

Baureglement (BauR)

Stand: Genehmigung

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
0.5	13.06.2019	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Bauzonen.....	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen	6
Art. 9 Erhaltenszone	6
3 Landwirtschaftszone	7
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ).....	7
4 Qualität des Bauens und Nutzens	8
Art. 11 Gestaltungsgrundsatz	8
Art. 12 Beurteilungskriterien	8
Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten	8
Art. 14 Dachgestaltung	8
Art. 15 Aussenraumgestaltung	9
Art. 16 Gestaltungsspielraum	9
Art. 17 Fachberatung	9
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	10
Art. 18 Baudenkmäler	10
Art. 19 Ortsbildschutzgebiete.....	10
Art. 20 Historische Verkehrswege.....	10
Art. 21 Archäologische Funde.....	10
Art. 22 Gewässerraum	10
Art. 23 Landschaftsschutzgebiete	11
Art. 24 Naturobjekte.....	11
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten	12
6 Straf- und Schlussbestimmungen.....	12
Art. 26 Widerhandlungen	12
Art. 27 Inkrafttreten.....	12
Art. 28 Aufhebung von Vorschriften	12
Genehmigungsvermerke	13
Anhang.....	14
A1 Skizzen	14
A2 Strassenverzeichnis	18
A3 Liste der Naturobjekte	19

A4 Auszug aus dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	21
A5 Gesetze	22
A6 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen.	23
A7 Nützliche Web-Adressen	24

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 Reisiswil bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan und Zonenplan Gewässerraum	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben (siehe Kap. 4). 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.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</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.⁵</p>

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

² Siehe Art. 7 BewD

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

⁴ Siehe Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV

⁵ 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 Recht¹ 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.
- Qualitätssicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Reisiswil geregelt.²

¹ Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

² 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 eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.¹

2 Bauzonen

Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):²

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	Wohnen stilles Gewerbe ³	II
Dorfzone ⁴	D	Wohnen Landwirtschaft Gewerbe und Dienstleistungen Verkauf ⁵	III
Arbeitszone	A	Gewerbe und Dienstleistungen Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	IV
Erhaltenszone	EZ	vgl. Art. 9	III
Zone für öffentliche Nutzung	ZÖN	Gemeindeverwaltung Zivilschutzanlage Wehrdienstmagazin	III

2 Ausser in der Arbeitszone sind Betriebe und Vorkehrungen untersagt, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind.

¹ Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

² Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

³ 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).

⁴ Die Dorfzone umfasst den charakteristischen Ortskern, dessen nutzungsmässige Vielfalt und bauliche Eigenart, insbesondere in Bezug auf den öffentlichen Raum, erhalten und weiterentwickelt werden soll. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

⁵ vgl. auch Art. 20 Abs. 3 BauG

Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

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

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]
Wohnzone	W	4	9	20	4.5	8.5
Dorfzone	D	4	9	30	7	11
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ FH t >4.0	$\frac{1}{2}$ FH t >4.0	–	10	14
Zone für öffentliche Nutzungen	ZöN	5	10	40	10	14
Erhaltenszone	EZ	vgl. Art. 9				

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)

2 Bei Bauten am Hang ist 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.

Mass der Nutzung,
Weitere
baupolizeiliche
Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten²

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m²
- Fassadenhöhe giebelseitig max. 4.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:³

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

3 vorspringende Gebäudeteile:⁴

- zulässige Tiefe max. 1.2 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Vordächer dürfen maximal 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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

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

² Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

³ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁴ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung¹

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

6 Geschosse²:

- Die Anordnung der Geschosse im Gebäude ist unter Einhaltung der Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig frei.³ In der Dorfzone sind Neubauten mit zwei Vollgeschossen zu erstellen.

7 Attikageschoss auf Flachdächern:

- Muss bei mindestens einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 3.0 m zurückversetzt sein. Geschosshöhe: max. 3.5 m
- Technisch bedingte Dachaufbauten auf Flachdächern mit Attika bis 1.5 m Höhe bleiben bei der Bestimmung der Geschosshöhe unberücksichtigt.

8 Abgrabungen⁴ für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 7.0 m nicht überschreitet.

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Gebäude und Gebäudeteile näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

3 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.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand⁵

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 und die feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden.

¹ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschoszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

² Skizze Geschosse und Geschoszahl im Anhang A1

³ Vorbehalten sind die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen, insbesondere Art. 67 BauV.

⁴ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

⁵ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

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.

3 Mit Zustimmung des Nachbarn ist der Bau an der Grenze und der Zusammenbau an der Grenze gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge eingehalten wird. Für Klein- und Anbauten auf demselben Grundstück sowie gegenüber Nachbarbauten mit Zustimmung des Nachbarn kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand auf 2.0 m herabsetzen, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Ab Fahrbahnrand sind die folgenden minimalen Bauabstände¹ einzuhalten:

- gegenüber von Kantonsstrassen und den wichtigen Gemeindestrassen 5.0 m (vgl. Anhang A2 Strassenverzeichnis);
- gegenüber den übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.6 m;
- gegenüber Fusswegen und selbständigen Radwegen 2.0 m.

2 Die Strassen der Basis- und Detailerschliessung sind im Anhang A2 Strassenverzeichnis festgelegt.

3 In der Dorfzone müssen die Bauabstände aus der überlieferten Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 9 Erhaltenszone

1 Die Erhaltenszone «Obere Gemeinweid» bezweckt die Erhaltung und zweckmässige Erneuerung der bestehenden Baugruppe.

2 Ersatz- und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Anzahl Vollgeschosse sowie die Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe) des bestehenden Baukörpers halten.

3 Abbruchgesuche dürfen nur aufgrund eines Ersatzprojektes bewilligt werden.

4 Im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbebetriebes dürfen Volumenvergrösserungen von bis 10% bei Wohnbauten und von bis 25% bei Gewerbebauten über das bestehende Volumen hinausgehen. Wohngebäude dürfen unabhängig der Ausgangsgrösse bis auf 150 m² Nettogeschossfläche erweitert werden.

5 In ehemaligen Bauernhäusern, deren Ökonomieteile teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt werden, sind sämtliche zusätzlichen Nebennutz- und Funktionsflächen wie Garagen, Kleinställe usw. im Ökonomieteil zu verwirklichen.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1

3 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der
Landwirtschaftszone **Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ 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.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 11 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.¹</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 12 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, – die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.
offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten	<p>Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 8 BauR einzuhalten.</p> <p>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.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p>Art. 14 Dachgestaltung</p> <p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2 Grundsätzlich sind alle geeigneten Dachformen zulässig, die Dachneigung beträgt maximal 45°. In der Arbeitszone und bei Kleinbauten sind auch Flachdächer gestattet.</p> <p>3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen mit Dachflächenfenstern nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.</p>

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 12 bis Art. 15 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassadengestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

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

4 Im Ortsbildschutzperimeter und bei schützenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten¹ nicht zulässig.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 15 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.²

4 Reklamen, welche das Ortsbild beeinträchtigen, sind auf dem gesamten Gemeindegebiet untersagt.

Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde

Art. 16 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 11 bis Art. 15 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

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

Art. 17 Fachberatung

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

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:³

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

¹ K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

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

³ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 11 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 18 Baudenkmäler

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

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

Ortsbildschutzgebiete

Art. 19 Ortsbildschutzgebiete

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

2 Die Bebauung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes Dorf ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten und zu pflegen. Die Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Die Gestaltungsfreiheit⁴ ist ausgeschlossen.

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 20 Historische Verkehrswege

1 Die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. (vgl. Auszug IVS im Anhang)

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

Erhaltung von
archäologischen
Funden

Art. 21 Archäologische Funde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.⁶

Gewässer

Art. 22 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Reisiswil; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Reisiswil

⁴ Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

⁵ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

⁶ vgl. Art. 10f BauG

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als Überlagerung im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.^{1 2}

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.³

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.

Landschaftsschutz-
gebiete

Art. 23 Landschaftsschutzgebiete

1 Die Landschaftsschutzgebiete 1–3 sind grössere, zusammenhängende Freiflächen ausserhalb des Siedlungsgebietes, welche das Landschaftsbild massgeblich prägen. Sie sind als wichtige Elemente der Wohn- und Lebensqualität für die ganze Gemeinde in ihrem Charakter zu erhalten.

2 Die Schutzziele sind:

- LS-Gebiet 1 «Schollerhubel – Hohwacht – obere Gmeinweid»: Schutz der wichtigen Kretenlandschaft von störenden Bauten und Anlagen.
- LS-Gebiet 2 «Felli»: Schutz der Wässermatten und dem Feuchtgebiet entlang des östlichen Wässergrabens.
- LS-Gebiet 3 «Loch»: Schutz der Quellflur und der Wässeranlagen.

3 In den Landschaftsschutzgebieten gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Zwingend standortgebundene Bauten und Anlagen, die insbesondere zur Bewirtschaftung und Pflege dieser Flächen erforderlich sind, können zugelassen werden, sofern sie sich besonders gut in die bestehende landschaftliche Gegebenheit einordnen.

4 Für bestehende Bauten gilt der Besitzstand. Diese können massvoll erneuert werden. Neue Bauten und Anlagen sind nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet. Weiter sind zonenkonforme Bauten zugelassen, welche dem übergeordneten Recht entsprechen, sofern sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind Baumschulen, Aufforstungen, Treibhäuser, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Materialentnahmen und Terrainveränderungen.

Naturobjekte

Art. 24 Naturobjekte

1 Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Naturobjekte sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Eine Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig und erfordert in jedem Fall eine Bewilligung. Diese sind mit der Situation angemessenen Ersatzmassnahmen zu verbinden.

2 Für die einzelnen Objektarten gelten insbesondere folgende Bestimmungen:

- Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

¹ Siehe Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

² Bei Gewässern ohne Gewässerraum (eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

³ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

- Abgehende Einzelbäume sowie hochstämmige Feldobstbäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
- Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben samt einer begleitenden Uferbestockung ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.
- Artenreiches Dauergrünland, Mager- und Feuchtwiesen sind mit einer angepassten, extensiven Bewirtschaftung als Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Umbruch, Beweidung und Düngung sind nicht gestattet.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.¹

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²

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

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

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 26 Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.³

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 folgenden Bussen bestraft:

- Busse von max. Fr. 5'000.00 für Verstösse gegen Vorschriften, die von den stimmberechtigten Personen beschlossen wurden;
- Busse von max. Fr. 2'000.00 für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Inkrafttreten

Art. 27 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 28 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der Teilrevision der Ortsplanung wird das Baureglement der Gemeinde Reisiswil vom 25.10.2012 mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben.

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Siehe Art. 50 BauG

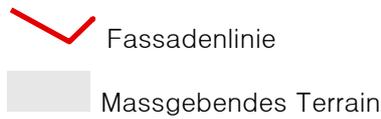
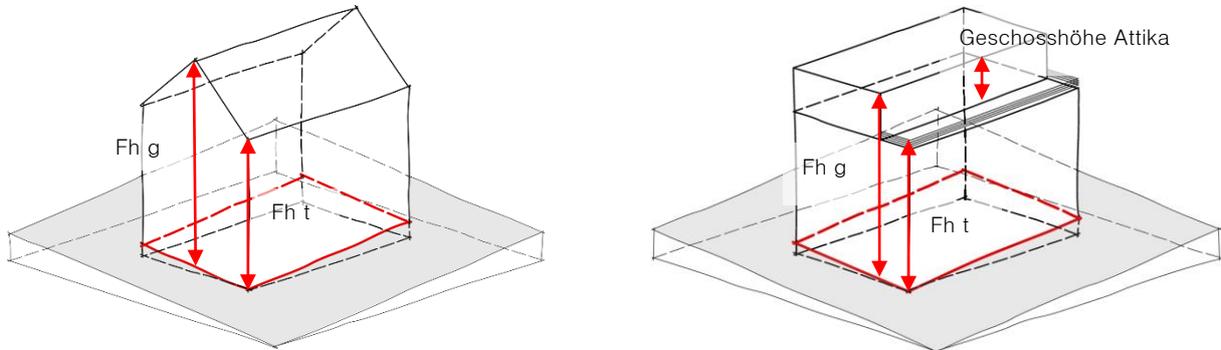
Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 26.02.2018 bis 23.03.2018
Kantonale Vorprüfung	vom 21.01.2019
Publikation im Amtsblatt	vom 14.03.2019
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 13.03.2019
Öffentliche Auflage	vom 15.03.2019 bis 15.04.2019
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 29.04.2019
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Namens der Einwohnergemeinde	am 23.05.2019
Die Präsidentin:
Die Gemeindeschreiberin:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Reisiswil, den
Die Gemeindeschreiberin:
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am

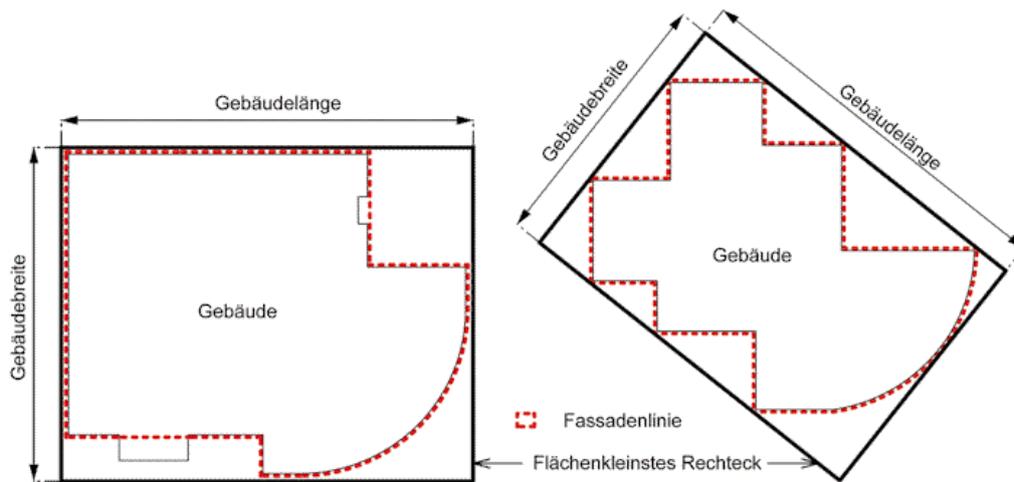
Anhang

A1 Skizzen

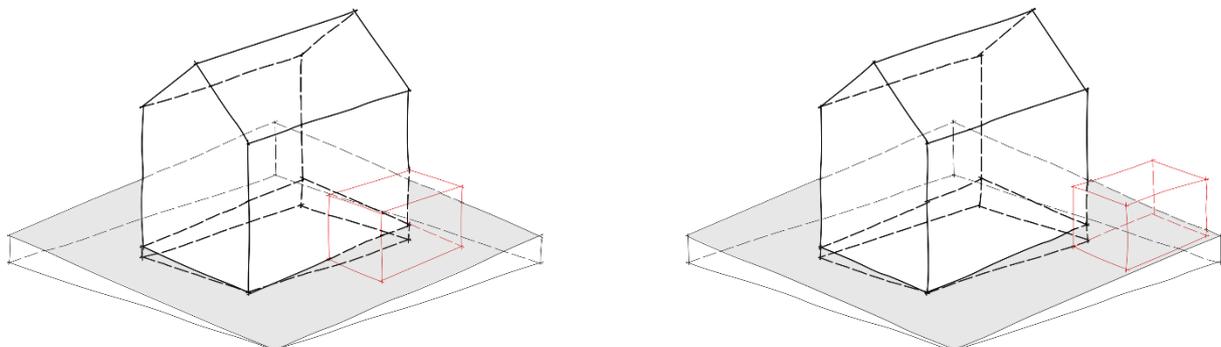
Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV):



Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

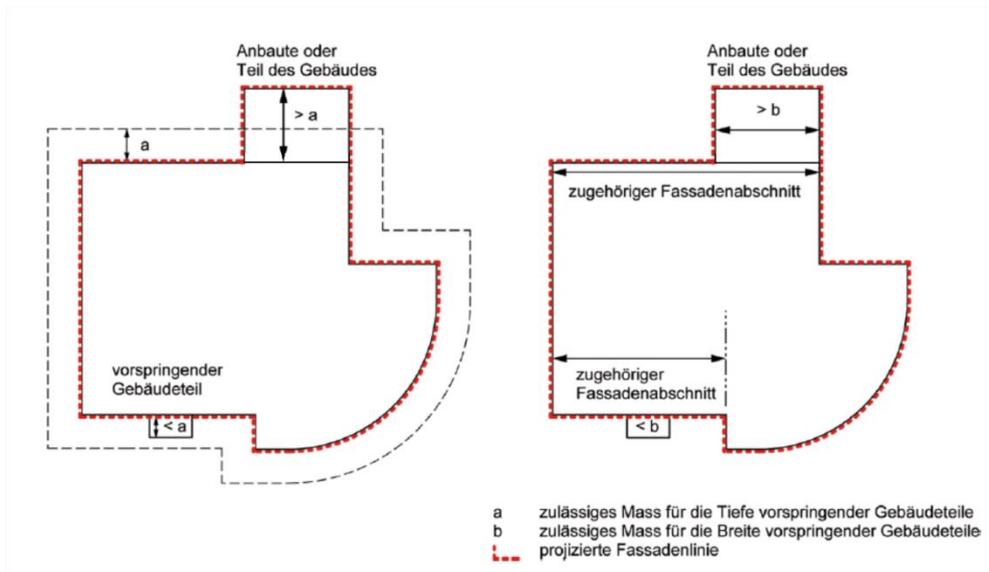


Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)

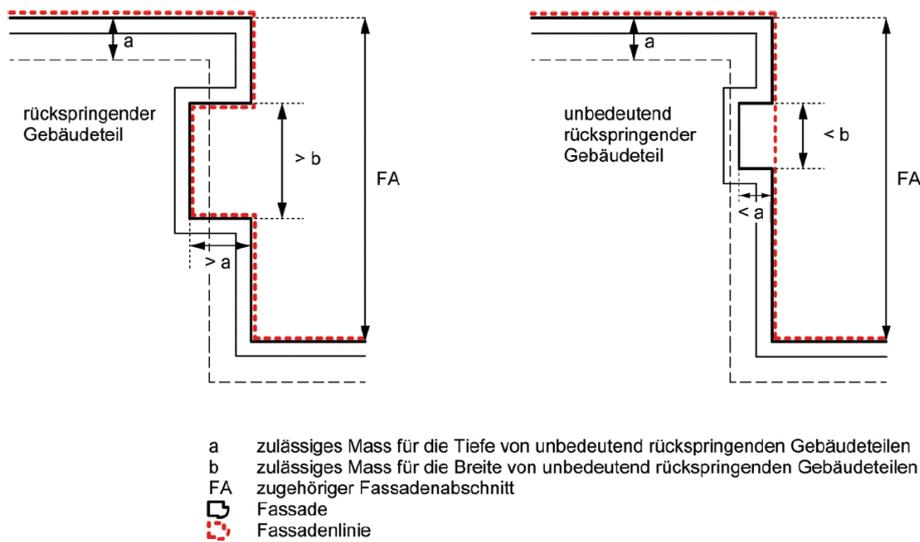


 An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

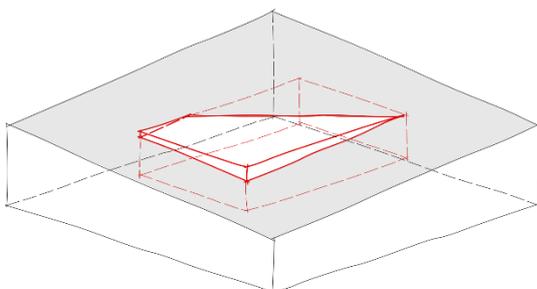
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



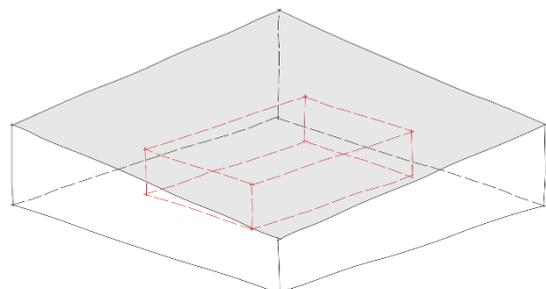
Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



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

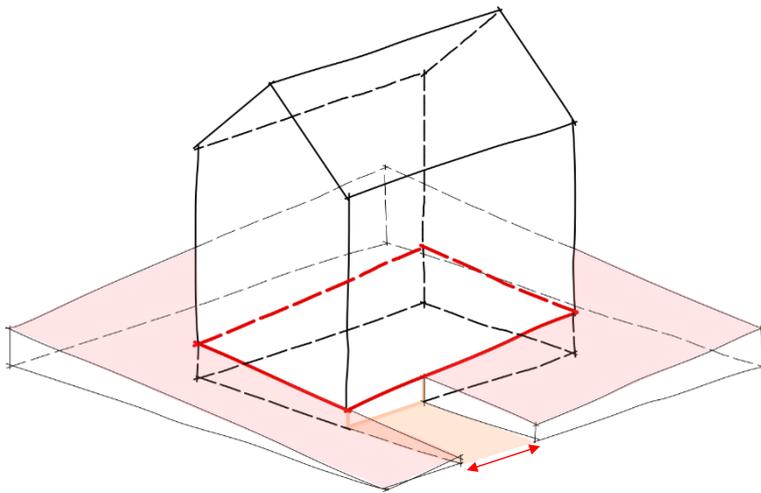


Unterniveaubaute



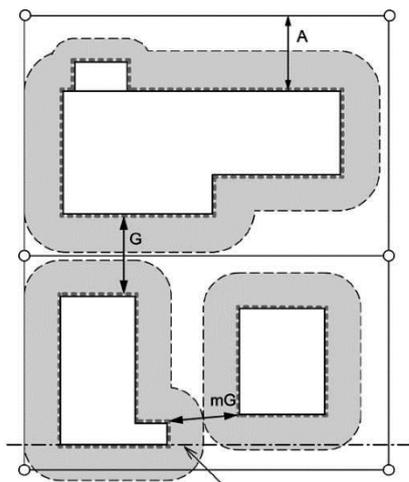
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

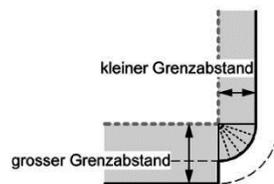


- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <7 m
- Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >7 m

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



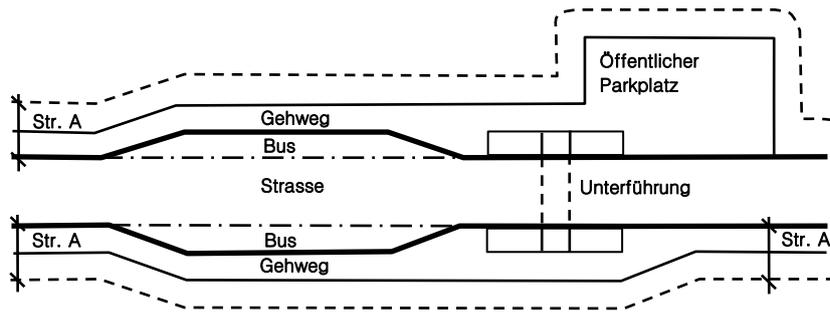
Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

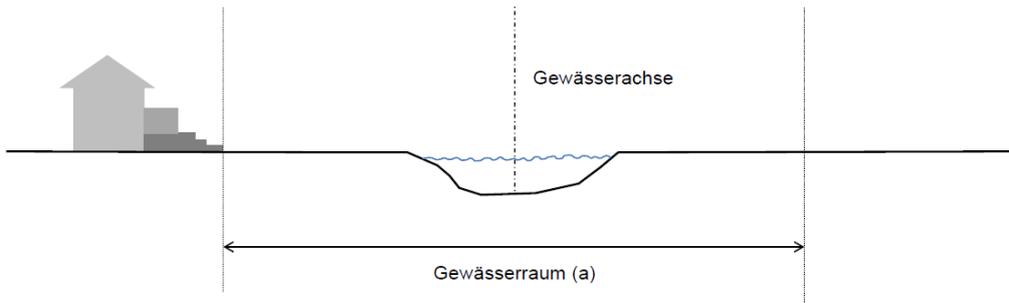
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Skizze Strassenabstand

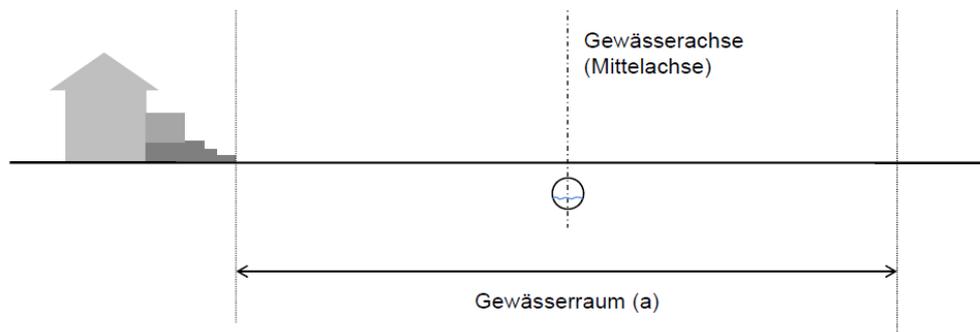


- Fahrbahnrand
- Grenze des öffentlichen Verkehrsraums
- - - Strassenabstand

Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Strassenverzeichnis



Als Basierschliessung gelten:

Kantonsstrasse Nr. 239.1
Dörfli / Gstell (Parzelle Nr. 7)
Hochwacht / Gemeindeweid (Parzelle Nr. 8)

Als Detailerschliessungsanlagen gelten:

Hofacker (Parzelle Nr. 233)
Loch (Parzelle Nr. 228)
Gstell (Parzelle Nr. 3)
Hochwacht (Parzelle Nr. 207)
Adlihubel (Parzelle Nr. 5)
Feldstrasse (Parzelle Nr. 257)

Strassen mit 5.0 m Strassenabstand:

Kantonsstrasse Nr. 239.1
Dorfstrasse
Gmeinweidstrasse
Gstellstrasse
Lochstrasse

Entlang der übrigen Gemeindestrassen gilt ein Strassenabstand von 3.6 m.

A3 Liste der Naturobjekte

Typologieliste der Kartierten Lebensräume und Naturobjekte

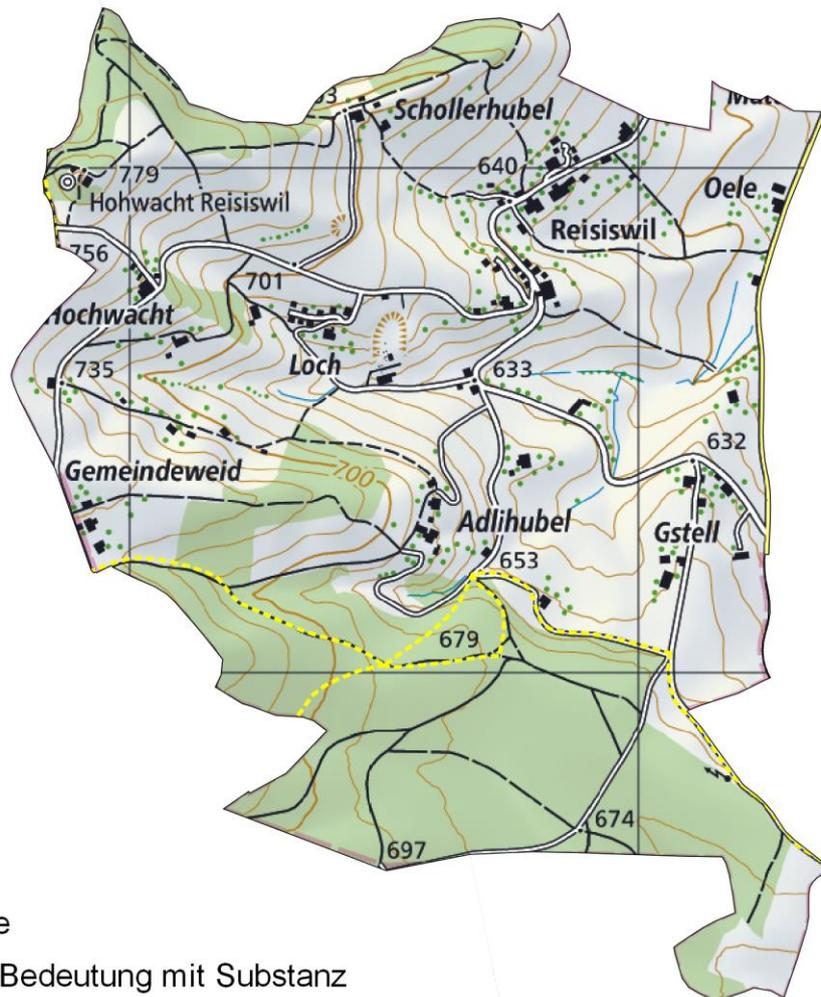
1. Feuchtegebiete	1.3	Feuchtwiesen, Rieder
	1.4	Bäche inkl. Hochstaudensaum
	1.5	Gräben inkl. temporäre
2. Kleingehölze	2.1	Hecken
	2.1.1	Niederhecke
	2.1.2	Hoch- oder Baumhecke
	2.2	Feldgehölze
	2.3	Markante Einzelbäume mit Artangabe
	2.3	Freistehende Gehölzgruppen auch an ehemaligen Wässergräben
	2.5	Gewässerbegleitende Gehölze
3. Obstgärten	3.1	Feldobstwiesen mit hochstämmigen Bäumen
4. Erdaufschlüsse	4.1	Gruben, Böschungen
5. Kleinstrukturen/ Restflächen	5.1	Artenreiches Dauergrünland
	5.2	Magerwiesen (z.B. Bahnböschungen)
	5.3	Brachflächen und Ödland

Liste der Naturobjekte

Typ	Bemerkungen	Koordinaten (Zentrum Objekt)
1.4/ 1.5	Oberster Teil Ölibächli und Seitengraben	630290/223560 bzw. 630560/223525 – 630410/223565
1.4/ 1.5	Unterer Teil Ölibächli und Seitengräben	630790/223590 – 631195/223770 und 631150/223600 – 631225/223685
1.4	Schueehusbächli	630865/223320 – 630965/223595
2.1.2	Untere Gmeinweid	630250/223550
2.2	Untere Gmeinweid	630100/223570
2.2	Tierloch	630500/223150
2.1.1	Hecke mit Birken Stampfiweg	630900/223850
2.1.1	Gmeinweid (Reservoir)	629865/223475
2.1.1	Kleinhecken am unteren Ölibächli	
4.1 / 2.1.1	Grüebli Schollerhubel (KARCH-Objekt)	630400/223900
2.1.2	Hecke mit 3 Eichen westlich Grüebli Schollerhubel	630300/223850

2.3	Kirschbaumreihe Schollerhubel	630580/223955
2.2	Loch	630550/223650
2.1.1	Kleine Hecke östlich Schulanlage	630925/223465
2.1.1	Schueehusbächli	630810/223290
2.3	2 Kirschbäume Obere Gmeinweid	630025/223350 629940/223335
2.3	Nussbaum Obere Gmeinweid	629950/223270
2.3	Birnbaum Obere Gmeinweid	629980/223245
2.3	Linde Untere Gmeinweid	630075/223510
2.3	Nussbaum Untere Gmeinweid	629995/223535
2.3	4 Apfelbäume „Bir Schmitte“	629880/223555
2.3	Kirschbaum „Chesslere“	629975/223650
2.3	Kirschbaum „Loch“	630280/223670
2.3	Kirschbaum an Strasse oberhalb Baugebiet Loch	630420/223755
2.3	Linde beim Schützenhaus	630510/223750
2.3	Nussbaum, Kirschbaum, Birke auf Parzelle 220 „Loch“	630420/223680
2.3	Kirschbaum Dörfli West	630650/223705
2.3	Nussbaum Dörfli Süd	630725/226720
2.3	Linde Dörfli Süd	630795/223770
2.3	Nussbaum unterhalb Rest. Traube	630830/223810
2.3	Linde und Nussbaum bei Haus Nr. 5	630770/223920 630805/223950
2.3	Nussbaum bei Haus Nr. 4	630845/223975
2.3	Apfelbaum auf Parz 73	630985/224015
2.3	Eiche auf Parzellengrenze 73 / 173	631010/224010
2.3	3 Birken auf Parzelle Nr. 73	631030/224045 631045/224065 631055/224085
2.3	Nussbaum und Birke bei Haus Nr 1	631240/223940 361250/223945
2.3	Birnbaum auf Parz. Nr. 30	630120/223415
2.3	Linde bei Abzweigung auf Parz 181	631155/223370
2.3	Nussbaum bei Haus Nr. 36 auf Parz 181	630850/223505
2.3	Linde beim Schulhaus auf Parz. Nr. 189	630900/223345
2.3	3 Weiden am Schueehusbächli auf Parz. Nr. 189	630955/223435
2.3	Eiche auf Parz. Nr. 6 am Schueehusbächli	630940/223540
2.3	Eiche und Esche auf Parz. Nr. 145	630950/223560
2.3	Esche auf Parz. Nr. 17 am Ölibächli	631005/223575
2.3	Birnbaum bei Haus Nr. 29 Heinihubel auf Parz. Nr. 189	630805/223430
3.1	Feldobst-Hofstätten gemäss Plan der ökologischen Ausgleichsflächen des Kantons	
5.3	KARCH-Objekt am Kiesgrubenrand „Loch“ (Zauneidechsen)	630525/223640

A4 Auszug aus dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)



A5 Gesetze

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

A6 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

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

A7 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

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

Bund/weitere Stellen

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