



# Baureglement (BauR)

Stand: 03.12.2022, **Genehmigung**

**Impressum**

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	02.07.2019	Entwurf für die Mitwirkung
2.0	08.06.2020	Exemplar für die Vorprüfung
3.0	26.08.2022	Exemplar für die öffentliche Auflage
4.0	03.12.2022	Exemplar für die Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lesehilfe</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen .....	3
Art. 3 Bedingte Einzonungen.....	3
<b>2 Nutzungszonen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen .....	3
Art. 4 Art der Nutzung .....	3
Art. 5 Mass der Nutzung .....	4
Art. 6 Weitere baupolizeiliche Masse .....	5
Art. 7 Grenzabstände.....	5
Art. 8 Gebäudeabstand .....	6
Art. 9 Näherbau .....	6
Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen .....	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen.....	7
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) .....	7
2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	8
Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
Art. 13 Weilerzone .....	8
<b>3 Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>9</b>
Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP .....	9
Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Löwenareal».....	9
<b>4 Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>11</b>
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz .....	11
Art. 17 Beurteilungskriterien .....	11
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten .....	11
Art. 19 Dachgestaltung .....	11
Art. 20 Aussenraumgestaltung .....	12
Art. 21 Gestaltungsspielraum .....	12
Art. 22 Fachberatung .....	12
<b>5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b> .....	<b>13</b>
Art. 23 Baudenkmäler .....	13
Art. 24 Ortsbildschutzgebiete.....	13
Art. 25 Historische Verkehrswege.....	13
Art. 26 Archäologische Funde und Schutzgebiete.....	13
Art. 27 Markante Bäume und Baumgruppen .....	14
Art. 28 Naturschutzgebiet .....	14
Art. 29 Botanisches Objekt .....	14
Art. 30 Gewässerraum .....	14
Art. 31 Landschaftsschutzgebiete .....	15

Art. 32	Feuchtstandorte und Weiher .....	15
Art. 33	Aussichtspunkte .....	15
Art. 34	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	15
Art. 35	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere .....	15
Art. 36	Bauen in Gefahrengebieten .....	15
<b>6</b>	<b>Zuständigkeit der Behörden .....</b>	<b>16</b>
Art. 37	Kompetenzen Gemeinderat .....	16
Art. 38	Kompetenzen Baukommission .....	16
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>17</b>
Art. 39	Widerhandlungen .....	17
Art. 40	Inkrafttreten.....	17
Art. 41	Aufhebung von Vorschriften .....	17
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>18</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>
A1	Skizzen.....	19
A2	Bauverpflichtungen .....	25
A3	Gesetze .....	26
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen .....	26

## 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 Heimiswil bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung sowie Landschaft und Gewässer Nord und Süd die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan Siedlung	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. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd	Analog zum Zonenplan Siedlung sind im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
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 Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.<sup>4</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

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>1</sup>

- 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>2</sup>
- 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<sup>3</sup> und die architektonischen Werte<sup>4</sup> 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<sup>5</sup> sowie in Art. 37 und Art. 38 des vorliegenden Baureglements geregelt.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

<sup>2</sup> Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

<sup>3</sup> 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>4</sup> 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>5</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 eine Mehrwertabgabe.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet. 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.

Sicherstellung der  
Verfügbarkeit von  
Bauland

## Art. 3 Bedingte Einzonungen

- 1 Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann nach Art. 126c BauG an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.
- 2 Die Massnahme wird auf die folgenden Parzellen angewendet:

Parzelle-Nr.	Flurname	Frist	Beginn der Frist
676	Sonnenrain	10 Jahre	ab Rechtskraft Ortsplanungsrevision
883	Niderdorf	10 Jahre	ab Rechtskraft Ortsplanungsrevision
1249	Sonnenrain	10 Jahre	ab Rechtskraft Ortsplanungsrevision

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

# 2 Nutzungszonen

## 2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlich-  
keitsstufen

## Art. 4 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>1</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille Gewerbe<sup>2</sup></li> <li>▪ Verkauf für den täglichen Bedarf</li> </ul>	II

<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).

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Dorfzone <sup>1</sup>	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ stille bis mässig störende Gewerbe<sup>2</sup></li> <li>▪ Klein- und Gastgewerbe</li> <li>▪ Dienstleistungsbetriebe, Verkauf</li> <li>▪ Landwirtschaft</li> <li>▪ Für die Parzellen Nrn. 1088, 1233 und 1234, die mit einer Bauverpflichtung gemäss Anhang A2 belegt sind, ist keine landwirtschaftliche Nutzung erlaubt.</li> </ul>	III

Baupolizeiliche  
Masse

### Art. 5 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>3</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG
Wohnzone	W2	4	8	30	8	12	2
Dorfzone	D2	4	6	35	8.5	12.5	2

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

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

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

VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite 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 im Zonenplan Siedlung bezeichneten Parzellen ist aufgrund der Einzonung von Kulturland (Art. 11c Abs. 1 BauV) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo<sup>4</sup>) von 0.5 einzuhalten.

4 Auf den im Zonenplan Siedlung bezeichneten 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 GFZo von 0.45 einzuhalten<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Heimiswil. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

<sup>2</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.

<sup>4</sup> Für die Geschossflächenziffer oberirdisch gilt: Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. Skizze und Messweise im Anhang A1

<sup>5</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Mass der Nutzung,  
weitere bau-  
polizeiliche Masse

## Art. 6 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 Fh t max. 3.5 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile<sup>2</sup> mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.5 m und einer max. aGbF von 60 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

### 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:<sup>3</sup>

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

### 4 vorspringende Gebäudeteile:<sup>4</sup>

- zulässige Tiefe über die Fassadenflucht herausragend max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden: zulässige Ausladung 2.5 m, ohne Breitenbeschränkung

### 5 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe von der Fassadenflucht zurückversetzt max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

### 6 gestaffelte Gebäude, Staffelung:<sup>5</sup>

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

### 7 Geschosse<sup>6</sup>

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.2 m über Fassadenlinie hinausragend.
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m. Bei Pultdächern: kleine Kniestockhöhe 0.8 m, grosse Kniestockhöhe 1.2 m.
- Attikageschoss: Muss bei mindestens einer Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 3.0 m zurückversetzt sein.

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

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

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

## Art. 7 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 5 und Art. 6 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

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

<sup>2</sup> Gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Wohnräume etc.

<sup>3</sup> Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

<sup>4</sup> Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

<sup>5</sup> Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

<sup>6</sup> Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

<sup>7</sup> Skizze Abgrabungen im Anhang A1

2 Gebäude welche einen grossen Grenzabstand gA einhalten müssen, haben diesen auf der besonnten Längsseite des Gebäudes einzuhalten. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost–West–Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Gebäudeabstand

**Art. 8 Gebäudeabstand<sup>1</sup>**

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohnhygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, jedoch maximal bis zum in Abs. 1 genannten Mindestmass.

Näherbau

**Art. 9 Näherbau**

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 7 und Art. 8 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 6.0 m reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude und Anbauten bzw. die zulässige anrechenbare Gebäudefläche für Kleinbauten eingehalten wird. Der zonenübergreifende Zusammenbau ist ebenfalls gestattet, dabei gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 35 m.

Abstand von  
Kantons- und  
Gemeindestrassen**Art. 10 Abstand von öffentlichen Strassen**

1 Vom Fahrbahnrand aus sind die folgenden minimalen Bauabstände<sup>2</sup> einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.0 m;
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen und Wegen mindestens 3.6 m;
- längs Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m.

2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in Ortsbildperimetern), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Diese gilt nur für übrige öffentliche Strassen und Wege gemäss Abs. 1.

3 Bei geschlossenen Garagen und rechteckiger Ausfahrt zur Strasse haben Garagenvorplätze mindestens 5.0 m Tiefe aufzuweisen, gemessen vom Fahrbahnrand, bei Trottoirs von der Hinterkante.

---

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

<sup>2</sup> Skizze Strassenabstand im Anhang A1

## 2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

### Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

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

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Verwaltung	ZöN 1	Gemeindehaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten: Fh g von Neubauten und Erweiterungen max. 14.5 m. Fh t max. 10.5 m</li> <li>▪ Grenzabstand: Halbe Fassadenhöhe traufseitig, mind. aber 4.0 m</li> </ul>	II
2 Kirche	ZöN 2	Pfarrhaus und Kirche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es gelten die Masse und Gestaltungsvorgaben der D2</li> <li>▪ Ausgenommen: bestehende Gesamthöhe Kirche</li> </ul>	II
3 Friedhof	ZöN 3	Friedhof und Abdankung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten: Fh g von Neubauten und Erweiterungen max. 6.0 m, Fh t max. 4.0 m</li> <li>▪ Grenzabstand: mind. 4.0 m</li> </ul>	II
4 Schulhaus Heimiswil	ZöN 4	Schulhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten: Fh g von Neubauten und Erweiterungen max. 14.5 m. Fh t max. 10.5 m</li> <li>▪ Grenzabstand: Halbe Fassadenhöhe traufseitig, mind. aber 4.0 m</li> <li>▪ Flachdach gestattet</li> </ul>	II
5 Sportanlagen	ZöN 5	Turnhalle, Sportanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten: Fh g von Neubauten und Erweiterungen max. 14.5 m, Fh t max. 10.5 m</li> <li>▪ Grenzabstand: Halbe Fassadenhöhe traufseitig, mind. aber 4.0 m</li> </ul>	III
6 Werkhof	ZöN 6	Werkhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es gelten die Masse und Gestaltungsvorgaben der D2</li> </ul>	II
7 Schulhaus Kaltacker	ZöN 7	Schulhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten: Fh g von Neubauten und Erweiterungen max. 14.5 m, Fh t max. 10.5 m</li> <li>▪ Grenzabstand: Halbe Fassadenhöhe traufseitig, mind. aber 4.0 m</li> <li>▪ Flachdach gestattet</li> </ul>	II
8 Heizzentrale	ZöN 8	Energienutzung, Wärmeverbund, Energieverbund	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauten: Fh g von Neubauten und Erweiterungen max. 10.0 m. Fh t max. 6.0 m</li> <li>▪ Grenzabstand: mind. 4.0 m</li> </ul>	II

<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.

- 9 Buswende- ZöN 9 Wendeplatz und ■ Nur Kleinbauten zugelassen III  
platz Haltestelle öV

## 2.3 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### Art. 12 Landwirtschaftszone (LWZ)

Art der Nutzung in der  
Landwirtschaftszone

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.

Zweck und Art der  
Nutzung in der  
Weilerzone und  
Einschränkungen

### Art. 13 Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.<sup>2</sup>

2 Unter Vorbehalt der nachstehenden Regelungen (Abs. 3 – 10) gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.<sup>3</sup>

4 Zugelassen sind Wohnnutzungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung.<sup>4</sup>

5 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können einmalige Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen vorgenommen werden.<sup>5</sup>

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

7 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.<sup>7</sup>

8 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.<sup>8</sup>

9 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits Wohnnutzungen aufweisen.

10 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

<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.

<sup>2</sup> Weilerzonen gelten nicht als Bauzonen nach Art. 15 RPG. Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kantonaler Richtplan MB A\_03). Die Gemeinde ist nicht erschliessungspflichtig.

<sup>3</sup> gemäss Art. 43 LSV

<sup>4</sup> Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

<sup>5</sup> Die Nutzung bestehender Volumina hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren.

<sup>6</sup> Klein- und Anbauten: siehe Art. 5

<sup>7</sup> Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute und des Weilers zu wahren.

<sup>8</sup> Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

### 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 unüberbauter, 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 Löwenareal

#### **Art. 15 Zone mit Planungspflicht «Löwenareal»**

#### Planungszweck

1 Die Zone mit Planungspflicht «Löwenareal» bezweckt eine Überbauung mit Wohn- bzw. gemischter Nutzung gemäss den Vorgaben der Dorf- bzw. Wohnzone und unter Berücksichtigung der bestehenden Baugruppe.

#### Art und Mass der Nutzung

2 Art und Mass der Nutzung werden folgendermassen definiert:

- Parzellen Nrn. 1051, 281 und 282:
  - Art der Nutzung: siehe Art. 4 Dorfzone D2, landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch nicht gestattet
  - Mass der Nutzung: siehe Art. 5 Abs. 1 Dorfzone D2
- Teilparzelle Nr. 1249:
  - Art der Nutzung: siehe Art. 4 Wohnzone W2
  - Mass der Nutzung: siehe Art. 5 Abs. 1 Wohnzone W2

3 Die Überbauung der ZPP muss pro Baubereich insgesamt folgende Mindestdichten erreichen<sup>2</sup>:

- Baubereich in der Dorfzone D2: GFZo<sup>3</sup> 0.4
- Baubereich in der Wohnzone W2: GFZo<sup>37</sup> 0.5

#### Gestaltungsgrundsätze

4 Die Überbauung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, welches das gewachsene Ortsbild, den Ortsbildschutzperimeter sowie die bestehenden Bauten berücksichtigt. Der Dorfcharakter wird durch die Integration der bestehenden Bauten sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erhalten.

5 Die Erschliessung erfolgt über das Scheidgässli und den Sonnenrain (Parzellen Nrn. 282 und 1164). Die Überbauungsordnung beinhaltet Bestimmungen, wie die Erschliessung zwischen Scheidgässli und Sonnenrain bis zur Parzelle Nr. 676 erfolgt (insb. Lösung Verkehrssituation Verzweigung Scheidgässli/Sonnenrain, Wendemöglichkeiten).

6 Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist vorgängig zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

7 Eine Realisierung über Etappen ist möglich, wenn ein Gesamtprojekt vorliegt. Prioritär wird die Parzelle Nr. 1249 entwickelt.

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

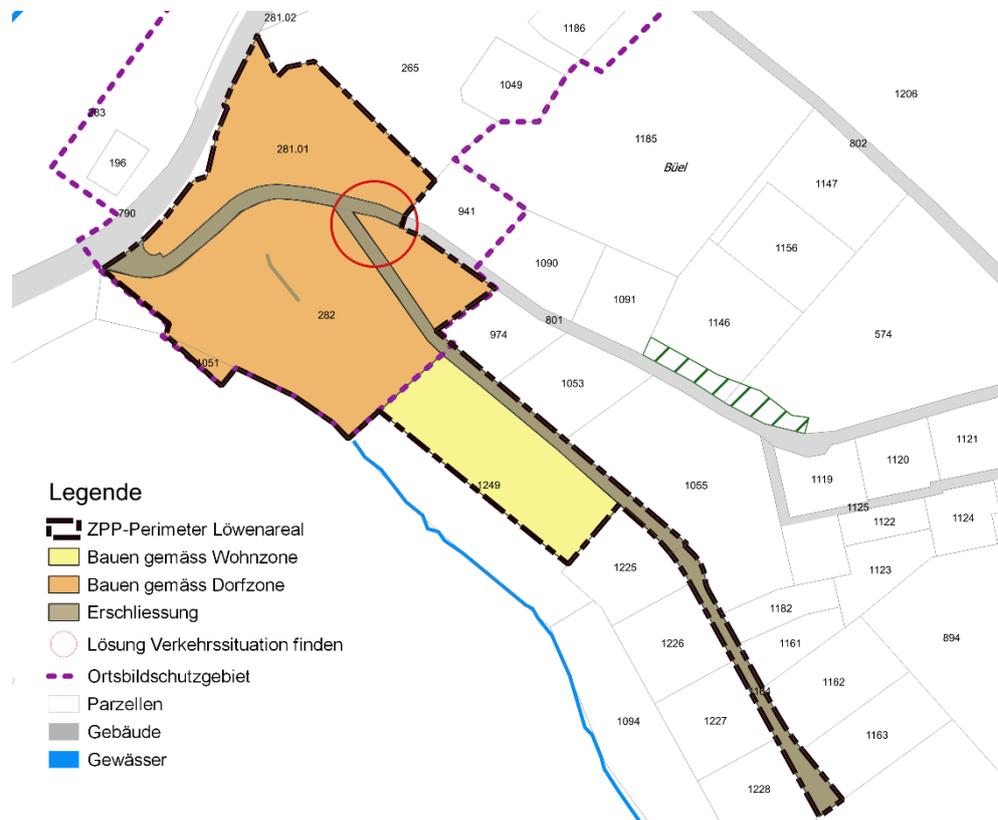
<sup>2</sup> Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

<sup>3</sup> Siehe Art. 28 BMBV und Art. 11c Abs. 3 BauV, Skizze und Messweise im Anhang A1

8 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen und hauptsächlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Zwischen den Bauten sind Fusswegverbindungen vorzusehen.

9 Spätestens mit der Überbauung der ZPP wird die Umlegung und Renaturierung des Junkholzbächlis vorgenommen.

Übersicht  
(es gelten der  
Zonenplan Siedlung  
sowie der Zonenplan  
Landschaft und  
Gewässer Nord)



## 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. 7 bis Art. 10 BauR einzuhalten.

2 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

3 An Hängen sind die Gebäude in der Regel 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 der Dorfzone sind Pult- und Flachdächer nicht zulässig. In den übrigen Zonen sind alle Dachformen inklusive Flachdächer mit Attika gestattet. Für An- und Kleinbauten sind in allen Zonen Flach- und Pultdächer gestattet.

<sup>1</sup> Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 20 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 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 2/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.<sup>1</sup>

5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten<sup>2</sup> nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

#### Art. 20 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 Gegenüber der Landwirtschaftszone müssen Mauern und Einfriedungen einen Minimalabstand von 0.5 m einhalten.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

#### Art. 21 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. 20 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

#### Art. 22 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;
- 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.

<sup>1</sup> Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

<sup>2</sup> K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmalern in Baugruppen

<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.

## 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler  
gemäss Bauinventar

### Art. 23 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. 24 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. 25 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd 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>

Erhaltung von  
archäologischen  
Funden und  
Schutzgebieten

### Art. 26 Archäologische Funde und Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.<sup>6</sup>

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

<sup>1</sup> Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Heimiswil; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern 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 Heimiswil (bzw. die Beschriebe im 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.

<sup>6</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).

- Markante Bäume und Baumgruppen **Art. 27 Markante Bäume und Baumgruppen**
- 1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd bezeichneten markanten Bäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen 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 Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.
- Naturschutzgebiet Oberburger Schachen **Art. 28 Naturschutzgebiet**
- 1 Das im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd hinweisend dargestellte kantonale Naturschutzgebiet Nr. 231 Oberburger Schachen ist ein Auengebiet und Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.
  - 2 Es gilt der kantonale Schutzbeschluss vom 18.12.2002 (RRB Nr. 4405).
- Eibe auf dem Gerstler **Art. 29 Botanisches Objekt**
- 1 Das im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd hinweisend dargestellte botanische Objekt Eibe auf dem Gerstler ist mit Regierungsratsbeschluss vom 10.12.1943 durch den Kanton geschützt.<sup>1</sup>
  - 2 Es darf weder beseitigt noch in seinem Wachstum beeinträchtigt werden.
- Gewässerraum **Art. 30 Gewässerraum**
- 1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
    - die natürliche Funktion der Gewässer;
    - Schutz vor Hochwasser;
    - Gewässernutzung.
  - 2 Der Gewässerraum wird als flächige Überlagerung 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.

<sup>1</sup> Vergleiche Art. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 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.

Landschaftsschutz- gebiete	<p><b>Art. 31 Landschaftsschutzgebiete</b></p> <p>1 Die im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälernte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.</p> <p>3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachberatung beurteilen zu lassen.</p>
Erhaltung und Pflege von Lebensräumen	<p><b>Art. 32 Feuchtstandorte und Weiher</b></p> <p>Die im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd bezeichneten Feuchtstandorte und Weiher sind zusammen mit ihrer Umgebung zu erhalten. Pflegerische Eingriffe sind gestattet.</p>
Weitere Schutzobjekte	<p><b>Art. 33 Aussichtspunkte</b></p> <p>Die im Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Der Erhaltung dienende Nutzungen und Massnahmen sind zulässig.</p>
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<p><b>Art. 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze</b></p> <p>1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.<sup>1</sup></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>
Neophyten und Neozoen	<p><b>Art. 35 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere</b></p> <p>Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), 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></p>
Grundsätze für das Bauen in Gefahren- gebieten	<p><b>Art. 36 Bauen in Gefahrengebieten</b></p> <p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>3</sup></p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>4</sup></p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder</p>

<sup>1</sup> Sie sind im Inventarplan Landschaft und im Zonenplan Siedlung (hier nur Hecken im Siedlungsgebiet) dargestellt. Die Hecken im Zonenplan Siedlung sind in ihrem Bestand geschützt.

<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> Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

<sup>4</sup> Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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<sup>1</sup>.

## 6 Zuständigkeit der Behörden

Gemeinderat

### Art. 37 Kompetenzen Gemeinderat

1 Der Gemeinderat beschliesst über alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit diese nicht den Stimmberechtigten oder der Baukommission übertragen sind.

2 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) die Erteilung von Ausnahmen (Art. 26–29 BauG) sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist,
- b) die Erhebung von Einsprachen (Art. 35ff BauG),
- c) den Erlass von Planungszonen (Art. 62ff BauG),
- d) geringfügige Abänderungen von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV,
- e) die Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen und Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht.

Baukommission

### Art. 38 Kompetenzen Baukommission

Der Baukommission obliegt insbesondere:

- a) die selbständige Erledigung des Baubewilligungsverfahrens (mit Bewilligung) nach Art. 33 Abs. 2 BauG und Artikel 9 Baubewilligungsdekret inkl. Einholen von Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen,
- b) die Antragstellung an die zuständige Behörde zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften,
- c) den Erlass von Amtsberichten an das Regierungsstatthalteramt zu Ausnahmen von Gemeindebauvorschriften, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- d) den Erlass von Amtsberichten an das Regierungsstatthalteramt zu Einsprachen und Baugesuchen, wenn dieser zuständige Baubewilligungsbehörde ist,
- e) die Einholung von Amtsberichten beim Regierungsstatthalteramt zu kantonalen Ausnahmen, sofern die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist.
- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen, wobei der/die Gemeindeglied/schreiber/in das Protokoll führt,
- g) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung,
- h) den Erlass von baupolizeilichen Verfügungen (Art. 45ff BauG),
- i) die Organisation und Durchführung der Baukontrollen,

---

<sup>1</sup> 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).

- j) die Behandlung von Voranfragen und Antragstellung an den Regierungstatthalter,
- k) die Antragstellung an den Gemeinderat zur Erhebung von Einsprachen,
- l) die Information des Gemeinderates über erteilte Baubewilligungen.

## 7 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei  
Widerhandlungen

### **Art. 39 Widerhandlungen**

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.<sup>1</sup>

Inkrafttreten

### **Art. 40 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft und Gewässer Nord und Süd, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von  
Vorschriften

### **Art. 41 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Heimiswil vom 18.03.2003 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen und die
- Überbauungsordnung Hanfgarten Nord vom 12.10.2000.

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 50 BauG

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.07.2019	bis	30.08.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	23.10.2020		
Publikation im Amtsblatt	vom	07.09.2022		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	08.09.2022		
Öffentliche Auflage	vom	08.09.2022	bis	17.10.2022

Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	18.10.2022
-----------------------------------	----	------------

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	03.12.2022
---	----	------------

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeinderatspräsident: .....

Die Gemeindeschreiberin: .....

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

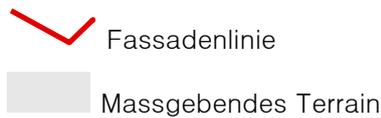
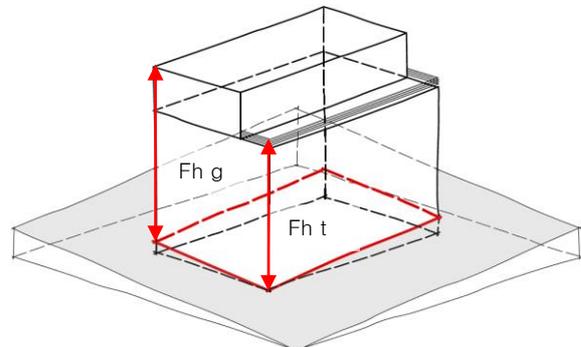
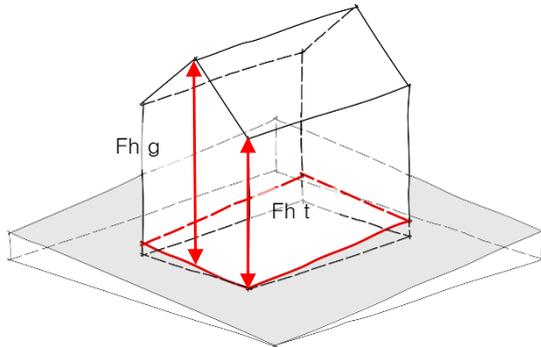
Die Gemeindeschreiberin: .....

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

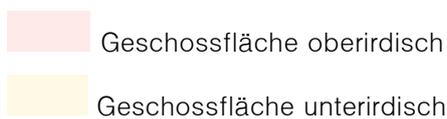
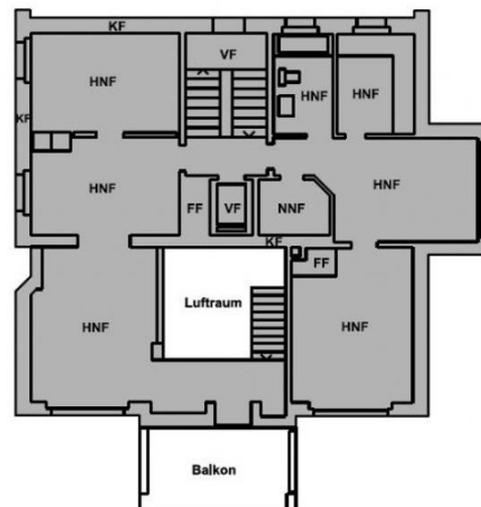
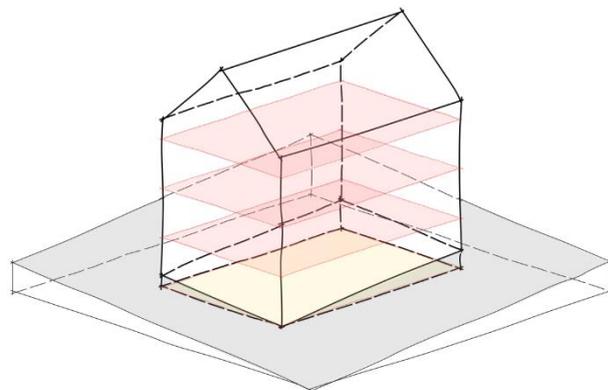
## Anhang

### A1 Skizzen

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

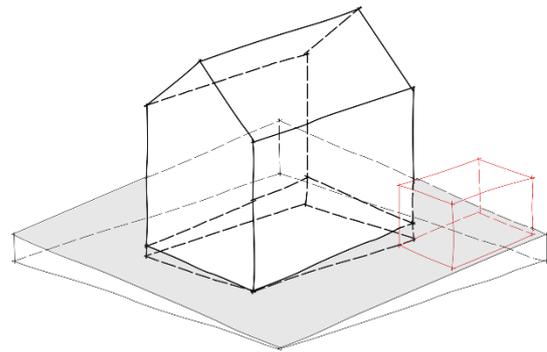
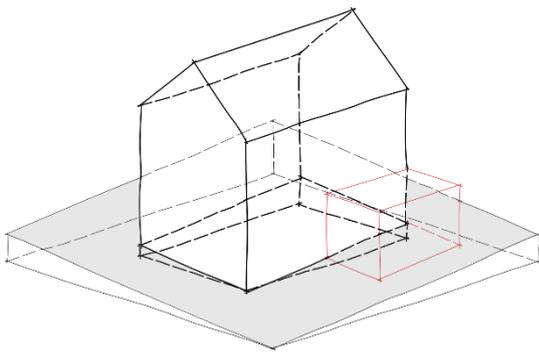


Skizze Geschossfläche (Art. 28 BMBV)



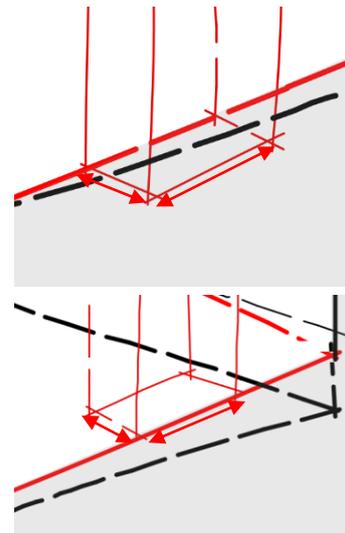
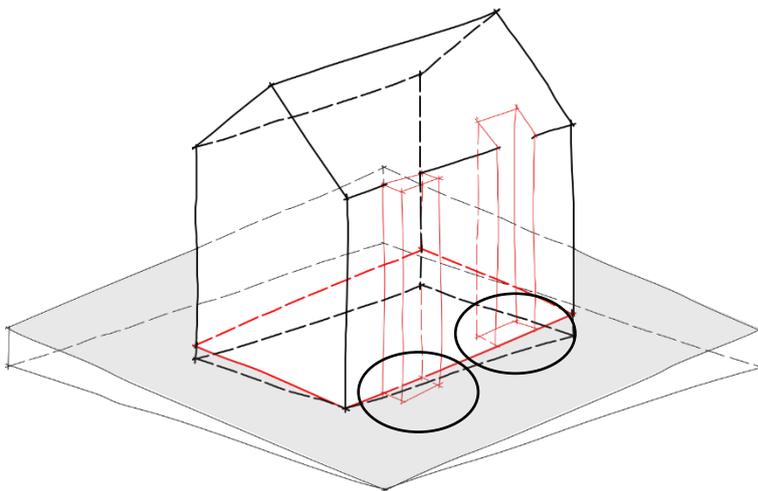
Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden 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 Hauptgebäude.

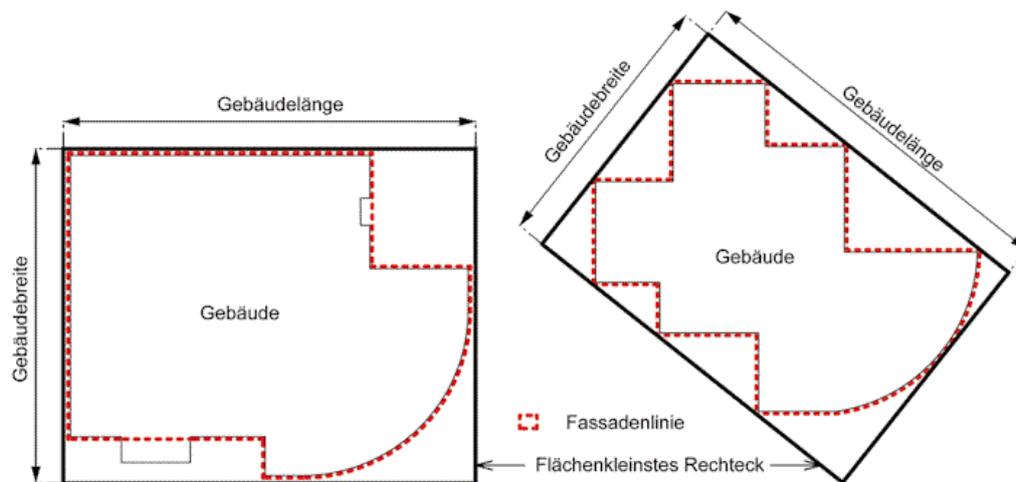
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



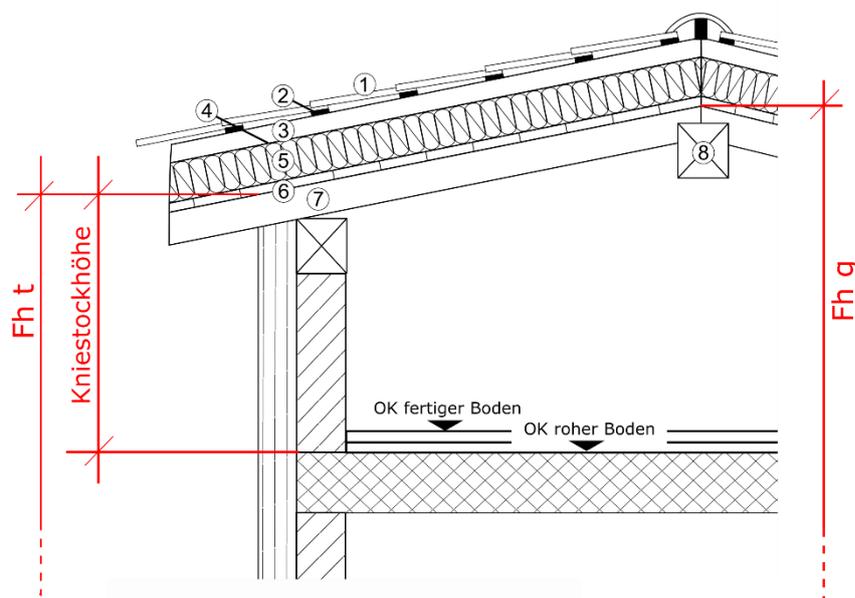
 Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung  
 Fassadenlinie

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)



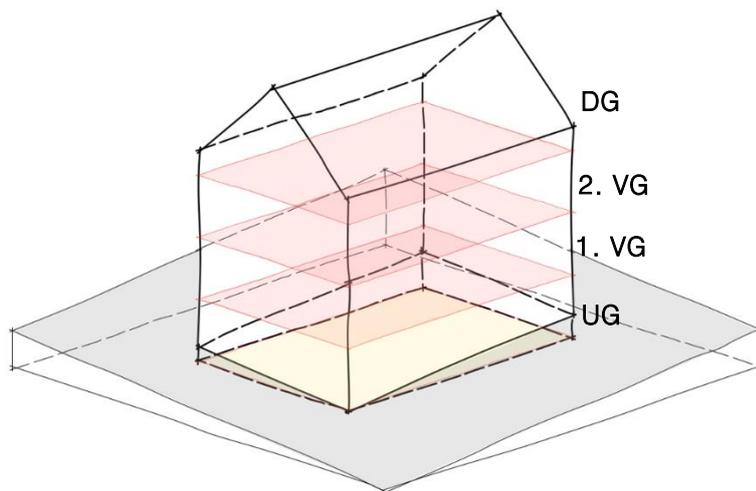
## Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 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 Geschlosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)

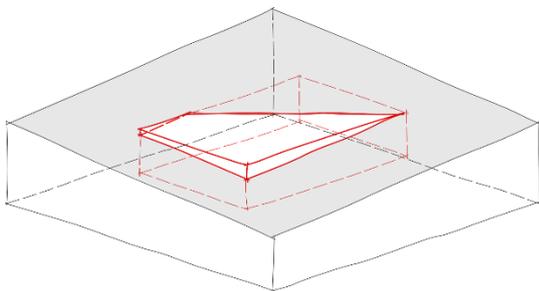


UG: Untergeschoss

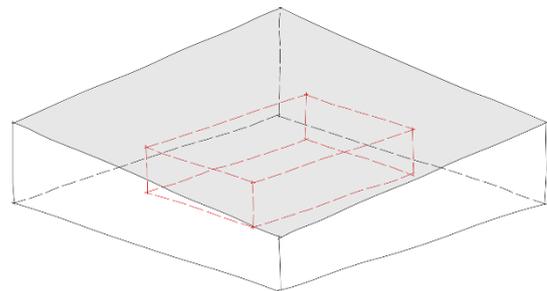
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

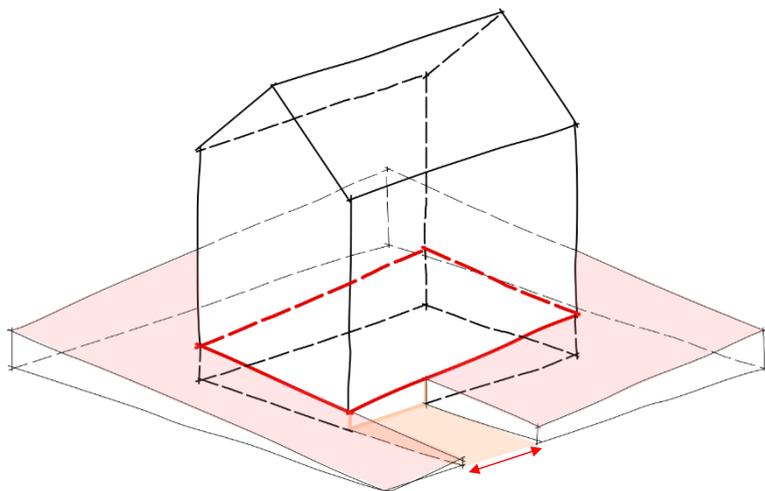


Unterniveaubaute



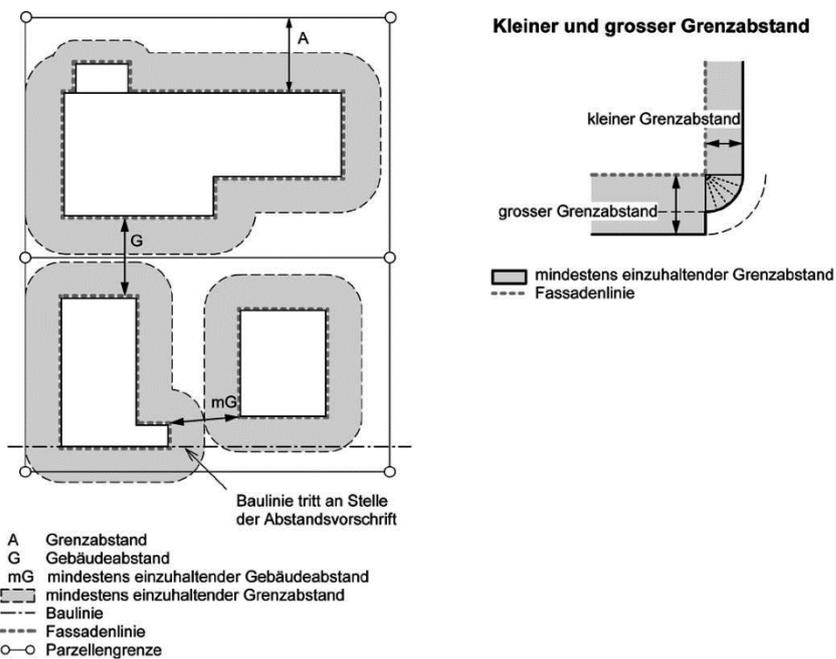
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

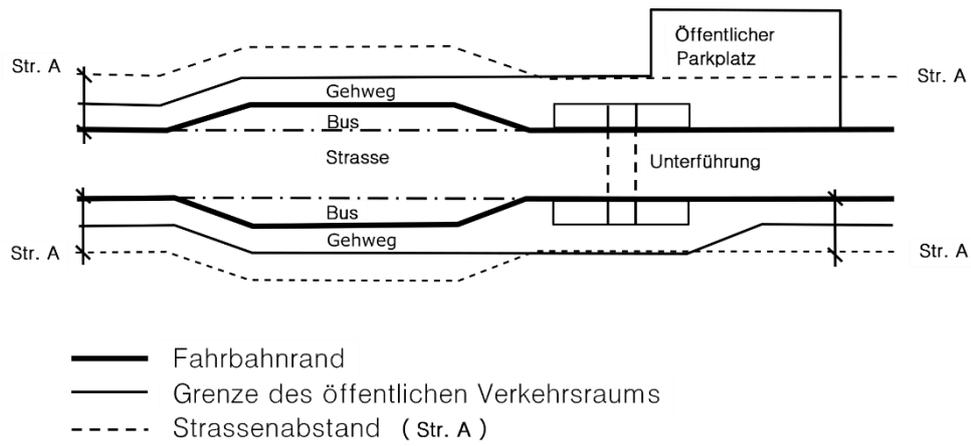


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung < 5 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung > 5 m

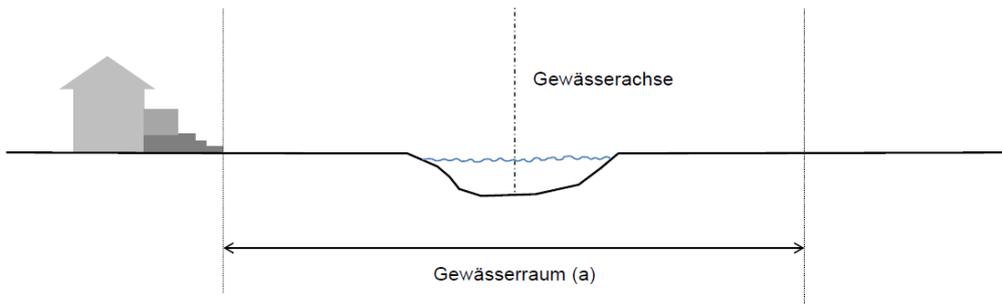
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



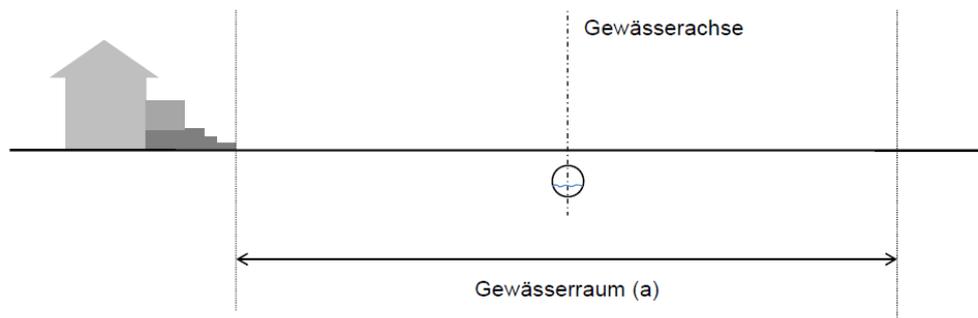
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



## A2 Bauverpflichtungen

### Bauverpflichtungen

Für die folgenden Parzellen gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR eine Bauverpflichtung. Diese wird mit einer Frist von 10 Jahren ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch ange-merkt.

Parz. Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart aktuell	Lokalisierung
459	720	Wohnzone 2-geschossig	Bühl
557	1'117	Wohnzone 2-geschossig	Brühlfeld
1088	1'631	Dorfzone 2-geschossig	Mühle
1092	468	Wohnzone 2-geschossig	Bühl
1233	721	Dorfzone 2-geschossig	Kaltacker
1234	600	Dorfzone 2-geschossig	Kaltacker
1244	430	Wohnzone 2-geschossig	Bühl

### A3 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
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998
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
NSchG	Naturschutzgesetz des Kantons Bern vom 15. September 1992
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
WBV	Wasserbauverordnung des Kantons Bern vom 15. November 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

### A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

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