



EINWOHNERGEMEINDE

3293 DOTZIGEN

GENEHMIGUNG
NOVEMBER 2006

ORTSPLANUNG DOTZIGEN BAUREGLEMENT

DIE ORTSPLANUNG BESTEHT AUS:

NUTZUNGSPLANUNG

- ZONENPLAN 1:5000 / AUSSCHNITT 1:2500
- SCHUTZZONENPLAN 1:5000
- BAUREGLEMENT

RICHTPLANUNG

- ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM
- BAUINVENTAR DER GEMEINDE
- BERICHT ZUR ORTSPLANUNG

DER ZONENPLAN UND DAS BAUREGLEMENT BILDEN ZUSAMMEN DIE
BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG DER GEMEINDE

PLANUNGSSTELLE:



URBANUM URBANUM PLANER INGENIEURE ARCHITEKTEN AG

3250 LYSS · TULPENWEG 38 · TEL 032 387 00 70 · FAX 032 387 00 79
3232 INS · BAHNHOFSTRASSE 10 · TEL 032 313 33 55 · FAX 032 313 35 25

INHALTSVERZEICHNIS

A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Artikel 1 Geltungsbereich

Besitzstandsgarantie

Artikel 2 Besitzstandsgarantie

Eidgenössisches, kantonales und kommunales Recht / Verhältnis zum Privatrecht

Artikel 3 Eidgenössisches, kantonales und kommunales Recht /
Verhältnis zum Privatrecht

B: ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

Baubewilligungspflicht

Artikel 4 Baubewilligungspflicht

Erschliessung

Artikel 5 Hinreichende Erschliessung

Gestaltungsgrundsätze

Artikel 6	Baugestaltung
Artikel 7	Strassengestaltung
Artikel 8	Bäume und Hecken
Artikel 9	Gartengestaltung
Artikel 10	Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen
Artikel 11	Begrünung

C: BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauweise

Artikel 12	Offene Bauweise
------------	-----------------

Bauabstände

Artikel 13	Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie
Artikel 14	Bauabstand zu öffentlichen Strassen
Artikel 15	Bauabstand zu Gewässern / Ufergestaltung im Siedlungsraum
Artikel 16	Bauabstand zum Wald
Artikel 17	Bauabstand zu Zonengrenzen
Artikel 18	Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
Artikel 19	Bauabstände für An- und Nebenbauten
Artikel 20	Bauabstände für unterirdische Bauten
Artikel 21	Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen
Artikel 22	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
Artikel 23	Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauten, Anlagen und Bauteile
Artikel 24	Gebäudeabstand
Artikel 25	Gebäudelänge
Artikel 26	Gebäudehöhe
Artikel 27	Gestaffelte Gebäude
Artikel 28	Geschosse (ober- und unterirdisch)
Artikel 29	Dachformen
Artikel 30	Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Artikel 31	Dachflächenfenster / Glaselemente
Artikel 32	Energiegewinnende Massnahmen auf Dachflächen

Gesundheit

- Artikel 33 Besonnung / Belichtung
Artikel 34 Lärm

D: ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Bedeutung

- Artikel 35 Bedeutung

Bauzonen

- Artikel 36 Dorfzone D
Artikel 37 Wohnzonen W1 und W2
Artikel 38 Wohn- und Gewerbezone WG
Artikel 39 Gewerbezone G

Spezielle Zonen

- Artikel 40 Zone mit Planungspflicht ZPP
Artikel 41 Rechtsgültige Überbauungsordnung Üo
Artikel 42 Zone für öffentliche Nutzung ZöN
Artikel 43 Hofstattzone HoZ
Artikel 44 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Grünzone

- Artikel 45 Grünzone GrZ

Landwirtschaftszone

- Artikel 46 Landwirtschaftszone LWZ

Baupolizeiliche Masse

Artikel 47 Baupolizeiliche Masse

Gefahrengebiete

Artikel 48 Gefahrengebiete

E: SCHUTZ UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT

Ortsbildschutz / Kulturobjekte

Artikel 49 Ortsbildschutzgebiet

Artikel 50 Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

Ästhetische Landschaftsschutzgebiete

Artikel 51 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 52 Nutzungsbeschränkungen

Artikel 53 Bauverbot

Ökologische Landschaftsschutzgebiete / Naturobjekte

Artikel 54 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 55 Spezielle Bestimmungen

Archäologische Schutzgebiete

Artikel 56 Archäologische Schutzgebiete

Schutz historischer Verkehrswege

Artikel 57 Geschützte historische Verkehrswege

Finanzierung / Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Landschaft und Ortsbild

Artikel 58 Ausrichten von Beiträgen

F: VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Bau- und Ausnahmegenehmigungsverfahren

Artikel 59 Gemeinderat
Artikel 60 Bau- und Wasserkommission
Artikel 61 Fachkommission Umwelt

G: BAUPOLIZEI

Baupolizei

Artikel 62 Baupolizei

H: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel 63 Inkrafttreten

I: GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

- Anhang I Messweisen (grafische Darstellungen)
- Anhang II Stütz- und Futtermauern, Böschungen (grafische Darstellungen)
- Anhang III Dachformen, Dachaufbauten
- Anhang IV Auflistung der Basis- und Detailerschliessungsstrassen
- Anhang V Zierpflanzen mit Wirtsfunktion für Krankheitserreger an Kulturpflanzen

A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Artikel 1 Geltungsbereich

Baurechtliche Grundordnung ¹Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Ergänzendes Recht ³Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, falls besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Besitzstandsgarantie

Artikel 2 Besitzstandsgarantie

¹Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Abweichungen ²Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Eidgenössisches, kantonales und kommunales Recht / Verhältnis zum Privatrecht

Artikel 3 Eidgenössisches, kantonales und kommunales Recht / Verhältnis zum Privatrecht

¹Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement übergeordnet.

²Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten.

Private
Vereinbarung

³Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

B: ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

Baubewilligungspflicht

Artikel 4 Baubewilligungspflicht

Baubeginn Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

Erschliessung

Artikel 5 Hinreichende Erschliessung

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

Gestaltungsgrundsätze

Artikel 6 Baugestaltung

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers;
- die bestehende, und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bauten;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern;
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;

- die Aspekte der Sicherheit für Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen;
- die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Einzureichende Unterlagen ²Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

³Zur Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden und die Art, die Nutzung, die Gestaltung und die Erschliessung des Gebäudes umschreiben.

Artikel 7 Strassengestaltung

Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

Artikel 8 Bäume und Hecken

Standortheimische Bäume Auf die vorhandenen standortheimischen Bäume und Sträucher ist bei allen Bauvorhaben besondere Rücksicht zu nehmen.

Artikel 9 Gartengestaltung

Wirtspflanzen von Krankheitserregern Die Pflanzung von Wirtspflanzen von kulturgefährdenden Krankheitserregern ist untersagt.

Artikel 10 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen

Verbot ¹Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

Aufschüttungen in Flachlagen ²In Flachlagen dürfen Terrinaufschüttungen den gewachsenen Boden höchstens um 0.80 m überragen. Die zuständige Gemeindebehörde kann in begründeten Fällen (beispielsweise Grundwasser oder Immissionen) die Aufschüttung bei guter Einpassung ins Gelände angemessen erhöhen.

Aufschüttungen in Hanglagen ³In Hanglagen ab 10 % Neigung dürfen Terrinaufschüttungen den gewachsenen Boden um höchstens 1.80 m überragen.

- Stütz- und Futtermauern ⁴Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. In begründeten Fällen kann die Baupolizei höhere Stütz- und Futtermauern zulassen. Mehrere Stütz- und Futtermauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.20 m beträgt (vergleiche Darstellungen im Anhang II). Die Stufen sind zu begrünen.
- Böschungen ⁵Bei Böschungen längs Grenzen darf die Böschungskante den gewachsenen Boden um höchstens 1.80 m überragen. Dabei muss zwischen Böschungsfuss und Böschungskante ein Mindestmass von 1.20 m eingehalten werden (vergleiche Darstellungen im Anhang II).

Artikel 11 Begrünung

- Grünflächenziffer ¹In der Gewerbezone G ist ein angemessener Teil der Grundstücksfläche im Interesse der Siedlungsqualität zu begrünen, bzw. grün zu erhalten. Die Grünflächenziffer bestimmt das Mass der Grünfläche.
- ²Begrünte Parkierungsflächen und Wege (Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) sowie begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet.

C: BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Bauweise

Artikel 12 Offene Bauweise

¹Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

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

Bauabstände

Artikel 13 Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie

Baulinie ¹Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.

²Baulinien gehen den reglementarisch festgelegten Bauabständen vor.

Artikel 14 Bauabstand zu öffentlichen Strassen

Hauptbauten ¹Unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 ist von Strassen der Basis- und der Detailerschliessung ein Abstand von 4.00 m und von Staatsstrassen ein solcher von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom äusseren Rand des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen.

An- und Nebenbauten ²Für unbewohnte An- und Nebenbauten, strassenseitig offene Autounterstände sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 3.00 m. Wenn die Verkehrssicherheit (Sichtweite) gewährleistet ist, kann die zuständige Gemeindebehörde den Bauabstand auf 2.00 m reduzieren.

Abstand ausserhalb der Bauzone ³Im übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen.

Artikel 15 Bauabstand zu Gewässern / Ufergestaltung im Siedlungsraum

¹Zum Schutz der Gewässer mit den dazugehörenden ökologisch wichtigen Vorländer sowie zur Sicherung der Trassen für Unterhalt und allfällige spätere Offenlegung von eingedolten Gewässern, sind nachstehende Abstände einzuhalten.

Abstand zu offenen Gewässern

²Innerhalb von Bauzonen ist von offen geführten Gewässern ein Abstand von wenigstens 10.00 m einzuhalten. Es wird von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen.

Abstand zu eingedolten Gewässern

³Innerhalb von Bauzonen ist von eingedolten Gewässern zur Sicherstellung einer späteren Offenlegung ein Abstand von wenigstens 10.00 m ab Gerinneachse einzuhalten.

⁴Ausserhalb der Bauzone ist für Bauten und Anlagen ein Gewässerabstand von offen geführten und eingedolten Gewässern von mindestens 20.00 m ab Gerinneachse einzuhalten.

Ufergestaltung im Siedlungsraum

⁵Innerhalb der Bauzone sind längs der offenen Gewässer auf einer Breite von 5.00 m, von der Mittelwasserlinie (vegetationsfreier Böschungsfuss) aus gemessen, naturnahe lockere Bepflanzungen mit einheimischen Sträuchern, Hochstaudenfluren und Naturwiesen vorzusehen.

Artikel 16 Bauabstand zum Wald

¹Der Waldrand ist im Waldfeststellungsverfahren gemäss Artikel 10 Waldgesetz (WaG) definiert.

²Der Bauabstand zum Wald regelt das Kantonale Waldgesetz (KWaG).

Artikel 17 Bauabstand zu Zonengrenzen

Bauten im Baugebiet haben gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von mindestens 4.00 m einzuhalten.

Artikel 18 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹Gegenüber dem nachbarlichen Grund sind die in Artikel 47 dieses Reglementes festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

²Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade der besonnten Längsseite bemessen.

Artikel 19 Bauabstände für An- und Nebenbauten

Für bewohnte Bauten ¹Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dergleichen, deren Gebäudehöhe 3.00 m und deren Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

Für unbewohnte Bauten ²Unbewohnte An- und Nebenbauten, bewilligungsfreie Bauten sowie Nebenanlagen, deren Gebäudehöhe 3.00 m und deren Grundfläche 60.00 m² nicht übersteigen, dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze gestellt werden.

³Für abgestellte Wohnwagen, Camper, Boote usw. gilt ein Grenzabstand von 2.00 m.

Artikel 20 Bauabstände für unterirdische Bauten

¹Unterirdische Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen bis 1.00 m an die Grenze gebaut werden.

²Unterirdische Bauten, Bauteile oder Anlagen sind solche, die (inkl. Überdeckung) den gewachsenen Boden nicht überragen oder den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.20 m überragen und vollständig mit Erde überdeckt sind. Ausgenommen sind Abgrabungen für einfache Zugänge bis maximal 2.00 m, die jedoch nicht innerhalb des Grenzabstandes liegen dürfen.

Artikel 21 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

Schwimmbecken ¹Den Boden nicht mehr als 1.20 m überragende Bauten und Anlagen wie Schwimmbecken und dergleichen, haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten.

²Anlagen, wie Strassen, Fusswege, Parkplätze und dergleichen, dürfen unmittelbar an der Grenze errichtet werden.

Artikel 22 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Unterschreitung des Grenzabstandes Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte), dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Artikel 23 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauten, Anlagen und Bauteile

Nachbarliche Zustimmung

¹Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligungen nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand (Artikel 79 ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.

²Mit Näherbaugewilligungen darf der vorgeschriebene Gebäudeabstand um maximal 2.00 m unterschritten werden.

³Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn an eine bestehende, gleichartige Baute angebaut werden kann.

Artikel 24 Gebäudeabstand

Minimalabstand

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

²Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

Ausnahmen

³Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die zuständige Gemeindebehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranz der Bauverordnung überschritten würde.

Artikel 25 Gebäudelänge

¹Die Gesamtlänge von Gebäuden oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Artikel 47 hiernach genannten Masse beschränkt.

²Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vergleiche Darstellungen im Anhang I).

Artikel 26 Gebäudehöhe

- Berechnung ¹Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (siehe BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet, wenn sie insgesamt nicht mehr als 5.00 m Breite pro Fassaden-seite betragen (vergleiche Darstellungen im Anhang I).
- Hanglage ²Die zulässige Gebäudehöhe (Artikel 47 BR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Artikel 27 Gestaffelte Gebäude

- Gesondert messen ¹Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (vergleiche Darstellungen im Anhang I).
- Staffelung ²Als Staffelung gilt ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggien, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Artikel 28 Geschosse (ober- und unterirdisch)

- ¹Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- Keller als Geschoss ²Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m Breite pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (vergleiche Darstellungen im Anhang I).
- Ausgebauter Dachraum ³Bei Um- und Neubauten zählt der ausgebaute Dachraum als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.40 m überschreitet.
- ⁴Bei altrechtlichen Bauten ist der Dachausbau ohne Anrechnung eines Geschosses im bestehenden Gebäudevolumen zulässig.

Artikel 29 Dachformen

- Dorfzone ¹In der Dorfzone sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.
- Neigung Die Dachneigung hat im Minimum 30° a.T. und im Maximum 45° a.T. zu betragen.
- Nebenbauten Auf bewohnten und unbewohnten Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zugelassen, sofern die Grundfläche nicht mehr als 50.00 m² beträgt.
- Wohnzonen W1 Und W2 ²In der Wohnzonen W1 und W2 sind neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern auch Pultdächer zugelassen.
- Neigung Die Dachneigung hat im Minimum 10° a.T. und im Maximum 45° a.T. zu betragen.
- Wohn- und Gewerbezone / Gewerbezone ³In der Wohn- und Gewerbezone wie auch in der Gewerbezone ist die Wahl der Dachform freigestellt, Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Flachdachbauten ⁴Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden.
- Attika ⁵Die Gesamtfläche des Attikageschosses darf 2/3 derjenigen des darunterliegenden Geschosses nicht übersteigen.
- ⁶Das Attikageschoss ist – Treppenhaus, Liftaufbauten, Kamine etc. ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzunehmen.
- ⁷Die Fassade darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Artikel 26 BR) nicht mitgezählt.

Artikel 30 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- Allgemein ¹Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- Ausmass ²Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf bezogen auf die Fassadenlänge des obersten Geschosses im Maximum betragen:
- nur Dachaufbauten 1/3
 - nur Dacheinschnitte 1/3
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemischt 1/3
 - Dreieckslukarnen 1/2
- über Kehlgebälk ³Über dem Kehlgebälk sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Dorfzone ⁴In der Dorfzone sind Dacheinschnitte ohne Überdachung untersagt.

Artikel 31 Dachflächenfenster / Glaselemente

Allgemein ¹Dachflächenfenster und Glaselemente sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

Anordnung ²Neben- und übereinander liegende Dachflächenfenster sind seiten- und höhenmässig aufeinander abzustimmen.

Firstverglasungen ³Firstverglasungen (Dachreiter) sind gestattet, wenn ihre Ausdehnung 1/2 der Firstlänge nicht überschreitet.

Ausmass ⁴Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf bezogen auf die Fassadenlänge des obersten Dachgeschosses nicht mehr als 1/3 betragen. Pro Dachflächenfenster ist die Grösse auf maximal 1.50 m² beschränkt.

Artikel 32 Energiegewinnende Massnahmen auf Dachflächen

¹Energiegewinnende Massnahmen auf Dachflächen sind grundsätzlich bewilligungsfrei.

²Beeinträchtigt ein bewilligungsfreier Energiekollektor das Ortsbild oder das Landschaftsbild, und weicht er von den Empfehlungen der kantonalen zuständigen Stelle (Artikel 6 Absatz 3 BewD) wesentlich ab, ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an.

³Bei K-Objekten gemäss Artikel 50 hienach ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Gesundheit

Artikel 33 Besonnung / Belichtung

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung.

Artikel 34 Lärm

Zuordnung ¹Die Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung sind den Nutzungszonen in Artikel 47 zugeordnet.

Aufstufung	² Die Aufstufungsbereiche werden im Zonenplan angemerkt.
Gutachten	³ Die Baupolizeibehörde kann in lärmbelasteten Gebieten (entlang Straßen, Bahnlinien) Lärmschutzgutachten verlangen.
Ausnahmen	⁴ Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmenbewilligungen nach Lärmschutzverordnung vorbehalten.

D: ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Bedeutung

Artikel 35 Bedeutung

¹Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, resp. der Nutzungsbeschränkungen.

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

Bauzonen

Artikel 36 Dorfzone D

Zweck ¹Die Dorfzone D umfasst die empfindlichen Siedlungsteile. Sie bezweckt die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und Struktur sowie die in jeder Hinsicht gute Einordnung von baulichen Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild. An Bauten und Anlagen werden deshalb überdurchschnittliche Anforderungen gestellt.

Nutzung ²In der Dorfzone sind Wohnbauten, Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft zugelassen.

Gestaltung ³In der Dorfzone und dort, wo diese Bestimmungen zur Anwendung kommen, ist die Anordnung der Bauten untereinander und ihre Stellung zu Strassen der ländlichen Bauweise anzupassen. Die Bauten und Freiräume (Aussenräume, Strassenräume, Plätze und Ortsränder) sind mittels Elementen der ländlichen Bauweise zu gestalten. Der Beizug einer Fachstelle ist vorzusehen.

Gestaltungsfreiheit ⁴Die Gestaltungsfreiheit gemäss BauG Artikel 75 ist ausgeschlossen.

Artikel 37 Wohnzonen W1 und W2

Zweck ¹Die Wohnzonen W1 und W2 sind der Wohnnutzung und für gewerbliche Betriebe, die mit dem Wohnen vereinbar sind, vorbehalten.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Artikel 43 LSV).

Gestaltungsfreiheit

³In den Wohnzonen W1 und W2 ist die Gestaltungsfreiheit gemäss Artikel 75 BauG ausgeschlossen.

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Artikel 47 hienach.

Artikel 38 Wohn- und Gewerbezone WG

Zweck

¹In der Wohn- und Gewerbezone WG sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Artikel 43 LSV).

³Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Artikel 47 hienach.

Gestaltungsfreiheit

⁵Die Gestaltungsfreiheit gemäss BauG Artikel 75 ist ausgeschlossen.

Artikel 39 Gewerbezone G

Zweck

¹In der Gewerbezone G sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Artikel 43 LSV).

³Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Nutzungen (Artikel 77 BauG) angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehren gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen (Artikel 24 BauG, Artikel 91 BauV).

Wohnungen

⁴Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

⁵Bei dreigeschossiger Bauweise kann das 3. Obergeschoss ohne Nachweis der Standortgebundenheit voll für Wohnzwecke genutzt werden, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

⁶In der Gewerbezone G gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 10 %.

Spezielle Zonen

Artikel 40 Zone mit Planungspflicht ZPP

Voraussetzung ¹Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Üo) voraus.

Teilüberbauung ²Erstreckt sich die Überbauungsordnung nur auf einen Teil der Zone, so muss gezeigt werden, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt:

~~ZPP Nr. 5 "Schulhausstrasse"~~

Zweck	Planungszweck: - Rationelle Nutzung und Erschliessung des Planungsgebietes. - Realisieren der Überbauung in Etappen.
Nutzung	Art und Mass der Nutzung: - Gemäss Wohnzone W2, Reihen- und Mehrfamilienhäuser - BGF min. (AZ ca. 0.4) 1'550 m² - BGF max. (AZ ca. 0.5) 1'950 m²
Gestaltung	Gestaltungsgrundsätze: - Die Anordnung der Autoabstellplätze für die Bewohner hat zentral zu erfolgen. - Die für die Bewohner gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräume sind im Bereich des Waldes anzuordnen.
Lärmschutz	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Artikel 43 LSV).
Planungsmehrwerte und Infrastrukturkosten	Die Planungsmehrwerte sind mittels Vertrag vor Genehmigung der Überbauungsordnung angemessen festzulegen. Planungs-, Projektierungs- und Erschliessungskosten sind mittels Infrastrukturvertrag den beteiligten Grundeigentümern der Überbauungsordnung zu übertragen.

Aufhebung,
 Beschluss GPK vom
 25.3.2008. Umwandlung
 in Wohnzone W2.

~~ZPP Nr. 7 "Schulrieder"~~

Zweck

Planungszweck:

- Rationelle Nutzung und Erschliessung des Planungsgebietes.
- Sicherstellung von Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die im Planungsgebiet ansässigen Betriebe.
- Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

- Treffen von Massnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbauten von übermässigen Immissionen.
- Aufwertung der räumlichen Gestaltung der Scheuren- und der Schulriederstrasse .

Nutzung	<p>Art und Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Gewerbezone G - Maximale Überbauungsziffer: 60 % - Minimale Grünflächenziffer: 10 % - Maximale Gebäudehöhe: 12.00 m - Maximale Gebäudehöhe bestehendes Gebäude Nr. 5 (Landi): 15.00 m
Gestaltung	<p>Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung eines Gestaltungskonzeptes über die Scheuren- und Schulriederstrasse. - Schaffung eines mit Hochstammbäumen bepflanzten Grüngürtels entlang der Scheuren- und der Schulriederstrasse. - Aufwertung des Bereiches entlang des Bütigenbaches mittels naturnaher Gestaltung
Lärmschutz	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Artikel 43 LSV).
Planungsmehrwerte und Infrastrukturkosten	Die Planungsmehrwerte sind mittels Vertrag vor Genehmigung der Überbauungsordnung festzulegen. Planungs-, Projektierungs- und Erschliessungskosten sind mittels Infrastrukturvertrag den beteiligten Grundeigentümern der Überbauungsordnung zu übertragen.

Artikel 41 Rechtsgültige Überbauungsordnung Üo

Im Zonenplangebiet bestehen folgende rechtskräftigen Überbauungsordnungen:

- Uferschutzplanung
genehmigt 25. März 1993
- Überbauungsordnung Nr. 3 "Haselweg"
genehmigt 4. Dezember 2000
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Artikel 43 LSV).
- Überbauungsordnung Nr 6 "Allmetteile / Bahnhof" (ZPP 6)
genehmigt 21. Mai 2002
Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Artikel 43 LSV).
- Überbauungsordnung Landiareal (ZPP 7)
genehmigt 19. August 2004

Artikel 42 Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

Die Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

A Primarschulhaus	überbaut, Empfindlichkeitsstufe II
B Sekundarschulhaus	überbaut, Empfindlichkeitsstufe II
C Kindergarten	überbaut, Empfindlichkeitsstufe II
D Turnhalle mit Aussenanlagen	überbaut, Empfindlichkeitsstufe II
E Gemeindeverwaltung, Zivilschutz	überbaut, Empfindlichkeitsstufe III
F Sport, Kultur, Freizeit, Mehrzweckhalle	- max. Gebäudelänge 50.00 m - max. Gebäudebreite 40.00 m - max. Gebäudehöhe 10.00 m - Dachgestaltung frei (Flachdach, Satteldach andere Dächer) - min. Grenzabstände gegenüber anderen Zonen 6.00 m, Empfindlichkeitsstufe III

Artikel 43 Hofstattzone HoZ

¹In der Hofstattzone HoZ sind Bauten und Anlagen für die Kleintierhaltung und Bauten für Gemüsegärten im maximalen Ausmass von 12.00 m² Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2.80 m zugelassen. Der Grenzabstand beträgt im Minimum 4.00 m.

²Die Hochstammobstbäume in dieser Zone sind zu erhalten, resp. durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Artikel 44 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ist der Freizeitnutzung vorbehalten.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Artikel 43 LSV).

³Die bestehenden Bauten dürfen in ihren Volumen vollständig ausgebaut und zweckentsprechend umgenutzt werden.

⁴In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten wie:

- Fahrnisbauten wie Gartenhäuser und andere Kleinbauten bis maximal 25.00 m² Grundrissfläche, Gebäudehöhe maximal 3.50 m, Grenzabstand mindestens 2.00 m;
- eingeschossige Vereinsbauten mit einem Grenzabstand vom mindestens 4.00 m

zugelassen.

⁵Auslagen für Sport, Spiel und Freizeit sowie die notwendigen Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind zugelassen.

Grünzone

Artikel 45 Grünzone GrZ

¹Die Grünzonen (Grünzonen gemäss Baugesetz) gliedern das Siedlungsgebiet und den Siedlungsrand. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.

²Bei Neuanlagen / Umgestaltungen von Grünzonen und deren Pflege sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen.

Landwirtschaftszone

Artikel 46 Landwirtschaftszone LWZ

Zweck ¹Die Landwirtschaftszone LWZ umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

Bauen in der Landwirtschaftszone ²Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 47 Baupolizeiliche Masse

	kGA	gGA	GH	GL	GZ	ES
Dorfzone D	4	8	8	30	2	III
Wohnzone W1	4	8	5.5	20	1	II
Wohnzone W2	4	8	8	30	2	II
Wohn- und Gewerbezone WG	4	8	8	40	2	III
Gewerbezone G	4	4	12	50	3	III
Zone für öffentliche Nutzung ZöN	gemäss Baureglement Artikel 42					
Hofstattzone HoZ	4	4	2.8	-	-	III
Zone für Sport und Freizeit ZSG	gemäss Baureglement Artikel 44					
Landwirtschaftszone LWZ						
. Wohngebäude	4	8	8	30	2	III
. Ökonomiegebäude	4	4	8	40	-	III
. Silobauten	-	-	15	-	-	III

Legende: kGA kleiner Grenzabstand
gGA grosser Grenzabstand
GH Gebäudehöhe
GL Gebäudelänge
GZ Geschosszahl
ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Artikel 43 LSV

Gefahrengebiete

Artikel 48 Gefahrengebiete

¹In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich (vergleiche Artikel 6 BauG). Die Festlegung der Baumöglichkeiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation (Zuweisung zu einem Gefahrengebiet bzw. zu einer Gefahrenstufe). Die bekannten Gefahrengebiete sind in den Zonenplänen als Hinweis eingetragen; ausserhalb der Bauzonen siehe auch Gefahrenhinweiskarte 1:25'000.

²Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung ("rotes Gefahrengebiet", Verbotsbereich) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert wird und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden).

³Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung ("blaues Gefahrengebiet") sind Bauten mit den für die jeweilige Gefahrensituation notwendigen Auflagen gestattet.

⁴Baugesuche in bekannten oder vermuteten Gefahrengebieten sind den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt/Oberingenieurkreis, Amt für Wald/Abteilung Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

E: SCHUTZ UND GESTALTUNG VON ORTSBILD UND LANDSCHAFT

Ortsbildschutz / Kulturobjekte

Artikel 49 Ortsbildschutzgebiet

- Zweck ¹Das Ortsbildschutzgebiet umfasst einzelne, im Zonenplan bezeichnete Gebäudegruppen, die aufgrund ihres kulturhistorischen, architektonischen oder siedlungsgestalterischen Wertes in ihrer Struktur zu erhalten sind.
- Gestaltung ²Neubauten sowie Erneuerung und Sanierung von Bauten sollen unter Wahrung dieser Ziele stattfinden. Es sollen einfache, moderne Bauformen gewählt werden, welche sich typologisch in die traditionelle Bauweise einfügen (Bauvolumen, Proportionen, Gebäudestellung, Materialien, Farben, ortstypische Details usw.). Grenz- und Gebäudeabstände werden gemäss der bestehenden Baustruktur von Fall zu Fall bestimmt.
- ³Ortsbildprägende Aussenräume mit ihren Grünbereichen (Bäume, Hecken, Zäune, Natursteinmauern usw.) sind möglichst intakt zu erhalten. Der Gemeinderat kann für wegfallende Elemente Ersatz verlangen.
- Fachstelle ⁴Baugesuche innerhalb des Ortsbildschutzgebietes bedürfen der Beratung durch die kantonale Denkmalpflege oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes.

Artikel 50 Bauinventar; Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

- Baudenkmäler ¹Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Artikel 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.
- Beizug der kantonalen Denkmalpflege bzw. des archäologischen Dienstes ²Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Artikel 10 Absatz 1 lit. e BauG,
 - schützenswerte Baudenkmäler oder
 - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der archäologische Dienst in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

Die vorgenannten Baudenkmäler sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet.

Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfra-

ge werden empfohlen.

Beizug einer regionalen Ästhetikfachstelle oder des Berner Heimatschutzes

³Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Absatz 2 fallen, ist eine regionale Ästhetikfachstelle oder die Bauberatung des Berner Heimatschutzes beizuziehen.

Der frühzeitige Beizug der regionalen Ästhetikfachstelle oder der Bauberatung des Berner Heimatschutzes sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Ästhetische Landschaftsschutzgebiete

Artikel 51 Allgemeine Bestimmungen

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftszone bezwecken das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

Artikel 52 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur die landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, Aufforstungen, Ablagerungs- und Deponiestellen, Gärtnerereiflächen sowie der Abbau von Bodenmaterial.

Artikel 53 Bauverbot

Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete besteht ein Bauverbot. Bei geeigneter Standortwahl, Gestaltung und Materialwahl können Zweckbauten wie Weideställe, Tränkescherme, Bienenhäuschen u.ä. bis maximal 60.00 m² gestattet werden. Diese sind mit standortgerechten Gehölzen gut in die offene Landschaft einzubinden. Das Erstellen von Glasbauten sowie jegliche Veränderungen des Geländes (Relief, geomorphologische Eigenheiten) sind untersagt.

Ökologische Landschaftsschutzgebiete / Naturobjekte

Artikel 54 Allgemeine Bestimmungen

a) Allgemeines

¹Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte bezwecken die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt, das Schaffen eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen und das Wahren des Landschaftsbildes.

²In den Schutzgebieten sind untersagt:

- das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommen standortgebundene Zweckbauten und Anlagen;
- das Erstellen von Drainagen, Gräben, Bewässerungsanlagen, die den Wasserhaushalt dauernd verändern;
- das Verändern des Geländes durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung.

³In den Schutzgebieten gelten Nutzungsbeschränkungen. Untersagt sind:

- das Deponieren von Abfällen jeglicher Art, wie Feldrückstände, Altgras, Unkraut etc.;
- das Zwischenlagern von Feldfrüchten, Humus oder Mist;
- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden (höchstens Einzelstockbehandlung);
- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke;
- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden;
- die Anlage von Baum- und Pflanzschulen;
- das Aufforsten in den bezeichneten Gebieten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete. Hierzu können Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden.

b) Entschädigungen

¹Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über fünf bis

sechs Jahre) und demjenigen der festgelegten extensiveren Nutzung. Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend. Die Höhe der Entschädigung legt der Gemeinderat in einem Reglement fest.

²Nachweisbarer Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Nutzungs- und Pflegeverträge zwischen der Einwohnergemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz.

Die Höhe der Entschädigung legt der Gemeinderat in einem Reglement fest.

c) Unterhalt, Pflege und Kontrolle

¹Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zur Erhaltung, Pflege und Nutzung der Schutzgebiete.

²Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der Schutzgebiets- und Vertragsbestimmungen.

Artikel 55 Spezielle Bestimmungen

a) Gewässer / Ufervegetationen

¹Gewässer / Ufervegetationen umfassen die Wasserläufe in ihrer gesamten Länge und natürlichen Ausbildung von Sohle und Ufer bis zur Höchsthochwasserlinie, Ufervegetation und Bestockung sowie angrenzende Schonstreifen. Sie bezwecken die Schonung der Oberflächengewässer, einen hohen Selbstreinigungsgrad und den zweckmässigen Schutz vor Erosion.

²Laufbegradigungen, -verkürzungen, Sohlenabsenkungen, das Einbringen von hohen Sohlenabstürzen, der Einbau von Staustufen sowie die starke Veränderung von Sohlen- und Uferstrukturen (Kolke, Schnellen etc.) sind untersagt.

Vorbehalten bleiben Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung von Leben, Gebäuden, Strassen und Brücken.

Für den Wasserbau sind Methoden des naturnahen Lebendverbaues anzuwenden. Vorbehalten bleiben kombinierte Lebend-Tot-Verbauungen an Standorten mit erhöhter Gefährdung (Brückenübergänge, Gebäude, Strassen etc.) sowie ein fortgesetzter Betrieb bisher bestehender Staustufen.

³Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig und in begründeten Fällen zulässig, sofern eine hinreichende Restwassermenge gewährleistet bleibt.

⁴Bei direkt angrenzender Landwirtschaftszone ist ab oberer Böschungskante, bzw. von der Bestockung ein Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

b) Hecken / Feldgehölze

¹Hecken / Feldgehölze umfassen die gesamten Bestockungen. Sie sind geschützt und dürfen weder gerodet noch anderswie zum Absterben gebracht werden.

Sie bezwecken im Speziellen eine lokale Verbesserung des Kleinklimas, das Sichern von Böschungen gegen Erosion, das Bereichern des Landschaftsbildes und sind Refugien für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt.

²Die Bestockung aus möglichst vielen standortheimischen Gehölzarten ist zu erhalten. Bei längeren Hecken sind einzelne unbestockte, grasige Lücken offen zu halten. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zulässig.

³Bei direkt an die Landwirtschaftszone angrenzenden Hecken sind Schonstreifen von minimal 3.00 m Breite auszuscheiden.

c) Naturwiesen

¹Naturwiesen umfassen als Dauergrünland genutzte, artenreiche Wiesen, inventarisierte trockene oder feucht-nasse Standorte sowie magere Böschungen.

Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus die Erhaltung überlieferter, standortangepasster Bewirtschaftungsformen und das Bewahren selten gewordener, lokaler Lebensräume.

²Untersagt sind:

- das Ausbringen von Kunstdünger, Mist, Klärschlamm und Gülle;
- das Umbrechen der Narbe und das Einsäen von artenarmen Grasmischungen und Kunstwiesen;
- das Abflämmen und Mulchen.

³Für Gehölze und Einzelbäume in diesem Schutzgebietstyp gelten die Bestimmungen von Absatz b.

⁴Für die zugelassenen Bewirtschaftungen gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.

d) Geschützte Bäume, Fällbewilligung

¹Die bezeichneten Bäume sind wegen ihrer voll ausgebildeten Krone, ihrem ökologischen Wert sowie ihrer Bedeutung im Orts- und Strassenbild geschützt.

²Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde gefällt werden (z.B. aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Krankheit, Wohnhygiene).

Dem Gesuch zur Erteilung einer Fällbewilligung sind Vorschläge für eine gleichwertige Ersatzpflanzung beizulegen.

³Die weiteren im Richtplan Landschaft bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Bäume dürfen ersetzt werden, wenn dadurch der ökologische und/oder landschaftsästhetische Wert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

⁴Die Gemeinde kann die Eigentümer in geeigneter Weise beim Unterhalt der in den Zonenplänen geschützten und in den Richtplänen Landschaft als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte unterstützen.

Archäologische Schutzgebiete

Artikel 56 Archäologische Schutzgebiete

¹Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologischen Schutzzone, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren beizuziehen.

²Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Schutz historischer Verkehrswege

Artikel 57 Geschützte historische Verkehrswege

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzobjekte historischer Verkehrswege sind in ihrer Gestalt zu erhalten, insbesondere die bestehende Wegoberfläche, die Böschungen und der begleitende Baumbestand. Bauliche Merkmale, wie Mauern oder historische Randsteine, sind Instand zu halten.

Finanzierung / Ausrichtung von Beiträgen zum Schutz und zur Gestaltung von Landschaft und Ortsbild

Artikel 58 Ausrichten von Beiträgen

¹Der Gemeinderat äufnet durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung mit Einlagen für die Bereiche Landschaftsschutz / Naturobjekte / Ortsbildschutz / Kulturobjekte

- zur Erhaltung, Wiederherstellung, Entwicklung oder Erneuerung geschützter, schützens- oder erhaltenswerter Objekte / Massnahmen, der Landschaft und der Ortsbildentwicklung;
- für die Abgeltung von Minderertrag und/oder Mehraufwand infolge Massnahmen für den Landschaftsschutz.

²Der Gemeinderat schliesst zu Lasten der Spezialfinanzierung Vereinbarungen / Verträge mit den interessierten Grundeigentümern / Bewirtschaftern ab.

³Der Gemeinderat regelt in einem Reglement die Voraussetzungen, Prioritäten und Beitragsleistungen gestützt auf die baurechtliche Grundordnung, den Richtplan Landschaft und das Bauinventar.

F: VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Bau- und Ausnahmegenehmigungsverfahren

Artikel 59 Gemeinderat

¹Der Gemeinderat als Planungs-, Baugenehmigungs-, Baupolizei- und Strassenaufsichtsbehörde nimmt alle ihm übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Organ obliegen.

²Im Planerlassverfahren entscheidet er insbesondere über

- den Erlass von Richtplänen / Richtlinien;
- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen von Vorschriften und Plänen im Sinne der Bauverordnung;
- die Wahl der Fachkommission Umwelt

Erteilung der Baugenehmigung

³Im Baugenehmigungsverfahren beschliesst er im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde insbesondere über die Erteilung von Baugenehmigungen und Ausnahmen.

Artikel 60 Bau- und Wasserkommission

Prüfung der Baugesuche

Der Bau- und Wasserkommission als Fachkommission obliegen:

- die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen;
- die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche;
- die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht;
- die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- die Antragstellung an den Gemeinderat;
- die Aufsicht über die Gemeindestrassen (Artikel 80 SBG);
- die Begutachtung aller weiteren ihr von den zuständigen Behörden vorgelegten Geschäfte;

- ist Baubewilligungsbehörde im kleinen Verfahren (ohne Veröffentlichung), insofern das Bauvorhaben nicht bestritten ist und keine Ausnahmebewilligungen benötigt werden.

Bei Bedarf kann sie Spezialisten beiziehen.

Artikel 61 Fachkommission Umwelt

Landschaftsschützerische und ökologische Fragen

¹Die Fachkommission Umwelt (bisher Spurguppe) nimmt die Bearbeitung landschaftsschützerischer und ökologischer Fragen in ihr Tätigkeitsfeld auf. Diese Spezialkommission wird vom Gemeinderat ernannt und besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Sie bearbeitet zu Handen des Gemeinderates unter anderem spezielle landschaftsschützerische und ökologische Fragen.

²Sie stellt Antrag bezüglich bewilligungspflichtiger Veränderung an geschützten Flächen und Naturobjekten.

³Ihr obliegen im Weiteren

- Information der Bevölkerung in allen landschaftspflegerischen und naturschützerischen Belangen;
- Vollzug und Koordination der verbindlichen, landschaftspflegerischen Massnahmen;
- Sicherstellung der Finanzierung (Subventionsgesuche, Budget, Ausschüttung der Beiträge usw.);
- Umsetzung des Landschaftsrichtplanes;
- Erarbeitung und Prüfung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Siedlungsökologie.

Bei Bedarf kann sie Spezialisten beiziehen.

G: BAUPOLIZEI**Baupolizei****Artikel 62 Baupolizei**

Kantonales
Recht

¹Für die Pflichten und Befugnisse der Bau- und Strassenbaupolizeibehörden, das Baupolizeiverfahren und die Strafen gilt das kantonale Recht.

²Die Bauherren sind verpflichtet, der Baupolizeibehörde alle Angaben und Unterlagen zu liefern, die diese zur Wahrnehmung ihrer baupolizeilichen Aufgaben benötigt.

H: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel 63 Inkrafttreten

¹Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

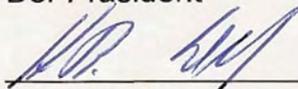
²Mit ihrem Inkrafttreten sind alle ihr widersprechenden Bestimmungen anderer Gemeindereglemente aufgehoben, insbesondere:

- Gemeindebaureglement 1992
- Zonenplan 1992

I: GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Mitwirkung:	Januar 2002
2. Mitwirkung:	09.10.2003 – 31.10.2003
Vorprüfung:	01.03.2004
Publikation im Amtsblatt:	07.04.2004 / 16.03.2005 / 10.05.2006
Publikationen im Amtsanzeiger:	01.04.2004 und 08.04.2004 / 17.03.2005 und 24.03.2005 / 04.05.2006 und 11.05.2006
Öffentliche Auflagen:	02.04.2004 – 03.05.2004 / 17.03.2005 – 18.04.2005 / 04.05.2006 – 05.06.2006
Einspracheverhandlungen:	12.05.2004, 15.06.2004 und 02.09.2004
Erledigte Einsprachen:	4
Unerledigte Einsprachen:	5
Rechtsverwahrungen:	–
Beschlossen durch den Gemeinderat:	30.03.2004 / 27.06.2006
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung:	27.05.2004

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Präsident



Hans-Rudolf Witkowski

Der Gemeindeschreiber



Daniel Mosimann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Dotzigen, 27.11.2006

Der Gemeindeschreiber



Daniel Mosimann

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:
GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

16. JAN. 2007

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Messweisen

Allgemeines

Grundsätze: Das Baureglement (insbesondere die graphischen Darstellungen) bestimmt grundsätzlich die Messweisen.

Sind einzelne Fragen nicht beantwortet, darf das Kreisschreiben B Nr. 2 der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion als Auslegungshilfe beigezogen werden.

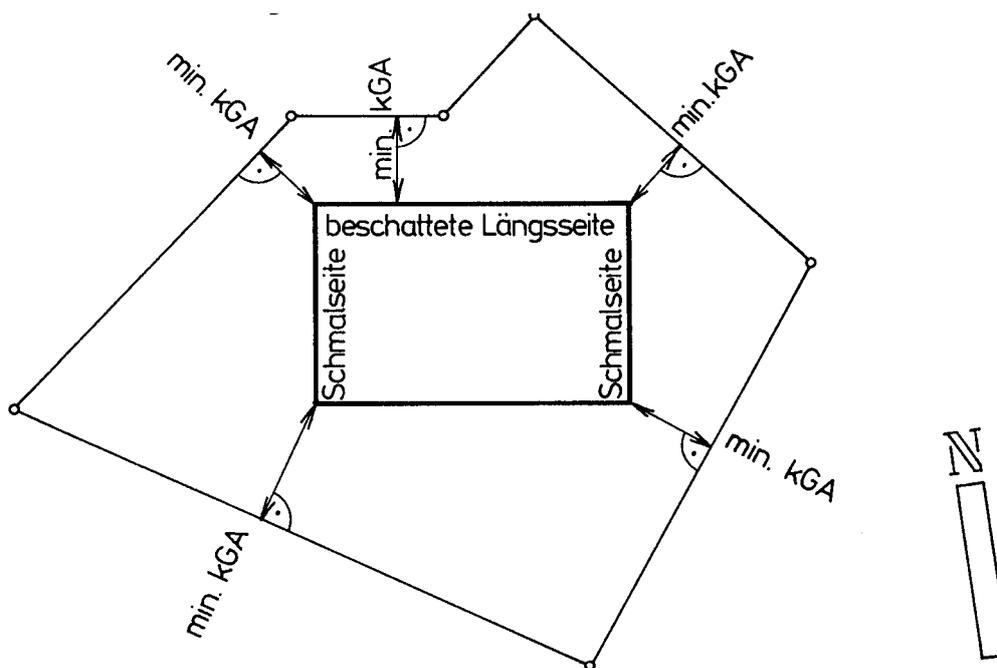
Grenzabstand

Grundsätze: Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

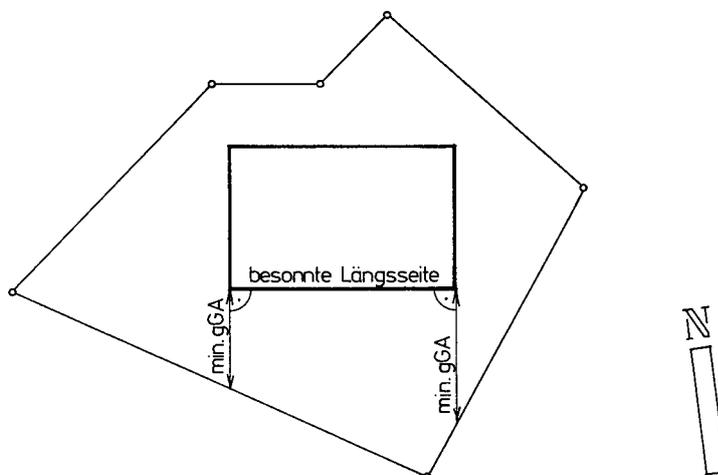
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Der kleine Grenzabstand ist auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite einzuhalten. Der grosse Grenzabstand ist auf der besonnten Längsseite einzuhalten.

Kleiner Grenzabstand

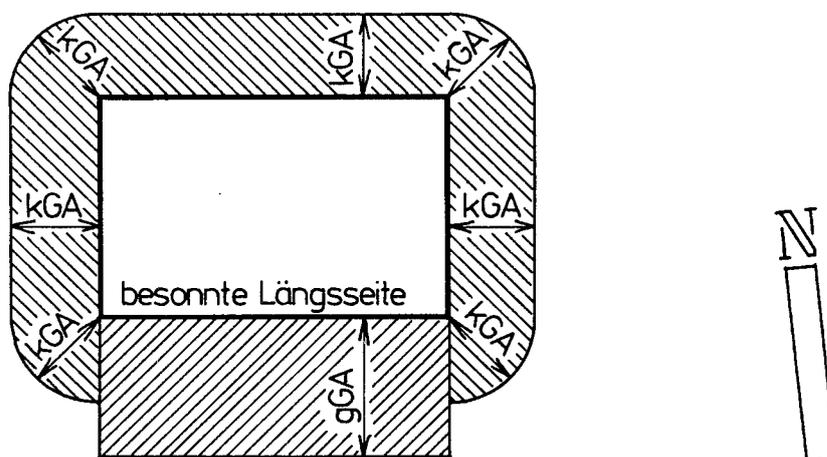


Grosser Grenzabstand



Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, kann die Baupolizeibehörde auf Antrag des Baugesuchstellers anordnen, wo der grosse Grenzabstand zu messen ist.

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.

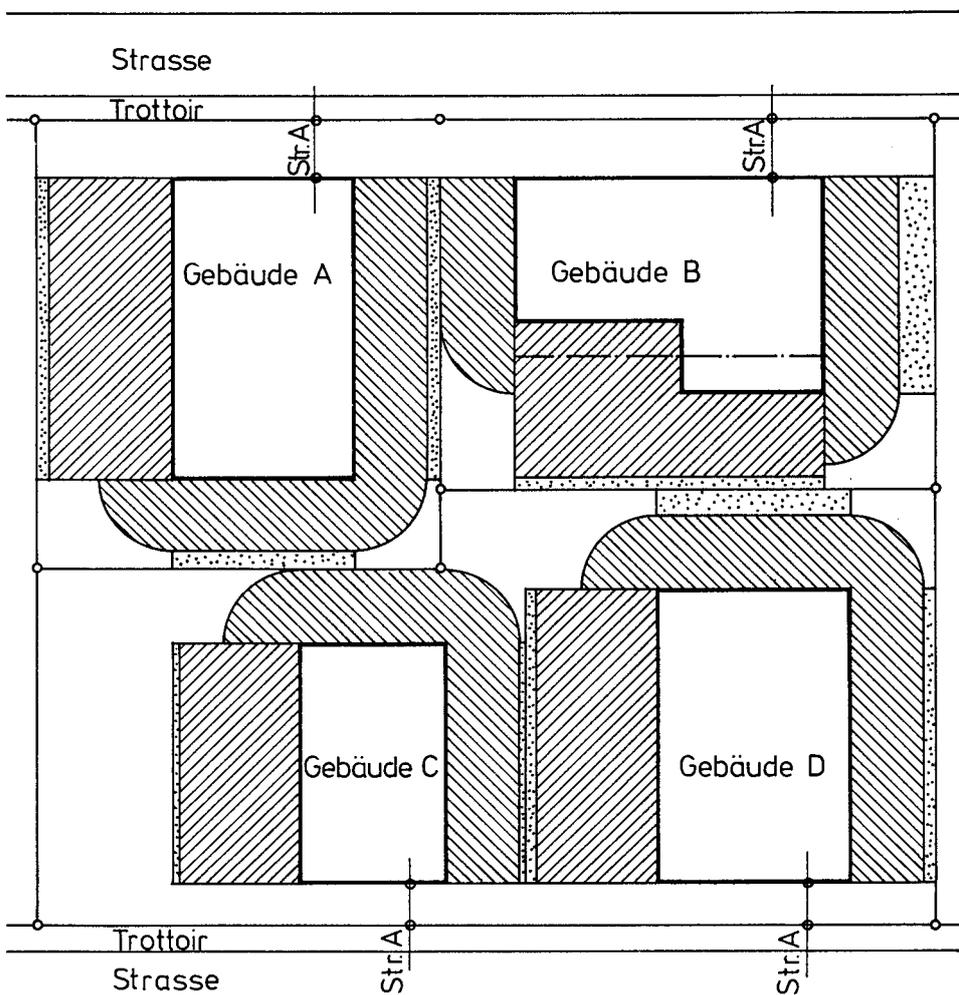
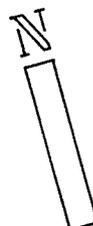


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

Gebäudeabstand

Grundsatz: Der Gebäudeabstand wird durch die Summe der zwischen zwei Gebäuden liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände bestimmt.

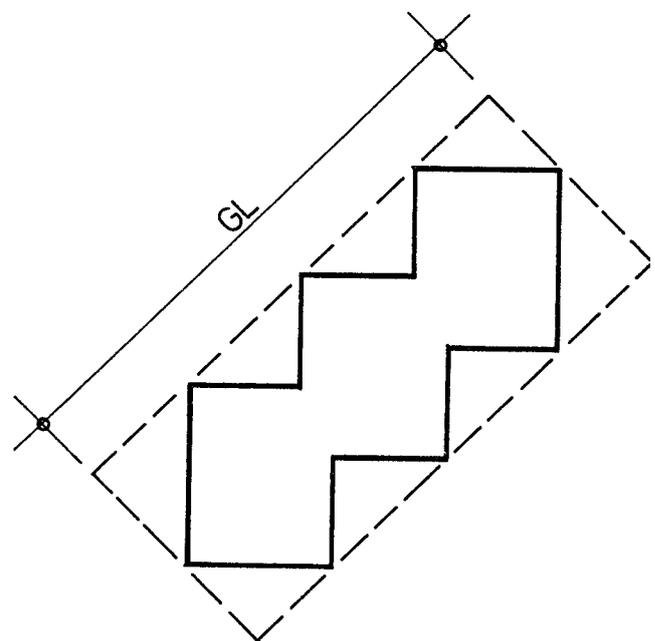
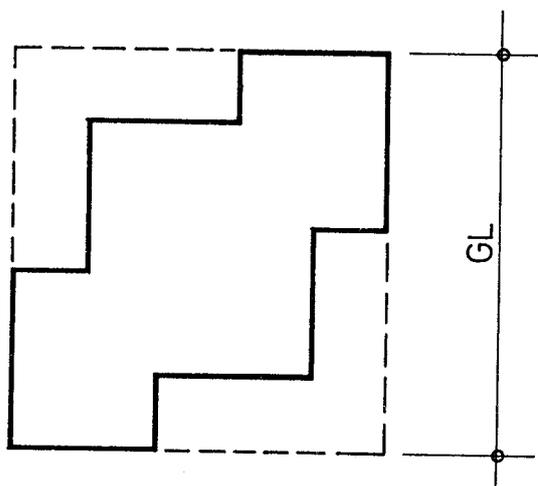
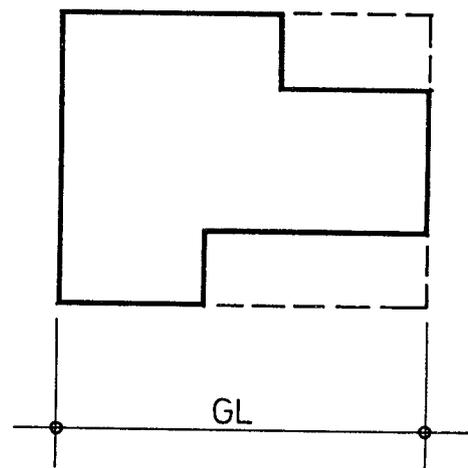
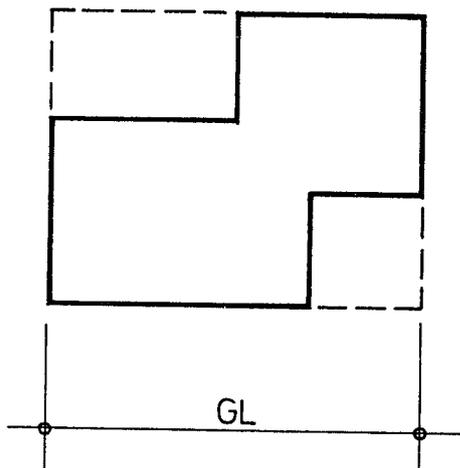
-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
-  = Fläche MLZ oder MBZ
- Str. A = Strassenabstand



Gebäudelänge:

Grundsatz: Die Gebäudelänge gibt die Gesamtlänge eines Gebäudes oder von Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten an.

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschreibenden Rechteck zu messen.

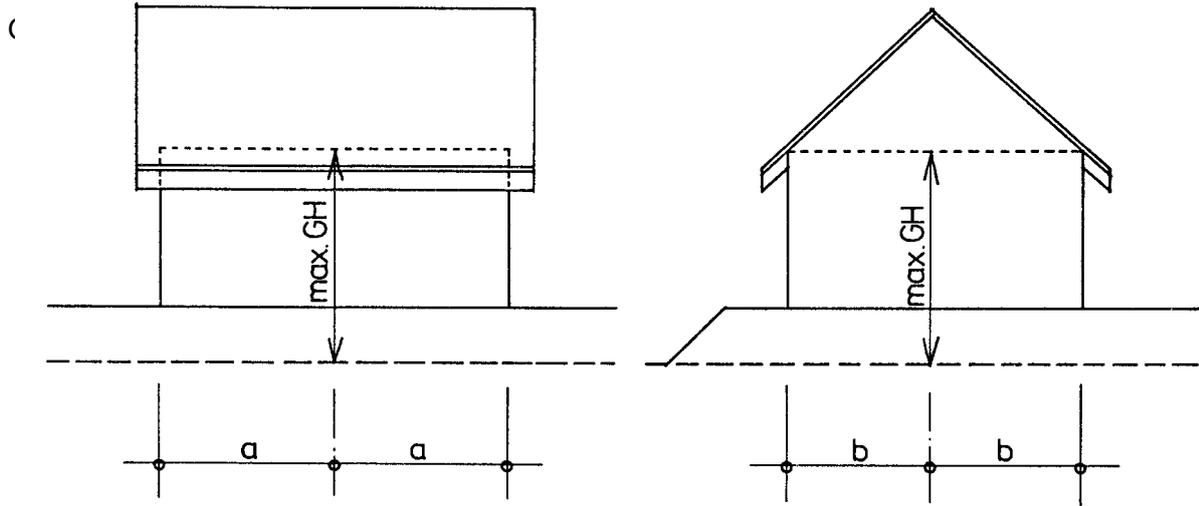


GL = Gebäudelänge

□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

Gebäudehöhe

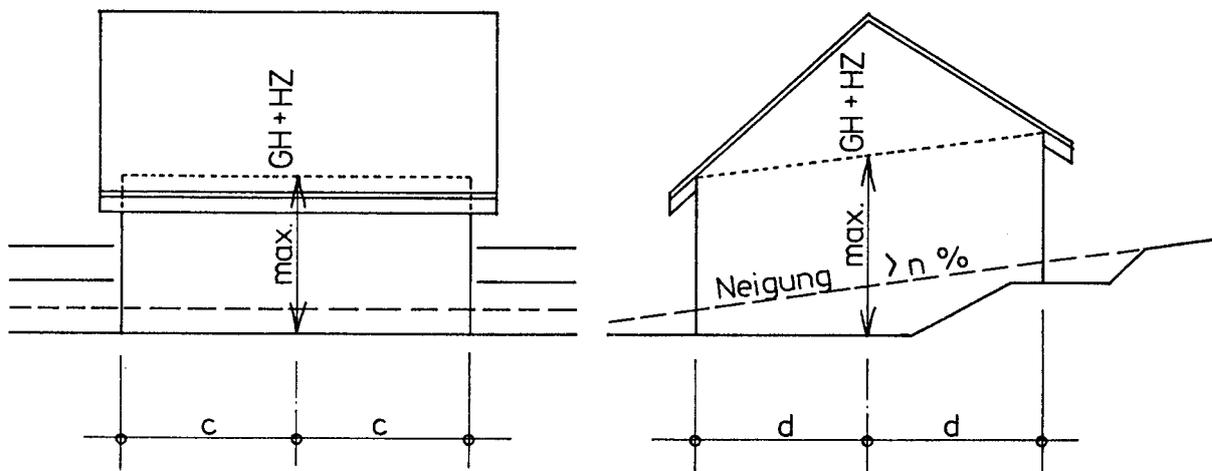
Grundsatz: Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite nicht mehr als 5.00 m betragen, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.



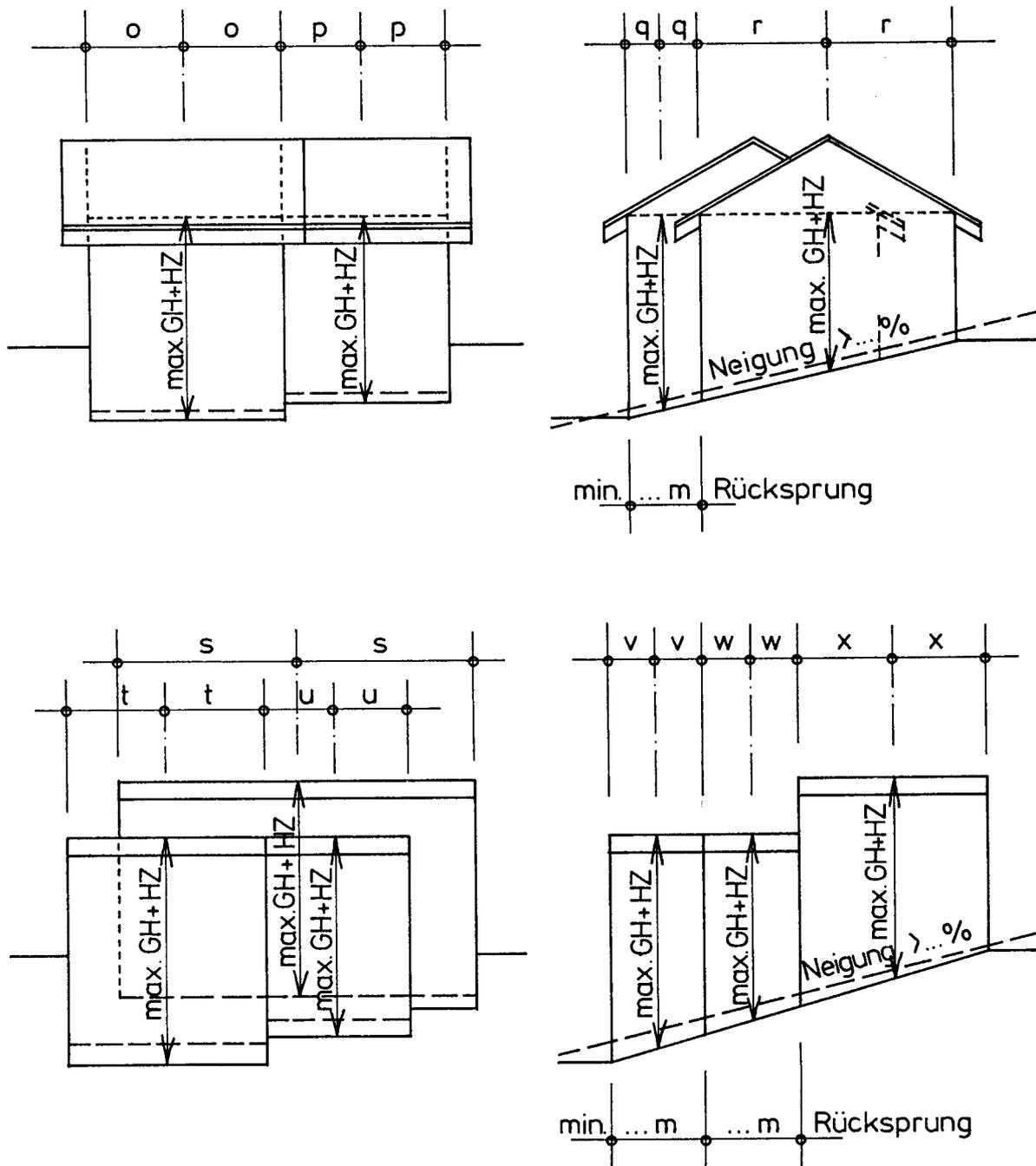
6.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

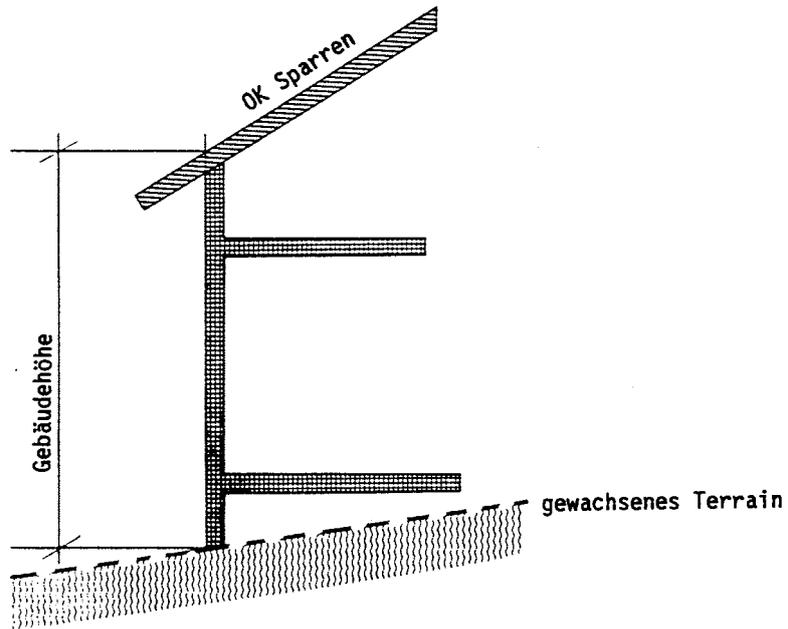
n = min. Neigung für Hanglage



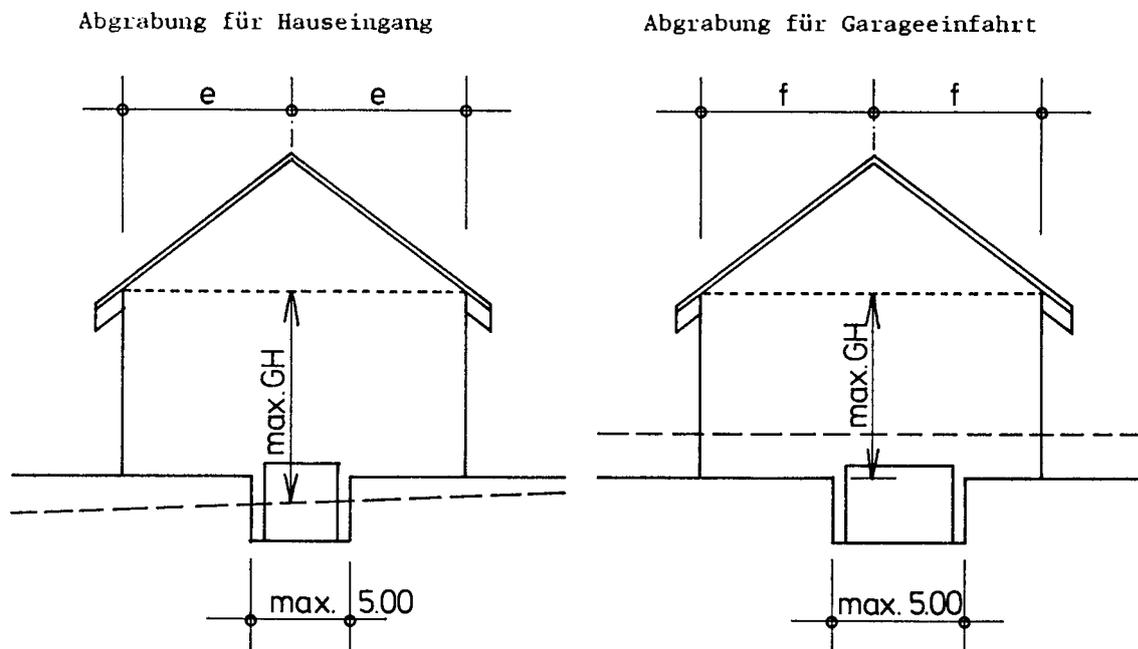
Gebäudehöhe



Gebäudehöhe



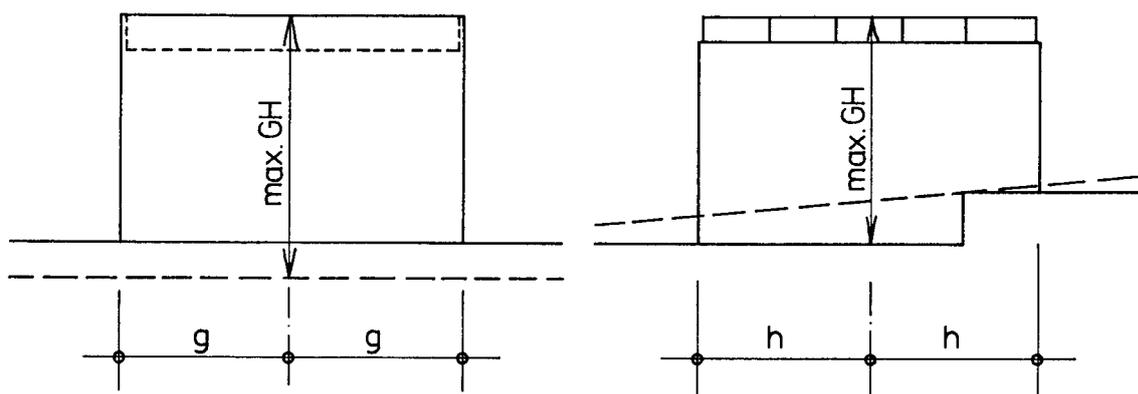
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



6.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)



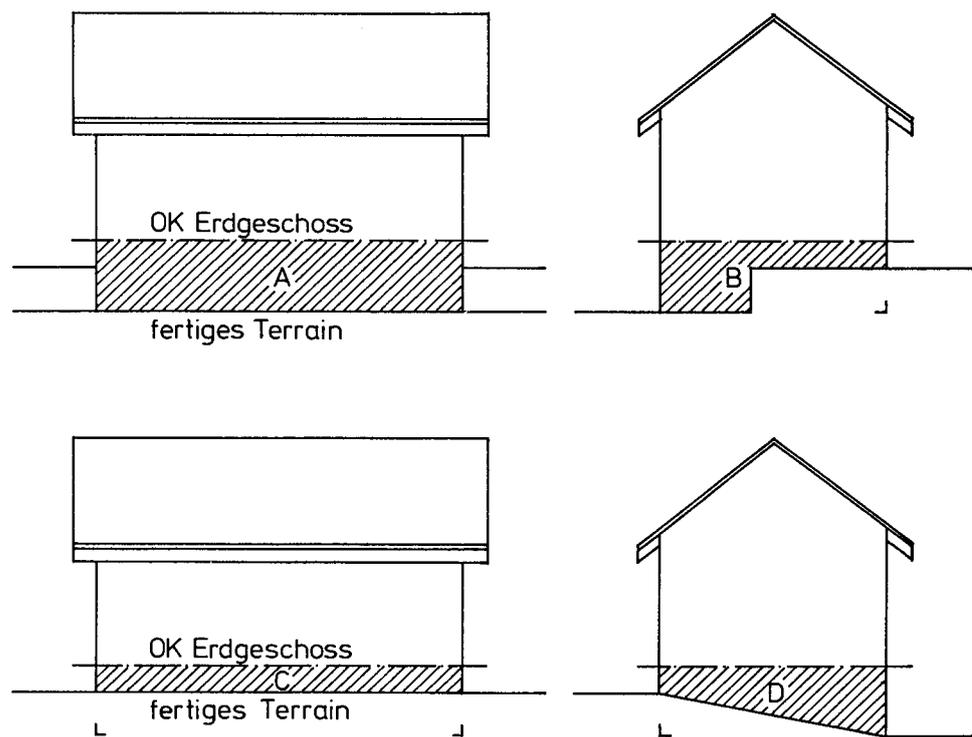
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

Geschosszahl

Grundsätze: Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt.

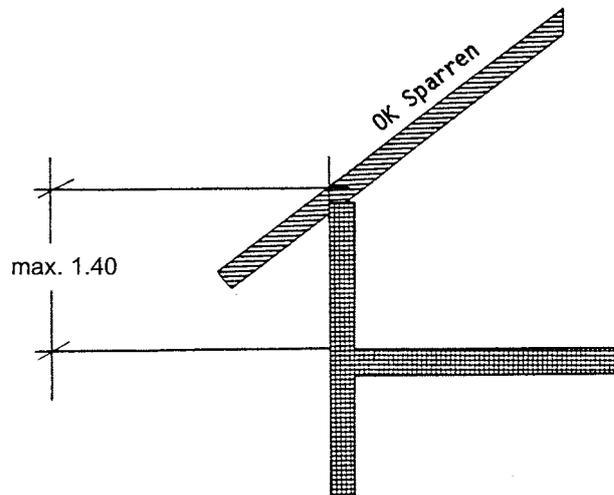
Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet.



mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossboden und fertigem Boden = $\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$

Geschosszahl

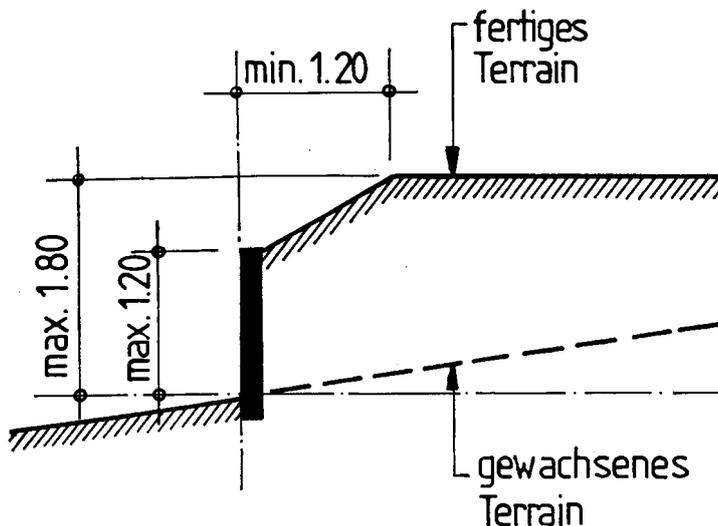
Kniewandhöhe: Der Dachraum zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, an der Fasadeneinflechtung von oberkant fertigem Dachgeschossfußboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.40 m überschreitet.



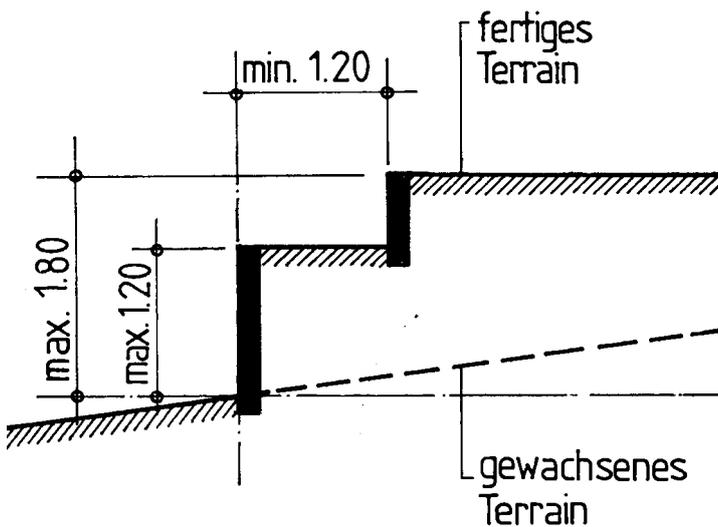
Stütz- und Futtermauern, Böschungen

Stütz- und Futtermauern (Artikel 10 Absatz 4)

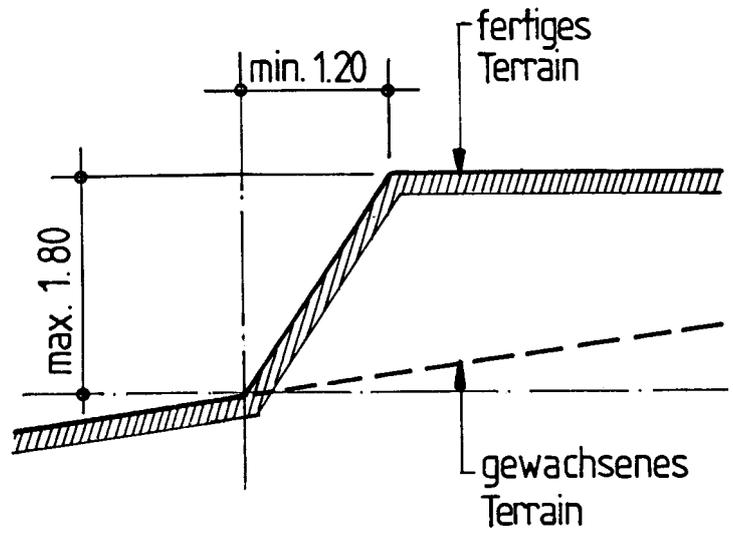
Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.



Mehrere Stütz- und Futtermauern übereinander sind nur gestattet, wenn der horizontale Abstand mindestens 1.20 m beträgt.



Böschungen (Artikel 10 Absatz 5) Böschungen längs Grenzen



Dachformen, Dachaufbauten

Zone	Dachform	Satteldach	Krippelwalmdach	Walmdach	Pultdach	Flachdach	Sheddach oder Säggedach	Dachneigung
Dorfzone D		X	X	X	-	-	-	30° – 45°
Wohnzonen W1 und W2		X	X	X	X	-	-	10° – 45°
Wohn- und Gewerbezone WG		X	X	X	X	X	X	
Gewerbezone G		X	X	X	X	X	X	
Zone für öffentliche Nutzung ZöN		X	X	X	X	X	X	

Zone	Dachaufbauten	Laubene	Dreieckkuppelne	Karportdach	Konkretkuppel mit Überdeckung (Dachstuhl)	Deckenschichten	Barriere	Dachlichtkuppel
Dorfzone D		X	X	X	X	-	X	X
Wohnzonen W1 und W2		X	X	X	X	X	X	X
Wohn- und Gewerbezone WG		X	X	X	X	X	X	X
Gewerbezone G		X	X	X	X	X	X	X
Zone für öffentliche Nutzung ZöN		X	X	X	X	X	X	X

Auflistung der Basis- und Detailerschliessungsstrassen

Folgende Strassen gelten als Basiserschliessungsanlagen:

- Bahnhofstrasse
- Bürenstrasse
- Juraweg
- Lyssstrasse
- Rigigässli
- Scheurenstrasse
- Schulhausstrasse
- Schulriederstrasse

Folgende Strassen gelten als Detailerschliessungsanlagen:

- Aareweg
- Birkenweg
- Dorfplatz
- Haselweg
- Hasenmattweg
- Langeten-Weg
- Lättgrubenweg
- Lindenweg
- Mattenweg
- Moosweg
- Nelkenweg
- Niesenweg
- Rebenweg
- Riedmatte-Weg
- Riedweg
- Sternenmatte-Weg

Zierpflanzen mit Wirtsfunktion für Krankheitserreger an Kulturpflanzen

Obstkulturen

Gitterrost gefährdet Birnbäume

Folgende Zierpflanzen sind Wirte:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| – Juniperus Sabina | Sadebaum, Stinkwachholder |
| – Juniperus chinensis und Sorten | China-Wachholder |
| – Juniperus virginia und Sorten | Wachholder |
| – Juniperus excelsa | Wachholder |
| – Juniperus oxycedrus | Wachholder |
| – Juniperus phonicea und Sorten | Wachholder |

Feuerbrand gefährdet Kernobst

Folgende Zierpflanzen sind Wirte:

- | | |
|---|----------------|
| – <i>Cartaegus monogyna</i> und <i>oxyacantha</i> , | Weissdorn |
| – <i>Chaenomeles japonica</i> und Sorten | Scheinquitte |
| – <i>Cotoneaster</i> , Arten und Sorten | Zwergmispel |
| – <i>Pyracantha</i> , Arten und Sorten | Feuerdorn |
| – <i>Sorbus</i> , Arten und Sorten | Eberesche |
| – <i>Stranvaesia</i> , Arten und Sorten | Lorbeermispeln |

Getreidekulturen

Haferkornrost gefährdet Haferbau

Folgende Zierpflanze ist Wirt

- | | |
|----------------------------|-----------|
| – <i>Rhamus cathartica</i> | Kreuzdorn |
|----------------------------|-----------|

Schwarzrost gefährdet Weizen-, Roggen-, Gerste- und Haferbau

Folgende Zierpflanze sind Wirte:

- | | |
|--|-------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i> | gemeine Berberitze |
| – <i>Berberis vulgaris atrourpurea</i> | gemeine Berberitze rot |
| – <i>Nahonia aquifolium</i> (schwach) | Mahonie |
| – <i>Berberis canadensis</i> | kanadische Berberitze |
| – <i>Berberis dictyophylla</i> | blättrige Berberitze |
| – <i>Berberis hispania</i> | spanische Berberitze |
| – <i>Berberis brachypoda</i> (schwach) | breitfüssige Berberitze |
| – <i>Berberis lycium</i> (schwach) | Berberitze |
| – <i>Berberis vulgaris</i> (schwach) | Berberitze |

Insbesondere die gemeine Berberitze in grösserer Menge bildet widerstandfähige Herde, was zu empfindlichen Ertragsausfällen führt. Es ist also zu vermeiden, dass nebst Braunrost u.a. eine weitere Pilzkrankheit im Mittelland eingeführt wird.