel im Bürgerwald ist ein bedeutender Lebensraum für geschützte Tiere (Amphibien, Libellen). Er steht unter dem Schutz der Gemeinde. Insbesondere sind alle Aktivitäten, welche die Qualität des Lebensraums verändern, untersagt.

Kantonales Naturschutzgebiet

Art. 34 Kantonales Naturschutzgebiet Bermoos

Das kantonale Naturschutzgebiet Bermoos ist ein Feuchtgebiet von grosser Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Es gelten die vom Regierungsrat erlassenen Schutz- und Nutzungsbestimmungen vom 10. September 1968. Es wird zwischen innerer und äusserer Schutzzone unterschieden.

Grundsätze für das
Bauen in Gefahren-
gebieten

Art. 35 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	Art. 36 Widerhandlungen 1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
Inkrafttreten	Art. 37 Inkrafttreten Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan sowie dem Schutzplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	Art. 38 Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">– Das Baureglement 4.12.2006 mit allen Änderungen– Der Zonenplan vom 4.12.2006 mit allen Änderungen– Der Schutzzonenplan vom 4.12.2006 mit allen Änderungen– Die UeO Gabelacher vom 3.09.1998 mit allen Änderungen

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 23. Okt. 2017 bis 20. Nov. 2017
Kantonale Vorprüfung	vom 03. Mai 2018 bis 05. Dez. 2018
Publikation im Amtsblatt	vom 13. März 2019 und vom 10. Juli 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 15. März 2019 und vom 11. Juli 2019
1. Öffentliche Auflage	vom 18. März 2019 bis 17. April 2019
2. Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 12. Juli 2019 bis 12. August 2019
Einspracheverhandlungen	am 30. April 2019
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 20. Mai 2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Namens der Einwohnergemeinde Die Präsidentin:	am 3. Juni 2019 sig. Elisabeth Allemann Theilkäs
Die Gemeindeverwalterin:	sig. Janine Schmid
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Bäriswil, den 24. April 2020
Die Gemeindeverwalterin:	sig. Janine Schmid
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am 21. Februar 2020

Anhang

A1 Gesetze

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

A2 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

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

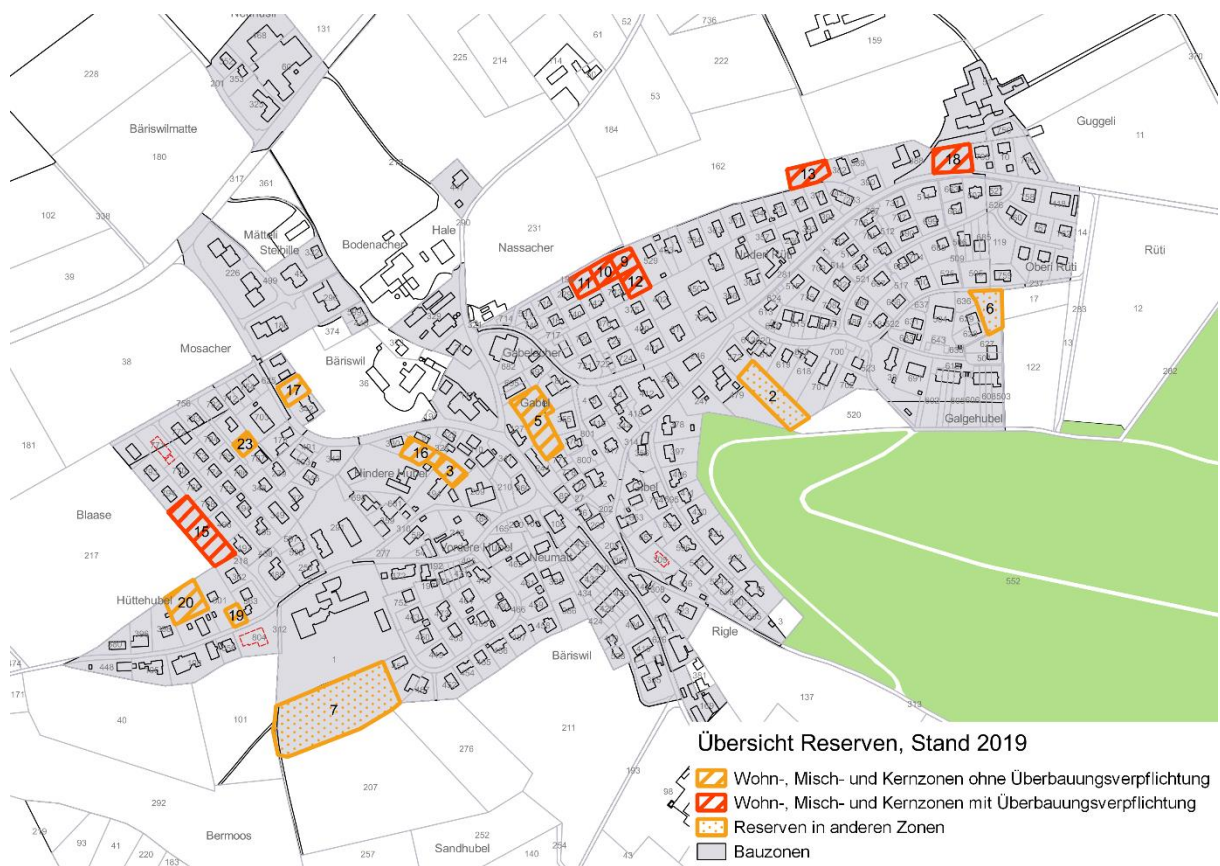
Bund/weitere Stellen

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

A3 Parzellen mit Bauverpflichtung

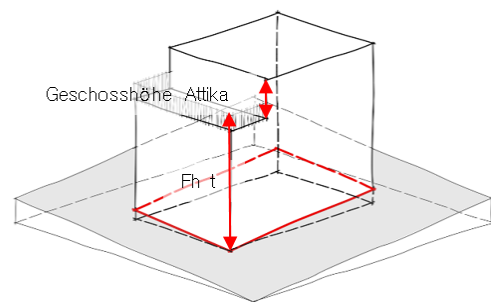
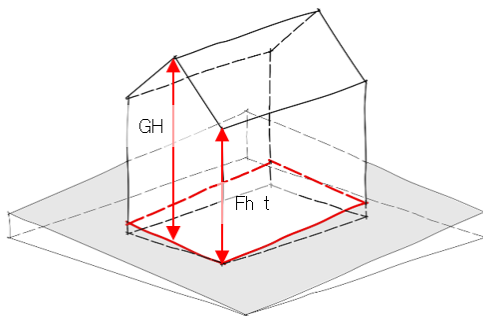
Für die folgenden Parzellen gilt die Überbauungsverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR.

Parzelle Nr. (Stand 18.02.2019)	Nummer der Reserve gemäss Übersichtsplan	Start der Frist
744	9	Rechtskraft Teilrevision 2017+
530	10	Rechtskraft Teilrevision 2017+
741	11	Rechtskraft Teilrevision 2017+
745	12	Rechtskraft Teilrevision 2017+
805	13	Rechtskraft Teilrevision 2017+
803	15	Rechtskraft Teilrevision 2017+
388	18	Rechtskraft Teilrevision 2017+



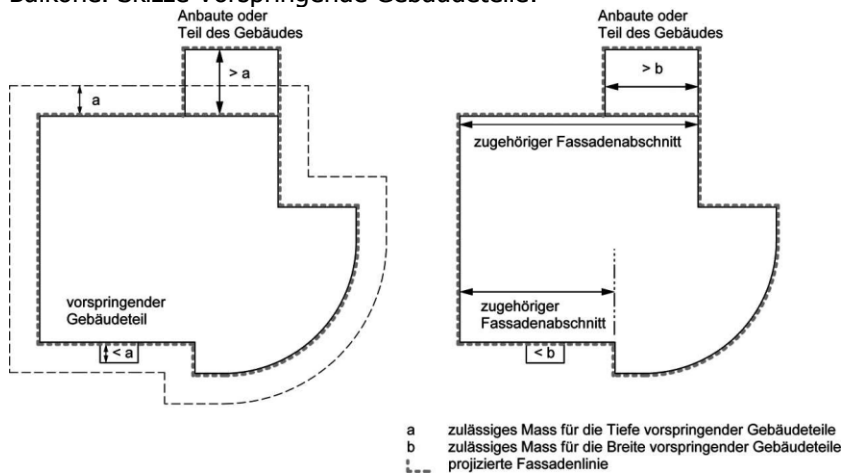
A4 Erläuterungen

- 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
- 5 Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV
- 6 Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG
- 7 Siehe Art. 66 BauG
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)
- 9 Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.
- 10 Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Verweis: Art. 90 Abs. 1 BauV).
- 11 Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 12 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.
- 13 Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Art. 14, 15 BMBV):

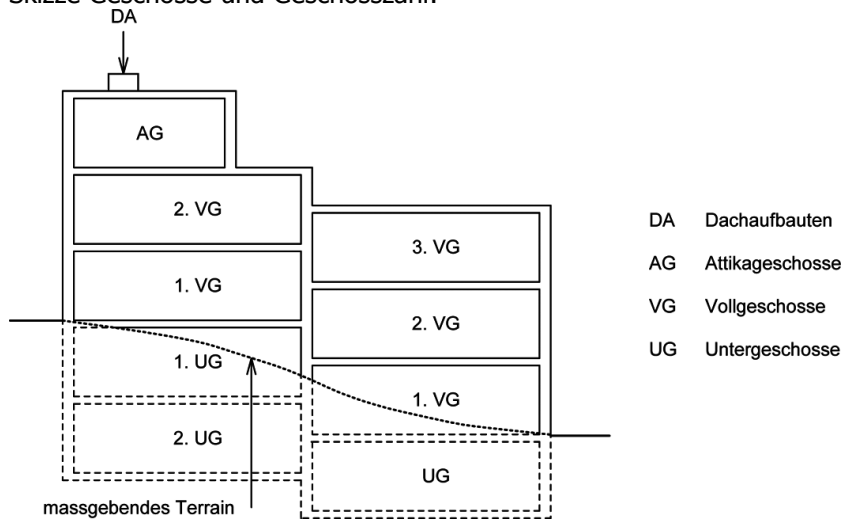


- 14 Siehe Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A4
- 15 Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.
- 16 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV).
- 17 Unterirdische Gebäude liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain (Art. 5 BMBV).

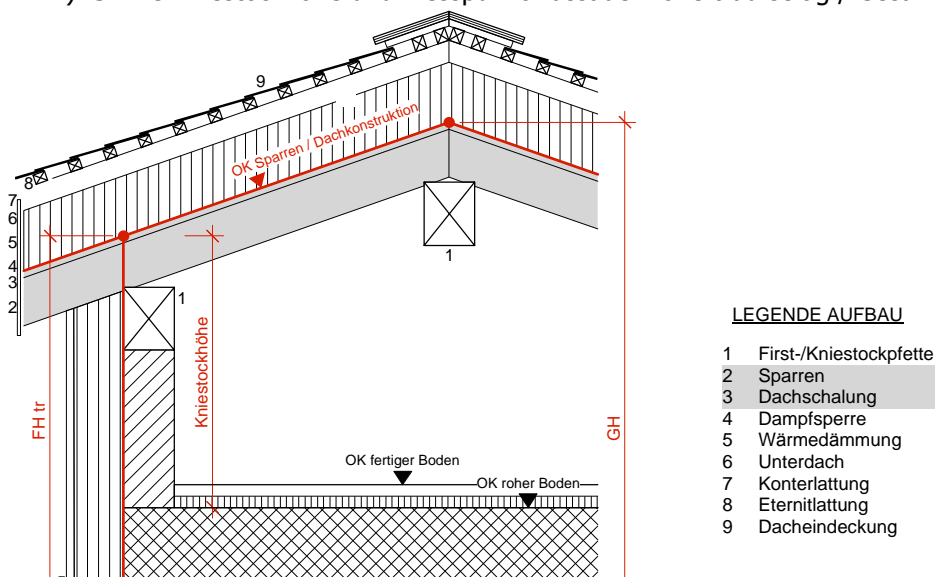
18 Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Skizze Vorspringende Gebäudeteile:



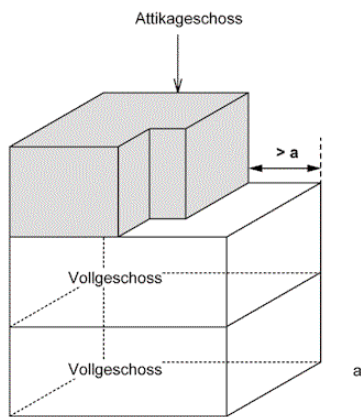
19 Skizze Geschosse und Geschosszahl:



20 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 16 BMBV). Skizze Kniestockhöhe und Messpunkt Fassadenhöhe traufseitig / Gesamthöhe:



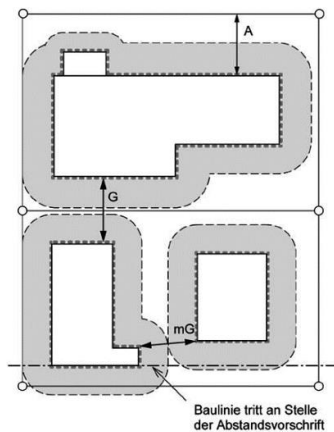
21 Skizze Rückversetzung Attikageschoss:



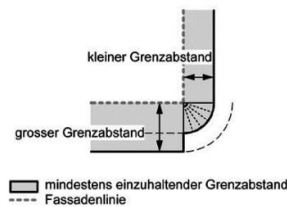
a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

22 siehe Art. 75 BauG

23 Skizze Grenz- und Gebäudeabstand:

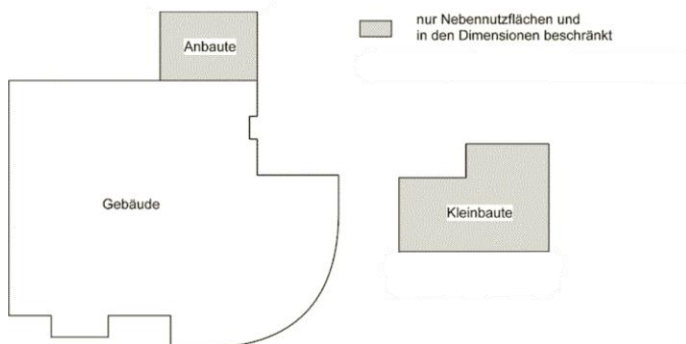


Kleiner und grosser Grenzabstand



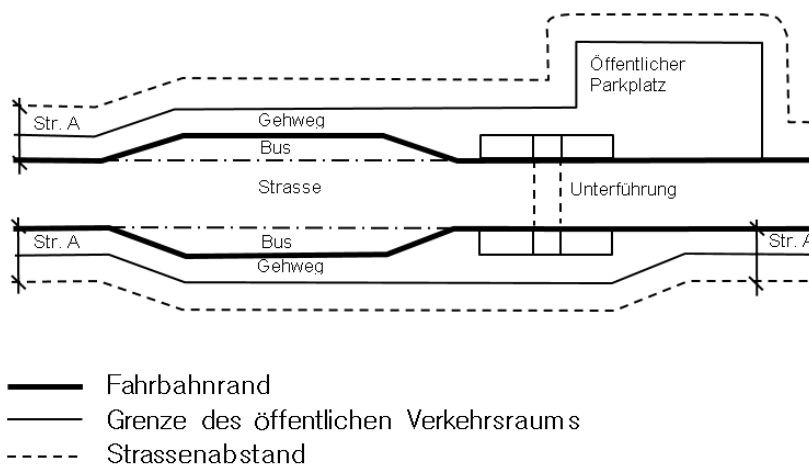
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

24 Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen, sie gelten als unbewohnt. Bei Kleinbauten handelt es sich um freistehende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut. Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV):



25 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

26 Skizze Strassenabstand:



27 Vgl. Art. 11c Abs. 5 BauV

28 Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen 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.

29 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

30 Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 22 BauR.

31 Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

32 Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

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

34 Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

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

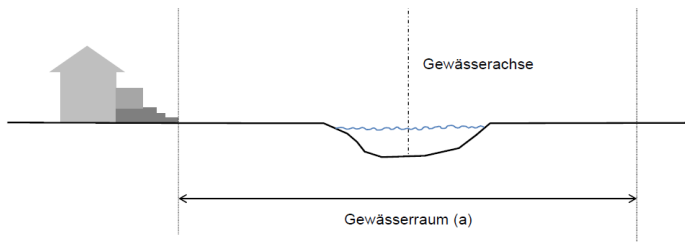
36 Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Bärswil. Das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

37 Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Bärswil.

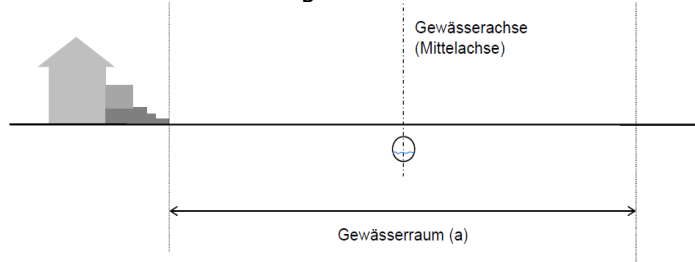
38 Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

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

40 Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Der Gewässerraum des alten Bärswilbächlis beträgt 11 m. Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer:



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