

ENTWURF GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Bütigen

### Revision der Ortsplanung

---

---

#### Baureglement (BR)

Die Revision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerräume  
und Naturgefahren

weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht
- Konzept zur Siedlungsent-  
wicklung nach innen (SEin)

August 2020

### **Impressum**

**Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Bütigen  
Hauptstrasse 14, 3263 Bütigen

**Auftragnehmer:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

**Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Samuel Wild, Geograf MSc

## Inhalt

<b>0</b>	<b>Lesehilfe</b> .....	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
101	Geltungsbereich sachlich .....	7
102	Geltungsbereich räumlich .....	7
103	Ausgleich von Planungsvorteilen .....	7
<b>2</b>	<b>Nutzungszone</b> .....	<b>8</b>
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszone .....	8
211	Art der Nutzung .....	8
212	Mass der Nutzung .....	8
213	Abstände .....	9
214	Weitere Masse .....	9
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen .....	11
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) .....	11
23	Weitere Nutzungszone im Baugebiet .....	12
231	Verkehrszone (VZ) .....	12
232	Lagerzone (LZ) .....	12
233	Grünzone (GZ) .....	13
24	Nutzungszone im Nichtbaugebiet .....	13
241	Landwirtschaftszone (LWZ) .....	13
<b>3</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b> .....	<b>13</b>
31	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen .....	13
311	Überbauungsordnungen (UeO) .....	13
312	Uferschutzpläne (USP).....	13
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b> .....	<b>14</b>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung .....	14
411	Allgemeine Gestaltungsvorschriften .....	14
412	Bauweise, Stellung der Bauten .....	15
413	Fassadengestaltung .....	15
414	Dachgestaltung.....	15
415	Aussenraumgestaltung .....	16
416	Reklamen und Plakatierung.....	16
417	Antennenanlagen.....	16
418	Gestaltungsspielraum .....	17
42	Qualitätssicherung.....	18
421	Fachberatung.....	18
43	Energie.....	18
431	Erneuerbare Energieträger .....	18

<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>19</b>
51	Pflege der Kulturlandschaft	19
511	Baudenkmäler	19
512	Historische Verkehrswege	20
513	Archäologische Schutzgebiete	20
514	Einzelbäume, Baumgruppen	20
515	Gewässerraum Fliessgewässer	21
516	Landschaftsschongebiete	21
52	Schutz der naturnahen Landschaft	22
521	Landschaftsschutzgebiete	22
522	Fördermassnahmen	22
523	Hecken, Feld- und Ufergehölze	22
524	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	23
53	Gefahrengebiete	23
531	Bauen in Gefahrengebieten	23
<b>6</b>	<b>Zuständigkeiten</b>	<b>24</b>
601	Gemeinderat	24
602	Bau- und Energiekommission	24
<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>24</b>
701	Widerhandlungen	24
702	Inkrafttreten	24
703	Aufhebung von Vorschriften	24
<b>Anhang A1: Definitionen und Messweisen</b>		<b>27</b>
A11	Nutzungsziffern	27
A111	Geschossflächenziffer oberirdisch	27
A12	Bauabstände	28
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund	28
A122	Kleiner Grenzabstand kA	28
A123	Grosser Grenzabstand gA	28
A124	Gebäudeabstand	29
A125	Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	29
A126	Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen	30
A127	Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze	30
A128	Abstände gegenüber Fliessgewässern	31
<b>Anhang A2: Abkürzungen</b>		<b>33</b>

## 0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Bütigen bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und der Verkehrszone das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftschutzes.</p> <p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.</p>	<p>z.B Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 sowie Art. 24 und Art. 37a RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV für das Bauen ausserhalb der Bauzone usw.</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p> <p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p>

	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.</p>	<p>Vgl. Art. 7 BewD.</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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.</p> <p>Dem Grundsatz nach ist sie 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.</p>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG</p>
Qualitätssicherung	<p>Das BR regelt nicht alles. Es belässt einen gewissen Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.</p> <p>Das BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 411 ff. BR</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 601 f. BR, im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde festgelegt.</p>	

## **1 Geltungsbereich**

### **101 Geltungsbereich sachlich**

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (vgl. Art. 321).

### **102 Geltungsbereich räumlich**

<sup>1</sup> Das Baureglement inkl. Anhang A1 gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, ist das Baureglement für besondere baurechtliche Ordnungen als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 92 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.

### **103 Ausgleich von Planungsvorteilen**

<sup>1</sup> Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde.

Vgl. Art. 142 ff. BauG

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

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

Vgl. Art. 43 LSV

<sup>2</sup> Wohnzone W2

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- stille Gewerbe
- ES II

Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen. Als stille Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Künstlerateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>3</sup> Dorfzone D2

- Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen
- stille bis mässig störende Gewerbe
- Gastgewerbe
- Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht-/Mastbetriebe
- Verkauf bis max. 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- ES III

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Zucht- und Mastbetriebe: vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV

<sup>3</sup> Arbeitszone A3

- stark störendes Gewerbe und Industrie
- Wohnen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal (max. 10% der Geschossfläche)
- ES IV

Gewerbe umfasst auch Dienstleistungen

Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen

Dazu gehört z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Wohnnutzung ist nur zulässig, wenn für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt werden kann (Art. 21 BauG, Art. 62 ff. BauV).

#### 212 Mass der Nutzung

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

	kA	gA	Fh tr	VG	GL <sup>2)</sup>		
Wohnzone W2	3.5 m	8.0 m	7.5 m	2	25.0 m	kA:	kleiner Grenzabstand
						gA:	grosser Grenzabstand
						Fh tr:	Fassadenhöhe traufseitig
						VG:	Vollgeschoss
Dorfzone D2 <sup>1)</sup>	3.5 m	8.0 m	8.0 m	2	30.0 m	GL:	Gebäuelänge



Arbeitszone A3	4.0 m	–	12.0 m	3	40.0 m
----------------	-------	---	--------	---	--------

Landwirtschaftszone LWZ	4.0 m	8.0 m	–	–	–
-------------------------	-------	-------	---	---	---

- 1) Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.
- 2) Eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile (Art. 214 Abs. 7 BR) sowie Anbauten (Art. 214 Abs. 3 BR) werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet.

Minimale Nutzungsziffer	<sup>2</sup> Für den im Zonenplan bezeichneten Bereich gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5.	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): vgl. Art. A111 BR
-------------------------	---	--

### 213 Abstände

Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	<sup>1</sup> Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen haben an dieser Stelle die nach Art. 212 ff. BR geltenden Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren. Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie von benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstands.	Gebäudeabstand: vgl. Art. A134 BR Unterniveaubauten: vgl. Art. 214 Abs. 4
---	--	--

Strassenabstände	<sup>2</sup> Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung oder die abweichenden Vorschriften in Überbauungsordnungen (Baulinien).  <sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten, strassenseitig offene Auto- unterstände und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt entlang von Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 2.0 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.	Aufgrund des Strassengesetzes gelten folgende Abstände (Art. 80 SG): – Kantonsstrassen: 5.0 m – Gemeindestrassen: 3.6 m Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.
------------------	---	--

### 214 Weitere Masse

Hangzuschlag	<sup>1</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
--------------	--

Eingeschossige Gebäude	<p><sup>2</sup> Für eingeschossige Gebäude mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 30 m<sup>2</sup> gilt ein kleiner Grenzabstand (kA) von 3.0 m und ein grosser Grenzabstand (gA) von 4.0 m.</p> <p>Eingeschossige Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute resp. eingeschossiges Gebäude angebaut werden kann.</p>	Die eingeschossigen Gebäude entsprechen den bisherigen bewohnten Nebengebäuden (gedeckte Sitzplätze, Wintergärten, Gartenhallen und dgl.).
An- und Kleinbauten	<p><sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Grenzabstand (A) min.: 2.0 m</li><li>– Anrechenbare Gebäudefläche max.: 60 m<sup>2</sup></li><li>– Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max.: 4.0 m</li></ul> <p>An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute resp. eingeschossiges Gebäude angebaut werden kann.</p>	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dgl. dürfen nur Nebennutzflächen enthalten (vgl. SIA-Norm 416).
Unterniveaubauten	<p><sup>4</sup> Für Unterniveaubauten gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– über dem massgebenden Terrain im Mittel max. 1.2 m (Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nach Art. 214 Abs. 9 bleiben unberücksichtigt)</li><li>– Grenzabstand (A) min.: 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn: 0.0 m)</li></ul>	Vgl. Art. 6 BMBV
Unterirdische Bauten	<p><sup>5</sup> Für unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand (A) von mind. 1.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn: 0.0 m).</p>	Vgl. Art. 5 BMBV
Schwimmbekken, Parkplätze u. dgl.	<p><sup>6</sup> Für Schwimmbekken gilt ein Grenzabstand von mind. 2.0 m (mit Zustimmung des Nachbarn 0.0 m). Parkplätze, Grundstückszufahrten, Fusswege etc. haben keinen Grenzabstand einzuhalten.</p>	
Vorspringende Gebäudeteile	<p><sup>7</sup> Für vorspringende offene Gebäudeteile sowie Erker gelten die folgenden Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– zulässige Tiefe max.: 2.0 m</li><li>– zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts: max. 50%</li><li>– Vordächer: zusätzliche Ausladung max.: 2.5 m</li></ul>	Vgl. Art. 10 BMBV, Art. 79 und 79b EG ZGB Vorspringende offene Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art und dgl.

Zusätzlich sind eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 30 m<sup>2</sup> gestattet, wenn deren Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m nicht überschreitet. Sie dürfen zudem nicht mehr als 6.0 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten.

Gestaffelte Gebäude	<sup>8</sup> Für in der Höhe oder in der Situation gestaffelte Gebäude gilt eine minimale Staffelung von 2.5 m.	Die Fassadenhöhe traufseitig wird bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.
Abgrabungen	<sup>9</sup> Abgrabungen für auf einer Fassadenseite angeordnete Hauseingänge und Garageneinfahrten mit einer max. Breite von 5.0 m werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet. Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.	
Geschosse	<sup>10</sup> Das Unter- und das Dachgeschoss zählen nicht als Vollgeschoss, wenn:  a) Untergeschoss: OK fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie ragt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten gemäss Abs. 9 nicht angerechnet werden.  b) Dachgeschoss: die Kniestockhöhe weniger als 1.4 m beträgt.	Vgl. Art. 19 BMBV; Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen; ansonsten gelten sie als Unterniveau- oder unterirdische Bauten.  Vgl. Art. 16 und 20 BMBV

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

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

- <sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.
- <sup>2</sup> Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken der für die entsprechende Zone geltende kleine Grenzabstand einzuhalten.
- <sup>3</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	Vgl. Art. 43 LSV
1 Gemeindeverwaltung	Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bestehende Bebauung</li> <li>– Erweiterungen gemäss Dorfzone D2</li> </ul>	III	
2 Schulanlage	Schule, Sportanlage, Parkplätze, Lindenhalle	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bestehende Bebauung</li> <li>– Erweiterungs- und Neubauten haben einen min. Gebäudeabstand von 6.0 m und eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 9.0 m einzuhalten</li> <li>– Gebäudelänge frei</li> </ul>	III	
3 Mehrzweckgebäude Pappelweg	Gemeinde-, Vereins- und private Anlässe/ Versammlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehende Bebauung</li> <li>– Erweiterungs- und Neubauten gemäss Dorfzone D2</li> </ul>	III	
4 Trafostation	Elektroversorgung	Bestehende Bebauung	III	

## 23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

### 231 Verkehrszone (VZ)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen-  
gesetzgebung. Vgl. SG/SV

### 232 Lagerzone (LZ)

<sup>1</sup> Die Lagerzone dient als Zwischenlager von Erde, Kies, Steinen, Gartenprodukten, Sträuchern, Bäumen u.ä.

<sup>2</sup> Zugelassen sind eingeschossige Gebäude und Anlagen mit den folgenden Massen:

- Fassadenhöhe traufseitig max. 4.0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig max. 6.0 m
- Gebäudelänge max. 15.0 m
- Gebäudebreite max. 8.0 m
- Zonenabstand mind. 1.0 m

<sup>3</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

## 233 Grünzone (GZ)

<sup>1</sup> Die Grünzone dient dem Schutz des siedlungs- und ortsbildprägenden Grünraums (Grünzone 1) resp. der Erhaltung der Siedlungstrennung zwischen Wohnzone und der Arbeitszone/Lagerzone mit Baum- und Gehölzbeständen (Grünzone 2).

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

<sup>2</sup> In der Grünzone 1 sind der Bewirtschaftung des Pflanzgartens dienende Kleinbauten zulässig. In der Grünzone 2 sind weder ober- noch unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.

Vgl. Art. 214 Abs. 3 BR

<sup>3</sup> Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen, zu ergänzen und nötigenfalls zu ersetzen. Die Grünzone 2 ist zudem mit Baum- und Gehölzbeständen zu bepflanzen.

## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone (LWZ)

Zweck

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Bestimmungen in Art. 212 Abs. 1 BR sowie nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG, Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG  
Die Gebäudemasse werden im Einzelfall den Bedürfnissen entsprechend sowie aufgrund der einschlägigen Normen (u.a. FAT-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Lärm

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III.

Vgl. Art. 43 LSV

## 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

### 31 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

#### 311 Überbauungsordnungen (UeO)

Die Überbauungsordnung Landi-Areal vom 19. August 2004 bleibt rechtskräftig.

Für die Rechtsbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

#### 312 Uferschutzpläne (USP)

Die folgenden Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig:

- Uferschutzplan Nr. 1 Alte Aare – Süd und Ost vom 29. März 1995
- Uferschutzplan Nr. 2 Alte Aare – Seeteufel vom 7. Juni 1994

Für die Rechtsbeständigkeit gilt das Genehmigungsdatum des Uferschutzplans oder dessen Änderung.

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Bütigen legt Wert auf eine gute Gestaltung der Bauten und deren Einordnung ins Ortsbild und geht davon aus, dass die Baugesuchstellenden bzw. die Projektverfassenden die kommunalen Besonderheiten respektieren. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem zur Verfügung gestellten Spielraum umgehen. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen.

Beurteilungskriterien

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

- 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 Aussenraumgestaltung (Zufahrt, Parkierung, Aufenthaltsbereiche, Terraingestaltung etc.) und die Beziehungen zum öffentlichen Raum.

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, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (vgl. Art. 15 ff. BewD).

## 412 Bauweise, Stellung der Bauten

Offene Bauweise	<sup>1</sup> Sofern in Überbauungsordnungen nicht anders geregelt gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.	
Zusammenbau	<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	
Stellung	<sup>3</sup> Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): <ul style="list-style-type: none"><li>– In den Hanglagen: Orientierung der Bauten in Richtung Tal</li><li>– In der Ebene: Orientierung der Bauten parallel oder rechtwinklig zur Strasse.</li></ul>

## 413 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Landschafts- und Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und –öffnungen.

## 414 Dachgestaltung

Grundsatz	<sup>1</sup> Die Dachgestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Landschafts- und Strassenbild prägen.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien.
Dachformen	<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit Neigungen zwischen 20 bis 45 Grad in den Wohnzonen resp. 30 bis 45 Grad in der Dorfzone zugelassen. In der Arbeitszone und in den Zonen für öffentliche Nutzungen sind auch andere Dachformen zugelassen.	

<sup>3</sup> Auf An- und Kleinbauten, eingeschossigen Gebäuden und auf eingeschossigen geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Vgl. Art. 214 Abs. 2, 3 und 7 BR

Dachaufbauten

<sup>4</sup> Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Dacheinschnitten (letztere ausschliesslich in Wohnzonen) und Dachflächenfenstern beträgt max. 30% des zugehörigen Fassadenabschnitts des obersten Vollgeschosses.

Firstoblichter

<sup>5</sup> Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen max. 20% der jeweiligen Dachfläche.

Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

#### 415 Aussenraumgestaltung

Grundsatz

<sup>1</sup> Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insb. der Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Landschafts- und Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.

Umgebungsgestaltungsplan

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher insbesondere die Art und Lage der bestehenden und neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume berücksichtigt, und aus dem die Lage der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fusswege, Terrainveränderungen sowie die Anschlüsse benachbarter Grundstücke ersichtlich sind.

Art. 14, Abs. 1 Bst. d BewD

Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.

#### 416 Reklamen und Plakatierung

Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

#### 417 Antennenanlagen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder



kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.ä. dienen.

<sup>2</sup> Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Ortsbild nicht stören.

<sup>3</sup> Antennenanlagen haben sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen einer Interessenabwägung. Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.

<sup>5</sup> In Landschaftsschutzgebieten und bei Schutzobjekten sowie bei Baudenkmalern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann in Absprache mit der zuständigen Fachstelle dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

<sup>6</sup> Antennenanlagen sind in den Bauzonen zu errichten; in erster Linie in der Arbeitszone A3. Ist dies nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, kommen die weiteren Bauzonen inkl. der Zonen für öffentliche Nutzungen in Frage. Ist das Errichten in der Bauzone nachgewiesenermassen nicht möglich, ist die Antennenanlage unter Vorbehalt des Bundesrechts ausserhalb des Baugebiets möglichst auf bestehenden Anlagen oder Strommasten zu errichten.

<sup>7</sup> Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

#### **418 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines

Vgl. Art. 421 BR

qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 416 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

## **42 Qualitätssicherung**

### **421 Fachberatung**

<sup>1</sup> Die Bau- und Energiekommission kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen, Landschaftsarchitektinnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, RaumplanerInnen. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung,
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebieten,
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP vor dem Erlass der Überbauungsordnung,
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen,
- Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten,
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG.

## **43 Energie**

### **431 Erneuerbare Energieträger**

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung zu achten.

Speziell ist auf die Reduktion des Verbrauchs an nicht erneuerbarer Energie, auf die Verbesserung der Wärmedämmung von Gebäuden und auf die Reduktion von Schadstoffemissionen zu achten.

## **5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

### **51 Pflege der Kulturlandschaft**

#### **511 Baudenkmäler**

Das von der kantonalen Denkmalpflege erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Bütigen vom 12. August 2009; die Einstufung ist behördenverbindlich.

## 512 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten historischen Verkehrswege von regionaler oder lokaler Bedeutung mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

## 513 Archäologische Schutzgebiete

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

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

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

## 514 Einzelbäume, Baumgruppen

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume und Alleen sind geschützt.

<sup>2</sup> Fällungen können mit Zustimmung des Gemeinderates bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

vgl. Art. 41 Abs. 1 NSchG

<sup>3</sup> Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch standortheimische Arten zu ersetzen.

## 515 Gewässerraum Fließgewässer

<sup>1</sup> Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerräume innerhalb der Bauzonen als flächige Überlagerung, im übrigen Gemeindegebiet mittels Farbcodierung und Massangabe in der Legende festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Vgl. Anhang A128  
Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV.  
Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone, für Gewässer im Wald sowie für sehr kleine Gewässer wird kein Gewässerraum festgelegt.

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und –unterhalts gemäss Art. 6 f. und 15 WBG.

<sup>3</sup> In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

<sup>4</sup> 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.

Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

<sup>5</sup> Die im Zonenplan Gewässerräume entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

## 516 Landschaftsschongebiete

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

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten.

<sup>2</sup> 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

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

zulässig sind insbesondere Aufforstungen und Baumschulen.

<sup>3</sup> Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen. Vgl. Art. 421 BR

## 52 Schutz der naturnahen Landschaft

### 521 Landschaftsschutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und Art. 20 ff. NSchG, Art. 15 ff. NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.  
Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 FrSV.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

### 522 Fördermassnahmen

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) sowie Massnahmen zum Verweilen und Wandern unterstützen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet über die Finanzierung.

### 523 Hecken, Feld- und Ufergehölze

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art. 18 Abs. 1 Bst. g JSG sowie Art. 27 NSchG  
Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

<sup>2</sup> Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, auf den Stock setzen etc.) ist gestattet.

Vgl. Art. 16 f. NSchV

## 524 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

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.

Vgl. Art. 86 BauG

Die Gemeinde regelt die Nutzung, die Pflege, den Unterhalt und die Aufwertung mit öffentlich-rechtlichen Verträgen, sofern die Wahrung des Schutzzweckes nicht bereits durch Schutzbestimmungen ausreichend geregelt ist.

## 53 Gefahrengebiete

### 531 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in den im Zonenplan Naturgefahren eingetragenen Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

<sup>2</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>3</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Für sensible Bauten gilt Art. 6 Abs. 3 BauG. Sensible Bauten sind Gebäude und Anlagen

- in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind;
- an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben;
- an denen grosse Folgeschäden auftreten können.

## **6 Zuständigkeiten**

### **601 Gemeinderat**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat als Planungsbehörde nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

vgl. Art. 66 BauG

### **602 Bau- und Energiekommission**

<sup>1</sup> Die Bau- und Energiekommission ist:

a) Baubewilligungsbehörde

vgl. Art. 33 BauG und Art. 8 ff. BewD

b) Baupolizeibehörde

vgl. Art. 45 BauG und Art. 47 BewD

## **7 Straf- und Schlussbestimmungen**

### **701 Widerhandlungen**

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

Vgl. Art. 50 ff. BauG

### **702 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### **703 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- Baureglement, Zonenplan und Zonenplan Schutzgebiete und -objekte vom 8. Juni 1994
- Überbauungsordnung «Usserdorf Zentrum» vom 6. August 1997



- Überbauungsordnung «Usserdorf West» vom 17. August 1995
- Detailerschliessungsplan «Stengeler» vom 10. September 1980

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung 14. August bis 4. September 2017  
Vorprüfung 14. Juni 2018 und 29. August 2019

### 1. Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger 13. Februar 2020  
Publikation im Amtsblatt 12. Februar 2020  
Öffentliche Auflage 13. Februar bis 16. März 2020

Einspracheverhandlungen 6. bis 18 Mai 2020  
Erledigte Einsprachen 1  
Unerledigte Einsprachen 6  
Rechtsverwahrungen 5

### 2. Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger 2. Juli 2020  
Publikation im Amtsblatt 1. Juli 2020  
Öffentliche Auflage 2. Juli bis 3. August 2020

Einspracheverhandlungen –  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 3  
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. Juni 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 15. Juni 2020

.....  
Andreas Blösch, Gemeindepräsident

.....  
Daniela Sabry, Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Bütigen,

.....  
Daniela Sabry, Gemeindeschreiberin

**Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen

### A11 Nutzungsziffern

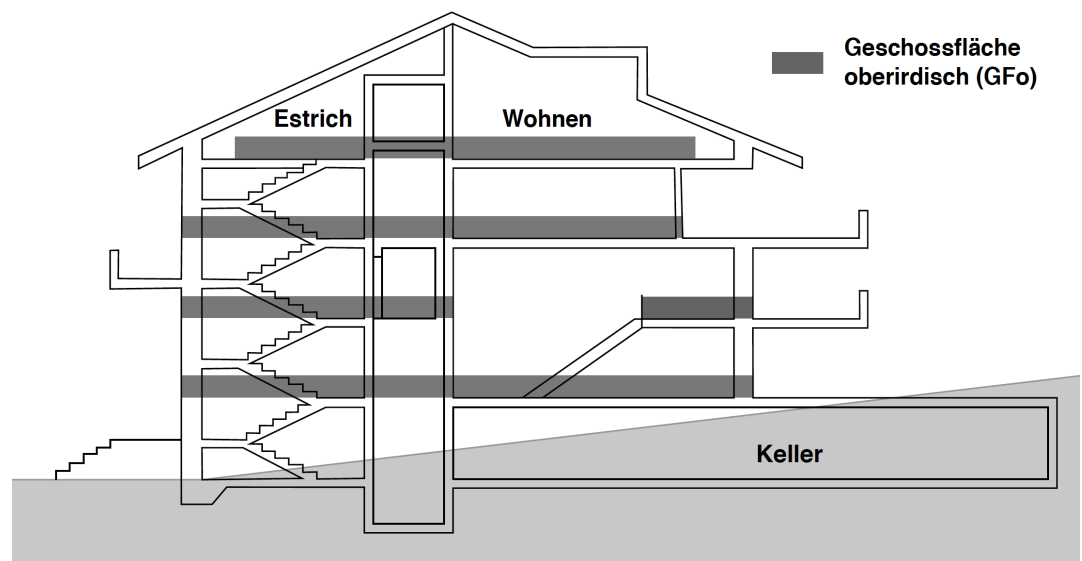
#### A111 Geschossflächenziffer oberirdisch

<sup>1</sup> Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Vgl. Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

<sup>2</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

<sup>3</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen nach Abs. 2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche.



## A12 Bauabstände

### A121 Gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten regeln.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 ff. BR) vereinbaren. Für den Gebäudeabstand gelten die Bestimmungen in Art. A134 BR. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Ohne Zustimmung des Nachbarn bedarf die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände einer Ausnahmegewilligung.

Vgl. Art. 26 ff. BauG; dabei darf der zivilrechtliche Grenzabstand nicht unterschritten werden.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

### A122 Kleiner Grenzabstand kA

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 22 BMBV

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

### A123 Grosser Grenzabstand gA

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Art. 22 BMBV

<sup>2</sup> Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers/der Baugesuchstellerin. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Sektor zwischen NW-N-NE liegen.

Z.B. bei annähernd quadratischem Grundriss (Längendifferenz der Seiten max. 10%), bei unregelmässigem Grundriss oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten.

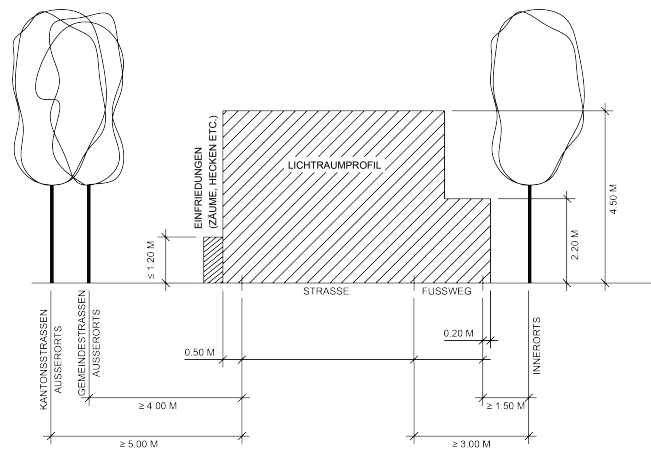
## A124 Gebäudeabstand

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Art. 23 BMBV
- <sup>2</sup> Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 ff. BR vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. A131 Abs. 1 BR
- <sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.0 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 10 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über eingeschossige Gebäude, eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten (Art. 214 Abs. 2, 3 und 7 BR) bleiben vorbehalten.
- <sup>4</sup> Für An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, mit Zustimmung des Nachbarn auch gegenüber Nachbarbauten, bis auf 0 m herabgesetzt werden, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen; für eingeschossige Gebäude und eingeschossige offene vorspringende Gebäudeteile ist eine Reduktion bis auf 6.0 m zulässig. Vgl. Art. 214 Abs. 3 BR  
Vgl. Art. 214 Abs. 2 und 7 BR
- <sup>5</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmebewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

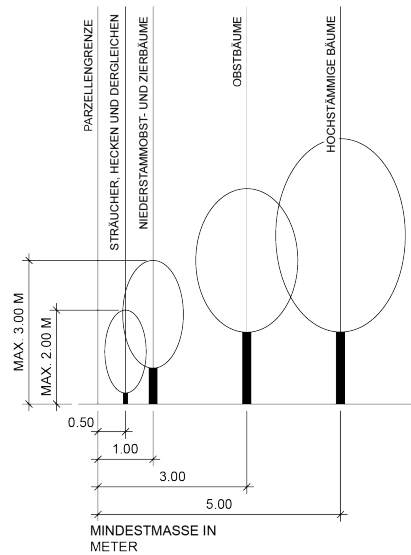
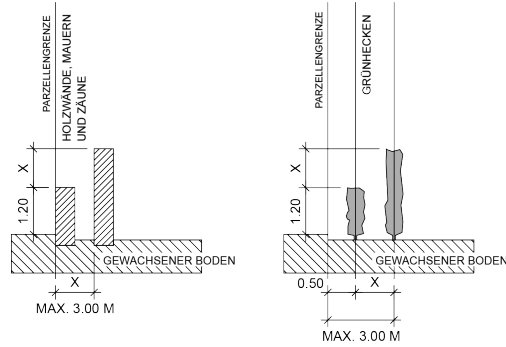
## A125 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

- Für Bauten und Anlagen ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. Vgl. Anhang 1 Ziff. 9 DZV  
Definition der Gehölzgrenzen:  
– Die Grenze der Uferbestockung verläuft mind. 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.  
– Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mind. 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

### A126 Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen

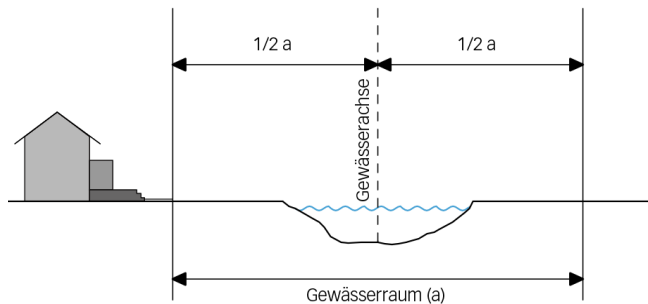


### A127 Pflanzungen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze



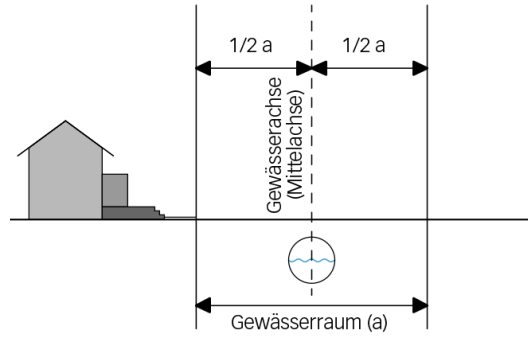
### A128 Abstände gegenüber Fließgewässern

<sup>1</sup> Bei offenen Gewässern:



Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 515) je hälftig von der mittleren Gewässerachse aus gemessen.

<sup>2</sup> Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen.





## Anhang A2: Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
ChemRRV	Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung
DZV	Direktzahlungsverordnung
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FrSV	Freisetzungverordnung
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
JSV	Jagdverordnung
KEnG	Kantonales Energiegesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SG	Strassengesetz
SV	Strassenverordnung
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
WBG	Wasserbaugesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch