

# Baureglement (BauR)

Stand: 05.11.2021, **Genehmigung**

**Impressum**

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

Version	Datum	Inhalt
2.0	13.05.2019	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	02.11.2020	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	05.11.2021	Exemplar für den Beschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch das AGR

# Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe .....	1
<b>1 Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
<b>2 Nutzungszonen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 3 Art der Nutzung .....	3
Art. 4 Mass der Nutzung .....	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse .....	5
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand .....	6
Art. 8 Näherbau .....	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	7
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet .....	7
Art. 11 Grünzone (GR).....	7
Art. 12 Sonderbauzone «Winkel / Schulhaus Hang» .....	8
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	8
Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen.....</b>	<b>9</b>
Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP.....	9
Art. 15 Zone mit Planungspflicht Waldegg .....	9
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens .....</b>	<b>10</b>
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz .....	10
Art. 17 Beurteilungskriterien .....	10
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten .....	10
Art. 19 Dachgestaltung .....	10
Art. 20 Terrainveränderungen.....	11
Art. 21 Aussenraumgestaltung .....	11
Art. 22 Gestaltungsspielraum .....	11
Art. 23 Fachberatung .....	11
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....</b>	<b>12</b>
Art. 24 Baudenkmäler .....	12
Art. 25 Ortsbildschutzgebiete.....	12
Art. 26 Historische Verkehrswege.....	12
Art. 27 Archäologische Schutzgebiete .....	13
Art. 28 Markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen .....	13
Art. 29 Gewässerraum .....	13
Art. 30 Landschaftsschongebiete .....	14
Art. 31 Landschaftsschutzgebiet .....	14

Art. 32	Trockenstandort .....	14
Art. 33	Amphibienlaichgebiete .....	14
Art. 34	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	15
Art. 35	Bauen in Gefahrengebieten .....	15
<b>6</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>15</b>
Art. 36	Widerhandlungen .....	15
Art. 37	Inkrafttreten.....	15
Art. 38	Aufhebung von Vorschriften .....	15
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>16</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>17</b>
A1	Skizzen.....	17
A2	Gesetze .....	23
A3	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen .....	23

## 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 Bannwil bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung und Landschaft die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:3000	<p>Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden.</p> <p>Weiter sind im Zonenplan alle Elemente der Landschaft und der Gewässer- raum dargestellt.</p> <p>Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümergebunden.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.<sup>1</sup></p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.<sup>2</sup></p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.<sup>3</sup></p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmegenehmigung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</sup></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.<sup>5</sup></p>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB

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

<sup>3</sup> Siehe Art. 7 BewD

<sup>4</sup> Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

<sup>5</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. <sup>1</sup>
Qualitätssicherung	<p>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<sup>2</sup> und die architektonischen Werte<sup>3</sup> gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Bannwil geregelt. <sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. 17 dieses Baureglements.

<sup>4</sup> Siehe Art. 66 BauG

## 1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,  
Planungs- und  
Umweltrecht

### Art. 1 Geltungsbereich

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

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

### Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement vom 7. Dezember 2018 eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, kann der Gemeinderat gestützt auf Art. 126d BauG für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anordnen.

## 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):<sup>1</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W1, W2	▪ Wohnen	II
	W3	▪ stille Gewerbe <sup>2</sup>	
Dorfzone <sup>3</sup>	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe inkl. Pferdehaltung<sup>4</sup></li> <li>▪ Stille bis mässig störende Gewerbe<sup>5</sup></li> <li>▪ Gastgewerbe</li> </ul>	III
Gewerbezone	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbe und Dienstleistungen</li> <li>▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal</li> </ul>	IV
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie und Gewerbe</li> <li>▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal</li> </ul>	IV

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> In der Dorfzone ist die Erhaltung der teilweise wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung von grosser Bedeutung.

<sup>4</sup> Gestattet sind die Pferdehaltung in landwirtschaftlichen Gewerben, in Landwirtschaftsbetrieben unterhalb der Gewerbezone und die hobbymässige Pferdehaltung. Hobbypferdehalter (Freizeitlandwirtschaft) müssen imstande sein, alle Pferde selber, d.h. ohne Hilfe von Dritten zu betreuen. Als hobbymässig ist diejenige Tierhaltung anzusehen, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet ist, sondern aus Liebhaberei ausgeübt wird und der Freizeitgestaltung dient. Im Rahmen der hobbymässigen Tierhaltung dürfen keine fremden Tiere (Pensionstiere) gehalten werden, da dies eine gewerbliche Tätigkeit darstellt.

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

Baupolizeiliche  
Masse**Art. 4 Mass der Nutzung**1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>1</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	GZ	VG
Wohnzone 1	W1	3	6	25	6	10	–	1
Wohnzone 2	W2	3	6	35	8	12	–	2
Wohnzone 3	W3	3	6	40	11	15	–	3
Dorfzone	D	3	6	35	8	12	–	2
Gewerbezone	G	3	6	40	11	15	0.10	
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ Fh t >4.0	$\frac{1}{2}$ Fh t >4.0	60	15	19	0.15	

Sonderbauzone «Winkel / Schulhaus Hang»: siehe Art. 12

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)

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

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

GZ = Grünflächenziffer<sup>2</sup>

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. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) für Wohn- und Dorfzonen bzw. eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) für Gewerbe- und Arbeitszonen einzuhalten:

Parzelle	Zone	GFZo	
31	D	0.45	
711	W2	0.45	
265	W2	0.45	
317	D	0.45	
Parzelle	Zone	ÜZ	Bemerkungen
3	A	mind. 0.5	
36	A	mind. 0.5	
660	A	mind. 0.5	projektiertes Gebäude
313	A	mind. 0.5	Parzellenteil

Sonderbauzone «Winkel / Schulhaus Hang», siehe Art. 12

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

<sup>2</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Grundstücksfläche in der Bauzone abzüglich Erschliessungsflächen). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Weitere bau-  
polizeiliche Masse

## Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

### 1 An- und Kleinbauten<sup>1</sup>

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m<sup>2</sup>
- Fassadenhöhe F<sub>h</sub> t max. 3.5 m

### 2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:<sup>2</sup>

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

### 3 vorspringende Gebäudeteile:<sup>3</sup>

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m

### 4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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

### 5 gestaffelte Gebäude, Staffelung<sup>4</sup>

- in der Höhe: min. 1.5 m
- in der Situation: min. 3.0 m

### 6 Geschosse<sup>5</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m;  
in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Bau-  
denkmälern max. 1.5 m
- Attikageschoss: Muss auf mindestens einer Gebäudeseite gegenüber  
dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein

7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 5.0 m nicht überschreitet.<sup>6</sup>

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude 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 In der Dorfzone können die Grenz- und Gebäudeabstände der überlieferten Bauweise angepasst werden, wenn dies das Ortsbild erfordert und wenn eine ausreichende Besonnung und die wohnhygienischen Randbedingungen gewährleistet bleiben.

---

<sup>1</sup> Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>3</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>4</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

<sup>5</sup> Skizze Geschosse, Geschoszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>6</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

- Gebäudeabstand **Art. 7 Gebäudeabstand<sup>1</sup>**
- 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 wohngygienisch 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 wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.
- Näherbau **Art. 8 Näherbau**
- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 und Art. 6 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. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**
- 1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.<sup>2</sup>
- 2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in der Dorfzone), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

---

<sup>1</sup> Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

<sup>2</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:<sup>1</sup>

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Kirchenareal	ZöN 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kirche</li> <li>▪ Friedhof</li> <li>▪ Parkplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Parzellen Nr. 1, 343, 563;</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D</li> </ul>	II
2 Schulhaus	ZöN 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulhaus mit den notwendigen Ausanlagen</li> <li>▪ Mehrzweckgebäude</li> <li>▪ Gemeindeverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Parzelle Nr. 8;</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D</li> </ul>	III
3 Werkhof	ZöN 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werkhof und Materiallager der Gemeinde</li> <li>▪ Archiv für historische Dokumente, Fahrzeuge und Gegenstände</li> <li>▪ Bank- oder Postomat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Parzelle Nr. 5;</li> <li>▪ Möglichkeit für die Unterbringung eines Geldautomaten</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D</li> </ul>	III
4 Abwasserreinigungsanlage	ZöN 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abwasserreinigungsanlage mit Werkhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realisiert</li> <li>▪ Parzelle Nr. 578</li> <li>▪ Erweiterungen und Ergänzung mit einem Werkhof gemäss den Überbauungsvorschriften der Uferschutzplanung</li> </ul>	III

## 2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone

### Art. 11 Grünzone (GR)

1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet.<sup>2</sup>

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

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

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

Sonderbauzone

**Art. 12 Sonderbauzone «Winkel / Schulhaus Hang»**

1 Die Sonderbauzone Winkel / Schulhaus–Hang dient primär der Wohnnutzung mit verschiedenen Wohntypen. Zugelassen sind ausserdem Räume / Ateliers für Kleingewerbe und Dienstleistungen / Ausstellungsräume sofern kein überdurchschnittlicher, quartierfremder Verkehr entsteht. Ferner dürfen in dieser Zone Bauten für Senioren, gehbehinderte Personen oder für das betreute Wohnen wie Heime etc. erstellt werden.

2 Für die Gestaltung der Bauten gelten folgende Bedingungen:

- Hauptgebäude müssen mit Sattel– oder Pultdächern versehen werden.
- Dacheinschnitte; Dachaufbauten sowie Dachterrassen sind gestattet.
- Die Dachneigung muss min. 10° und darf max. 36° a. T. betragen.
- Kein First darf die Kote von 460.0 m.ü. M. überschreiten.
- Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

3 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- kGA = 4.0 m
- gGA = 8.0 m
- Fh t = 8.0 m
- GL = 30.0 m
- VG = 2

4 Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe II (gemäss Art. 43 LSV).

5 Für die Parzellen Nrn. 511, 691, 692, 693, 694 und 695 gelten die Bestimmungen der Dorfzone D. Bei Abweichungen / Ausnahmen ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

6 Auf den Parzellen Nrn. 511, 714–717, 719–721 und 727 ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 einzuhalten.

7 Die Inanspruchnahme von Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung [arealinterne Grenz– und Gebäudeabstände, Anordnung der Bauten, Gebäudelänge]) ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen. In diesem Falle zieht die Baubewilligungsbehörde für die Beurteilung einer Baueingabe eine Fachberatung (Ortsplaner, Bauberater Heimatschutz, Denkmalpflege o.ä.) zur Beratung und Begutachtung bei. Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor Abgabe eines Gesuchs eine Voranfrage in Form eines Vorprojektes einzureichen.

## 2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in der  
Landwirtschaftszone**Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ)**

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.<sup>1</sup>

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT–Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un- überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.<sup>1</sup>

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.

#### ZPP 1

#### **Art. 15 Zone mit Planungspflicht Waldegg**

##### Planungszweck

1 Die ZPP Waldegg bezweckt auf den Parzellen Nr. 541, 580 und 31 die Realisierung einer attraktiven Wohnsiedlung in Anlehnung an die gewachsene dörfliche Siedlungsumgebung.

##### Art und Mass der Nutzung

2 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W3. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.5 betragen. Innerhalb des ZPP-Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.

##### Gestaltungsgrundsätze, Verschiedenes

3 Die Erschliessung der Bauten erfolgt von den bestehenden Strassen (Aarwangenstrasse und Steinackerweg) für das gesamte Areal. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen und hauptsächlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Weitere Fusswegverbindungen zwischen den Bauten sind vorzusehen.

4 Es ist eine etappenweise Realisierung mit einem einheitlichen Gesamtkonzept über die gesamte Fläche vorzusehen, welches den dörflichen Charakter aufnimmt.

5 Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erreicht. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Grobkonzept zur Umgebungsgestaltung zu erarbeiten. Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind zu bepflanzen.

6 Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im östlichen Bereich (im Waldabstand von 30 m) zu planen.

---

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

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

### Art. 16 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.<sup>1</sup>

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

### Art. 17 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:<sup>2</sup>

- 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. 18 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. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

3 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. An Hängen sind die Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

### Art. 19 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 Schrägdächer vorzusehen. Ansonsten sind Pultdächer und Flachdächer zulässig. Attika gemäss Art. 5 Abs. 6 sind in der Wohnzone 3, der Dorfzone, der Gewerbezone und in der Arbeitszone zulässig.

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 21 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.

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

3 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:

- Schrägdächer: zwischen 26° und 45°
- Pultdach: zwischen 10° und 35°

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt maximal 50% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 25% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>1</sup> nicht zulässig.

6 Technisch bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1.0 m bleiben unberücksichtigt.

Grundsätze für  
Terrainveränderungen

### **Art. 20 Terrainveränderungen**

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

Grundsätze für die  
Aussenraum-  
gestaltung

### **Art. 21 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.<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Gestaltungsspielraum  
der Baubewilligungs-  
behörde

### **Art. 22 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 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 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:<sup>3</sup>

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;

<sup>1</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

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

<sup>3</sup> Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

- 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.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 24 Baudenkmäler

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

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

Ortsbildschutzgebiete

### Art. 25 Ortsbildschutzgebiete

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

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

Erhaltung von  
historischen  
Verkehrswegen

### Art. 26 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan 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.<sup>4</sup>

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

---

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Bannwil vom 26. November 1998; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

<sup>2</sup> Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

<sup>3</sup> Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Bannwil bzw. die Beschriebe im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. 27 Archäologische Schutzgebiete**

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

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

Schutz von  
markanten Bäumen

### **Art. 28 Markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen**

1 Die im Zonenplan 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 Hochstammbäume 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.

Gewässerraum

### **Art. 29 Gewässerraum**

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als schraffierte Überlagerung (Korridor) im Zonenplan festgelegt.<sup>2 3</sup>

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

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.

5 Der Abstand von Bauten und Anlagen von der Aare wird durch das Freihaltegebiet<sup>6</sup> "Aare" festgelegt. Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:

- Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

<sup>3</sup> Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasser- 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.

- Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen: Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen nach SFG, unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenentwässerung und Bewässerung.

Landschaftsschon-  
gebiete

### **Art. 30 Landschaftsschongebiete**

1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.<sup>1</sup>

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.<sup>2</sup>

Landschaftsschutz-  
gebiet

### **Art. 31 Landschaftsschutzgebiet**

1 Das Landschaftsschutzgebiet dient der Freihaltung des Aareraums vor weiteren Bauten und Anlagen. Baumschulen, Treibhäuser, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Aufforstungen mit nicht einheimischen Pflanzenarten, Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländes sind untersagt.

2 Neue Bauten und Anlagen sind nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet und auf das betriebliche Minimum zu beschränken.

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.<sup>3</sup>

Trockenstandort

### **Art. 32 Trockenstandort**

Die im Zonenplan 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. Die im Zonenplan bezeichneten Bestände sind höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.

Amphibienlaich-  
gebiete

### **Art. 33 Amphibienlaichgebiete**

Die im Zonenplan bezeichneten Amphibienlaichgebiete sind Lebensräume geschützter Tiere. Sie dürfen nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.

---

<sup>1</sup> Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

<sup>2</sup> Siehe Art. 23 BauR

<sup>3</sup> Siehe Art. 23 BauR

Hecken, Feld- und Ufergehölze	<b>Art. 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b> 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. 2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. 3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.
Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten	<b>Art. 35 Bauen in Gefahrengebieten</b> 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG. <sup>1</sup> 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen. <sup>2</sup> 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantontonale Fachstelle bei. 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## 6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	<b>Art. 36 Widerhandlungen</b> 1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. <sup>3</sup> 2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.– bestraft.
Inkrafttreten	<b>Art. 37 Inkrafttreten</b> Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	<b>Art. 38 Aufhebung von Vorschriften</b> Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bannwil vom 18. März 1997.</li></ul>

---

<sup>1</sup> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>2</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

<sup>3</sup> Siehe Art. 50 BauG

### Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 15.10.2018 bis 13.11.2108
Kantonale Vorprüfung	vom 18.12.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 18.11.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 19.11.2020 und 26.11.2020
Öffentliche Auflage (Gesamtrevision Ortsplanung)	vom 19.11.2020 bis 21.12.2020
Publikation im Amtsblatt	vom 06.01.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 07.01.2021 und 14.01.2021
Öffentliche Auflage (Waldfeststellung)	vom 07.01.2021 bis 08.02.2021
Einspracheverhandlungen	am 02.02.2021 und 03.02.2021
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	9
Rechtsverwahrungen	4
Publikation im Amtsblatt	vom 17.03.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 18.03.2021 und 25.03.2021
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 18.03.2021 bis 16.04.2021

Einspracheverhandlungen	am 31.05.2021
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07.06.2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 05.11.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bannwil, den **16. DEZ. 2021**

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

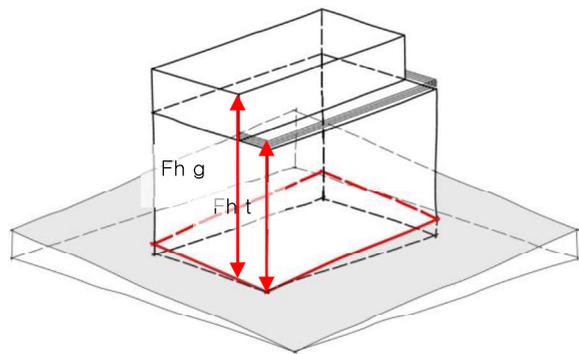
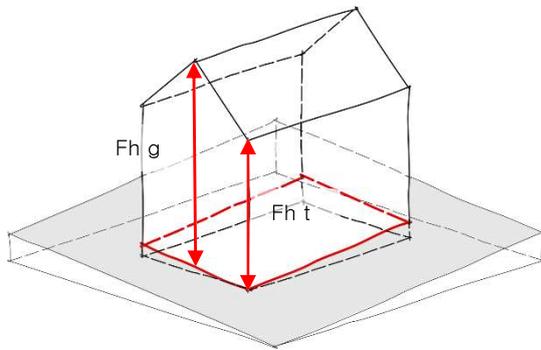
am **13. Mai 2022**



## Anhang

### A1 Skizzen

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

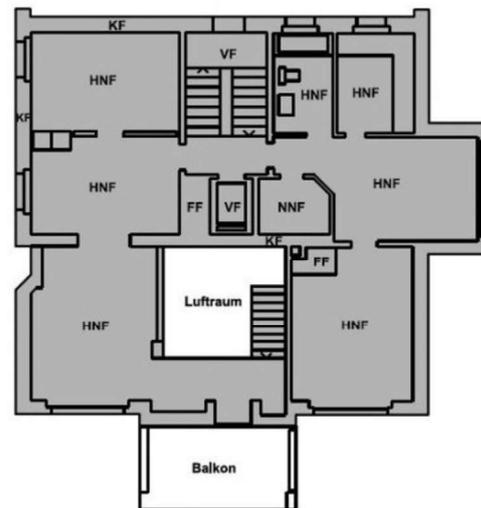
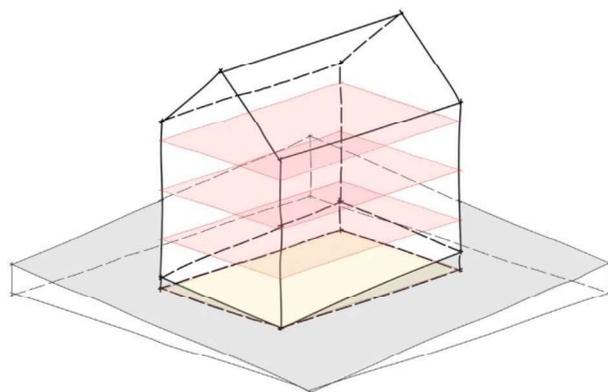


Fassadenlinie



Massgebendes Terrain

Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



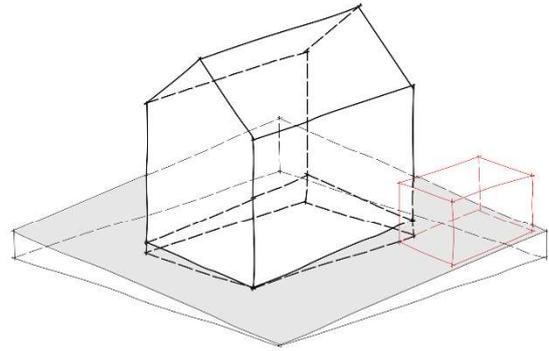
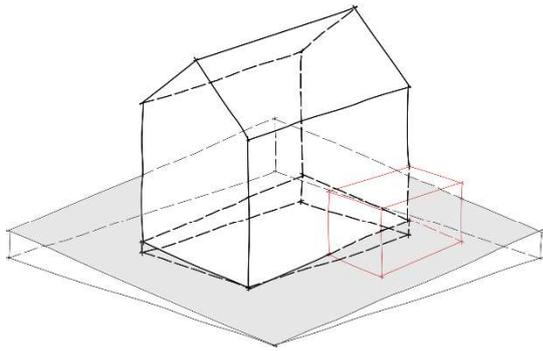
Geschossfläche oberirdisch



Geschossfläche unterirdisch

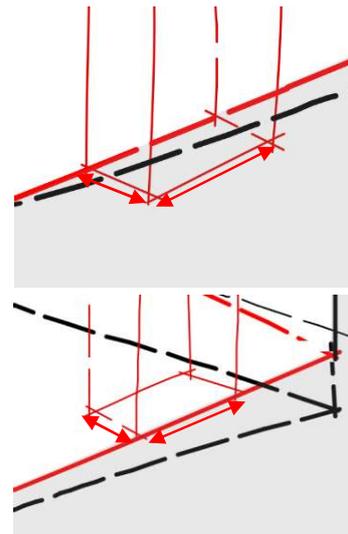
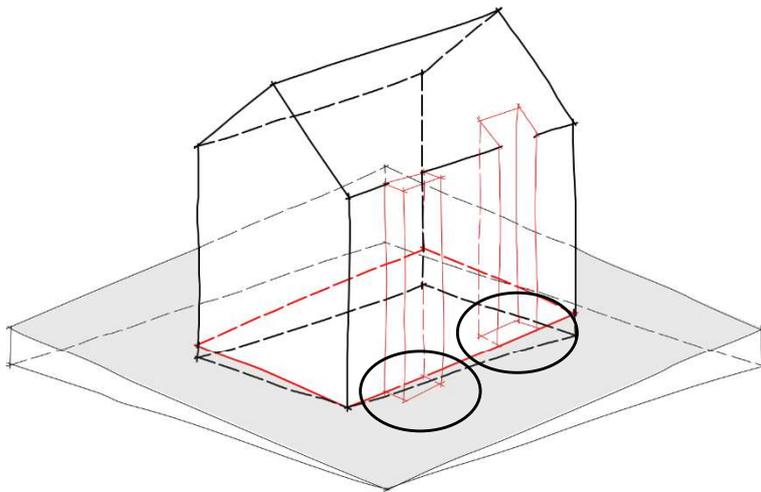
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden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

Skizze 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.

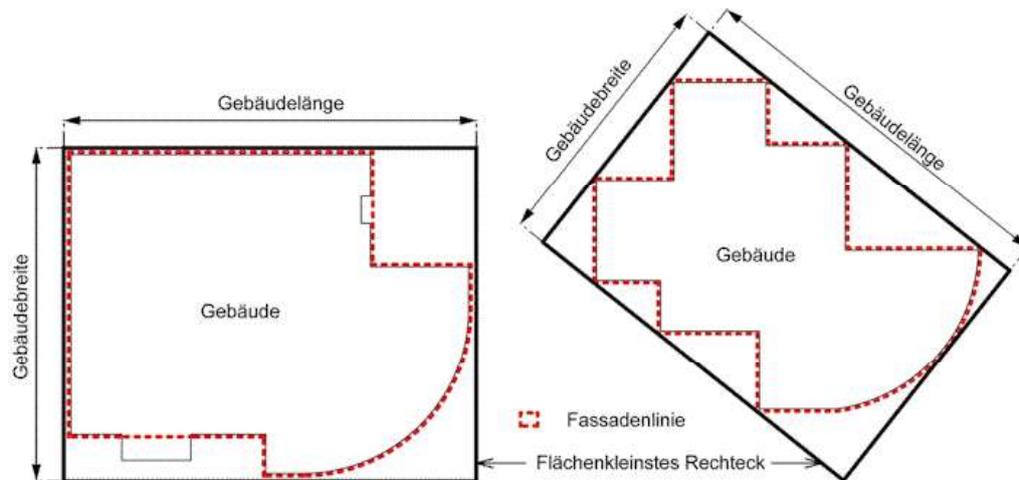
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



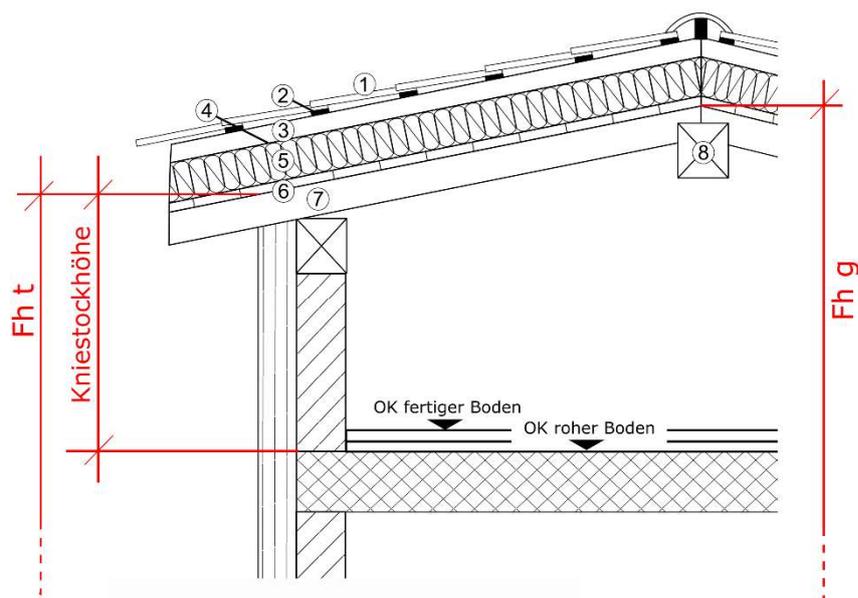
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

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)



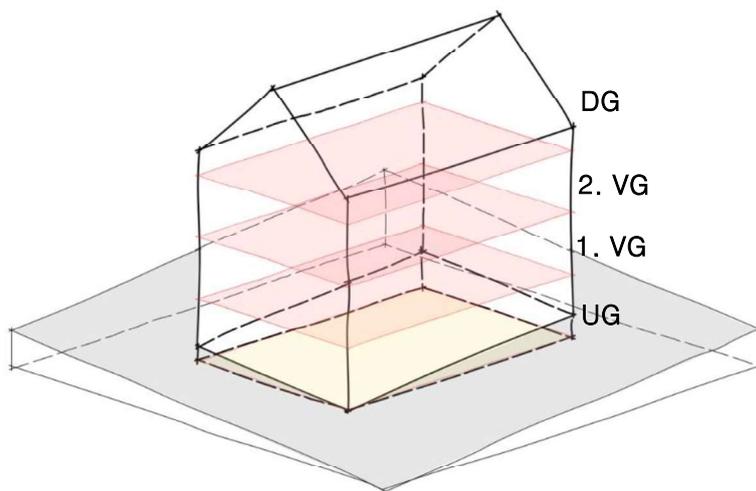
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 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)

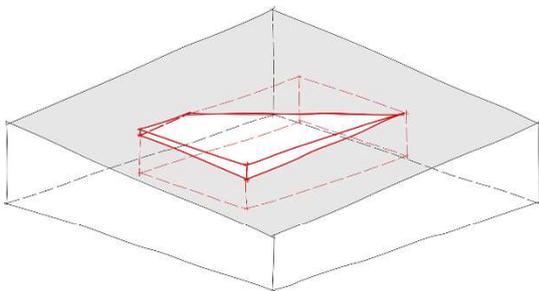


UG: Untergeschoss

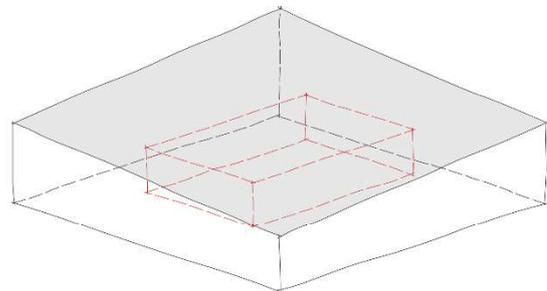
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

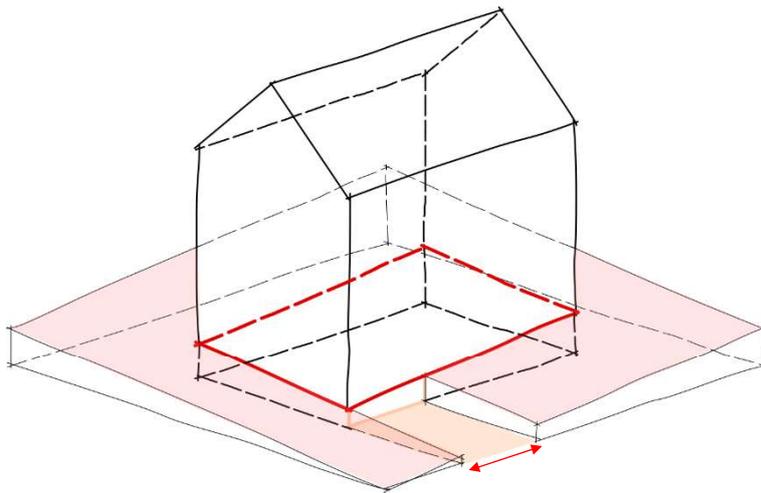


Unterniveaubaute



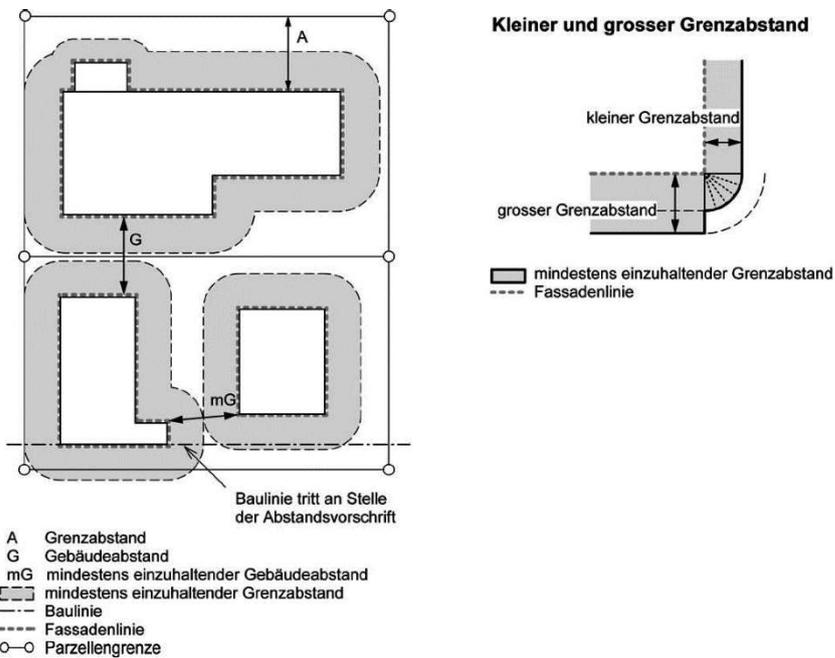
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

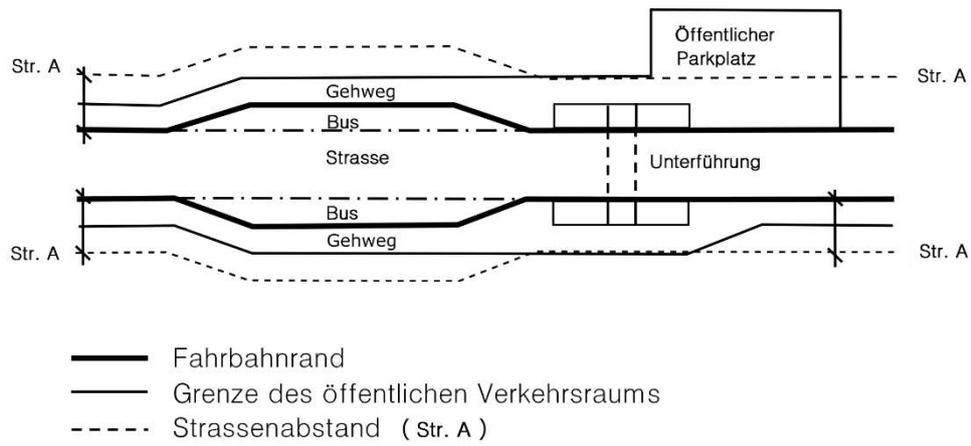


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5 m

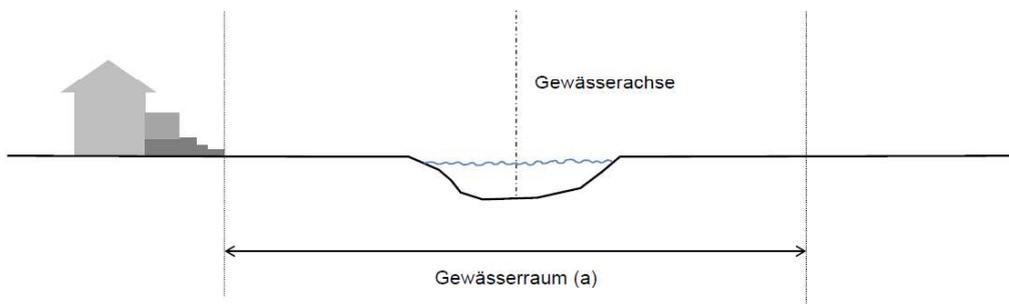
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



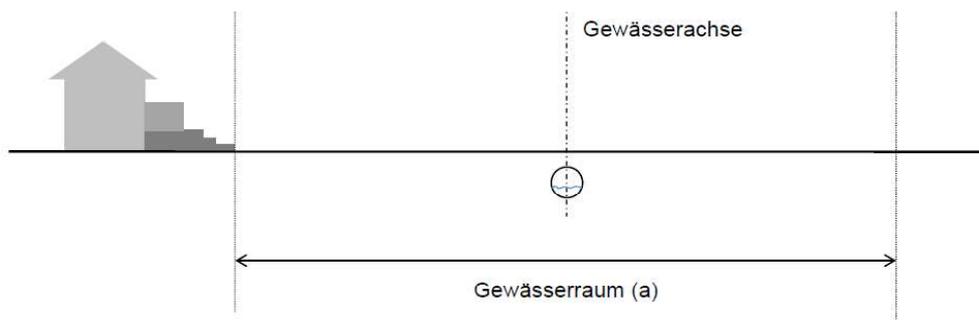
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SFG	Gesetz über See- und Flussufer (See- und Flussufergesetz, SFG) vom 06.06.1982
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

## A3 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>
- Kantonsrecht: [https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law](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