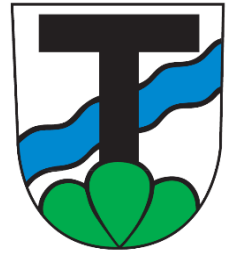


Gemischte Gemeinde Treiten



Baureglement

ab 01.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
1. Geltungsbereich	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht	4
Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts.	4
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht	4
3. Besitzstandsgarantie	4
Art. 4 Besitzstandsgarantie	4
B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG DER ÜBERBAUUNG	5
4. Baubewilligungspflicht/ Bauentscheid	5
Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn	5
Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	5
5. Erschliessung	5
Art. 7 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung	5
Art. 8 Gestaltung	5
Art. 9 Unterhalt/Grundsatz	5
Art. 10 Unterhalt/Unterhaltungspflicht	6
Art. 11 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen	6
6. Umgebungsgestaltung	6
Art. 12 Umgebungsgestaltung/ Terrainveränderungen	6
7. Flächen für die Parkierung	6
Art. 13 Flächen für die Parkierung	6
C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	6
8. Bauweise	6
Art. 14 Offene Bauweise	6
Art. 15 Gestaltungsfreiheit	7
9. Mass der Nutzung Bestimmungsweise	8
Art. 16 Ausnützungsziffer	8
10. Bauabstände	8
Art. 17 Allgemeines Verhältnis zu Baulinien	8
Art. 18 Bauabstand von öffentlichen Strassen	8
Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern	8
Art. 20 Bauabstand vom Wald	8
Art. 21 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	8
Art. 22 Bauabstände für An- und Kleinbauten sowie gedeckte Sitzplätze	9
Art. 23 Bauabstände für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	9
Art. 24 Bauabstände für Tiefbauten und dgl.	9
Art. 25 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	9
Art. 26 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	10
Art. 27 Gebäudeabstand	10
11. Baugestaltung Allgemeiner Landschafts- und Ortsbildschutz	10
Art. 28 Baugestaltung/Grundsatz	10
Art. 29 Gebäudelänge	11
Art. 30 Traufstige Fassadenhöhe	11
Art. 31 Gestaffelte Gebäude	11
Art. 32 Geschosse	11
Art. 33 Gebäudestellung/Firstrichtung	11
Art. 34 Dachausbau	12
Art. 35 Dachgestaltung	12
Art. 36 Dachaufbauten	12
12. Gesundheit / Hinweise	13
Art. 37 Besonnung/Belichtung	13
Art. 38 a Lärmschutz	13
Art. 38 b Altlasten	13
D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	13
13. Bedeutung	13
Art. 39 Bedeutung	13
14. Bauzonen	13
Art. 40 Wohnzonen	13
Art. 41 Wohn-Gewerbezone	13
Art. 42 Gewerbezone	13
Art. 43 Dorfkernzone	13
Art. 44 Rechtsgültige Überbauungsordnung	14

Art. 45 Zonen für öffentliche Nutzungen	14
Art. 46 Freihaltegebiete	14
Art. 47 Baupolizeiliche Masse	14
15. Landwirtschaftszonen	15
Art. 48 Landwirtschaftszone	15
16. Schutzgebiete	15
Art. 49 Ortsbildschutzperimeter	15
Art. 50 Bauinventar, Beizug Fachstelle	17
A. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE	17
Art. 51	17
B. BEDEUTENDE NATUROBJEKTE UND LEBENSÄRÄUME	18
Art. 52 Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 53 Entschädigungen	18
Art. 54 Unterhalt, Pflege und Kontrolle	19
Art. 55 Kleingewässer und Kanäle mit Uferzone	19
Art. 56 Hecken, Baum- und Gebüschstände, markante Einzelbäume	19
Art. 57 Artenreiche Naturwiesen, Börden	20
Art. 58 Archäologische Bodenfunde	20
E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	20
17. Bau- und Ausnahmbewilligungsverfahren	20
Art. 59 Voranfrage	20
Art. 60 Baueingabe	20
Art. 61 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	21
Art. 62 Zuständigkeiten	21
18. Planerlassverfahren	21
Art. 63 Information und Mitwirkung	21
Art. 64 Zuständigkeiten	21
19. Baupolizei	22
Art. 65 a Zuständigkeiten	22
20. Bauen in Gefahrengebieten	22
Art. 65 b Gefahrengebiete	22
F. STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	23
Art. 66 Widerhandlungen	23
Art. 67 Inkrafttreten	23
Art. 68 Aufhebung bestehender Vorschriften	24
GENEHMIGUNGSVERMERKE	
ANHANG	

Die im Baureglement gewählten Bezeichnungen gelten gleichermassen für männliche wie weibliche Personen.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

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

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

2. Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts.

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.

(vgl. Übersicht im Anhang)

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

¹ Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB) zu beachten.

(insb. Art. 79 ff EGzZGB)

² Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

(Art. 3 BauG; 90 BauV)

² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

4. Baubewilligungspflicht/ Bauentscheid

B. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNG DER ÜBERBAUUNG

Art. 5 Baubewilligungspflicht/Baubeginn

¹ Für alle Gebäude, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

³ Die Erstellung von begehbaren Kunststoffunnels ist im ganzen Gemeindegebiet baubewilligungspflichtig.

⁴ Für bewilligungsfreie Bauten gilt Art. 5 BewD.

Art. 6 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie:

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Für die Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen ist das übergeordnete Recht massgebend.

5. Erschliessung

**Art. 7 Hinreichende Erschliessung
Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung**

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende 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.

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Verkehrsrichtplan, der generelle Entwässerungsplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Art. 8 Gestaltung

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.

Art. 9 Unterhalt/Grundsatz

¹ Öffentliche Strassen und private Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen, sind so zu unterhalten, dass sie sich nach Möglichkeit

jederzeit in gutem Zustand befinden und einen sicheren Verkehr gewährleisten.

² Der Unterhalt umfasst die Reinigung, die Instandstellung sowie den Winterdienst (Schneeräumung, Glatteis- und Schneeglättebekämpfung).

³ Der Gemeinderat ist ermächtigt, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder von Schlittelwegen einzuschränken. Der Verkehrsgefährdung ist durch flankierende Massnahmen zu begegnen und die Strassenbenützer sind auf die besonderen Verhältnisse aufmerksam zu machen.

⁴ Die Verwendung von Unkrautvertilgungsmitteln ist auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen untersagt.

Art. 10 Unterhalt/Unterhaltungspflicht

¹ Der Unterhalt der öffentlichen Strassen und der privaten Strassen, die dem allgemeinen Verkehr tatsächlich offenstehen sowie der Unterhalt der staatlichen Geh- und Radwege im Siedlungsgebiet ist Sache der Gemeinde.

² Der Unterhalt der übrigen Strassen ist Sache der Strasseneigentümer.

Art. 11 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

6. Umgebungsgestaltung

Art. 12 Umgebungsgestaltung/ Terrainveränderungen

¹ Die Umgebung von Gebäuden ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Jedem Baugesuch, welches Auswirkungen auf die Umgebung hat, ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizufügen.

² Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Die Baupolizeibehörde kann Profilierungen von Böschungen und Mauern verlangen.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 18 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

7. Flächen für die Parkierung

Art. 13 Flächen für die Parkierung

¹ Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung.

(Art. 50 BauV)

C. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

8. Bauweise

Art. 14 Offene Bauweise

¹ In den Zonen offener Bauweise haben die Gebäude gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

² In den Zonen offener Bauweise ist der Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gemäss Art. 29 gestattet.

Art. 15 Gestaltungsfreiheit

Soweit in den Zonenvorschriften (Kapitel D) nichts Abweichendes bestimmt wird, gilt im Baugebiet Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

(Art. 75 BauG)

9. Mass der Nutzung Bestimmungswiese

Art. 16 Nutzungsziffer

¹ Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen Art, 47 BR,

² Für den Begriff der Geschossflächenziffer oberirdisch gilt die Begriffsbestimmung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)(Art. 27 ff. BMBV).

10. Bauabstände

Art. 17 Allgemeines Verhältnis zu Baulinien

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

² Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

Art. 18 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von der Hauptstrasse und der Brüttelenstrasse ist ein Bauabstand von 5.00 m, von den übrigen Strassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ist ein Bauabstand von 2 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand aus gemessen.

² Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Art. 106 f des Baugesetzes und der Verkehrsrichtplan der Gemeinde massgebend.

³ Wo es die Rücksicht auf den Verkehr erfordert, kann für Gebäude deren Benutzung einen Vorplatz bedingt (gewerbliche Bauten und Anlagen usw.), ein grösserer Abstand verlangt werden.

⁴ Der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse - von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen - müssen Garagentiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere gleichwertige Lösung ermöglichen.

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes. Vorbehalten bleiben die besonderen Kernzonenvorschriften und Überbauungspläne.

⁶ Der grosse Grenzabstand (Art. 47) geht dem Strassenabstand vor.

Art. 19 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

¹ Von Gewässern ist ein Bauabstand von 10 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Im Übrigen gilt für Gebäude an Gewässern Art.48 Wasserbaugesetz (WBG).

³ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 47) gehen dem wasserbaupolizeilichen Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

Art. 20 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem Waldgesetz und beträgt min. 30 m.

² Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Art. 21 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Gebäude, welche das massgebenden Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 festgesetzten

kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andern und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), Bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers.

Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴ Der kleine bzw. grosse Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Art. 22 Bauabstände für An- und Kleinbauten sowie gedeckte Sitzplätze

¹ Für gedeckte Sitzplätze deren traufseitige Fassadenhöhe 4 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 30 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.

² An- und Kleinbauten dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre traufseitige Fassadenhöhe 4 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigt.

³ An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an die Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

Die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 29 ist zu beachten.

Art. 23 Bauabstände für Unterniveaubauten / unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten und unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 1,20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Art. 24 Bauabstände für Tiefbauten und dgl.

¹ Das massgebende Terrain nicht überragende Gebäude und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze, Schwimmbecken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

² Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Gebäude und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 25 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

¹ Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) in der Regel nicht unterschritten werden.

² Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligung).

³ Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6 m verkürzt werden. Die Bestimmungen über An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten und Tiefbauten bleiben vorbehalten.

Art. 26 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art dürfen höchstens bis zu 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie dürfen (für die Breite) 50% bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.

² Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 27 Gebäudeabstand

¹ Der 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.

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 5 m reduziert werden.

Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 6 m.

³ Für An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand vorgeschrieben.

⁴ Gegenüber Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Art. 28 Baugestaltung/Grundsatz

¹ Alle Gebäude und Anlagen müssen architektonisch befriedigend gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Gebäuden eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleiben.

Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Gebäuden ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Geschichtlich und künstlerisch wertvolle Bauwerke, Baugruppen, historische Stätten und Brunnen sind besonders zu beachten.

Gebäude, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Gebäude und damit im Zusammenhang stehende Anlagen sind so zu unterhalten, dass das Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

³ Die Gemeinde kann die Bestrebungen zur Erhaltung und Sanierung schutzwürdiger Gebäude fördern.

**11. Baugestaltung Allgemeiner
Landschafts- und Ortsbildschutz**

Art. 29 Gebäudelänge

Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 47 genannten Masse beschränkt. Unterniveaubauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

Art. 30 Traufseitige Fassadenhöhe

¹ Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf einer Fassadenseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m beträgt, werden nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet. Bei Anbauten und Kleinbauten beträgt die max. traufseitige Fassadenhöhe 4m.

² Bei Gebäuden am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.

Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Art. 31 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und höchstem Punkt der Dachkonstruktion in der Höhe gestaffelt ist, und bei Gebäuden am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 1 m. Rückspringende Gebäudeteile, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.

Art. 32 Geschosse

¹ Als Vollgeschosse zählen alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe weniger als 1.8 m betragen.

² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen

~~a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und Arbeitsräume weniger als 70 % der Geschossfläche oberirdisch eines Vollgeschosses ausmacht;~~

die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie ragt.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten.

Art. 33 Gebäudestellung/Firstrichtung

¹ Neubauten längs Strassen sind parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² An Hängen sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der in der Umgebung vorhandenen Bauweise anzupassen.

⁴ Innerhalb der Ortsbildschutzperimeter hat sich die Gebäudestellung und Firstrichtung nach den Vorschriften von Art. 49 zu richten.

⁵ Wo es architektonisch oder planerisch begründet oder zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich ist, kann die Baupolizeibehörde ausnahmsweise eine andere Stellung der Gebäude gestatten.

Art. 34 Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.

² Vorbehalten bleiben die Vorschriften für den Ortsbildschutzperimeter sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen und gesundheitspolizeiliche Vorschriften der Bauverordnung.

Art. 35 Dachgestaltung

¹ Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes für Neu- und Umbauten die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen zu verlangen.

³ Bei Hauptgebäuden in den Wohn- und Gewerbezone müssen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- oder Pultdachformen angewendet werden. Sinngemäss gilt diese Regelung auch für die Landwirtschaftszone.

⁴ Bei Hauptgebäuden darf die Neigung der Dachflächen nicht weniger als 25° a.T. und nicht mehr als 45° a.T. betragen.

⁵ Flachdachbauten sind im ganzen Gemeindegebiet untersagt.

⁶ An- und Kleinbauten haben in der Regel dieselbe Dachform und Eindeckung wie das Hauptgebäude aufzuweisen. Bei Autounterständen, Garagen, Geräteräumen und dergleichen sind flache Eindeckungen zugelassen.

⁷ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Ortsbildschutzgebiet.

Art. 36 Dachaufbauten

¹ Es sind gestattet:

- a) Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen sind erlaubt, bedürfen jedoch einer guten architektonischen Gestaltung und Einpassung in die Dachfläche. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 60 cm an die First-, Trauf-, Ort- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude zu liegen kommen;
- b) Lukarnen und Dacheinschnitte etc. dürfen zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen;

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie Regelungen durch Überbauungsordnungen.

12. Gesundheit / Hinweise

Art. 37 Besonnung/Belichtung

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

(Art. 62 f BauV)

Art. 38 a Lärmschutz

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglements festgelegt.

Art. 38 b Altlasten

Bei Bauvorhaben und Umnutzungen im Bereich der alten Deponie Buchholz gemäss aktuellem Altlastenkataster sind dem Amt für Wasser und Abfall die Baugesuchsakten zuzustellen.

D. ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

13. Bedeutung

Art. 39 Bedeutung

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

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

14. Bauzonen

Art. 40 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

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

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Art. 41 Wohn-Gewerbezone

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

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

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Art. 42 Gewerbezone

¹ In der Gewerbezone dürfen nur Gewerbebauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

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

³ Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Art. 43 Dorfkernzone

a Nutzung

¹ Die Dorfkernzone umfasst das Gebiet des alten traditionellen Dorfkerns. Die Nutzung ist der Landwirtschaft, den herkömmlichen Dienstleistungsbetrieben und Gewerbe, den Läden und dem Wohnen vorbehalten. Industriebauten sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

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

b Verfahren

² Zur Vereinfachung des Verfahrens wird dem Gesuchsteller die Einreichung

einer Voranfrage empfohlen (Art. 59). Diese soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten der Baupolizeibehörde eingereicht werden und die Art des Gebäudes, seine Nutzung und die Gestaltungsidee umschreiben.

³ Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachstelle (Kant. Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner etc.). Voranfragen, Baugesuche usw. sind dieser Fachstelle zur Begutachtung und Antragstellung zu unterbreiten.

c Bauweise

⁴ Es gilt die offene Bauweise.

d Vorbehalt

⁵ Vorbehalten bleiben die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter gemäss Artikel 49.

Art. 44 Rechtsgültige Überbauungsordnung

Im Zonenplangebiet bestehen folgende rechtskräftige Überbauungsordnungen:

1. Überbauungsordnung Buchholz
genehmigt 12.10.1990.
Änderung genehmigt 28.07.2004 / 21.05.2001
2. Kiesgrube Oberfeld - Oberholz
genehmigt 20.7.2000.
Änderung genehmigt 02.09.2003

Art. 45 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Gebäude und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

- A. Friedhof
Gemäss bestehender Anlage.
- B. Öffentliche Bauten
Für Neuanlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfkernzone.
- C. Schulanlage
Bestehende Anlage.
ES: III (Art 43 LSV).
Für Neuanlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfkernzone.

Art. 46 Freihaltegebiete

Die Freihaltegebiete dienen der Freihaltung von wichtigen Umräumen von Gebäuden oder von Aussichtsflächen.

In den Freihaltegebieten gilt ein Bauverbot.

Ausgenommen sind Kleinbauten wie:

- Bienenhäuser
- Unterstände bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) von 15.00 m² und 2.50 m traufseitige Fassadenhöhe

Art. 47 Baupolizeiliche Masse

¹ Für die Bauzone gelten folgende Masse:

Zone	kA	gA	Fh	VG	GL	ES
W1	4	7	5.5	1	25	II
W2	4	9	7.0	2	25	II
WG2	5	9	7.0	2	30	III
G	3	6	7.0	-	-	III
DK	* gemäss bestehender Überbauung oder					
	3	6	7.0	-	-	III

* Ausbau eines bestehenden Volumens

Legende:

kA	kleiner Grenzabstand
gA	grosser Grenzabstand
Fh	traufseitige Fassadenhöhe
VG	Anzahl Vollgeschosse
GL	Gebäudelänge
ES	Empfindlichkeitsstufe
*	für Gewerbe

15. Landwirtschaftszonen

Art. 48 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone 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.

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

³ Gärtnereien, Gewächshäuser, Baumschulen, Mast- und Zuchtbetriebe, Hundezwinger und dgl. sind in der Landwirtschaftszone nur dort erlaubt, wo das Landschaftsbild und das gesunde und angenehme Wohnen in benachbarten Gebäuden und angrenzenden Bauzonen nicht beeinträchtigt wird (Windrichtungen beachten).

⁴ Bauten und Anlagen, die nach BauG zugelassen sind, erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen möglichst in die empfindliche und weitgehend freizuhaltende Landschaft einzupassen (siehe Landschaftsrichtplan).

⁵ Ausserhalb von besonderen Schutzperimetern sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen die aus betrieblichen Gründen landschaftsfremde, moderne Formen erfordern (Silos, und dgl.), gestattet.

Sie sind in der Landschaft angepasstem, dunklem und matten Farbton, ohne störende Reklameschriften zu erstellen.

⁶ In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten wie Zone W2;
- für übrige landwirtschaftliche Gebäude:
- gegenüber Bauzonen wie unter a, sonst; ein Grenzabstand von 6 m;
- für Silo gilt eine Gesamthöhe h von max. 13 m.

⁷ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

16. Schutzgebiete

Art. 49 Ortsbildschutzperimeter

Bedeutung

¹ Das Ortsbild von Treiten besitzt lokale Bedeutung.
(ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz).

Ziel und Zweck

² Die Vorschriften innerhalb der Ortsbildschutzperimeter bezwecken den Schutz und Pflege der historisch und kulturell wertvollen Siedlungsteile und Bausubstanz. Bei den baulichen Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzperimeter ist der bestehenden Bebauung und den Gegebenheiten der betreffenden Dorfteile und der einzelnen Gebäude Rechnung zu tragen.
Neubauten sind ins Ortsbild zu integrieren.

Erhaltungsgrundsätze

³ Es sind zu erhalten:

- die vorhandene historische Bauweise (Holz, Rieg, Stein etc.);
- die Gebäudefluchten;
- Dachformen;
- die traditionelle Gliederung;

- die herkömmlichen Fassaden-, Lauben- und Fenstersysteme;
- ferner;
- Einfriedungs- und Stützmauern;
- Pflästerungen;
- Brunnen;
- Bäume;
- Gärten

Anlässlich von Neubauten, baulichen Veränderungen oder Renovationen kann die Baupolizeibehörde den Abbruch störender Gebäudeteile, Korrekturen an orts- und baupflegerisch unbefriedigenden Einzelheiten oder die Rekonstruktion ursprünglicher Zustände verlangen, sofern das Bauvorhaben und die gewünschte Massnahme baulich in einem genügenden sachlichen Zusammenhang stehen.

Fassaden, Fenster

⁴ Die Gliederung und die architektonische Gestaltung der Fassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten. An Fronten und wichtigen Schauseiten sind ungeeignete Fassadenverkleidungen untersagt. Masse, Proportionen und Einteilungen von Fenstern und Türen haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Wo Fensterläden zur Fassadenstruktur gehören, sind sie zu erhalten, bzw. neu vorzusehen.

Dächer, Bedachungen

⁵ Die bestehende Dächerstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und ist als solche zu erhalten. Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit passenden Ziegeln oder anderen geeigneten Produkten, wie Schiefereternit, zu erfolgen.

Dachaufbauten

⁶ Dachaufbauten, liegende Dachfenster, Glaseinsätze und dgl. können nur bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Der Grundsatz des Erhaltens einer ruhigen, geschlossenen Dachfläche muss gewährt bleiben. Dacheinschnitte sind verboten. Die Additionslänge der Aufbauten und Einsätze dürfen zusammen höchstens $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge ausmachen. Sie sind in geeigneter Weise aufzuteilen.

Typen, Maximalmasse:

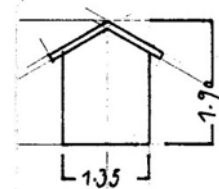
Quergiebel, Spitzlukarnen, Schleppgauben, Ochsenaugen, Glasbänder etc.

-> traditionelle oder „moderne“ Ausführungsarten und Abmessungen in Absprache mit der Fachstelle.

oder

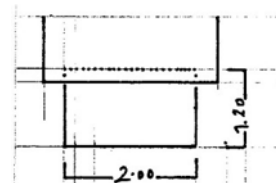
Spitzlukarnen

Firsthöhe max. 1.90 m
Breite ausserkant max. 1.35 m



Schleppgauben

Höhe max. 1.20 m
Breite ausserkant max. 2.00 m
Neigung min. 20°



Liegende Dachflächenfenster Grösse max. 0.80/1.20 m

Alle Dachaufbauten und dgl. sind gestalterisch, materialmässig und farblich ins Dach einzupassen.

Zur Erreichung von guten Lösungen können Ausnahmen von Art. 62 ff BauV beantragt werden.

Die Platzierung, Grösse, die Anzahl muss von Fall zu Fall in Zusammenarbeit von Bauherr/Architekt und der Fachinstanz bestimmt werden.

Freiräume

⁷ Die Freiräume zwischen den Bauten sind möglichst freizuhalten.

Garten, Baumbestand, Hostetten usw., sind als wichtige Elemente der Strassen- und Hofräume zu erhalten.

Landwirtschaftliche Bauten

⁸ Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Silos, Gewächshäuser etc.), sind besonders sorgfältig abzuwägen und ins Ortsbild einzugliedern.

Neubauten

⁹ Die Volumetrie, Detailgliederung und Umraumgestaltung ist betreffend Integration ins Ortsbild sorgfältig abzuwägen.

Verfahren

¹⁰ Im Ortsbildschutzperimeter sind Umgestaltungen wie die Änderung von Fassadenanstrichen, Bedachungen, Fenstern, Vorplätzen, Einfriedungen (über 1.20 m) und dgl. bewilligungspflichtig. Wenn nötig haben die Baugesuche auch die zur Beurteilung nötigen Nachbargebäude (Fassaden etc.) zu enthalten.

Fachstelle

¹¹ Der Gemeinderat bezeichnet eine neutrale Fachstelle (kant. Denkmalpflege, Bauberater Berner Heimatschutz, Ortsplaner), Ordentliche Baugesuche werden der Fachstelle zur Begutachtung und Antragstellung unterbreitet.

Die Begutachtungskosten können dem Gesuchsteller verrechnet werden.

Richtlinien

¹² Der Gemeinderat kann Richtlinien für das Bauen im Ortsbildschutzperimeter erlassen.

Art. 50 Bauinventar Beizug Fachstelle

¹ Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 9 BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

² Betreffen Planungen und bauliche Massnahmen archäologische Objekte, schützenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte) sowie erhaltenswerte Baudenkmäler (resp. Objekte), die in einem Ortsbildschutzperimeter oder in einer Baugruppe des Bauinventars liegen, ziehen die zuständigen Behörden die zuständige Fachstelle bei.

³ Die Objekte nach Absatz 2 sind Objekte des kantonalen Inventars nach Art. 22 Abs. 3 BewD und im Bauinventar mit "K" gekennzeichnet (vgl. Art. 13a Abs. 3 BauV).

⁴ Eine Voranfrage wird empfohlen.

A. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

Art. 51

Allgemeiner Schutzzweck

¹ Die im Zonen- und Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete in der Landwirtschaftszone bezwecken das Freihalten von landschaftlich empfindlichen, teils sehr exponierten Lagen von störender baulicher Nutzung; somit das Bewahren der landschaftlichen Eigenart, des teilweise regional bedeutenden

Baubeschränkungen	<p>Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes der freien Landschaft.</p> <p>² Es besteht ein Bauverbot; ausgenommen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- standortgebundene Bauten und Anlagen,- Zweck- und Fahrnisbauten wie Feldscheunen, Unterstände, Tränkescherme etc. von max. 150 m² anrechenbarer Gebäudefläche, die ausschliesslich der landbaulichen Nutzung des Gebiets dienen. Im offeneren Gelände sind diese Festbauten gut mit standortbürtigen Gehölzen einzugliedern. <p>Für bestehende bewilligte Bauten und Anlagen besteht Besitzstandsgarantie gemäss Art. 4. Der Gebäudeunterhalt bleibt gewährleistet.</p> <p>Das Erstellen von Glas- und festen Plastikbauten sind untersagt. Mobile Folientunnel bis 6 Monate sind ohne Baubewilligung gestattet (Art. 5 Abs. m BewD).</p>
Nutzungsbeschränkungen	<p>³ Innerhalb der Landschaftsschutzgebiete ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung zugelassen. Untersagt sind Pflanzschulen, Deponiestellen, Gärtnerflächen sowie der Abbau von Bodenmaterial. Aufforstungen sind nicht zulässig.</p>
Landabtausch	<p>⁴ Wenn ein Bewirtschafter durch Nutzungsbeschränkungen in seiner Produktion zu stark eingeschränkt ist, bietet die Gemeinde für einen Landabtausch Hand.</p>

B. BEDEUTENDE NATUROBJEKTE UND LEBENSÄÄUME

Art. 52 Allgemeine Bestimmungen

Allgemeiner Schutzzweck	<p>¹ Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 86 BauG bezwecken die Schonung von Gewässern und örtlich von Böden, einen Ausgleich zu den baulichen und landwirtschaftlichen Intensivnutzflächen, das Erhalten bedeutender Lebensräume für bedrohte und seltene Wildtiere und -pflanzen sowie das Wahren des Landschafts- und Ortsbildes.</p>
Allgemeine Baubeschränkungen	<p>² In allen bezeichneten Schutzgebieten und -objekten sind untersagt:</p> <ul style="list-style-type: none">- das Erstellen von Bauten und Anlagen jeglicher Art, ausgenommenen standortgebundene Zweckbauten und Anlagen;- das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierung;- die Beeinflussung des Wasserhaushalts durch Drainagen, Bewässerung etc.;- das Ab- und Zwischenlagern von Abfällen jeglicher Art wie Gartenabfälle, Feldrückstände, Altgras, Schnittgut, Astwerk, oder von Humus und Mist.
Allgemeine Nutzungsbeschränkungen	<p>³ In allen bezeichneten Schutzgebieten und -objekten sind untersagt:</p> <ul style="list-style-type: none">- der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Vegetationsdecke- das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze und Stauden- die Anlage von Baumschul- und Pflanzflächen- das freiwillige Aufforsten.

Vorbehalten bleiben die zielgerichtete Nutzung und Pflege sowie zusätzliche Gestaltungen zur Verbesserung der landschaftlichen und ökologischen Qualität der Gebiete.

Art. 53 Entschädigungen

Mindererträge	<p>¹ Mindererträge, die den Bewirtschaftern aus den Nutzungsbeschränkungen erwachsen, können entschädigt werden. Dazu sind entsprechende Nutzungsverträge zwischen der Gemeinde und den Betroffenen abzuschliessen. Als Minderertrag gilt die Differenz zwischen dem</p>
---------------	---

mittleren Ertrag einer standort- und betriebsangepassten Nutzung (z.B. Fruchtfolge über 5-6 Jahre) und demjenigen der festgelegten, extensiveren Nutzung. Für die Bemessung der Entschädigung sind die Gelände- und Bodenbeschaffenheit und das Mass der Nutzungsbeschränkung bestimmend. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet der Gemeinderat.

Er kann eine Fachstelle für die Berechnung der Mindererträge beiziehen.

Mehraufwand

² Ausgewiesener Mehraufwand, der den Bewirtschaftern aus Nutzungsbeschränkungen und Pflegevorschriften entsteht, kann abgegolten werden. Dazu sind entsprechende Verträge zwischen der Gemeinde und den Betroffenen abzuschliessen.

Als Mehraufwand gilt der über das Mass der üblichen land-, forst- und wasserwirtschaftlichen Tätigkeit hinausgehende Material-, Maschinen- und Personaleinsatz. Über die Höhe der Abgeltung entscheidet der Gemeinderat. Er kann eine Fachstelle für die Berechnung des Mehraufwandes beiziehen.

Art. 54 Unterhalt, Pflege und Kontrolle

Der Gemeinderat erlässt objektangepasste Richtlinien für die zielgemässe Nutzung, Pflege und den Unterhalt der bedeutenden grösseren Schutzobjekte.

Er regelt ferner die Kontrolle zur Einhaltung der festgelegten Bau- und Nutzungs- bzw. Vertragsbestimmungen.

Spezielle Bestimmungen zu den einzelnen Schutzgebietstypen

Art. 55 Kleingewässer und Kanäle mit Uferzone

Spezieller Schutzzweck

¹ Die ausgeschiedenen Schutzgebiete umfassen die Wasserläufe in ihrer gesamten Länge und Ausbildung von Sohle und Ufer sowie angrenzende Pufferstreifen. Sie bezwecken über die allg. Schutzziele hinaus das Erhalten möglichst offener und durchgehender Oberflächenwasser, das Gewässern einer hohen Wasserreinigung und -retention sowie zweckmässigen Erosionsschutz und Abfluss.

Baubeschränkungen

² Wasserbau ist Sache der Gemeinde (Art. 9 WBG), für die JGK-Kanäle des kant. WEA. Für den Wasserbau gelten Ziele und Handlungsgrundsätze nach Art. 2 und 15 WBG (Erhalten und Gestalten naturnaher Wasserläufe etc.).

Gegenüber offenen und eingedolten Gewässern gelten Abstände für Neu- und Anbauten von 10 m.

Nutzungsbeschränkungen

³ Die Wasserentnahme ist bewilligungspflichtig und in begründeten Fällen dann zulässig, wenn auch in Trockenzeiten eine hinreichende Restwassermenge gewährleistet bleibt. Ein Aufstau der Fliesswasser ist untersagt. Der Fischbesatz ist unzulässig.

Angrenzend an die geschützte Ufervegetation (Bestockung, Röhrich/ Hochstauden) wird entlang offener Wasserläufe ein Pufferstreifen von min. 3 m Breite ausgeschieden und als ungedüngtes Grünland bewirtschaftet (Umsetzung eidg. Stoffverordnung).

Gewässerunterhalt und -pflege

⁴ Gewässerunterhalt und -pflege ist Sache der Gemeinde, für die JGK-Kanäle des kant. WEA, und soll Leistungsfähigkeit und Naturnähe auf Dauer gewährleisten (Art. 9, 15, 35 WBG). Unterhaltsarbeiten an Gerinne und Ufervegetation sind ab Spätsommer (z.B. Mahd unbestockter Böschungen) bzw. Winterhalbjahr durchzuführen (Verbessern von Sohlenstrukturen, Gehölzpflege).

Amphibienlaichgewässer "Badele"

⁵ Das im Schutzzonenplan bezeichnete Gebiet ist geschützt und als Lebensraum für Amphibien und Libellen zu erhalten. Unterhalt und Pflege des Gewässers sowie der Ufervegetation hat sich nach den Bedürfnissen der vorkommenden Amphibien und Libellenarten zu richten.

Art. 56 Hecken, Baum- und Gebüschstände, markante Einzelbäume

Spezieller Schutzzweck

¹ Die bezeichneten baum- und strauchbestimmten Kleingehölze sowie die prä-

Nutzungsbeschränkungen und Pflege	<p>genden Einzelbäume bezwecken lokal das Sichern von Böschungen, das Gliedern der Landschaft, eine Bereicherung des Orts- und Strassenbildes. In der Siedlung besitzen sie ferner mit der übrigen Bestockung zusammen eine wichtige lufthygienische Aufgabe.</p> <p>² Die Kleingehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über Natur- und Heimatschutz bzw. Art. 27 des Naturschutzgesetzes geschützt Sie dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden. Hecken und Gebüsche sind stets abschnittsweise im Winterhalbjahr zu unterhalten. Pflegeziel sind gut gestufte, dichte Bestockungen aus möglichst vielen standortbürtigen Gehölzarten sowie ein vorgelagerter Saum- und Grasstreifen. Eine Beweidung der Gehölze ist nicht zugelassen. Zwischen den Kleingehölzen und direkt angrenzenden Nutzflächen wird ein min. 3 m breiter, ungedüngter Streifen mit schwacher Grünlandnutzung ausgeschieden. Geschützte Einzelbäume sind bei Abgang durch geeignete Neupflanzungen standortgemässer und orts-typischer Laubbäume zu ersetzen.</p>
Spezieller Schutzzweck	<p>Art. 57 Artenreiche Naturwiesen, Börden</p> <p>¹ Die bezeichneten Schutzgebiete umfassen selten gewordene, artenreiche Naturgrünländereien auf trockenen, oft mageren Standorten. Sie bezwecken über die allgemeinen Schutzziele hinaus das Erhalten überlieferter, standortgerechter Bewirtschaftungsformen (Kulturgut) sowie seltene Kleinlebensräume (z.B. Reptilien, viele Insekten).</p>
Nutzungsbeschränkungen und Pflege	<p>² Die artenreichen Naturwiesen sind auf einen regelmässigen Schnitt angewiesen. Gestattet ist eine 1-2malige, möglichst späte Mahd ab Juli. Das Mähgut soll stets abgeführt werden (keine unerwünschte Düngung, Verunkrautung und Vergandung).</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- das Ausbringen von Düngern jeglicher Art, von Gülle und Klärschlamm,- das Mulchen und Abflämmen,- das Umbrechen der Narbe und Einsäen von Kunstwiesen,- das Beweiden (Bodenverdichtung, unerwünschte Düngung, Erosion), sowie- das flächige Bepflanzen mit Bäumen oder Hecken.
	<p>Art. 58 Archäologische Bodenfunde</p> <p>¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten an den betreffenden Zonen unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).</p> <p>² Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzzonen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst beizuziehen.</p>
	<p>E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN</p>
17. Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren	<p>Art. 59 Voranfrage</p> <p>Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchstellern eine Voranfrage empfohlen. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der Baupolizeibehörde eingereicht werden und die Art sowie die Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.</p>
	<p>Art. 60 Baueingabe</p>

¹ Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situationsplanes und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend.

(Art. 10 ff BewD)

² Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

³ Das Gesuch ist bei der Gemeindeschreiberei einzureichen.

⁴ Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁵ Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab der Baugesuchspläne auszuführen.

Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

⁶ Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über:

- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen.
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.

Art. 61 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde.

Art. 62 Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht einem anderen Organ zustehen.

Er beschliesst insbesondere:

- a) Über die Erteilung von Ausnahmen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 27 BauG).
- b) Über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren.

Der Gemeinderat führt, zusammen mit der Baukommission, die Einspracheverhandlungen durch.

² Die Baukommission nimmt die Aufgaben gemäss OgR der Gemeinde wahr. Sie prüft insbesondere die Baugesuche im Rahmen der kantonalen Bauvorschriften und dem Gemeindebaureglement und stellt Antrag an den Gemeinderat. Sie wacht über die Einhaltung der gesetzlichen und reglementarischen Bauvorschriften.

18. Planerlassverfahren

Art. 63 Information und Mitwirkung

Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend.

(Art. 58 und 59 BauG)

Art. 64 Zuständigkeiten

1. Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

² Er entscheidet insbesondere über:

- den Erlass von Planungszonen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 92 BauG betreffen;
- den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
- geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

2. Stimmbürger

Den Stimmbürgern obliegt die Beschlussfassung:

- a) über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung; über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

19. Baupolizei

Art. 65 a Zuständigkeiten

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

² Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

³ Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Gebäuden und Anlagen ausgehen.

⁴ Der Baukommission obliegen:

- a) die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- c) Für die Verfügung der Baueinstellung, der Betriebseinstellung oder des Benützungsverbot;
- d) die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen und Gebäuden.

20. Bauen in Gefahrengebieten

Art. 65 b 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 oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe 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.

⁵ Gefahrenkarte siehe Anhang 3 und Zonenplan.

F. STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 66 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

(Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD)

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglement und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.-- für Verstösse

Art. 67 Inkrafttreten

¹ Die Änderung des Baureglements (technische Anpassung BMBV) tritt am Tag nach der Publikation der durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Art. 68 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Alle widersprechenden Vorschriften.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom 15. Februar bis 18. März 2019

Kantonale Vorprüfung vom 25. Juli 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11. Oktober 2019

Öffentliche Auflage vom 11. Oktober bis 11. November 2019

Einspracheverhandlungen -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. Oktober 2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 22. November 2019

GEMISCHTE GEMEINDE TREITEN

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

Matthias Schumacher

Chantal Loosli

Die Gemeindeschreiberin bescheinigt die Richtigkeit der vorgenannten Genehmigungsvermerke.

Die Gemeindeschreiberin

Chantal Loosli

Treiten, 23. Januar 2020

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. März 2020

Anhang 1

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Vgl. Art. 1 BMBV.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

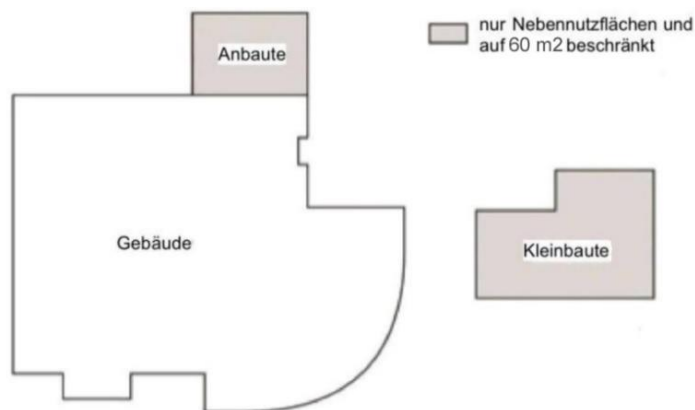
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 22 und 30 GBR nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nach Art. 22 BR nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

A122

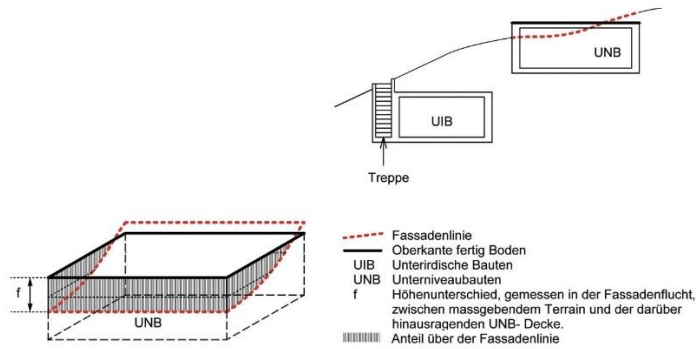
Unterniveaubauten, unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.

Zulässiges Mass siehe Art. 23 Abs. 2 BR

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 und 6 BMBV



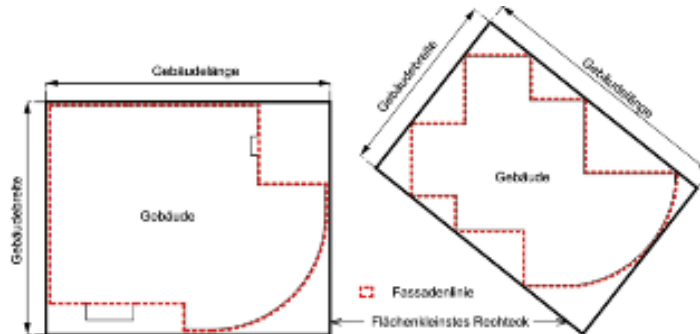
A13 Gebäudemasse

A131

Gebäudelänge GL

¹ Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

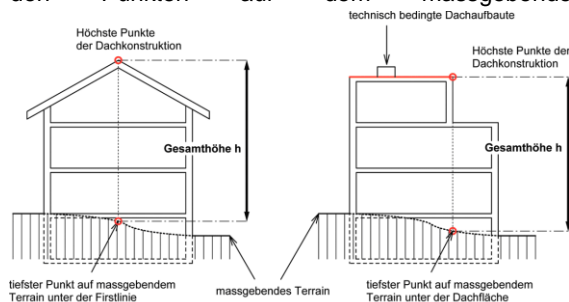
Vgl. Art. 12 BMBV



A132

Gesamthöhe h

¹ Die Gesamthöhe h ist der grösste Höhenunterschied zwischen Oberkante der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

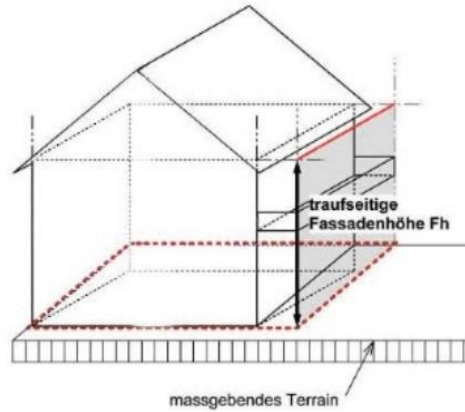


A133

Taufseitige Fassadenhöhe Fh

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV.



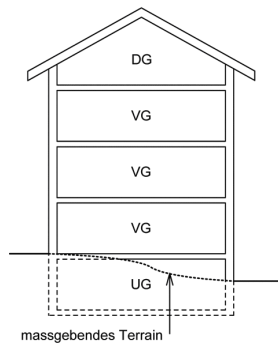
A134

Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

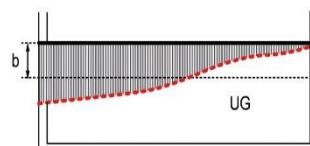
² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

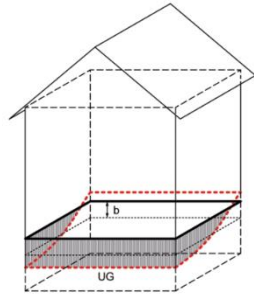
Vgl. Art. 18 BMBV



³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute





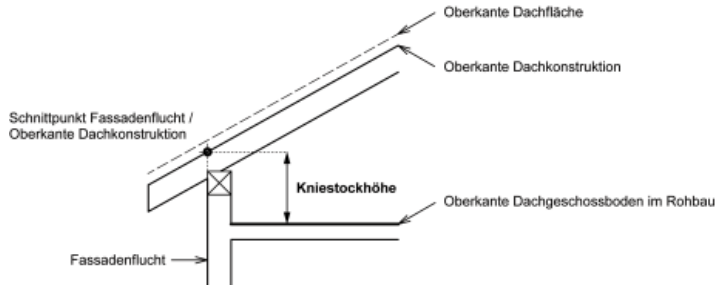
Figur Untergeschosse

A135

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen das festgelegte Mass nicht überschreiten.

Vgl. Art. 20 BMBV
Zulässige Masse gemäss
Art. 32 BR; 1.80 m

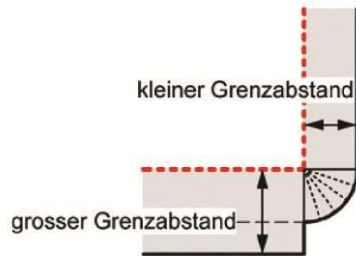


A14 Bauabstände

A141

Kleiner und grosser
Grenzabstand KA

Kleiner und grosser Grenzabstand



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
 Fassadenlinie

A15 Nutzungsziffern

A151

Geschossfläche oberirdisch (GFo)
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

¹ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Der Geschossfläche oberirdisch werden nur die Voll- und Dachgeschosse angerechnet. Nicht angerechnet werden Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Unterniveaubauten und unterirdische Bauten siehe Anhang I A122

Zulässiges Mass Unterniveaubauten siehe Art. 23 Abs. 2 BR

Untergeschosse siehe Anhang I A134.3; zulässiges Mass siehe Art. 32 Abs. 2 BR

Legende:

FF: Funktionsfläche
HNF: Hauptnutzfläche
KF: Konstruktionsfläche
NNF: Nebennutzfläche
VF: Verkehrsfläche

A152

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Vgl. Art. 27 BMBV

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

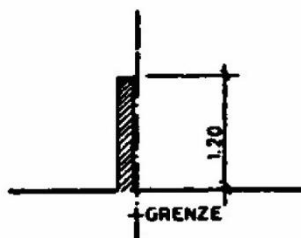
ANHANG 2

A2 Bau- und Pflanzvorschriften Art. 3

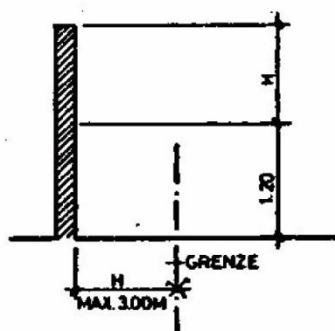
Die gesetzlichen Grenzabstände und das Recht des Anrisses werden geregelt durch:

- ZGB Art. 687 und 688
- Kant. Baugesetz vom 07. Juni 1970
- Bernisches Einführungsgesetz zum ZGB Art. 79

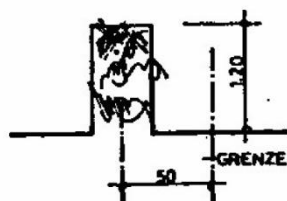
Tote Einfriedigungen
bis 1.20 m Höhe



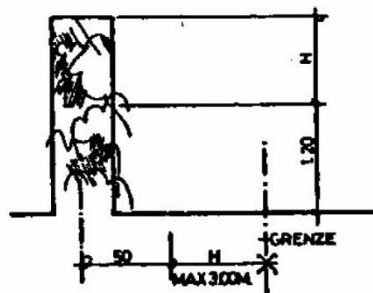
Höhe über 1.20 m



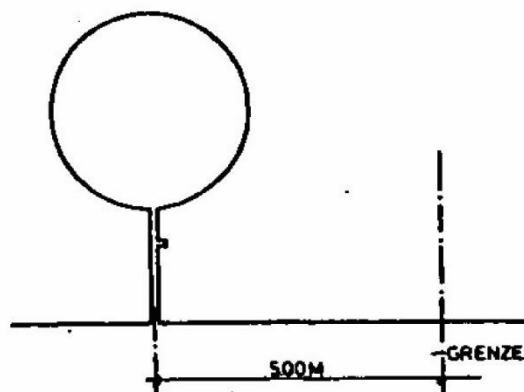
Grünhecken
bis 1.20 m Höhe



Höhe über 1.20 m

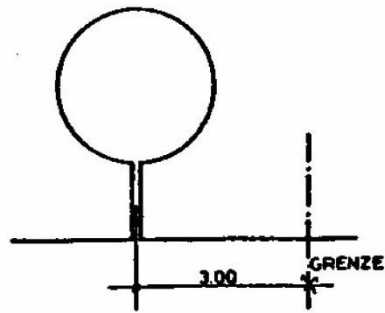


Zierbäume (Hochstämmig)

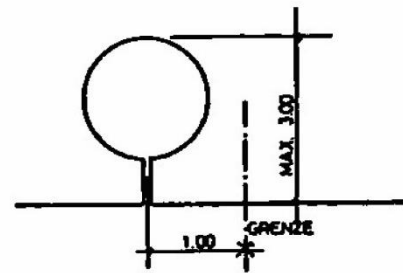


Kastanien
Pappeln
Nussbaum
Birken
Buchen
Linden
etc.

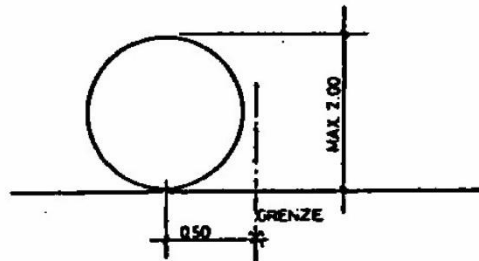
Obstbäume
Hochstämmig



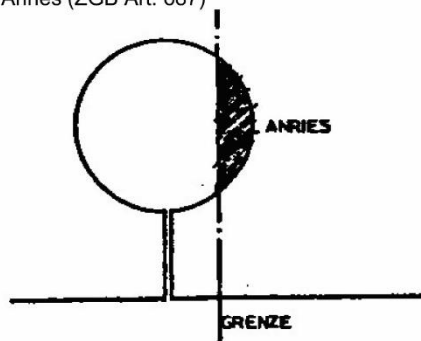
Niederstämmig



Ziersträucher



Anries (ZGB Art. 687)



1. Überragende Äste und eindringende Wurzeln kann der Nachbar, wenn sie sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten.
2. Duldet ein Grundeigentümer das Überragen von Ästen auf bebautem oder überbautem Boden, so hat er ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchten (Anries).
3. Auf Waldgrundstücken, die aneinander grenzen, finden diese Vorschriften keine Anwendung.