

Baureglement (BauR)

Stand: 13.07.2018, **Mitwirkung**

Impressum

Gemeinde: Bannwil
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	13.07.2018	Entwurf für die Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe.....	1
1 Geltungsbereich.....	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen.....	3
2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	5
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	6
Art. 8 Näherbau	6
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	7
Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	7
2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	7
Art. 11 Grünzone (GR).....	7
Art. 12 Sonderbauzone «Winkel / Schulhaus Hang»	8
2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	8
Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ).....	8
3 Besondere baurechtliche Ordnungen	9
Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP.....	9
Art. 15 Zone mit Planungspflicht Waldegg	9
4 Qualität des Bauens und Nutzens	10
Art. 16 Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 17 Beurteilungskriterien	10
Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten	10
Art. 19 Dachgestaltung	10
Art. 20 Terrainveränderungen.....	11
Art. 21 Aussenraumgestaltung	11
Art. 22 Gestaltungsspielraum	11
Art. 23 Fachberatung	11
5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	12
Art. 24 Baudenkmäler	12
Art. 25 Ortsbildschutzgebiete.....	12
Art. 26 Historische Verkehrswege.....	12
Art. 27 Archäologische Schutzgebiete	12
Art. 28 Markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	12
Art. 29 Gewässerraum	13
Art. 30 Landschaftsschongebiete	13
Art. 31 Landschaftsschutzgebiet	14

Art. 32	Trockenstandort	14
Art. 33	Amphibienlaichgebiete	14
Art. 34	Hecken, Feld- und Ufergehölze	14
Art. 35	Bauen in Gefahrengebieten	14
6	Straf- und Schlussbestimmungen.....	15
Art. 36	Widerhandlungen	15
Art. 37	Inkrafttreten.....	15
Art. 38	Aufhebung von Vorschriften	15
	Genehmigungsvermerke	16
	Anhang	17
A1	Skizzen.....	17
A2	Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG	24
A3	Gesetze.....	25
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	26
A5	Nützliche Web-Adressen	27

Lesehilfe

Kommentare / Hinweise	Die im Baureglement enthaltenen Fussnoten dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Skizzen zu den Messweisen sind im Anhang des BauR aufgeführt.
Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Bannwil bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung und Landschaft die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan 1:3000	<p>Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden.</p> <p>Weiter sind im Zonenplan alle Elemente der Landschaft und der Gewässer- raum dargestellt.</p> <p>Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverschrieben.</p>
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in den Fusszeilen und im Anhang hingewiesen. Insbesondere sind die Inhalte der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) zu berücksichtigen.</p> <p>Regelt das BauR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird. Die Dimensionen von Bauvorhaben und Eingriffen werden im Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.¹</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.²</p> <p>In gewissen Fällen sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.³</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.⁴</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.⁵</p>

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

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

³ Siehe Art. 7 BewD

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

⁵ Siehe Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. ¹
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität² und die architektonischen Werte³ gewährleistet sind.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Bannwil geregelt. ⁴

¹ Siehe Art. 3, 11 und 82 BauG

² Weil die Bedürfnisse an unser Umfeld sehr individuell sind, kann der Begriff "Siedlungsqualität" nicht eindeutig definiert werden. Eine Siedlung mit einer hohen Qualität zeichnet sich dadurch aus, dass es den Menschen in einer Siedlung wohl ist. Wohlbefinden wiederum hat mit Lebensqualität zu tun. Wichtige Bestandteile einer hohen Lebens- und Siedlungsqualität sind: kurze Wege, Versorgung und Mobilität, Möglichkeit zu Begegnung und Rückzug, Sicherheit, bauliche Ästhetik, Freiräume und Naherholung, gesunde Umwelt.

³ Architektonische Werte sind Ausdruck der gesellschaftlichen Werte und damit auch nicht abschliessend definierbar. Qualitativ wertvolle Architektur zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Verhältnis von Nützlichkeit (Zweck), Festigkeit (Materialisierung) und Schönheit (Ästhetik). Schönheit wiederum ist abhängig von der Massstäblichkeit, der Harmonie und der materiellen Zusammensetzung eines Gebäudes.

Als Massstab zur Beurteilung dienen die Kriterien gemäss Art. 17 dieses Baureglements.

⁴ Siehe Art. 66 BauG

1 Geltungsbereich

Kommunales Bau-,
Planungs- und
Umweltrecht

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Mehrwertabgabe für
öffentliche Zwecke,
Förderung und
Sicherung der
Verfügbarkeit von
Bauland

Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142ff BauG und dem kommunalen Mehrwertabgabereglement vom 7. Dezember 2018 eine Mehrwertabgabe.

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Überbauungsverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang A2 bezeichnet. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

2 Nutzungszonen

2.1 Wohn- Misch- und Arbeitszonen

Nutzungsarten und
Lärmempfindlichkeits-
stufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):¹

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzonen	W1, W2	▪ Wohnen	II
	W3	▪ stille Gewerbe ²	
Dorfzone ³	D	▪ Wohnen	III
		▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe inkl. Pferdehaltung ⁴	
		▪ Stille bis mässig störende Gewerbe ⁵	
Gewerbezone	G	▪ Gastgewerbe	IV
		▪ Gewerbe und Dienstleistungen	
		▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

² Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

³ In der Dorfzone ist die Erhaltung der teilweise wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Nutzung von grosser Bedeutung.

⁴ Gestattet sind die Pferdehaltung in landwirtschaftlichen Gewerben, in Landwirtschaftsbetrieben unterhalb der Gewerbe- und die hobby-mässige Pferdehaltung. Hobby-pferdehalter (Freizeitlandwirtschaft) müssen imstande sein, alle Pferde selber, d.h. ohne Hilfe von Dritten zu betreuen. Als hobby-mässig ist diejenige Tierhaltung anzusehen, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet ist, sondern aus Liebhaberei ausgeübt wird und der Freizeitgestaltung dient. Im Rahmen der hobby-mässigen Tierhaltung dürfen keine fremden Tiere (Pensionstiere) gehalten werden, da dies eine gewerbliche Tätigkeit darstellt.

⁵ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie und Gewerbe ▪ Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal 	IV

Baupolizeiliche Masse **Art. 4 Mass der Nutzung**

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GZ	VG
Wohnzone 1	W1	3	6	25	6	–	1
Wohnzone 2	W2	3	6	35	8	–	2
Wohnzone 3	W3	3	6	40	11	–	3
Dorfzone	D	3	6	35	8	–	2
Gewerbezone	G	3	6	40	11	0.10	
Arbeitszone	A	$\frac{1}{2}$ Fh t >4.0	$\frac{1}{2}$ Fh t >4.0	60	15	0.15	

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1)

- kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
- gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
- GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
- Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)
- GZ = Grünflächenziffer (Art. 31 BMBV)
- GH = Gesamthöhe (Art. 14 BMBV)
- VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)
- GZ = Grünflächenziffer²

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

3 Auf den folgenden Parzellen ist gestützt auf Art. 11c Abs. 6 BauV eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo³ als Mindestdichte einzuhalten oder die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen (vgl. Art. 11c Abs. 5 BauV)⁴:

Parzelle	Zone	GFZo	Bemerkungen
317	D	0.5	–
139	D	0.5	Parzellenteil, relevant bei baulicher Erweiterung
625	A	–	siehe Art. 11c Abs. 5 BauV
36	A	–	Parzellenteil, relevant bei baulicher Erweiterung, siehe Art. 11c Abs. 5 BauV
660	A	–	projektiertes Gebäude, siehe Art. 11c Abs. 5 BauV
313	A	–	Parzellenteil, siehe Art. 11c Abs. 5 BauV

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR.

² Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Grundstücksfläche in der Bauzone abzüglich Erschliessungsflächen). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

³ Siehe Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1

⁴ Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Weitere bau-
polizeiliche Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten¹

- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gebäudefläche (GbF) max. 60 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.5 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten:²

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

3 vorspringende Gebäudeteile:³

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 30%

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁴

- in der Höhe: min. 1.5 m
- in der Situation: min. 3.0 m

6 Geschosse⁵

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.6 m
- Attikageschoss: Muss auf mindestens einer Gebäudeseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 4.0 m zurückversetzt sein

7 Abgrabungen für Hauseingänge, Garageneinfahrten, Verladerampen usw. werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m pro Fassadenseite nicht überschreitet.⁶

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 6 Grenzabstände

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 4 und Art. 5 festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

2 Gebäude haben auf einer Seite einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen. Es ist darauf zu achten, dass der gA vor die Fassade mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen zu liegen kommt.

3 In der Dorfzone können die Grenz- und Gebäudeabstände der überlieferten Bauweise angepasst werden, wenn dies das Ortsbild erfordert oder wenn eine ausreichende Besonnung und die wohnhygienischen Randbedingungen gewährleistet bleiben.

¹ Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

² Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

³ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁴ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Höhe für jeden Gebäudeteil gesondert gemessen.

⁵ Skizze Geschosse, Geschoszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

⁶ Skizze Abgrabungen im Anhang A1

- Gebäudeabstand **Art. 7 Gebäudeabstand¹**
- 1 Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann von diesem Minimalmass abgewichen werden, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.
- 2 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch aus wohngygienischen Gründen den Gebäudeabstand angemessen vergrössern.
- Näherbau **Art. 8 Näherbau**
- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und Art. 6 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m reduzieren.
- 3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude bzw. die zulässige Fläche für An- und Kleinbauten eingehalten wird.
- Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen **Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen**
- 1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich nach dem Strassen-gesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.²
- 2 In Gebieten, wo bestehende Bauten bereits heute die reglementarischen Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten (vorab in der Dorfzone), kann bei Neubauten die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

¹ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

² Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

2.2 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

Art und Mass der Nutzung in den Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:¹

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
1 Kirchenareal	ZÖN 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kirche ▪ Friedhof ▪ Parkplatz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisiert ▪ Parzellen Nr. 1, 343, 563; ▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D 	II
2 Schulhaus	ZÖN 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulhaus mit den notwendigen Aus- senanlagen ▪ Mehrzweckgebäude ▪ Gemeindeverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisiert ▪ Parzelle Nr. 8; ▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D 	III
3 Werkhof	ZÖN 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werkhof und Materiallager der Gemeinde ▪ Archiv für historische Dokumente, Fahrzeuge und Gegenstände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisiert ▪ Parzelle Nr. 5; ▪ Möglichkeit für die Unterbringung eines Geldautomaten ▪ Erweiterungen und Ergänzung gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D 	III
4 Abwasserreinigungsanlage	ZÖN 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abwasserreinigungsanlage mit Werkhof 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisiert ▪ Parzelle Nr. 578 ▪ Erweiterungen und Ergänzung mit einem Werkhof gemäss den Überbauungsvorschriften der Uferschutzplanung 	III

2.3 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art der Nutzung in der Grünzone

Art. 11 Grünzone (GR)

1 Die Grünzone sichert eine minimale Grünfläche im Siedlungsgebiet.²

2 Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung dieses Reglements.

² Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussenanlagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Sonderbauzone

Art. 12 Sonderbauzone «Winkel / Schulhaus Hang»

1 Die Sonderbauzone Winkel / Schulhaus–Hang dient primär der Wohnnutzung mit verschiedenen Wohntypen. Zugelassen sind ausserdem Räume / Ateliers für Kleingewerbe und Dienstleistungen / Ausstellungsräume sofern kein überdurchschnittlicher, quartierfremder Verkehr entsteht. Ferner dürfen in dieser Zone Bauten für Senioren, gehbehinderte Personen oder für das betreute Wohnen wie Heime etc. erstellt werden.

2 Für die Gestaltung der Bauten gelten folgende Bedingungen:

- Die Hauptbauten müssen mit Sattel– oder Pultdächern versehen werden.
- Dacheinschnitte; Dachaufbauten sowie Dachterrassen sind gestattet.
- Die Dachneigung muss min. 10° und darf max. 36° a. T. betragen.
- Kein First darf die Kote von 460.0 m.ü. M. überschreiten.
- Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten.

3 Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- kGA = 4.0 m
- gGA = 8.0 m
- Fh t = 8.0 m
- GL = 30.0 m
- VG = 2

4 Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe II (gemäss Art. 43 LSV).

5 Für den südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 511 gelten die Bestimmungen der Dorfzone D. Bei Abweichungen / Ausnahmen ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

6 Die Inanspruchnahme von Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung [arealinterne Grenz– und Gebäudeabstände, Anordnung der Bauten, Gebäudelänge]) ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen. In diesem Falle zieht die Baubewilligungsbehörde für die Beurteilung einer Baueingabe eine Fachinstanz (Ortsplaner, Bauberater Heimatschutz, Denkmalpflege o.ä.) zur Beratung und Begutachtung bei. Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor Abgabe eines Gesuchs eine Voranfrage in Form eines Vorprojektes einzureichen.

2.4 Nutzungszonen im Nichtbaugelände

Art der Nutzung in der
Landwirtschaftszone**Art. 13 Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Siehe Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (FAT–Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht **Art. 14 Zonen mit Planungspflicht ZPP**

1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger un- überbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.¹

2 Im Rahmen der Planungs- oder Realisierungsarbeiten ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden und der Energie, auf eine gute Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf konzentrierte Erschliessungsanlagen zu achten.

3 Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen zieht der Gemeinderat die jeweiligen Grundeigentümer bei. Die Festlegung der Grundeigentümerbeiträge an die Erschliessung erfolgt im Verfahren nach Art. 112ff BauG.

ZPP 1

Art. 15 Zone mit Planungspflicht Waldegg

Planungszweck

1 Die ZPP Waldegg bezweckt auf den Parzellen Nr. 541, 580 und 31 die Realisierung einer attraktiven Wohnsiedlung in Anlehnung an die gewachsene dörfliche Siedlungsumgebung.

Art und Mass der Nutzung

2 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Vorschriften der Wohnzone W3. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.5 betragen. Innerhalb des ZPP-Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.

Gestaltungsgrundsätze, Verschiedenes

3 Die Erschliessung der Bauten erfolgt von den bestehenden Strassen (Aarwangenstrasse und Steinackerweg) für das gesamte Areal. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen und hauptsächlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Weitere Fusswegverbindungen zwischen den Bauten sind vorzusehen.

4 Es ist eine etappenweise Realisierung mit einem einheitlichen Gesamtkonzept über die gesamte Fläche vorzusehen, welches den dörflichen Charakter aufnimmt.

5 Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erreicht. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist ein Grobkonzept zur Umgebungsgestaltung zu erarbeiten. Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind zu bepflanzen.

6 Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im östlichen Bereich (im Waldabstand von 30 m) zu planen.

¹ Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung

Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die haushälterische Nutzung des Bodens, eine ökologische Bauweise unter Verwendung erneuerbarer Energien und gemeinsamer Anlagen der Energieerzeugung ist wünschenswert.¹

Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung

Art. 17 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

offene Bauweise, Berücksichtigung der ortsüblichen Stellung der Bauten

Art. 18 Bauweise, Stellung der Bauten

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 6 bis Art. 9 BauR einzuhalten.

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

3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen. An Hängen sind die Neubauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung

Art. 19 Dachgestaltung

1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Auf die traditionellen Ortsteile ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2 Für Hauptgebäude in Ortsbildschutzgebieten sind gleichgeneigte Schrägdächer vorzusehen. Ansonsten sind Pultdächer und Flachdächer zulässig.

3 Die Dachneigung muss im folgenden Wertebereich liegen:

- Schrägdächer: zwischen 26° und 45°
- Pultdach: zwischen 10° und 35°

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 17 bis Art. 21 BauR) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

² Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben (siehe auch Art. 15ff. BewD).

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt bei Neubauten maximal 50% und bei bestehenden Bauten maximal 80% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.

5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 25% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten¹ nicht zulässig.

Grundsätze für
Terrainveränderungen

Art. 20 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind zurückhaltend auszuführen. Zu beachten sind insbesondere Übergänge zu Nachbargrundstücken und die Umgebung.

Grundsätze für die
Aussenraum-
gestaltung

Art. 21 Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen.

3 Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Gestaltungsspielraum
der Baubewilligungs-
behörde

Art. 22 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 18 bis Art. 21 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Fachberatung für
das Orts- und
Landschaftsbild,
spezielle
Gestaltungsfragen,
Aussenraum

Art. 23 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde zieht ausgewiesene Fachleute bei, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen.

2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:³

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern;
- Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Bauten und Anlagen in wertvollen Kulturlandschaften;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

¹ K-Objekte: schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen

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

³ Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 16 BauR entsprechen.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler gemäss Bauinventar	Art. 24 Baudenkmäler 1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. ¹ 2 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler in Baugruppen, ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. ²
Ortsbildschutzgebiete	Art. 25 Ortsbildschutzgebiete 1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. ³ 2 Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
Erhaltung von historischen Verkehrswege	Art. 26 Historische Verkehrswege 1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz und viel Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. ⁴ 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. ⁵
Erhaltung von archäologischen Schutzgebiete	Art. 27 Archäologische Schutzgebiete 1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. ⁶ 2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.
Schutz von markanten Bäume	Art. 28 Markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen 1 Die im Zonenplan bezeichneten markanten Bäume sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

¹ Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Bannwil vom 26. November 1998; das Bauinventar ist behördenverbindlich. Massnahmen zum Schutz und Erhalt von Baudenkmälern sind im übergeordneten Recht geregelt (Art. 10a – 10e BauG).

² Verfahren (Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege) gemäss Art. 10c BauG

³ Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Bannwil bzw. die Beschriebe im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

⁴ Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Siehe auch Art. 2 und 3 VIVS.

⁵ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

⁶ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

2 Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in der Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen.

Gewässerraum

Art. 29 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird als schraffierte Überlagerung im Zonenplan festgelegt.^{1 2}

3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.³ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁴

4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

5 Der Abstand von Bauten und Anlagen von der Aare wird durch die Baulinie "Aare" festgelegt (Freihaltegebiet⁵). Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:

- Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff WBG bewilligt werden.
- Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.
- Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen: Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen nach SFG, unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG, land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege sowie Einrichtungen zur Bodenentwässerung und Bewässerung.

Landschaftsschongebiete

Art. 30 Landschaftsschongebiete

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

¹ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

² Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

³ Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG.

⁴ Siehe Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut ist im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

⁵ Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient längerfristigen der Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasser- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.¹

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.²

Landschaftsschutzgebiet

Art. 31 Landschaftsschutzgebiet

1 Das Landschaftsschutzgebiet dient der Freihaltung des Aareraums vor weiteren Bauten und Anlagen. Baumschulen, Treibhäuser, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Aufforstungen mit nicht einheimischen Pflanzenarten, Ablagerungen, Materialentnahmen und Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländes sind untersagt.

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

3 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch eine Fachinstanz beurteilen zu lassen.

Trockenstandort

Art. 32 Trockenstandort

Der im Zonenplan bezeichnete Trockenstandort ist extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Düngung, Bewässerung und Beweidung noch durch andere Eingriffe beeinträchtigt werden. Der im Zonenplan bezeichnete Bestand ist höchstens zwei Mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen.

Amphibienlaichgebiete

Art. 33 Amphibienlaichgebiete

Die im Zonenplan bezeichneten Amphibienlaichgebiete sind Lebensräume geschützter Tiere. Sie dürfen nicht verändert werden, Pflege und Unterhalt sind erlaubt.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze

1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt.

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 35 Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.³

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.⁴

¹ Unverträglich mit dem Landschaftsschutzgebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

² Siehe Art. 23 BauR

³ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

⁴ Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)

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

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

6 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei
Widerhandlungen

Art. 36 Widerhandlungen

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

2 Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und gegen gestützt darauf erlassene Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.– bestraft.

Inkrafttreten

Art. 37 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 38 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bannwil vom 18. März 1997.

– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

¹ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom bis

Kantonale Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom bis

Erledigte Einsprachen (Anzahl)

Unerledigte Einsprachen (Anzahl)

Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Bannwil, den

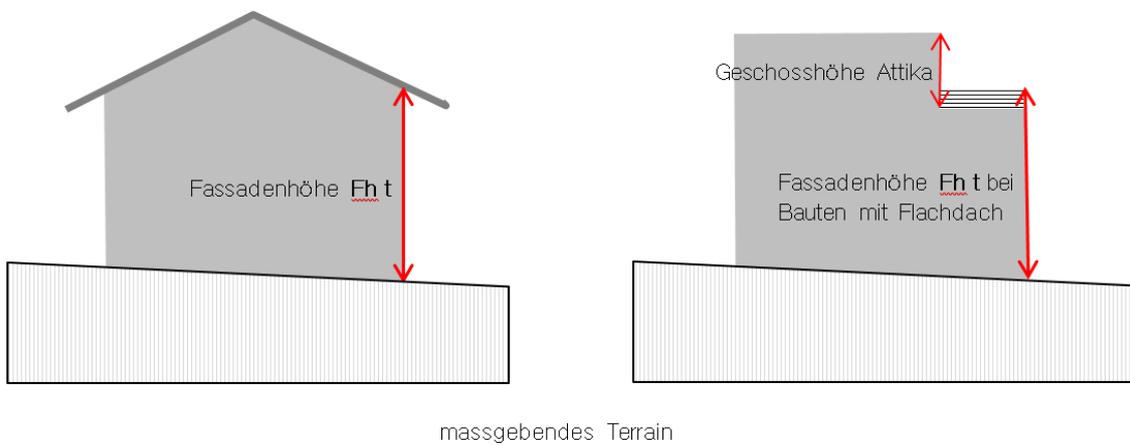
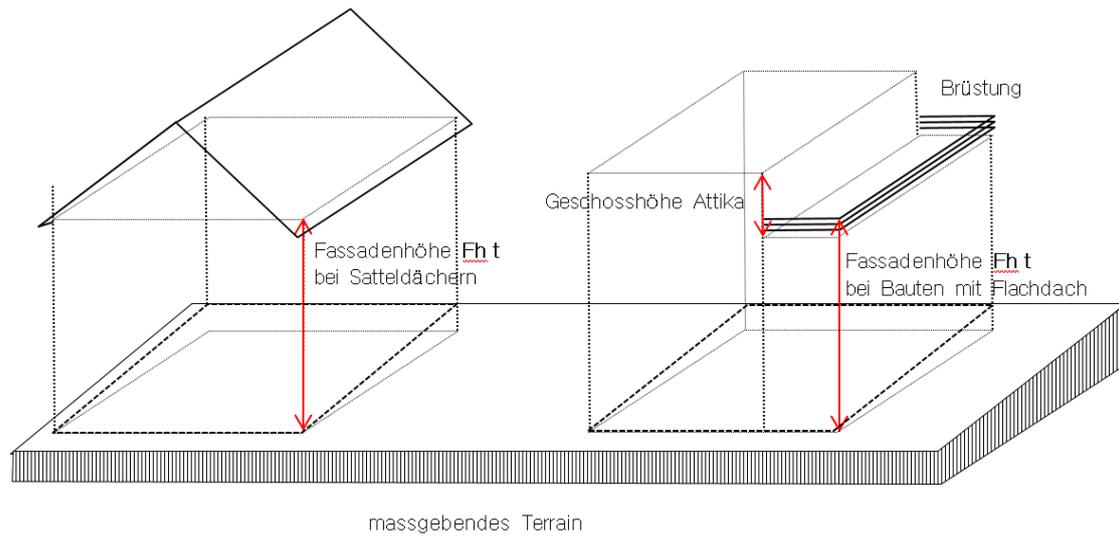
Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

Anhang

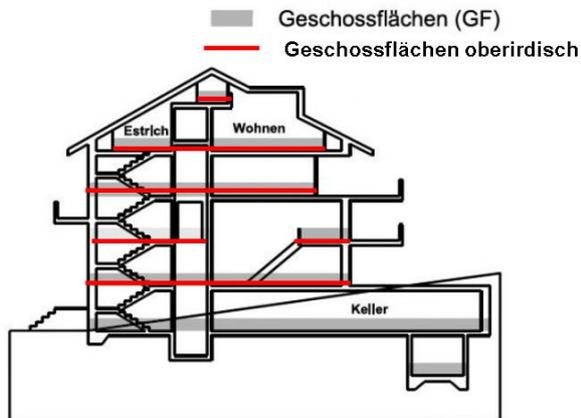
A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV), Geschosshöhe Attika:

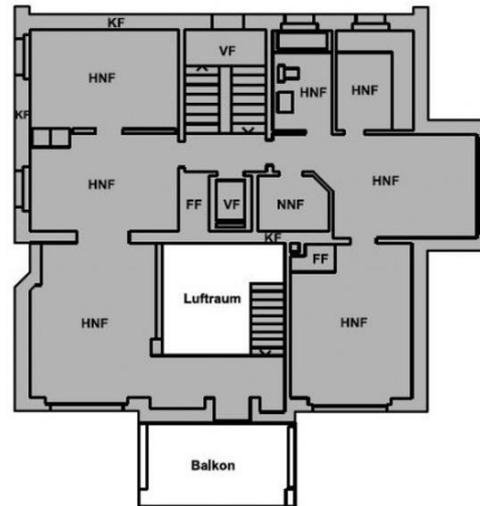


Skizze Geschossfläche oberirdisch:

Schnitt:

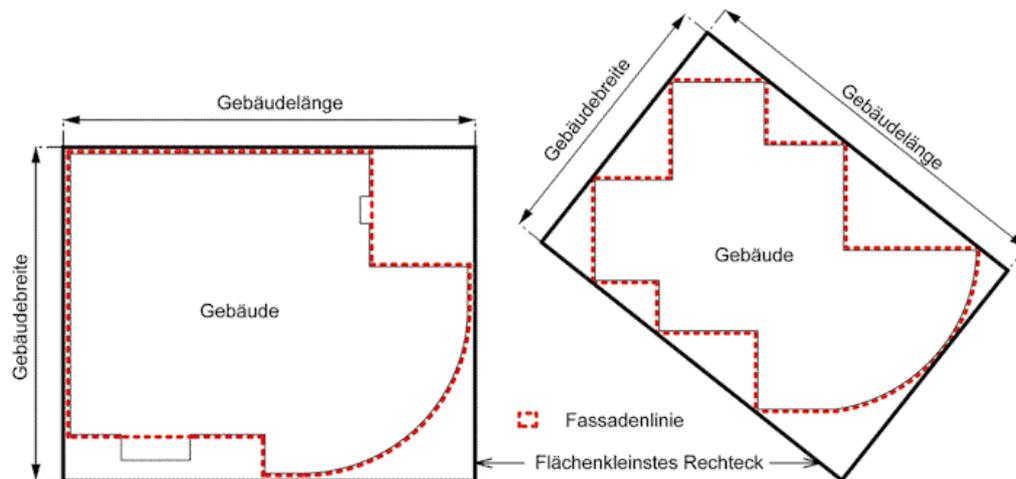


Grundriss 1. Obergeschoss:

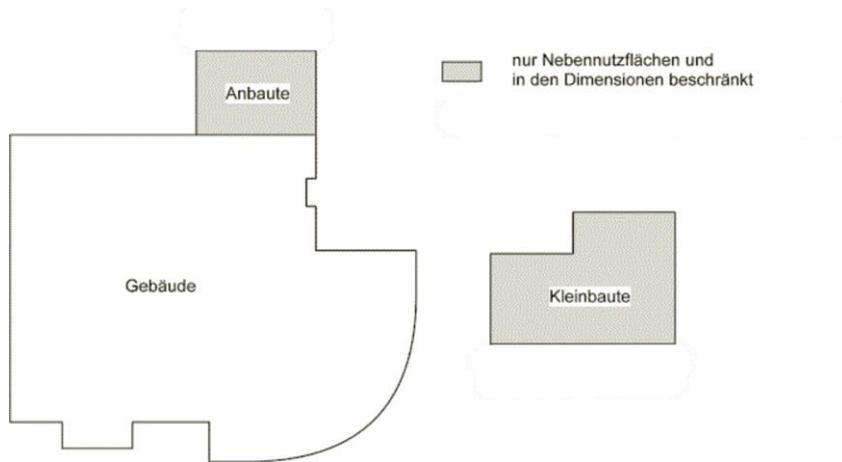


Geschossflächenziffer oberirdisch (gemäss Art. 28 BMBV): Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

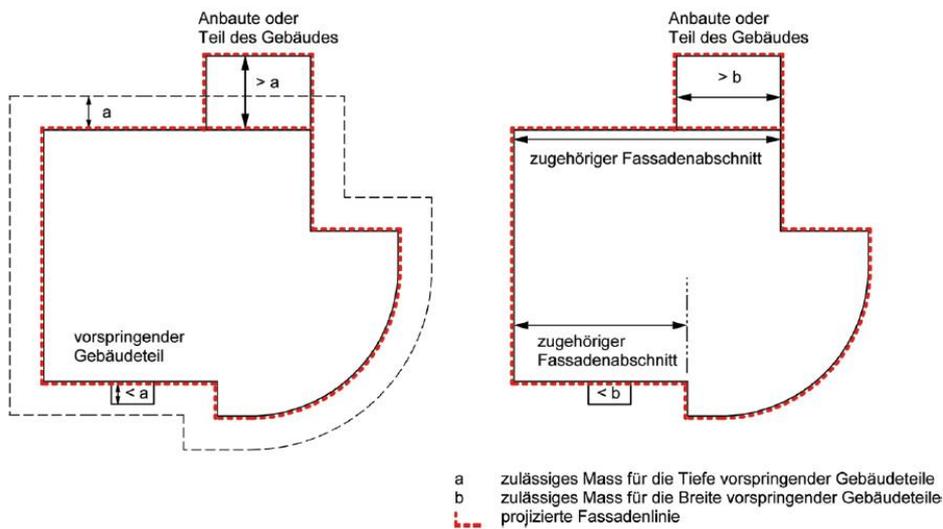
Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



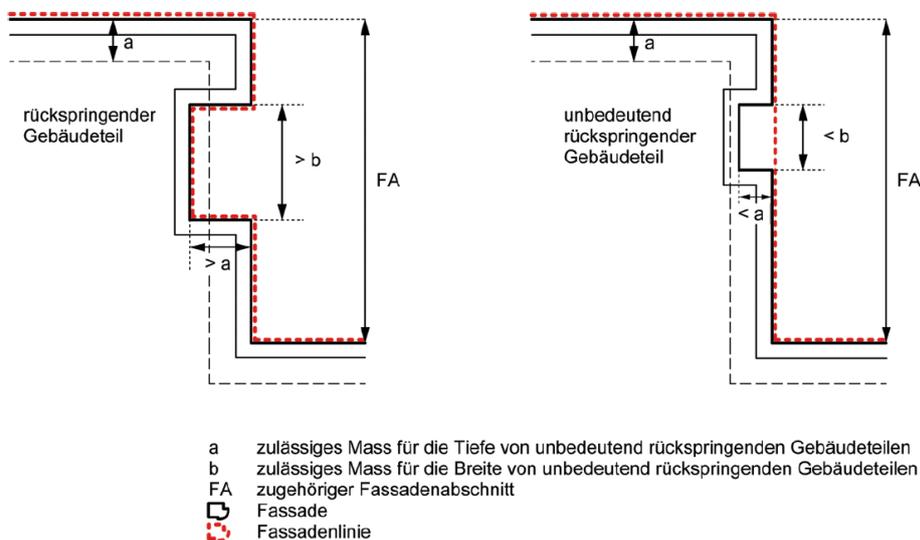
Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



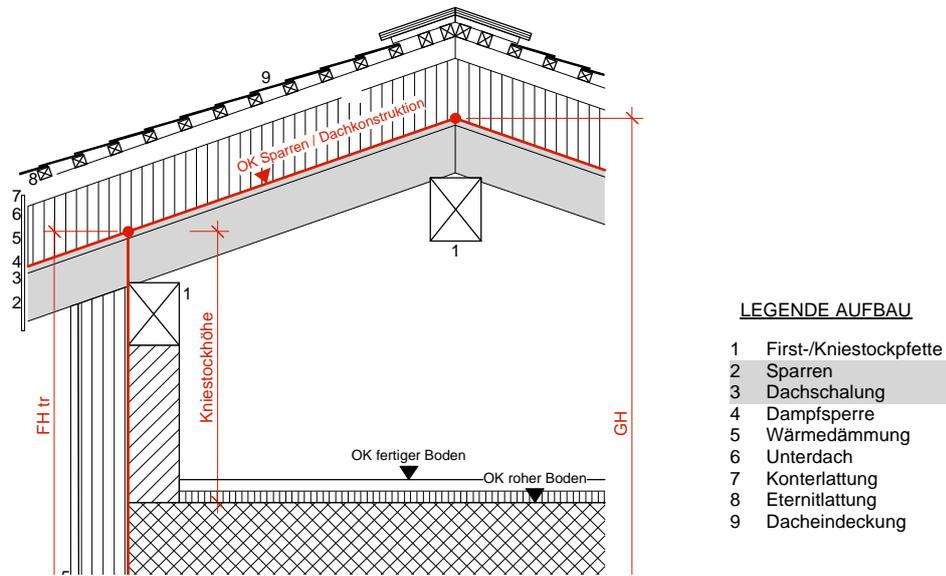
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und Anbauten (Art. 4 BMBV)



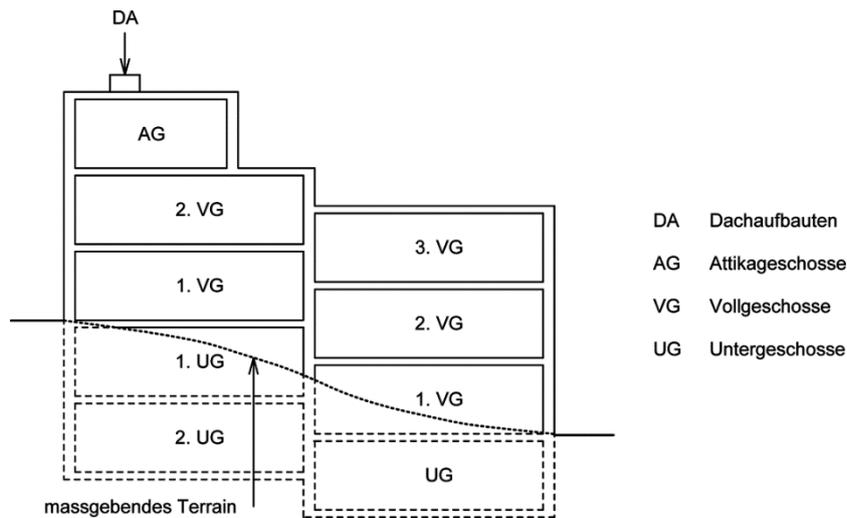
Skizze rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



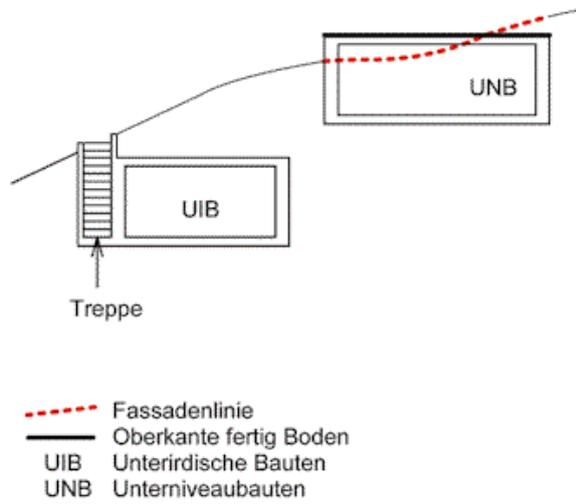
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



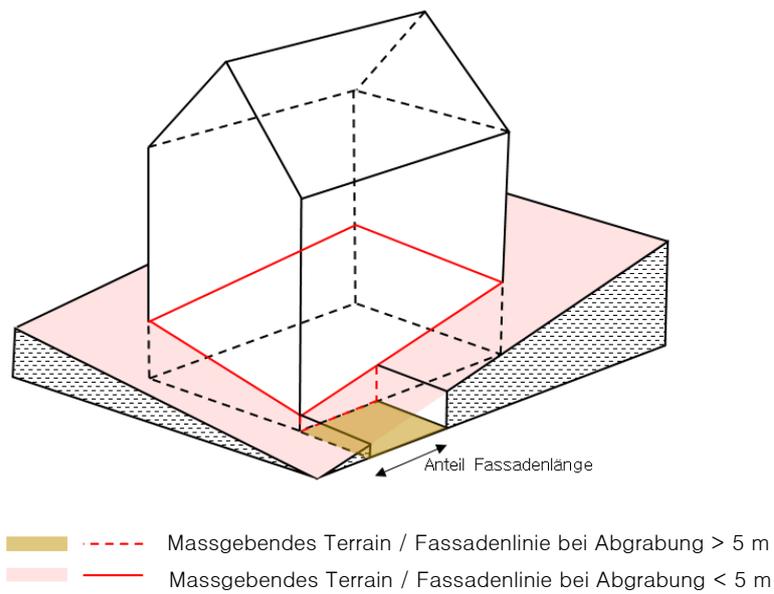
Skizze Geschosse und Geschosszahl: (Art. 18 – 21 BMBV)



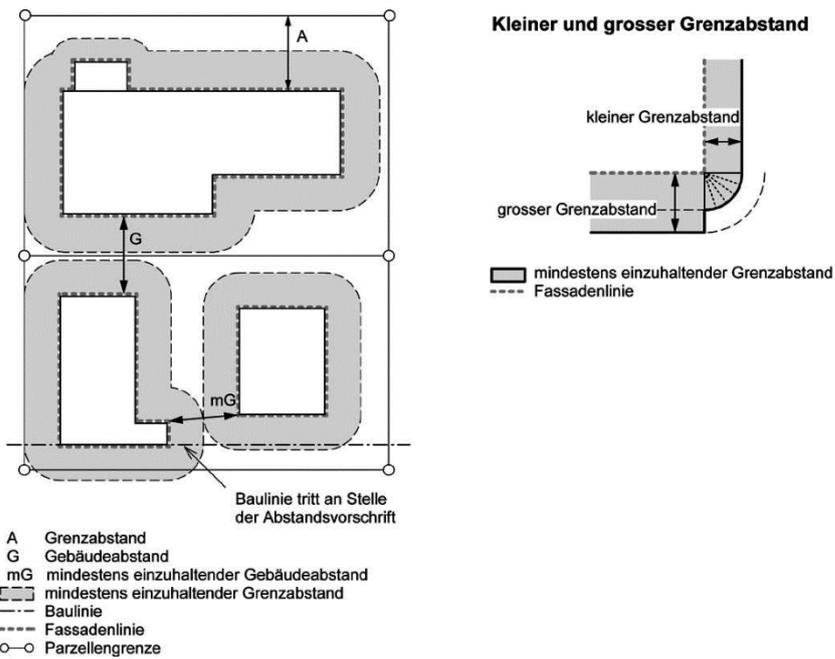
Skizze unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV)



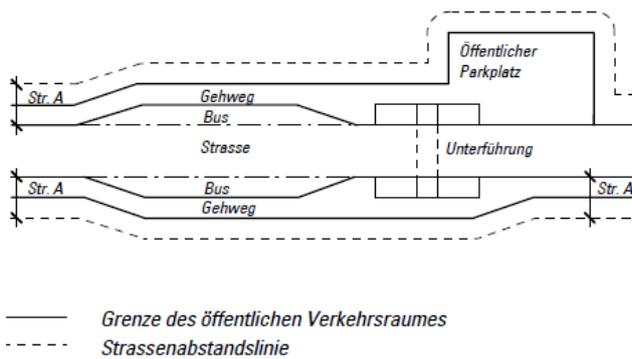
Skizze Abgrabungen



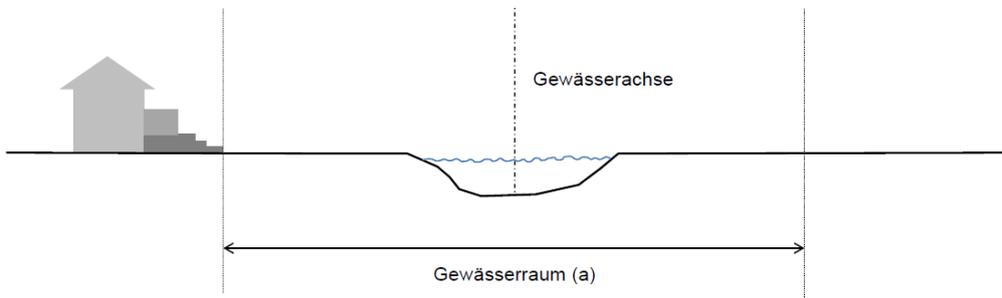
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



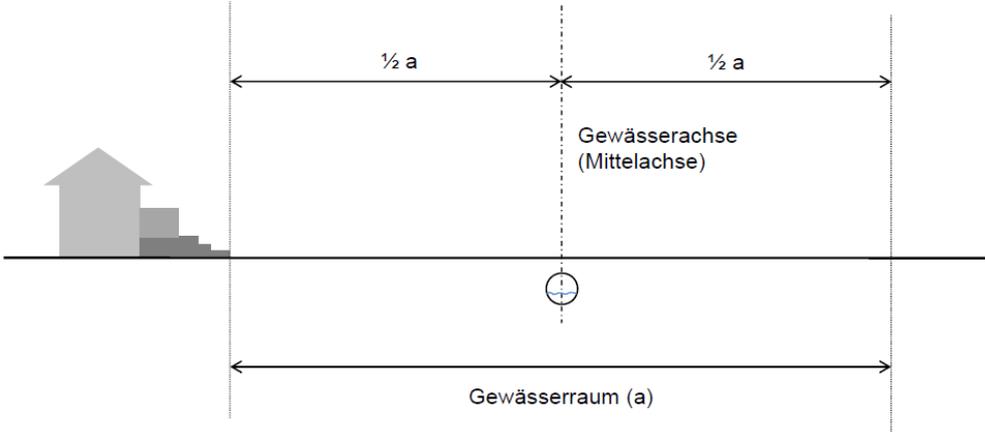
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer



Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 126d BauG

Für die folgenden Parzellen gilt die Überbauungsverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR. Die Überbauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren wird ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt.

Parzelle Nr.	Zonenart	Lokalisierung
231	Wohnzone W2	Rainweg 9
265	Wohnzone W2	Aarwangenstrasse
317	Dorfzone (und Grünzone)	Winkelstrasse
399	Dorfzone	Kuhmattweg 1
402	Dorfzone	Hubelackerweg
511	Sonderbauzone Winkel / Schulhaus-Hang	Ausserfeldweg
539 (teilw. überbaut)	Dorfzone	Bipperstrasse
546	Dorfzone	Winkelstrasse / Schriberweid
597	Wohnzone W1	Ausserfeldweg
682	Dorfzone	Kuhmattweg
709	Dorfzone	Winkelstrasse 10
711	Wohnzone W2	Aarwangenstrasse

A3 Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

A4 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Alle eidgenössischen und kantonalen Erlasse finden sich unter:

- Bundesrecht: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>
- Kantonsrecht: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind sowohl im Bundes- als auch im Kantonsrecht – insbesondere die Vorschriften zu den folgenden Themen von Bedeutung:

- Erschliessung
- Fahrzeugabstellplätze
- Naturgefahren
- Bauabstände
- Belichtung
- Energie
- Lärmschutz
- Umweltschutz
- Landwirtschaft
- Schutzobjekte- und Schutzgebiete

A5 Nützliche Web-Adressen

Kanton Bern

- Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR www.jgk.be.ch/agr
- Amt für Wasser und Abfall www.bve.be.ch/awa
- Amt für Wald KAWA www.vol.be.ch/kawa
- beco Berner Wirtschaft www.vol.be.ch/beco
- Kantonale Denkmalpflege www.erz.be.ch/kultur
- Amt für Umweltkoordination und Energie www.bve.be.ch/aue
- Tiefbauamt www.bve.be.ch/tba
- Bernische Systematische Gesetzessammlung www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE www.aren.admin.ch
- Bundesamt für Umwelt BAFU www.bafu.admin.ch
- Staatssekretariat für Wirtschaft SECO www.seco.admin.ch
- Fachverband Schweizer RaumplanerInnen www.f-s-u.ch
- Kantonale Planungsgruppe Bern www.planning.ch
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein www.sia.ch
- Schweiz. Vereinigung für Landesplanung www.vlp-aspan.ch
- Schweiz. Verband der Umweltfachleute www.svu-asep.ch
- Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen www.bsla.ch
- Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung www.admin.ch/ch/d/sr