

BAUREGLEMENT

Inhalt

- I. Allgemeine Bestimmungen
 - II. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauungen
 - III. Baupolizeiliche Vorschriften
 - IV. Zonen- und Gebietsvorschriften
 - V. Verfahrensvorschriften
 - VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE
-
- a) **Geringfügige Aenderung** (nach Art. 122 Abs. 5 BauV)
des Baureglementes und des Zonenplanes vom 21.2.1996
Inhalte:
Baureglement: Art. 1, 39, 40, 41
Zonenplan: Ortsbildschutzperimeter Breitacker (Aufhebung)
 - b) **Geringfügige Aenderung** (nach Art. 122 Abs. 5 BauV)
des Zonenplanes vom 12.11.1998 zu
Inhalt:
Zonenplan: Teileinzonung Parz. 133
 - c) **Änderung Baureglement** (nach Art. 58 BauG)
des Baureglementes vom 14.6.2013 zu
Inhalt:
Baureglement: Art. 43a Gefahrengelände
 - d) **Änderung Baureglement** (nach Art. 58 BauG)
des Baureglementes vom 16.6.2014 zu
Inhalt:
Baureglement: Art. 25 Dachgestaltung
-
- VII. Anhang I – IV

BAUREGLEMENT

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen	2
II.	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauungen	3
III.	Baupolizeiliche Vorschriften	4
IV.	Zonen- und Gebietsvorschriften	14
V.	Verfahrensvorschriften	18
VI.	GENEHMIGUNGSVERMERKE	20
VII.	Anhang I - IV	21

BAUREGLEMENT

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 (geändert am 21.02.1996)

- Geltungsbereich
- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
 - 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
 - 3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

- 1 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (Uebersicht s. Anhang II).
- 2 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände nach ZGB und bernischem EG ZGB zu beachten.
- 3 Private Vereinbarungen können die zwingenden Vorschriften des Baureglementes nur ändern oder aufheben, sofern eine solche Möglichkeit im Baureglement ausdrücklich vorgesehen ist.

II. Allgemeine Voraussetzungen der Ueberbauung

Art. 3

Baubewilligung

Die Baubewilligungspflicht, die Erteilung der Baubewilligung und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung. Der Bauherrschaft wird empfohlen, für Vorhaben innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und an schützenswerten Gebäuden bei den zuständigen Stellen eine Voranfrage einzureichen.

Art. 4

Erschliessung

1
Die Erschliessung des Baugrundes (Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

2
Als Basiserschliessungsanlagen gelten die Strasse Melchnau-Unterdorf - Busswil - Breite - Breitacher - Chuchiwald und die Strasse Busswil - Bützberg - Staatsstrasse Nr.239.1 (Parz.Nr.9).

3
Als Detailerschliessungsanlagen gelten die Gugerstrasse bis Pt. 590, die Strasse Schiessstand - Hole (Parz.Nr.7c), die Strasse Breitacher - Reservoir - Felliwald - Staatsstrasse Nr.239.1 (Parz.Nr.208), die Buchhaldenstrasse (Parz.Nr.6) und die Strasse Bützberg - Lischmatt (Parz.Nr.13a und b).

Art. 5

Umgebungsgestaltung

1
Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Auf die traditionellen Elemente wie Hofplätze, Bauerngärten usw. ist Rücksicht zu nehmen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2
Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Das Anpflanzen von Wachholdersträuchern (Juniperus), die als Gitterrostträger in Frage kommen, ist verboten.

3

Vorplätze, Hauszugänge sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Terrainver-
änderungen

Art. 6

1

Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

2

Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet.

3

Stützmauern dürfen im gesamten Gemeindegebiet nicht höher als 1,2 m sein.

III. Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 7

Bauweise

1

Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

2

Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

3

In der Dorfzone und in den wertvollen landwirtschaftlichen Hofgruppen können die Grenz- und Gebäudeabstände der überlieferten Bauweise angepasst werden, wenn eine ausreichende Besonnung und die wohnhygienischen Randbedingungen gewährleistet sind.

Gestaltungsfreiheit	<u>Art. 8</u>	Soweit in den Zonenvorschriften nichts abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 Baugesetz.
Bauabstände	<u>Art. 9</u>	Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Baugebiet.
Strassenabstände	<u>Art. 10</u>	<p>1 Für die Strassenabstände gelten unter Vorbehalt von Abs.2 und 3 die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.</p> <p>2 Für mindestens auf 2 Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.</p> <p>3 In der Dorfzone können die Bauabstände aus der überlieferten Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p>
Bauabstand vom Wald	<u>Art. 11</u>	Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz (FoG) und beträgt mindestens 30 m (Art.15 FoG).
Gewässerabstand	<u>Art. 12</u>	Längs der Gewässer gilt zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und Landschaft ein Bauabstand von 10 m. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen. Im übrigen gilt Art. 48 Wasserbaugesetz.

Art. 13

Bauabstände gegenüber
nachbarlichem
Grund

1

Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 35 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2

Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmal-
seite und die beschattete Längsseite eines
Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeits-
räume gilt er für alle Seiten. Er wird recht-
winklig zur Parzellengrenze gemessen.

3

Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte
Längsseite. Kann diese nicht eindeutig ermit-
telt werden (keine Seite mehr als 10 % länger
als die anderen, und bei Ost- und Westorien-
tierung der Längsseiten), bestimmt die
Baupolizeibehörde auf Antrag des Gesuchstel-
lers die Anordnung des grossen Grenzabstandes.
Dieser darf dabei aber nicht im Norden liegen.
Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur
Fassade gemessen und bezeichnet die zulässige
kürzeste waagrechte Entfernung Fassade -
Grundstücksgrenze.

4

Werden mehr als 50 % der Fassadenfläche durch
Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht
wird der Grenzabstand von deren Brüstung aus
gemessen.

Art. 14

Bauabstände für An-
und Nebenbauten

1

Für bewohnte An- und Nebenbauten, deren mitt-
lere Gebäudehöhe 3 m und Grundfläche 30 m²
nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenz-
abstand von 3m.

2

Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewil-
ligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen
bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen,
sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3 m und die
Grundfläche in der Bauzone 40 m² und in der
Landwirtschaftszone 60 m² nicht übersteigen.

3

Wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder
wenn ein nachbarliches Nebengebäude an der
Grenze steht, ist der Grenzanbau gestattet.

Art. 15

Bauabstände für unterirdische Bauten

1

Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle mehr als 1,2 m überragen und höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes zu stehen kommen.

2

Unterirdische Bauten gemäss Abs.1 dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen, mit der Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze.

3

Den Boden nicht überragende Anlagen, wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmb Becken und ähnliches haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn können sie direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Gebäudeabstände gelten nicht.

Art. 16

Unterschreiten der Bauabstände durch Bauteile gegenüber nachbarlichem Grund

1

Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes ist bewilligungspflichtig. Sie bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art.26 BauG. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand nicht unterschritten werden.

2

Keine Ausnahme ist erforderlich, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt. In diesem Fall kann auch der privatrechtliche Grenzabstand unterschritten werden.

3

Das Näherbaurecht ist grundbuchlich zu sichern.

4

Durch das Einräumen von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht unter 6 m sinken. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht unter 12 m fallen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, unterirdische Bauten und Tiefgaragen.

Art. 17

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Vorspringende, offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht.

Art. 18

Gebäudeabstand

1
Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2
Für unbewohnte An- und Nebenbauten (Art.13, Abs.2 und 3) ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

3
Gegenüber altrechtlich erstellten Bauten, die den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kantonalen Bauverordnung überschritten würden.

4
Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau und Art.15, Abs.4.

Art. 19

Baugestaltung

1
Bauten und Anlagen müssen sich bezüglich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Volumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl vorteilhaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2
Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise sind Neubauten in Stellung, Volumen, Firstrichtung und Dachneigung der überlieferten Bauweise anzupassen.

Art. 20

- Gebäudehöhe
- 1 Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens gemessen. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
 - 2 Die zulässige Gebäudehöhe nach Art.35 darf an keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe in Abhängigkeit der Hangneigung gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens von wenigstens 10 % in der Falllinie und innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen. Die Mehrhöhe beträgt bei 10% Hangneigung 1m, bei 15% und höherer Neigung 1,5 m.
 - 3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
 - 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang mit gestaffeltem Grundriss ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

Art. 21

- Gebäuelänge bzw. -breite
- 1 Die Gesamtlänge bzw. -breite der Gebäude- oder Gebäudegruppen einschliesslich unbewohnter An- und Nebenbauten ist auf die in Art.35 genannten Masse beschränkt.
 - 2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge bzw. -breite am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (s.Skizze im Anhang I).

Art. 22

- Geschosse
- 1 Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

2

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

3

Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1 m überschreitet.

Art. 23

Gebäudestellung,
Firstrichtung

1

Neubauten sind längs Strassen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

2

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

3

Innerhalb zusammenhängender überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

4

Wo es architektonisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung oder Firstrichtung gestatten.

Art. 24

Dachausbau

1

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen ist nur auf der ersten Ebene zulässig. Vorbehalten bleiben die gesundheitspolizeilichen Vorschriften.

2

Über der ersten Ebene ist der Einbau von Galerien (Definition s. Anhang IV) zulässig.

Art. 25 (geändert am 16.06.2014)

Dachgestaltung

- 1
Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- 2
Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen. Flach- oder Pultdächer sind verboten. An- und Nebenbauten können auch ein Pultdach aufweisen.
- 3
In der Regel sind die Dachflächen mit roten oder braunen Ziegeln oder ähnlich wirkenden Materialien einzudecken. An- und Nebenbauten weisen das gleiche Bedachungsmaterial wie das zugehörige Hauptgebäude auf. Für landwirtschaftliche Nutzbauten sind ausserhalb der Dorfzone und der wertvollen Hofgruppen auch Wellplatten zugelassen.

Art. 26

Dachneigung,
Dachvorsprung

- 1
Die beiden Hauptdachflächen müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Bei Hauptgebäuden gelten folgende Neigungsgrenzwerte: $30^\circ \leq \text{Dachneigung} \leq 45^\circ$.
Landwirtschaftliche Nutzbauten und unbewohnte Nebenbauten haben eine minimale Dachneigung von 20° aufzuweisen.
- 2
Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und bei den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden hat die Dachneigung von Neu- und Umbauten derjenigen der althergebrachten Bauten zu entsprechen.
- 3
Bei Umbauten dürfen die Dachformen nur beschränkt verändert werden. Ein einseitiges Anheben oder Senken des Daches ist nicht gestattet, dagegen eine Verlängerung der einen Dachseite, wobei über dem Anbau die minimal verlangte Dachneigung zu beachten ist.

Art. 27

Dachaufbauten

- 1
Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schlepogauben, Quergiebel oder Dachflächenfenster zugelassen.

2

Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenster nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Andere Kombinationen sind untersagt.

3

Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.

4

Dachaufbauten unterliegen den folgenden Bestimmungen:

- Lukarnen, Quergiebel, SchlepPGAuben: die Gesamtbreite dieser Dachaufbauten darf pro Dachseite nicht grösser als 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge des obersten Geschosses sein. Analoges gilt für Dacheinschnitte.

Sie haben mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- von der Trauflinie mindestens den Dachvorsprung; von der First- oder Gratlinie 2 m; vom seitlichen Dachrand 1/5 der Firstlänge.

Die Dachneigung von Lukarnen darf nicht mehr als 15° von der Neigung des Hauptdaches abweichen, die Neigung von SchlepPGAuben darf nicht weniger als die Hälfte der Neigung des Hauptdaches betragen.

Dachflächenfenster sind grundsätzlich hochformatig bis quadratisch anzuordnen.

Ihre Lichtfläche darf 1 m² nicht übersteigen. Für die einzuhaltenden Abstände und die Gesamtbreite gelten die Masse für Lukarnen und SchlepPGAuben.

Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 5% der Dachfläche betragen, in welcher die Fenster angeordnet sind.

5

Anlagen der Energieerzeugung auf der Dachfläche sind unter Beobachtung einer guten ästhetischen Einpassung zulässig.

6

Die Baubewilligungsbehörde kann zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes in der Baubewilligung entsprechende Auflagen anordnen.

Art. 28

Aussenantennen

1

Aussenantennen haben sich der Aesthetik der Gebäude unterzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

2

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie

an und bei schützenswerten Gebäuden wird das Gesuch der Fachinstanz (Art.39, Abs.3) zur Beurteilung vorgelegt.

Art. 29

Gesundheit

1
Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung mit Ausnahme der nachstehenden, strengeren Vorschriften.

2
Wohn- und Kinderzimmer dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern ausgerüstet sein; mindestens 50% der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen als senkrechte Fenster ausgestaltet sein.

3
Von der vorgeschriebenen Fensterfläche müssen mindestens 50% zu jeder Zeit geöffnet werden können.

4
Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes massgebend.

5
Soweit im Zonenplan nicht Abweichendes festgelegt ist, gilt für die Wohnzone W und die Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die Dorfzone und die Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

IV. Zonen- und Gebietsvorschriften

Art. 30

1
Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung bzw. der Nutzungsbeschränkung.

2
Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

3
Zur ästhetischen Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine Fachinstanz beiziehen. Die Beratung geschieht auf Kosten des Gesuchstellers.

Art. 31

Zonen

1

Die Bauzone umfasst die Wohnzone W, die Dorfzone D, und die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN.

2

Als Schutzzonen werden die Landschaftsschutzgebiete Nr.1 "Lööli", Nr.2 "Guger" und Nr.3 "Breite" bezeichnet. Sie sind der Landwirtschaftszone überlagert.

Art. 32

Wohnzone W

1

Die Wohnzone W ist für eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Zugelassen sind ferner baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe.

2

Mit der Baueingabe ist ein genereller Umgebungsplan einzureichen, in welchem insbesondere die Terraingestaltung und die Bepflanzung ersichtlich sind.

Art. 33

Dorfzone D

1

Die Dorfzone D ist eine 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone. Nebst Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zugelassen.

2

Ausgeschlossen sind Nutzungen, welche ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

Art. 34

Zone für öff.
Nutzung

Die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN ist reserviert für das Schulhaus mit den notwendigen Aussenanlagen.

Art. 35

Baupolizeiliche
Masse

1

Zone	kGA	gGA	GH	GB	GL	G	E
W	4	8	5	12	25	1	II
ZÖN	5	10	10	12	30	3	II
D	4	8	7	12	30	2	III

▸ für gewerbliche Bauteile gilt allseits der kleine Grenzabstand.

kGA / gGA: kleiner / grosser Grenzabstand

GH / GB / GL: Gebäudehöhe /-breite /-länge

G: Geschosse

E: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV)

2

In der Dorfzone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um $\frac{1}{2}$ der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 36

Landwirtschafts-
zone L

1

Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG, des BauG und dieses Reglementes. Es gelten grundsätzlich die Bauvorschriften der Dorfzone. Für landwirtschaftliche Bauten gelten die kantonalen Vorschriften. Silos und andere technische Einrichtungen sind möglichst unauffällig in Gebäudegruppen zu integrieren. Ihre Höhe darf 13 m nicht übersteigen.

2

In der Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe III nach LSV.

Art. 37

Schutzgebiete
und -objekte

1

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzzonen und -objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des BauG.

2

Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz der relief- und strukturreichen Hang- und Kuppenlage in den Gebieten Lööli, Guger und Breite. Sie werden grundeigentümergebunden der Grundnutzung überlagert.

Ihre Schutzziele und -massnahmen gehen aus dem Zonenplan hervor. Baumschulen, Treibhäuser für gewerbliche Zwecke, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Aufforstungen mit nicht einheimischen Pflanzenarten, Ablagerungen, Materialentnahmen sind untersagt. Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländes sind bewilligungspflichtig.

3

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

4

Gebüsche, Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume in den Landschaftsschutzgebieten sind zu erhalten.

5

Die geschützten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden und sind am gleichen Standort zu ersetzen.

6

Die vorhandenen Hofstätten sind wenn immer möglich zu erhalten und zu pflegen.

Art. 38

Hecken
Feldgehölze

Hecken sind bundesrechtlich geschützt. Hecken und Feldgehölze dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsrates beseitigt werden.

Art. 39 (aufgehoben am 21.02.1996)

Ortsbildschutz-
gebiet

1

Der Abbruch von erhaltenswerten Einzelbauten im Ortsbildschutzgebiet ist in der Regel untersagt. Der Unterhalt, die Erneuerung und der Wiederaufbau nach einem Elementarereignis hat sich nach folgenden Grundsätzen zu richten: Das Gesamtvolumen, die Dachgestaltung, die Konstruktionsweise, die Materialwahl, die Fassadengliederung dürfen nicht verändert werden

und sind nötigenfalls wiederherzustellen. Neubauten haben strengen Anforderungen zu genügen.

2

Schutzwürdige Einzelobjekte dürfen durch Neu- und Umbauten in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

3

Alle Baugesuche innerhalb des Ortsbildschutzbereichs sind einer durch den Gemeinderat zu ernennenden, neutralen Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, Heimatschutz Oberaargau) zur Beurteilung vorzulegen.

Schützenswerte
Gebäude SG

Art.40 (aufgehoben am 21.02.1996)

1

Sie sind von ihrer Stellung, ihrem Erscheinungsbild und Volumen her für das Ortsbild sehr wichtig. Sie sind integral zu erhalten und zu pflegen. Umbauten, Erneuerung und Wiederaufbau nach Elementarschaden haben den in Art.39, Abs.1 genannten Grundsätzen zu folgen. Ein Abbruch ist untersagt.

2

Art.39, Abs.3 gilt sinngemäss.

Erhaltenswerte
Gebäude EG

Art.41 (geändert am 21.02.1996)

Sie sind von ihrer Stellung und dem Erscheinungsbild für das Ortsbild bestimmend. Ein Abbruch ist in der Regel nicht gestattet, es sei denn, ein an gleicher Stelle mit ähnlichem Erscheinungsbild und Volumen zu errichtender Neubau findet die Zustimmung der Gemeindebehörde und der neutralen Fachinstanz. Bei Unterhalt und Umbauten ist ein strenger Gestaltungsmassstab anzuwenden.

Archäologisches
Schutzgebiet

Art. 42

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Ar-

chäologische Dienst des Kantons Bern zu be-
nachrichtigen.

Art. 43

Historische
Verkehrswege

1
Die im Zonenplan und im Anhang III bezeichne-
ten historischen Verkehrswege sind in ihrer
Linienführung und Wegsubstanz geschützt (Be-
schrieb s. Anhang III). Wegoberfläche und -
breite, Böschungen, wegbegleitende Vegetation
wie Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter
Böschungsbewuchs dürfen nicht zerstört oder
wesentlich verändert werden.
Wegsteine, Kreuze und andere Wegbegleiter dür-
fen nicht entfernt oder zerstört werden.
Unterhalt und Nutzung ist gewährleistet, so-
lange die Substanz nicht gefährdet wird.

2

Sämtliche baulichen Eingriffe an historischen Verkehrswegen
bedürfen der Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raum-
ordnung bzw. der Fachstelle IVS (Inventar historischer Verkehrs-
wege der Schweiz).

ARGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 3.7.95
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Gefahrengebiete Art. 43a (eingefügt am 14.06.2013)

V. Verfahrensvorschriften

Art. 44

Baueingabe, be-
sonderes

Bei Neubauten, oder wenn im Zuge von Erneue-
rungen, Erweiterungen und Umbauten die Umge-
bung neu gestaltet oder stark beeinflusst
wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsge-
staltungsplan im Massstab 1:100 bis 1:200 ein-
zureichen.

Art. 45

1

Zuständigkeiten

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Ge-
meinde übertragenen bau- und pla-
nungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit nach
Gemeindereglement nicht ein anderes Organ zu-
ständig ist.

2

Er beschliesst insbesondere:

- a) über die Erteilung der kleinen Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes (Art. 9, Abs. 2 BewD).
- b) über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Bestimmungen der Bauverordnung (Art.102 BauV).
- c) über die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 35 und 37 BauG.
- d) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG.

Art. 46

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des BauG (Art. 50ff) vom Richter geahndet.

Art. 47

Aufzuhebendes
Recht

Mit Inkraftsetzung dieses Reglementes wird der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 1 vom 11. Februar 1977 inklusive allfälliger späterer Aenderungen aufgehoben.

ABGEÄNDERT gemäss
Verfügung vom 3. 7. 95
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Art. 48

1

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am Tag nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2
Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig sind, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im übrigen gilt Art. 36 BauG.

VI. GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 7. September 1994

Publikation im Amtsblatt vom 1. Okt. 1994,
im Amtsanzeiger vom 29. Sept. 1994

Öffentliche Auflage vom 3. Okt. bis 3. Nov. 1994

Erledigte Einsprachen: 2

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN:

- durch den Gemeinderat von Busswil am: 23. November 1994
- DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE BUSSWIL AM 10. Dezember 1994
mit 45 JA gegen 0 NEIN

Namens der Einwohnergemeinde
die Präsidentin die Sekretärin

Dora Dambach Christine Gerber

D. Dambach *Ch. Gerber*

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:
Busswil, den 11. Januar 1995

Ch. Gerber
Christine Gerber, Gemeindeschreiberin

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG
DES KANTONS BERN:**

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 3. Juli 1995
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Hahn

Einwohnergemeinde Busswil b.M.

**Geringfügige Aenderung (nach Art. 122 Abs. 5 BauV)
des Baureglementes und des Zonenplanes**

Baureglement und Zonenplan der Einwohnergemeinde Busswil b.M.

1. Teilrevision

Der Gemeinderat von Busswil b.M. hat in seiner Sitzung vom 21. Februar 1996 beschlossen:

Das Baureglement und den Zonenplan der Einwohnergemeinde Busswil b.M. vom 10. Dezember 1994 wie folgt zu ändern:

Baureglement:

Geltungsbereich

Art. 1

1

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Bauinventar über die erhaltenswerten Gebäude die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2

unverändert

3

unverändert

Ortsbildschutzgebiet

Art. 39

aufgehoben

Schützenswerte
Gebäude SG

Art. 40

aufgehoben

Erhaltenswerte
Gebäude EG

Art. 41

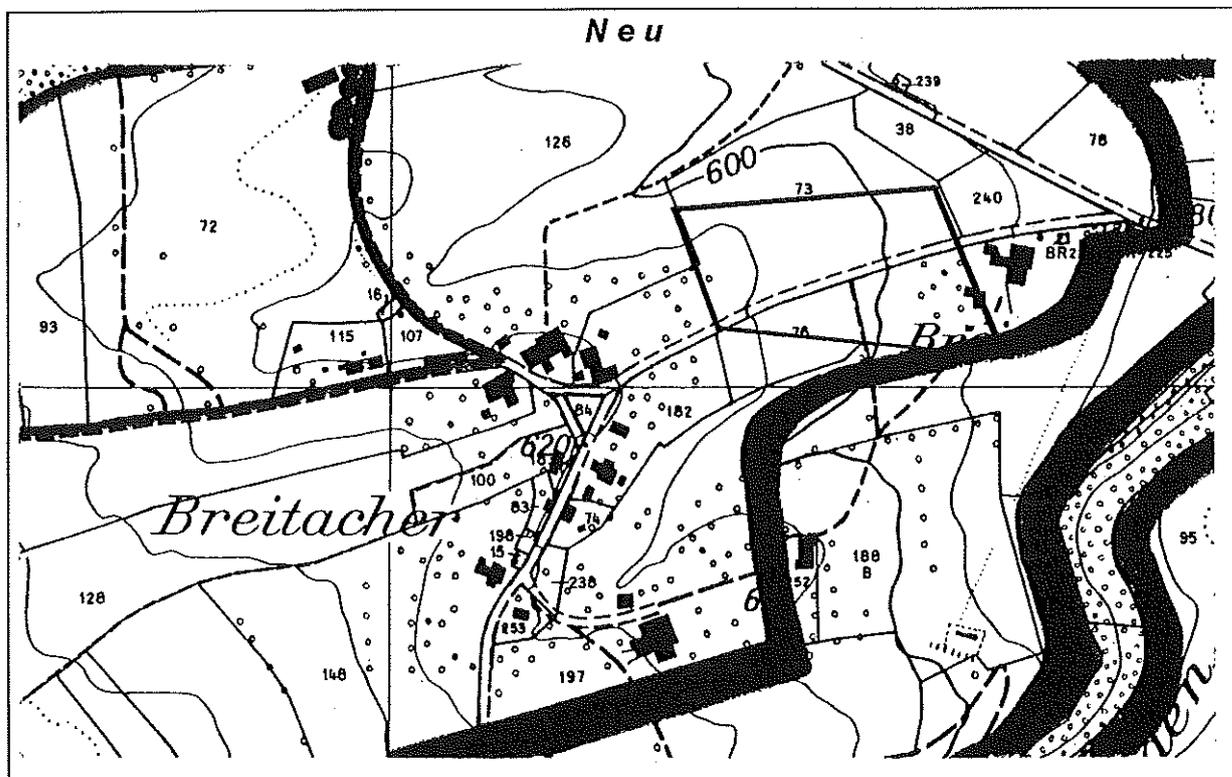
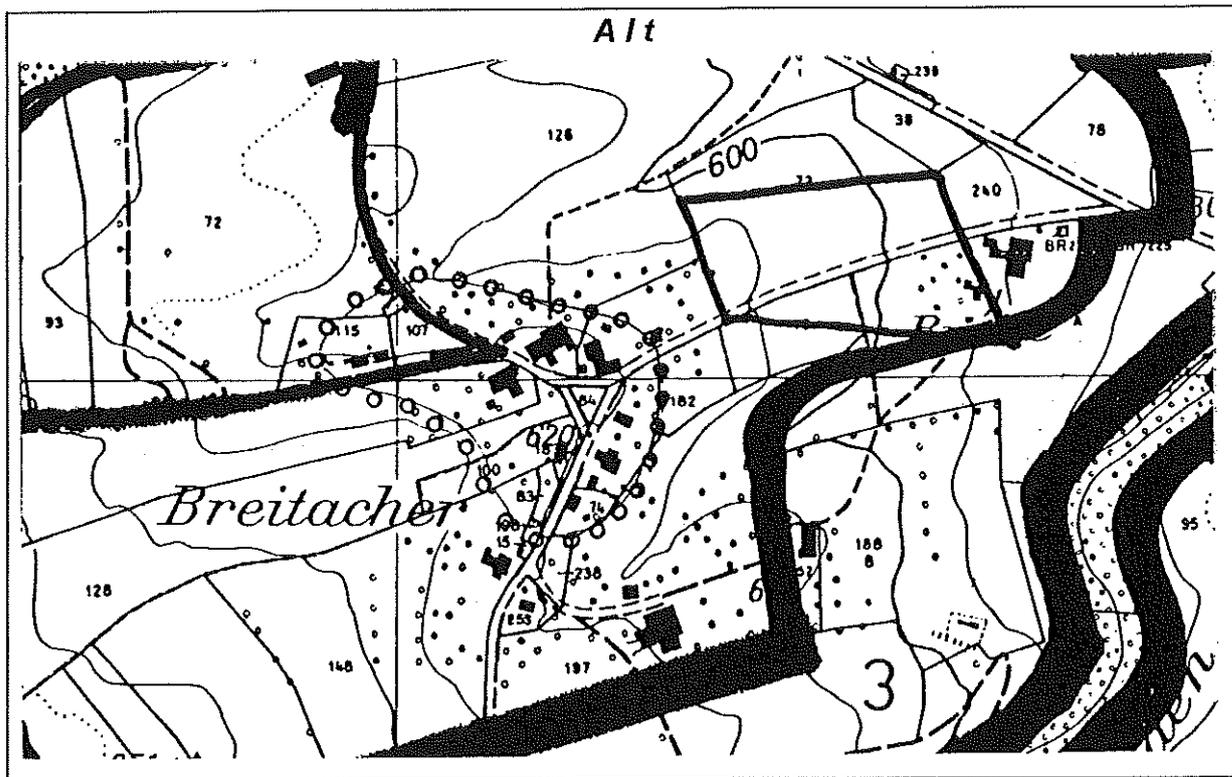
Als „erhaltenswert“ eingestufte Objekte sind für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen, die sich einordnen und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität mit Sorgfalt geprüft werden.

Zonenplan:

Ortsbildschutzgebiet

Der Ortsbildschutzperimeter im Breitacker wird aufgehoben.

Ausschnitt Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan Mst. 1:5'000

Genehmigungsvermerke

zur 1. Teilrevision, geringfügige Aenderung (Art. 122 Abs. 5 BauV)

Publikation im Amtsanzeiger vom	11. Januar 1996
Oeffentliche Auflage vom	11. Januar 1996 bis 12. Februar 1996
Einspracheverhandlung am	---
Erledigte Einsprachen:	keine
Unerledigte Einsprachen:	keine
Rechtsverwahrungen:	keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 21. Februar 1996

Im Namen des Gemeinderates Busswil b.M.:

Die Präsidentin:

D. Dambach

Die Sekretärin:

G. Jäger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Busswil, den 22. Februar 1996

Die Gemeindeschreiberin:

G. Jäger

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG AM: -7. März 1996**

i.V. H. Breubille

Einwohnergemeinde Busswil b.M.

**Geringfügige Aenderung (nach Art. 122 Abs. 5 BauV)
des Zonenplanes**

Genehmigungsvermerke

zur 2. Teilrevision, geringfügige Änderung (Art. 122 Abs. 5 BauV)

Publikation im Amtsanzeiger vom: **3. + 10. September 1998**
Publikation im Amtsblatt vom: **5. + 9. September 1998**
Öffentliche Auflage vom: **3. September 1998 - 5. Oktober 1998**
Einspracheverhandlung am: **22. Oktober 1998 + 12. November 1998**
Erledigte Einsprachen: **1**
Unerledigte Einsprachen: **0**
Rechtsverwahrungen: **keine**

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 12. November 1998

Im Namen des Gemeinderates Busswil b.M.:

Die Präsidentin:

D. Daubach

Die Sekretärin:

A. Schmid

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Busswil, den 13. November 1998

Die Gemeindeschreiberin:

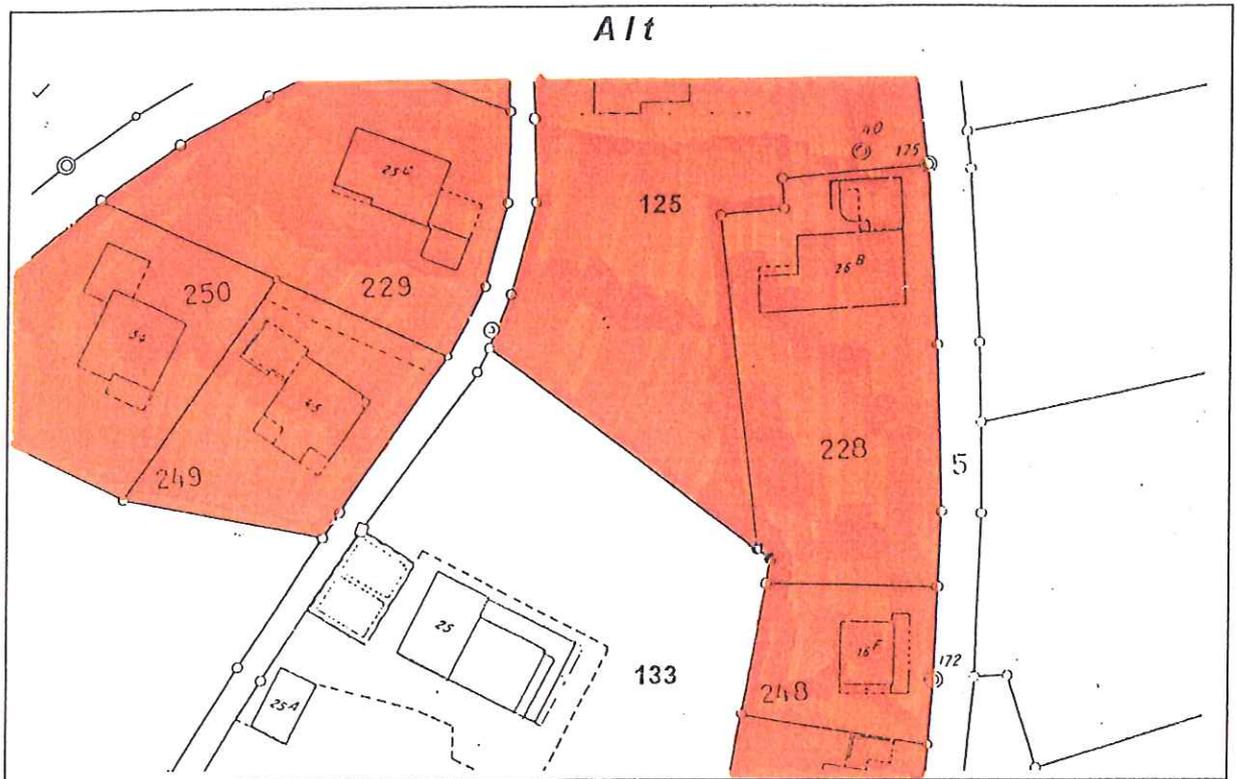
A. Schmid

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND
RAUMORDNUNG AM:**

26. Nov. 1998

[Signature]

Ausschnitt Situationsplan



Ausschnitt Situationsplan Mst. 1:1'000



EINWOHNERGEMEINDE 4917 BUSSWIL B.M.

Öffentliche Planaufgabe nach Art. 60 BauG

Änderung Baureglement: Gefahrengebiete (Verfahren nach Art. 58 BauG)

IV. Zonen- und Gebietsvorschriften

Artikel 43a (neu)

Gefahrengebiete

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom	26.11.2012 bis 27.12.2012
Vorprüfung	vom	25.01.2013
Publikation im Anzeiger Nr. 7 u. Nr. 8	vom	14.02.2013 und 21.02.2013
Öffentliche Auflage	vom	18.02.2013 bis 20.03.2013
Einspracheverhandlungen	am	---
Erledigte Einsprachen		keine
Unerledigte Einsprachen		keine
Rechtsverwahrungen		keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Buswil b.M. am 10.04.2013

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Buswil b.M. am 14.06.2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Buswil, den 16. Juli 2013

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am _____

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

EINGEGANGEN

10. SEP. 2013

Gemeindeverwaltung
4917 Busswil b. M.

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin: Anita Schnyder Gerber
G.-Nr. 150 13 293
Mail: anita.schnyder@jgk.be.ch

5. September 2013

Busswil bei Melchnau Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die von der Gemeindeversammlung von Busswil bei Melchnau am 14. Juni 2013 beschlossene Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung bestehend aus Zonenplan mit Gefahrengebieten 1:5'000, Änderung Baureglement und Erläuterungsbericht wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Die Gefahrenkarte Naturgefahren vom 28. Dezember 2011 wurde mit der vorliegenden Teilrevision gemäss Art. 71 Abs. 1 BauG in die Ortsplanung integriert und kann als umgesetzt betrachtet werden.
3. Die Gemeinde Busswil bei Melchnau hat den Zonenplan mit Gefahrengebieten 1:5'000 in digitaler Form eingereicht. Die Daten entsprechen dem vom Regierungsrat festgelegten Datenmodell gemäss Art. 120a BauV.
4. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
5. Die Gemeinde Busswil bei Melchnau wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
6. Es werden keine Gebühren erhoben.
7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
8. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung bestehend aus Zonenplan mit Gefahrengebieten 1:5'000, Änderung Baureglement und Erläuterungsbericht mit normaler Post eröffnet:

– der Gemeinde Busswil bei Melchnau (2 Ex.)



Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Umsetzung der Gefahrenkarte in die Ortsplanung bestehend aus Zonenplan mit Gefahrengebieten 1:5'000, Änderung Baureglement und Erläuterungsbericht sind für das Amtsrarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Ob- und Niderrhein (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- Oberingenieurkreis IV, Burgdorf
- KPL/DOK (intern)
- KPL/ELE (intern)



EINWOHNERGEMEINDE 4917 BUSSWIL B.M.

Änderung Baureglement 4. Teilrevision

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung in Artikel 25 Abs. 2 und 3 BauR werden wie folgt geändert:

III. Baupolizeiliche Vorschriften

Neue Fassung

Artikel 25

Dachgestaltung

¹ unverändert

² Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen. Flach- oder Pultdächer sind verboten. **Bei An- und Nebenbauten sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt.**

³ In der Regel sind die Dachflächen mit roten, braunen, **grauen (anthrazit / altschwarz)** Ziegeln, oder ähnlich wirkenden Materialien einzudecken. **Bei An- und Nebenbauten ohne Pult- oder Flachdach ist das gleiche Bedachungsmaterial wie beim zugehörigen Hauptgebäude zu verwenden.** Für landwirtschaftliche Nutzbauten sind ausserhalb der Dorfzone und der wertvollen Hofgruppen auch Wellplatten zugelassen.

Alte Fassung

Artikel 25

Dachgestaltung

¹ Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen. Flach- oder Pultdächer sind verboten. An- und Nebenbauten können auch ein Pultdach aufweisen.

³ In der Regel sind die Dachflächen mit roten oder braunen Ziegeln oder ähnlich wirkenden Materialien einzudecken. An- und Nebenbauten weisen das gleiche Bedachungsmaterial wie das zugehörige Hauptgebäude auf. Für landwirtschaftliche Nutzbauten sind ausserhalb der Dorfzone und der wertvollen Hofgruppen auch Wellplatten zugelassen.

Genehmigungsvermerke 4. Teilrevision

Vorprüfung vom 25. März 2014
Publikation im Anzeiger Nr. 14 u. Nr. 15 vom 3. April 2014 und 10. April 2014
Mitwirkung / Öffentliche Auflage vom 3. April 2014 bis 5. Mai 2014
Einspracheverhandlungen am ---
Erledigte Einsprachen keine
Unerledigte Einsprachen keine
Rechtsverwahrungen keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Buswil b.M. am 15. Mai 2014

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Buswil b.M. am 16. Juni 2014

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



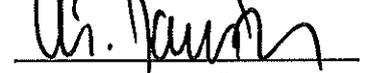
Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Buswil, den 18. Juli 2014

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am

7. Aug. 2014



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

EINGEGANGEN

13. AUG. 2014

Gemeindeverwaltung
4917 Busswil b. M.

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 29
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin: Anita Schnyder Gerber
G.-Nr. 150 14 256
Mail: anita.schnyder@jgk.be.ch

7. August 2014

Busswil b.M.: Änderung Baureglement Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)

1. Die von der Gemeindeversammlung von Busswil bei Melchnau am 16. Juni 2014 beschlossene Änderung des Baureglements, Artikel 25 Abs. 2 und 3 wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Busswil bei Melchnau wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der Gemeinde Busswil bei Melchnau (2 Ex.) unter Beilage der genehmigten Änderung des Baureglements, Artikel 25 Abs. 2 und 3 (2 Ex.).



Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung des Baureglements, Artikel 25 Abs. 2 und 3 sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Ob- und Niderrhein (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- KPL (intern)