



Baureglement (BauR)

vom 14. Juni 2019, in Kraft ab 22. November 2019

Impressum

Gemeinde: Auswil

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

Version	Datum	Inhalt
0.5	15.07.2019	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohn-, Dorf- und Arbeitszone	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstand	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zone für öffentliche Nutzungen	6
Art. 9 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	6
2.3 Landwirtschaftszone	6
Art. 10 Landwirtschaftszone	6
3 Qualität des Bauens und Nutzens	7
Art. 11 Gestaltungsgrundsatz	7
Art. 12 Beurteilungskriterien	7
Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten	7
Art. 14 Dachgestaltung	8
Art. 15 Umgebungsgestaltung	8
Art. 16 Gestaltungsspielraum	8
Art. 17 Fachberatung	9
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
Art. 18 Baudenkmäler	10
Art. 19 Ortsbildschutzgebiete	10
Art. 20 Historische Verkehrswege und Wanderwege	10
Art. 21 Archäologische Schutzgebiete	10
Art. 22 Hecken und Feldgehölze	11
Art. 23 Einzelbäume	11
Art. 24 Streueflächen, Feuchtgebiete und artenreiche Wiesen	11
Art. 25 Landschaftsschongebiete	11
Art. 26 Landschaftsschutzgebiete	12
Art. 27 Kantonales Naturschutzgebiet «Gumi»	12
Art. 28 Gewässer	13
Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten	13

5	Gebühren	13
	Art. 30 Gebühren	13
6	Straf- und Schlussbestimmungen	14
	Art. 31 Widerhandlungen	14
	Art. 32 Inkrafttreten.....	14
	Art. 33 Aufhebung von Vorschriften	14
	Genehmigungsvermerke	15
	Anhang	16
	A1 Skizzen	16
	A2 Strassenverzeichnis	19
	A3 Bauinventar	20
	A4 Gesetze	21
	A5 Nützliche Web-Adressen	22

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 Auswil bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:5000	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben (Siehe Kap. 3). Zudem sind alle Elemente der Landschaft dargestellt, deren Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Baureglement beschrieben werden. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Zonenplan Gewässerraum 1:5000	Im Zonenplan Gewässerraum wird der Gewässerraum dargestellt, die entsprechenden Bau- und Nutzungseinschränkungen sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
Hinweise im Zonenplan	Als Hinweise im Zonenplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind; jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen hingewiesen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.</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 Schutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p>

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

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

³ Siehe Art. 7 BewD

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

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.¹

- Besitzstandsgarantie** Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht² geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.
- Qualitätssicherung** Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. 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 Auswil geregelt.³

¹ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

² Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

³ 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 Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Dorf- und Arbeitszone

Nutzungsarten

Art. 3 Art der Nutzung

- 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Zone	Abk.	Nutzungsart
Wohnzone	W	Wohnen ² stilles Gewerbe ³ Detailhandelseinrichtungen und Gastwirtschaften sind nicht zulässig
Dorfzone	D	Wohnen ² Dienstleistungsbetriebe stilles bis mässig störendes Gewerbe ⁴ Landwirtschaft Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von max. 1000 m ²
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von max. 1000 m ² Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal

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

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

² Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

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

Baupolizeiliche
Masse**Art. 4 Mass der Nutzung**1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse¹:

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GB [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	ES
Wohnzone	W	4	8	12	25	6.5	10.5	II
Dorfzone	D «A»	4	8	15	30	6.5	10.5	III
	D «B»	4	8	12	25	6.5	10.5	III
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ GH > 4m	$\frac{1}{2}$ GH > 4m	–	–	–	10.5	IV
Zone für öffentliche Nutzung	ZöN	5	10	20	40	10.5	14.5	III

kA = kleiner Grenzabstand

gA = grosser Grenzabstand

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

GB = Gebäudebreite (Art. 13 BMBV)

Fh t² = Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV)

Fh g = Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 15 BMBV), gilt auch für Gebäude mit Flachdach in der Arbeitszone

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

2 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.

Weitere
baupolizeiliche
Masse**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse**1 An- und Kleinbauten³

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m
- Gesamthöhe GH max. 5.0 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten⁴

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

3 vorspringende Gebäudeteile⁵

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässige Breite max. 4 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
- Vordächer: zulässige Ausladung für Hauptgebäude max. 1.5 m, für An- und Kleinbauten max. 1.0 m

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

² Skizze Fassadenhöhe traufseitig / giebelseitig im Anhang A1

³ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

⁴ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁵ Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone.
Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1

- 5 Gestaffelte Gebäude, Staffelung
- in der Höhe: min. 2.0 m
 - und in der Situation: min. 2.0 m

6 Geschosse: Die Anordnung der Geschosse ist unter Einhaltung der Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig und der Dachneigung frei.

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen, usw. werden auf max. einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstand¹

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, An- und Kleinbauten², Unterirdische- und Unterniveaubauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Hauptgebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände.

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

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand

1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.²

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.

3 Für Anbauten und Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten herabsetzen oder aufheben, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

4 Für Anbauten und Kleinbauten ist der Grenzanbau gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der max. anrechenbaren Gebäudefläche.

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Kleinbauten und Anbauten enthalten nur Nebennutzflächen.

Bei Kleinbauten handelt es sich um freistehende Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und dergleichen. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.

Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3 und 4 BMBV) im Anhang A1:

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 8 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-
gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.¹ Der Bauabstand ab
Fahrbahnrand beträgt:

- gegenüber von Kantonsstrassen 5.00 m,
- gegenüber von Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch
sowie selbständigen Fuss- und Radwegen 3.60 m ab Fahrbahnrand.

2 Die Strassen der Basiserschliessung sind im Anhang A2 Strassenverzeichnis
festgelegt.

3 Für die übrigen Strassen erfolgt die Zuordnung in Detailerschliessungsanla-
gen oder Hauszufahrten gemäss Art. 106ff BauG.

2.2 Zone für öffentliche Nutzungen

Art der Nutzung in
den Zonen für
öffentliche Nutzungen

Art. 9 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

1 Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die Schulanlage (Schulhaus, Aus-
senanlagen) und das Feuerwehrmagazin bestimmt. Bestehende nicht zonen-
konforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 Für Erweiterungen gelten die in Art. 4 festgelegten baupolizeilichen Masse.

2.3 Landwirtschaftszone

Art der Nutzung in der
Landwirtschaftszone

Art. 10 Landwirtschaftszone

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

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

3 Silos und andere technische Einrichtungen sind möglichst unauffällig in Ge-
bäudegruppen zu integrieren. Ihre Höhe darf 13 m nicht übersteigen.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1:

3 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 11 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 anzustreben.¹

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 12 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:^{2 3}

- 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. 13 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 8 BauR einzuhalten.⁴

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

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.⁵

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind. (Siehe auch Art. 15ff. BewD).

³ Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes.

⁴ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

⁵ Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die "ortsüblichen", im weitgehend überbauten Gebiet die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.

Berücksichtigung der
ortsüblichen
Dachgestaltung

Art. 14 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 Als Dachformen für Hauptbauten sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.
- 3 In der Arbeitszone sowie bei An- und Kleinbauten sind auch Flachdächer gestattet. Eine minimale Dachneigung gilt hier nicht.
- 4 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.
- 5 Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster gestattet.
- 6 Im Ortsbildschutzgebiet und auf Schutzobjekten (erhaltens- und schützenswerte Gebäude) sind Dacheinschnitte untersagt. Die übrigen Dachaufbauten sind gesamthaft auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses zu beschränken.

Grundsätze für die
Umgebungs-
gestaltung

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild ergibt.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.
- 3 Reklamen, welche das Ortsbild beeinträchtigen, sind auf dem gesamten Gemeindegebiet untersagt.
- 4 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.¹

Gestaltungsspielraum
der Baubewilligungs-
behörde

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.

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

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.¹

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

- 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.

3 Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden.

¹ Bei K-Objekten des Bauinventars (kantonale Objekte: Siehe Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.

² 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.

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

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen,
Wanderwege

Art. 20 Historische Verkehrswege und Wanderwege

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

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

3 Tangieren Bauvorhaben Wanderwege gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderrouthenetz oder im Zonenplan eingetragene Wanderwege, ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen.⁴

Erhaltung von
archäologischen
Schutzgebieten

Art. 21 Archäologische Schutzgebiete

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

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

3 Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Auswil; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmalern 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 Auswil.

⁴ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

Hecken und
Feldgehölze

Art. 22 Hecken und Feldgehölze

- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.
- 2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.
- 3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Einzelbäume

Art. 23 Einzelbäume

Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Sie prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Streueflächen,
Feuchtgebiete und
artenreiche Wiesen

Art. 24 Streueflächen, Feuchtgebiete und artenreiche Wiesen

Streueflächen, Feuchtgebiete und artenreiche Wiesen (Mager- und Feuchtwiesen) sind mit einer angepassten, extensiven Bewirtschaftung zu erhalten. Umbruch, Beweidung und Düngung sind nicht gestattet

Landschaftsschon-
gebiete

Art. 25 Landschaftsschongebiete

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen, Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.
- 3 Baugesuche sind einer Fachinstanz zur Beurteilung vorzulegen.

Gebiet 5:
Alpli – Brüggenhübel

- 4 Landschaftsschongebiet 5 Alpli Brüggenhübel: Das Ziel ist die Eigenart der Landschaft zu sichern.

Massnahmen sind:

- Erhalten der Streusiedlungsstrukturen;
- Neubauten nur im Bereich bestehender Siedlungen und dem lokalen Baustil angepasst zulassen;
- Keine neuen Siedlungsansätze;
- Erhalten der landschaftsbestimmenden Elemente (Hecken, Einzelbäume).

Gebiet 5a:
Oberauswil

- 5 Landschaftsschongebiet 5a Oberauswil: Das Ziel ist die Geländekammer unterhalb des Ortskerns von Auswil von störenden Bauten und Anlagen freizuhalten.

Massnahmen sind:

- Freihalten von nicht standortgebundenen Bauten und Anlagen;
- Erhalten der bestehenden Landschaftselemente (Hecken, Einzelbäume).

Landschaftsschutz- gebiete	<p>Art. 26 Landschaftsschutzgebiete</p> <p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p>
Gebiet 1: Rohrbachberg	<p>4 Landschaftsschutzgebiet 1 Rohrbachberg: Ziel ist die Sicherung des charakteristischen Wechselspiels von Siedlungs- und Landschaftselementen.</p> <p>Massnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalten der relief- und strukturreichen Hang- und Kuppenlagen; - Erhalten und pflegen der landschaftsbestimmenden Elemente (Hecken, Einzelbäume); - Freihalten des Aussichtspunktes "Rohrbachhöhlen" am Ostrand des Wäldchens (Koordinaten 2628310/1221315).
Gebiet 2: Salibach	<p>5 Landschaftsschutzgebiet 2 Salibach: Ziel ist das Hochtal in seiner Eigenart zu sichern.</p> <p>Massnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzen eines abwechslungsreichen Ufergehölzes entlang des Salibaches und des Seitenbaches auf Parzelle Nr. 206 (aufgelockerte Gebüsch- und Baumgruppen, Einzelbäume); - Erhalten und pflegen der landschaftsbestimmenden Elemente (Hecken, Einzelbäume); - Erhalten der Streuefläche auf Parzelle Nr. 197.
Gebiet 3: Gumi	<p>6 Landschaftsschutzgebiet 3 Gumi: Ziel ist der Umgebungsschutz des Naturschutzgebiets «Gumi».</p> <p>Massnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung; - Erhalten der landschaftsbestimmenden Elemente (Hecken, Einzelbäume).
Gebiet 4: Ousuweid	<p>7 Landschaftsschutzgebiet 4 Ousuweid: Ziel ist der Schutz der Kuppenlage und des Aussichtspunktes.</p> <p>Massnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freihalten von Bauten und Anlagen; - Erhalten der landschaftsbestimmenden Elemente (Hecken, Einzelbäume); - Anpflanzen einer Kirschbaumreihe entlang des Weges von Oberauswil zum Aussichtspunkt (Koordinaten 2630058/1220946).
Kantonales Naturschutzgebiet	<p>Art. 27 Kantonales Naturschutzgebiet «Gumi»</p> <p>Für das kantonale Naturschutzgebiet «Gumi» gelten die Bestimmungen des entsprechenden Beschlusses (Verfügung Nr. 4.1.1.40 der Forstdirektion vom 21. April 1980).</p>

Gewässerraum

Art. 28 Gewässer

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

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

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.³

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 29 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

5 Gebühren

Gebühren

Art. 30 Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Kontrolle der Bauausführung, die Benützung des öffentlichen Grundes bei Neu- und Umbauten, für Installations- und Lagerplätze sowie weitere bau- und planungsrechtliche Massnahmen werden die im Gebührenreglement der Gemeinde Auswil festgelegten Gebühren erhoben.⁴

¹ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG.

Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer im Anhang A1

² Bei Gewässern ohne Gewässerraum gilt Art. 39 WBV.

³ Siehe Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

⁴ Für die Kosten des Baubewilligungsverfahrens und die Vorschusspflicht gelten Art. 52 und 53 BewD.

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen	Art. 31 Widerhandlungen Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.
Inkrafttreten	Art. 32 Inkrafttreten Die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan Gewässerraum, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung von Vorschriften	Art. 33 Aufhebung von Vorschriften Mit Inkrafttreten der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">– Das Baureglement vom 3. März 2011

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom 23.03.2018	bis 23.04.2018
Kantonale Vorprüfung	vom 25.02.2019	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 18.04.2019	
Publikation im Amtsblatt	vom 17.04.2019	
Öffentliche Auflage	vom 19.04.2019	bis 20.05.2019

Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22.05.2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 14.06.2019

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin: sig. Regula Farner Rachdi

Die Gemeindeschreiberin: sig. Elisabeth Kuch

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Auswil, den 31. Juli 2019

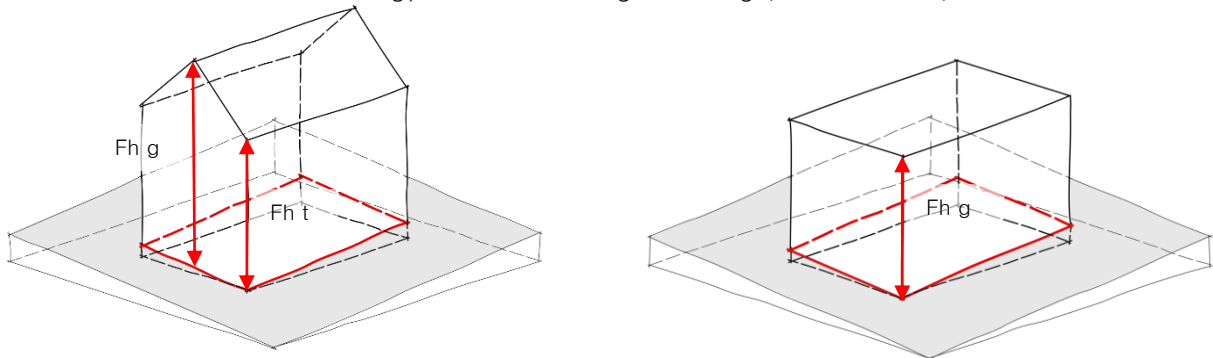
Die Gemeindeschreiberin: sig. Elisabeth Kuch

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 21. Oktober 2019
sig. Stefan Ghioldi, Vorsteher–StV.

Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig, Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 14 BMBV):

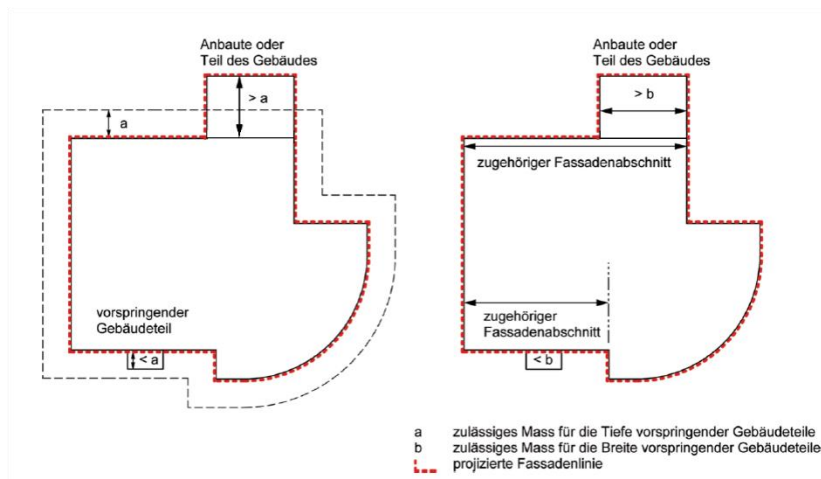


Fassadenlinie

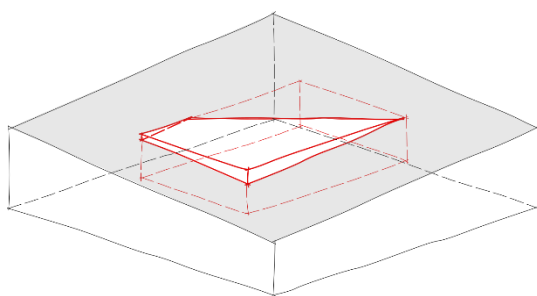


Massgebendes Terrain

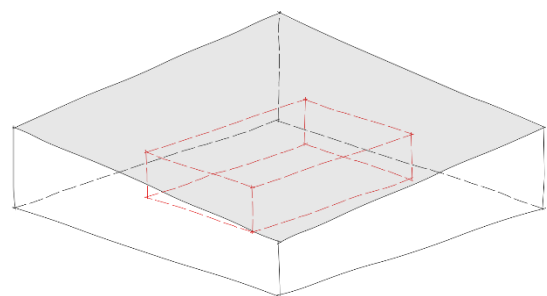
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



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

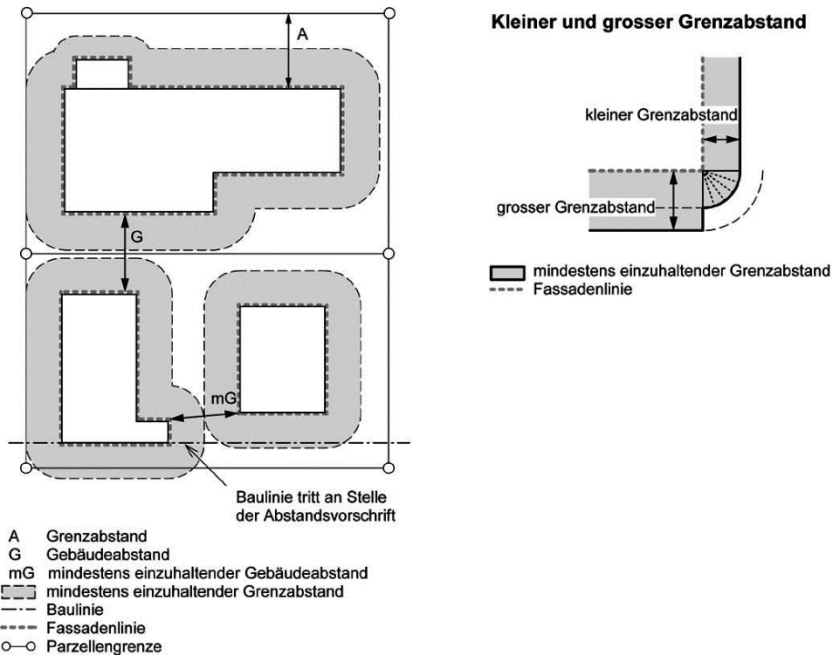


Unterniveaubaute

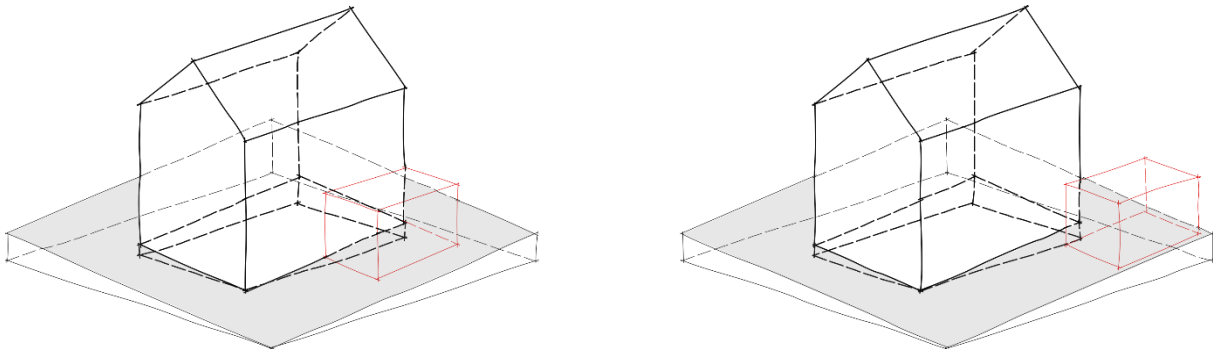


Unterirdische Baute

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

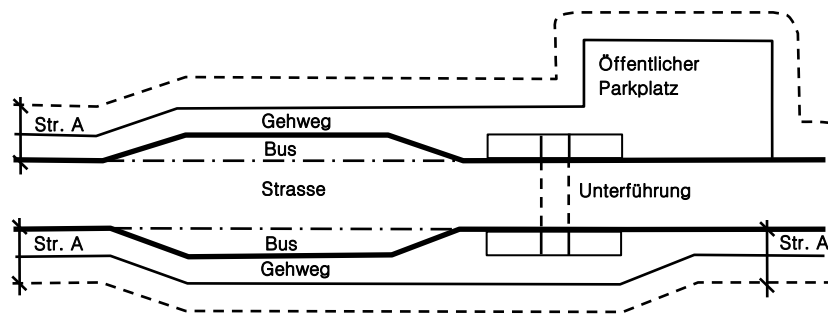


Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



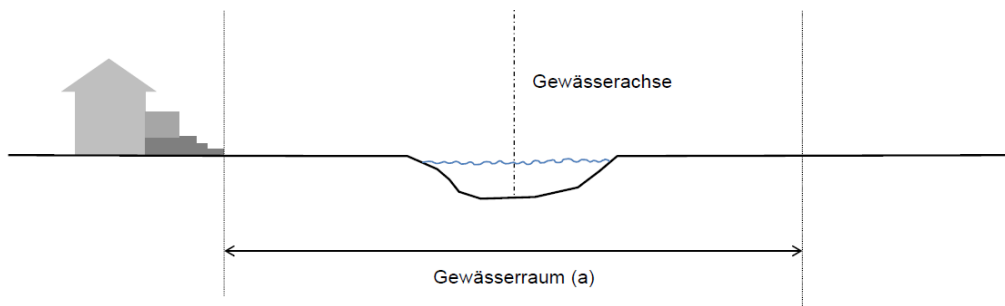
An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptbauten.

Skizze Strassenabstand

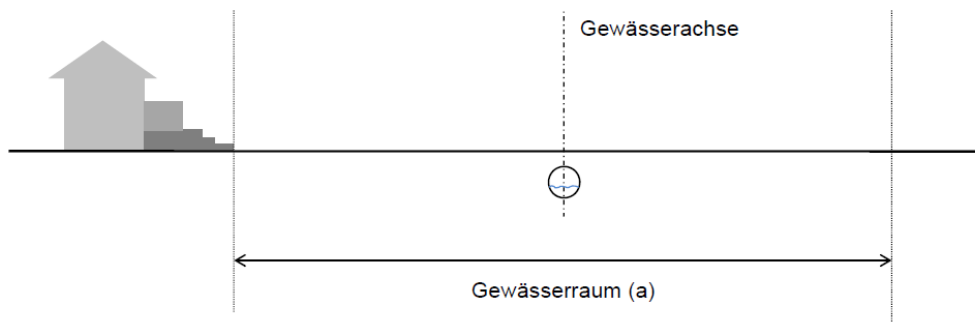


- Fahrbahnrand
- Grenze des öffentlichen Verkehrsraums
- - - Strassenabstand

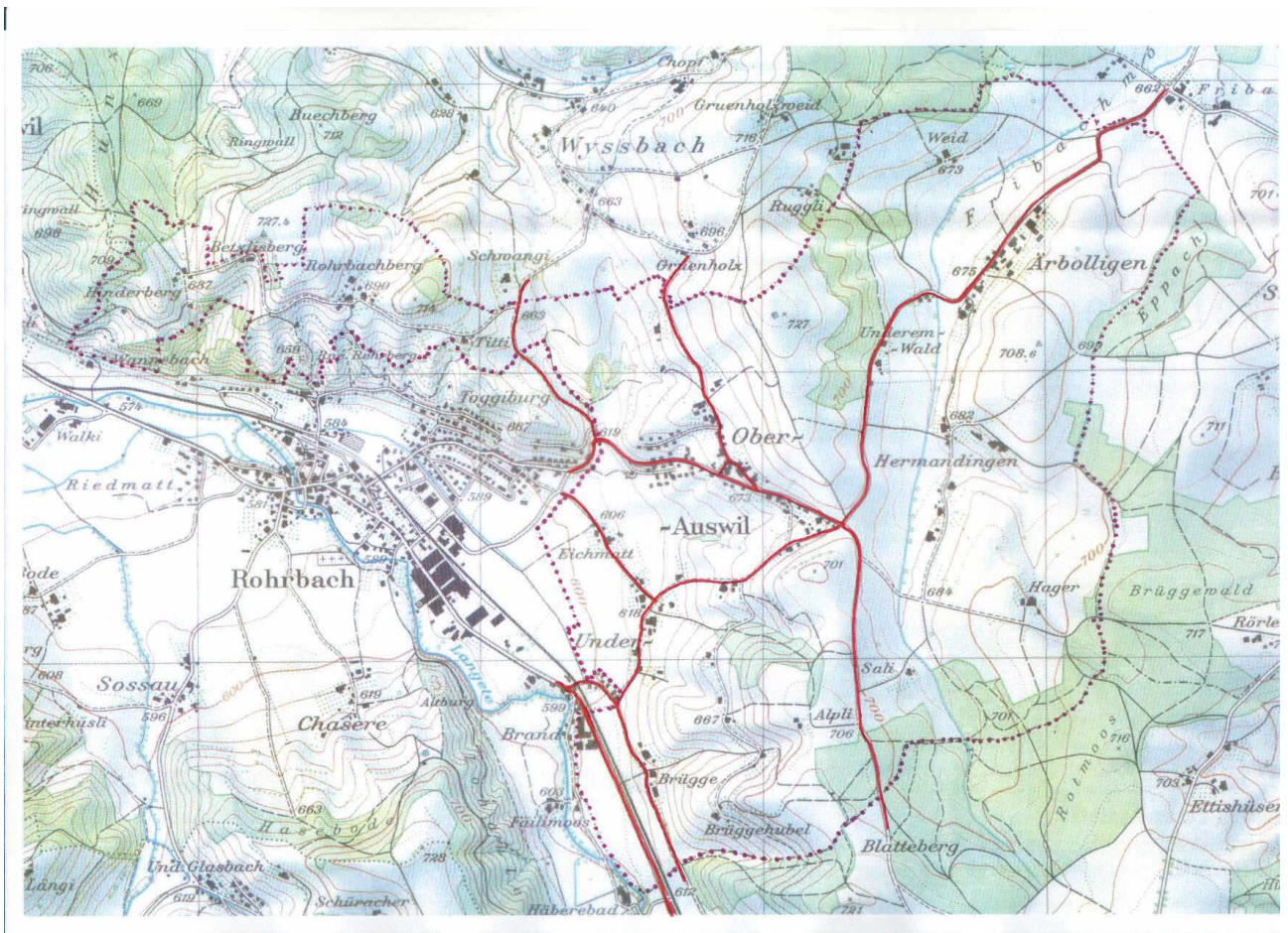
Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Strassenverzeichnis



rot: Basiserschliessung

Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (BA067784)

A3 Bauinventar

Register Auswil

ORT	GEB-NR	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	PLANAUSSCHNITT
Althus: siehe Brüggen (Althus)						
Ärbolligen	74	BH	A	erh	K	2
Ärbolligen	74A	Sp	A	erh	K	2
Ärbolligen	75	BH	A	erh	K	2
Ärbolligen	76A	BH	A	sch	K	2
Ärbolligen	79	BH	A	erh	K	2
Ärbolligen	79B	Sp	A	sch	K	2
Ärbolligen	80	BH	A	erh	K	2
Ärbolligen	81A	BH	A	erh	K	2
Ärbolligen	83	BH	A	erh	K	2
Auswil, Ober-	19A	BH	-	sch	K	2
Auswil, Ober-	20A	Sp	-	erh		2
Auswil, Ober-	21	Scho	-	erh		2
Auswil, Ober-	24	BH	-	erh		2
Auswil, Ober-	31A	BH	-	erh		2
Auswil, Ober-	32A	Sp	-	sch	K	2
Auswil, Ober-	34	GG	-	erh		2
Auswil, Ober-	36B	Sp	-	sch	K	2
Auswil, Unter-	45	BH	-	erh		2/3
Auswil, Unter-	49	BH	-	sch	K	3
Auswil, Unter-	49A	Sp	-	sch	K	3
Auswil, Unter-	51	BH	-	sch	K	3
Auswil, Unter-	52A	Sp	-	sch	K	3
Auswil, Unter-	55	BH	-	erh	K	3
Brüggen	58B	Sp	-	erh		3
Brüggen	59	BH	-	erh		3
Brüggen	59B	Sp	-	sch	K	3
Brüggen (Althus)	61	BH	-	erh		3
Brüggenhubel	60A	Sp	-	erh		3
Eichmatt	46	BH	-	sch	K	1/2/3
Eichmatt	47A	Sp	-	erh		1/2/3
Hager	67	BH	-	erh		3
Hager	67A	Sp	-	sch	K	3
Hermandingen	69	BH	A	erh	K	2
Hermandingen	70	BH	A	erh	K	2
Hermandingen	70A	Sp	A	erh	K	2
Hermandingen	73	BH	A	erh	K	2
Hermandingen	73A	OH/ST	A	erh	K	2
Hermandingen	73B	Sp	A	sch	K	2
Rohrbachberg (Hinterberg)	4	BH	-	erh		1
Rohrbachberg (Oberlang)	2	BH	-	erh		1
Titti	16	BH	-	erh		1

Hinweise:

Unter-Auswil: siehe Auswil, Unter-

Hinterberg: siehe Rohrbachberg (Hinterberg)

Ober-Auswil: siehe Auswil, Ober-

Oberlang: siehe Rohrbachberg (Oberlang)

A4 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

A5 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/denkmalpflege
- Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch/ae
- Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba
- Bernische Systematische Gesetzessammlung www.belex.sites.be.ch

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.kpgbern.ch
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspn.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