



Baureglement (BauR)

Genehmigung

Blau: Neue oder materiell geänderte Inhalte des Baureglements

Impressum

Gemeinde: Busswil bei Melchnau
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.06.2021	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe	1
1 Geltungsbereich	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen	3
2 Nutzungszonen	3
2.1 Wohnzone und Dorfzone	3
Art. 3 Art der Nutzung	3
Art. 4 Mass der Nutzung	4
Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse	4
Art. 6 Grenzabstände.....	5
Art. 7 Gebäudeabstand	5
Art. 8 Näherbau	5
Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen	6
2.2 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	6
Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ).....	6
3 Qualität des Bauens und Nutzens	7
Art. 11 Gestaltungsgrundsatz	7
Art. 12 Beurteilungskriterien	7
Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten	7
Art. 14 Dachgestaltung	7
Art. 15 Terrainveränderungen.....	8
Art. 16 Aussenraumgestaltung	8
Art. 17 Gestaltungsspielraum	8
Art. 18 Fachberatung	8
4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
Art. 19 Baudenkmäler	10
Art. 20 Historische Verkehrswege.....	10
Art. 21 Archäologische Bodenfunde	10
Art. 22 Gewässerraum	10
Art. 23 Landschaftsschutzgebiete und -objekte	11
Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze	11
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten	12
5 Straf- und Schlussbestimmungen	12
Art. 26 Widerhandlungen	12
Art. 27 Inkrafttreten.....	12
Art. 28 Aufhebung von Vorschriften	12
Genehmigungsvermerke	13
Anhang	14
A1 Skizzen.....	14
A2 Basis- und Detailerschliessung gemäss Art. 9 Abs. 4 BauR.....	20

A3	Gesetze	21
A4	Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen	22

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 Busswil bei Melchnau bildet zusammen mit den Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.
Zonenplan	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen als farbige Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen können durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagert werden. Die entsprechenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind im Baureglement beschrieben. Die Inhalte sind grundeigentümerverbindlich.
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** 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 Siedlungsqualität und die architektonischen Werte gewährleistet sind.
- Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.
- Zuständigkeiten** Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Busswil bei Melchnau geregelt.²

¹ Siehe Art. 3 und 11 BauG

² 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 eine Mehrwertabgabe¹.
- 2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.²

2 Nutzungszonen

2.1 Wohnzone und Dorfzone

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):³

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	– Wohnen	II
		– Stille Gewerbe ⁴	
Dorfzone ⁵	D	– Wohnen	III
		– Stille bis mässig störende Gewerbe ⁶	
		– Nutzungen, welche ein überdurchschnittliches Mass an quartierfremden Verkehr verursachen sind ausgeschlossen.	

¹ Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff BauG und dem jeweils gültigen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

² Die Ermittlung der Lenkungsabgabe richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

⁴ 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).

⁵ Die Dorfzone umfasst die traditionellen Ortskerne der Gemeinde Busswil bei Melchnau. Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz sowie deren zweckmässige Erneuerung und Umnutzung.

⁶ Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

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]	VG
Wohnzone	W	4.0	8.0	25	7.5	2
Dorfzone	D	4.0	8.0	30	7.5	2

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)

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)

2 Für gewerbliche Bauteile gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade eine Mehrhöhe gestattet. Die Mehrhöhe beträgt bei 10% Hangneigung 1.0 m, bei 15% und höherer Neigung 1.5 m

Mass der Nutzung,
weitere baupolizeili-
che Masse**Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse****1 An- und Kleinbauten²**

- Grenzabstand min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m²
- Fassadenhöhe Fh t max. 3.0 m

2 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³

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

3 vorspringende Gebäudeteile⁴

- zulässige Tiefe max. 4.5 m
- zulässiges Mass im Grenzabstand max. 2.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%.
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m (unter Einhaltung eines minimalen Grenzabstands von 2.0 m)

4 unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

- zulässige Tiefe max. 1.5 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung⁵

- in der Höhe: min. 2.5 m
- oder in der Situation: min. 5.0 m

¹ Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 17 BauR.

² Skizze An- und Kleinbauten im Anhang A1

³ Skizze Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Anhang A1

⁴ Skizze vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Anhang A1

⁵ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Vollgeschosszahl gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV für die Gebäudeteile separat ermittelt.

6 Geschosse¹

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über massgebendem Terrain
- Dachgeschoss: **zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m**

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 5.0 m nicht überschreitet.²

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

3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen oder bei Ost- und Westorientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gesuchstellers die Anordnung des grossen Grenzabstandes.

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand³

1 Der 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 und der Brandschutznachweis erbracht werden.**

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.

3 Für An- und Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Gebäuden und Gebäudeteilen gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände gemäss Art. 5 und Art. 6 untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

2 Sie können dabei den Gebäudeabstand auf der Seite des gA bis auf 8 m, auf der Seite des kA bis auf 4 m reduzieren.

3 Sie können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude eingehalten wird.

4 Das Näherbaurecht ist grundbuchlich zu sichern.

¹ Skizze Geschosse, Geschosszahl und Kniestockhöhe im Anhang A1

² Skizze Abgrabungen im Anhang A1

³ Skizze Grenz- und Gebäudeabstand im Anhang A1

Abstand von
Kantons- und
Gemeindestrassen

Art. 9 Abstand von öffentlichen Strassen

1 Der Bauabstand von öffentlichen Strassen richtet sich unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 nach dem Strassengesetz und der Strassenverordnung des Kantons Bern.¹

2 Für mindestens auf 2 Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und unterstände sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

3 In der Dorfzone können die Bauabstände aus der überlieferten Bauweise übernommen werden, wenn sie für das Strassenbild wichtig sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

4 Die Aufteilung in Basiserschliessung und Detailerschliessung ist im Anhang A2 dargestellt, die Anpassung dieses Plans unter Berücksichtigung von Art. 106ff BauG dem Gemeinderat.

2.2 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art der Nutzung in
der Landwirtschafts-
zone

Art. 10 Landwirtschaftszone (LWZ)

1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.²

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Skizze Strassenabstand im Anhang A1, vgl. Art. 80 SG

² 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 Qualität des Bauens und Nutzens

Grundsatz für eine gute Gesamtwirkung	<p>Art. 11 Gestaltungsgrundsatz</p> <p>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.¹</p>
Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung	<p>Art. 12 Beurteilungskriterien</p> <p>Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:²</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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	<p>Art. 13 Bauweise, Stellung der Bauten</p> <p>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.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>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 Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.</p>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<p>Art. 14 Dachgestaltung</p> <p>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.</p> <p>2 Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu versehen. Bei An- und Kleinbauten sind Pultdächer und Flachdächer erlaubt.</p> <p>3 Die beiden Hauptdachflächen müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Bei Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.</p> <p>4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene</p>

¹ Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 12 bis Art. 16 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).

über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt zusammen mit den Dachflächenfenstern maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses. Sie müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.

5 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Ihre Gesamtfläche umfasst zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche.¹

Grundsätze für
Terrainveränderungen

Art. 15 Terrainveränderungen

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

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

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

Grundsätze für die
Aussenraumgestaltung

Art. 16 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 Vorplätze, Hauseingänge sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind nach Möglichkeiten mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

4 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

Gestaltungsspielraum der Bau-
bewilligungsbehörde

Art. 17 Gestaltungsspielraum

1 Die Baubewilligungsbehörde kann gestützt auf eine Fachberatung oder ein qualifiziertes Verfahren von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 bis Art. 16 BauR abweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

2 Die Beratung geschieht auf Kosten des Gesuchstellers.

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

Art. 18 Fachberatung

1 Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute beiziehen, 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

¹ Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

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

Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:¹

- 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 Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall der guten Gesamtwirkung nach Art. 11 BauR entsprechen.

4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Baudenkmäler
gemäss Bauinventar

Art. 19 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die Baudenkmäler.¹

Erhaltung von
historischen
Verkehrswegen

Art. 20 Historische Verkehrswege

1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.²

2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.³

Archäologische
Bodenfunde

Art. 21 Archäologische Bodenfunde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Gewässerraum

Art. 22 Gewässerraum

1 Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

2 Der Gewässerraum wird als Überlagerung im Zonenplan festgelegt.^{4 5}

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 unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.⁶ In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.⁷

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.

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

² 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.

³ Die zuständige Fachstelle für Fuss- und Wanderwege sowie für das Inventar historischer Verkehrswege ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK IV.

⁴ Siehe Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG. Skizze Gewässerraum im Anhang A1

⁵ Bei Gewässern ohne Gewässerraum (Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer) gilt Art. 39 WBV.

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

⁷ 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.

Landschaftsschutz-
gebiete und
Einzelbäume

Art. 23 Landschaftsschutzgebiete und –objekte

1 Die Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz und der Aufwertung der relief- und strukturreichen Hang- und Kuppenlage und der Kulturlandschaft in den Gebieten Lööli, Guger und Breite. Baumschulen, Treibhäuser für gewerbliche Zwecke, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen, Aufforstungen mit nicht einheimischen Pflanzenarten, Ablagerungen, Materialentnahmen sind untersagt. Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs sind bewilligungspflichtig.

Für die einzelnen Landschaftsschutzgebiete gelten zudem die folgenden spezifischen Schutzziele und Massnahmen:

- Lööli (1) Ziel: Erhaltung der abwechslungsreichen Kulturlandschaft
Massnahmen: Erhalten, Ergänzen und Pflegen der Hecken und Einzelbäume. Pflegen der Hofstätten. Aufforstungen nicht gestattet.
- Guger (2) Ziel: Erhaltung der abwechslungsreichen Kulturlandschaft
Massnahmen: Erhalten, Ergänzen und Pflegen der Hecken, Hofstätten und Einzelbäume. Aufforstungen nicht gestattet.
- Breite (3) Ziel: Erhaltung und Aufwerten der abwechslungsreichen Kulturlandschaft
Massnahmen: Erhalten der Hofstätten, Ergänzen der Hecken, Öffnen und Bestocken des Bachlaufes

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

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

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

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

Hecken, Feld- und
Ufergehölze

Art. 24 Hecken, Feld- und Ufergehölze

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

2 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

3 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Grundsätze für das Bauen in Gefahrengebieten

Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten

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

2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.²

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.

5 Straf- und Schlussbestimmungen

Bestimmungen bei Widerhandlungen

Art. 26 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.³

Inkrafttreten

Art. 27 Inkrafttreten

Die teilrevidierte Ortsplanung bestehend aus dem geänderten Baureglement und dem geänderten Zonenplan treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung von Vorschriften

Art. 28 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der Teilrevision werden aufgehoben:

- Die Überbauungsordnung Bifang vom 03. August 2001

¹ Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

² 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)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

³ Siehe Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 05.09.2019 bis 07.10.2019
Kantonale Vorprüfung vom 10.06.2020
Publikation im Amtsblatt vom 10.02.2021
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 11.02.2021
Öffentliche Auflage vom 11.02.2021 bis 15.03.2021

Einspracheverhandlungen am 14.04.2021
Erledigte Einsprachen 2
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28.04.2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 18.06.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

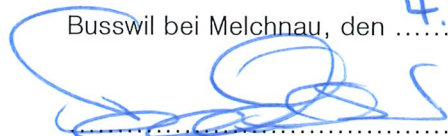

.....

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Busswil bei Melchnau, den 4.8.2021
.....

Der Gemeindeschreiber:


.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

am 02. Nov. 2021
.....

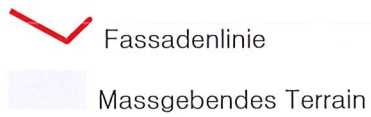
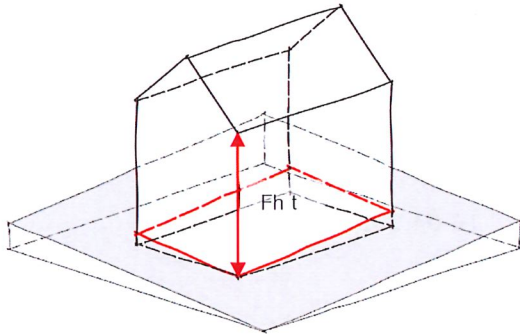




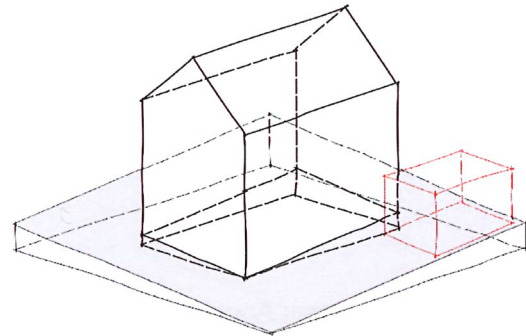
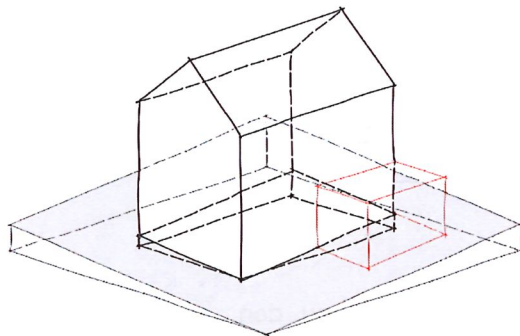
Anhang

A1 Skizzen

Skizze Fassadenhöhe traufseitig (Art. 15 BMBV):

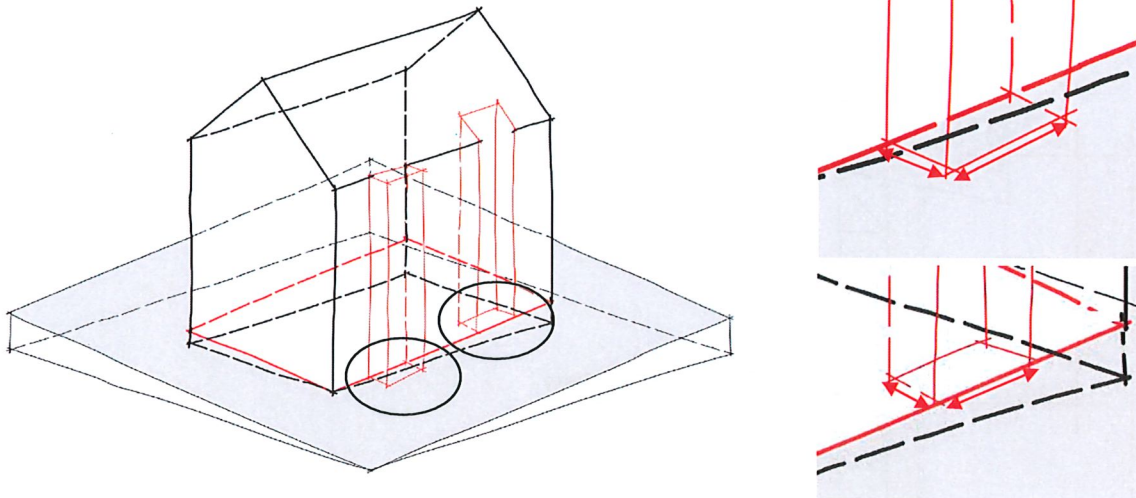




Skizze An- und Kleinbauten (Art. 3, 4 BMBV)



□ An- und Kleinbauten: Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt. Werden die Dimensionen überschritten, gelten die baupolizeilichen Masse für Hauptgebäude.

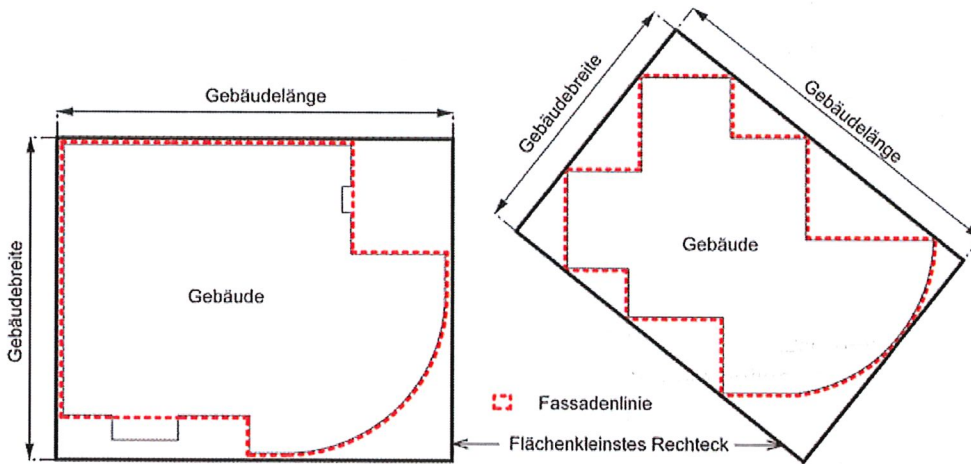
Skizze vorspringende Gebäudeteile (Art. 10 BMBV) und rückspringende Gebäudeteile (Art. 11 BMBV)



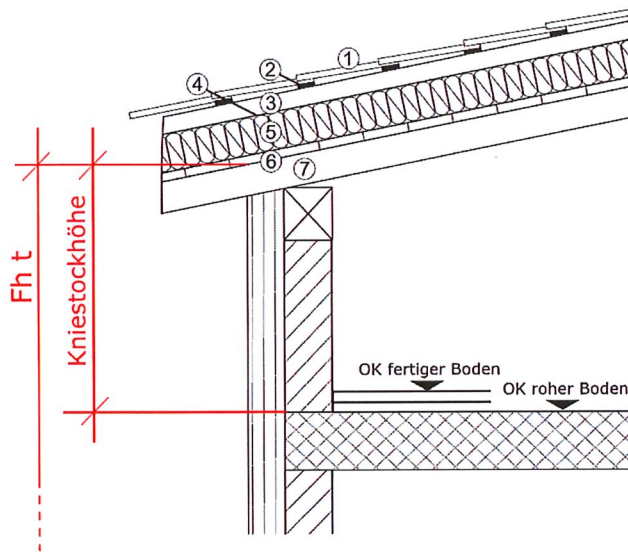
-  Anteil Fassadenabschnitt und Vor-/Rücksprung
-  Fassadenlinie

Ragt der vor- resp. rückspringende Gebäudeteil mehr als das festgelegte Mass über die Fassadenflucht hinaus, verläuft die Fassadenlinie entlang dem vor- resp. rückspringenden Gebäudeteil.

Skizze Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)



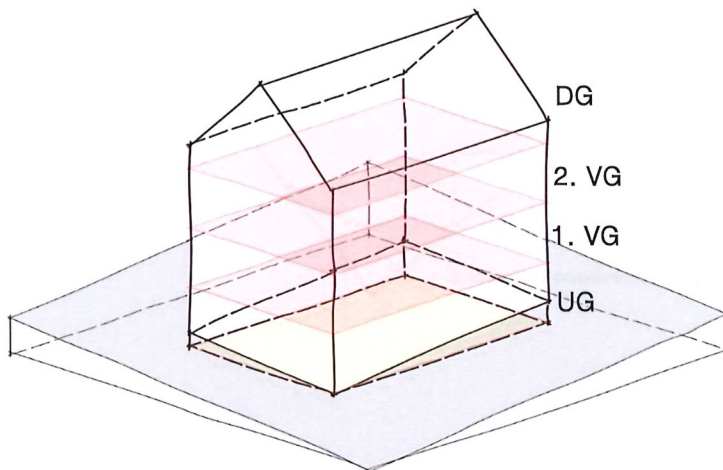
Skizze Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV)



- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① Eindeckungsmaterial | ⑤ Wärmedämmung |
| ② Ziegellattung | ⑥ Dachschalung |
| ③ Konterlattung | ⑦ Dachsparren |
| ④ Unterdach | |

Die Messweise gilt sinngemäss auch für anders aufgebaute Dächer, z.B. mit Zwischen-sparrendämmung.

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

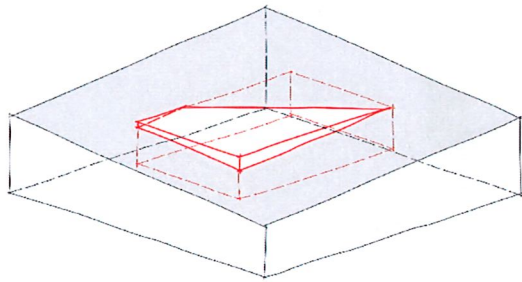


UG: Untergeschoss

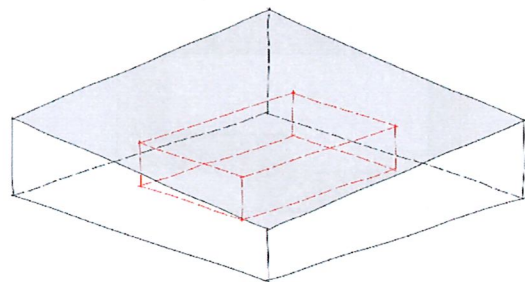
VG: Vollgeschoss

DG: Dachgeschoss (falls die Kniestockhöhe eingehalten wird)

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

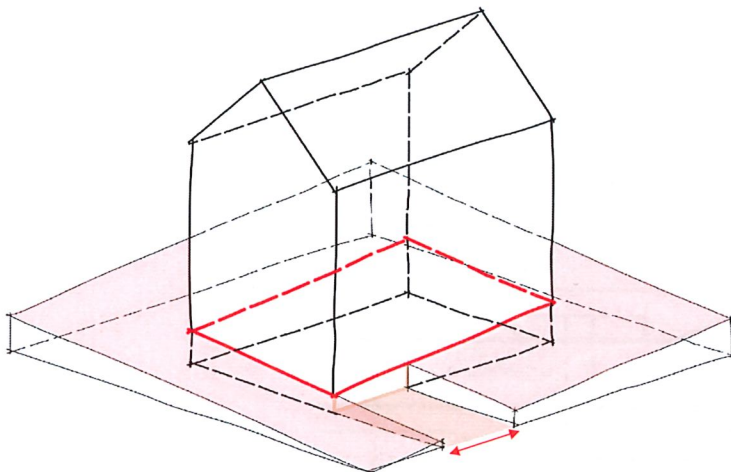




Unterniveaubaute



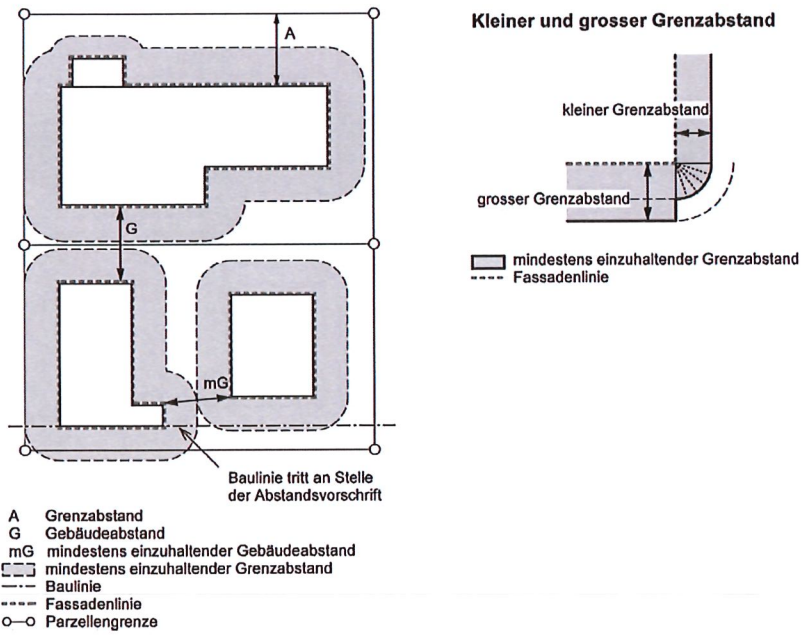
Unterirdische Baute

Skizze Abgrabungen

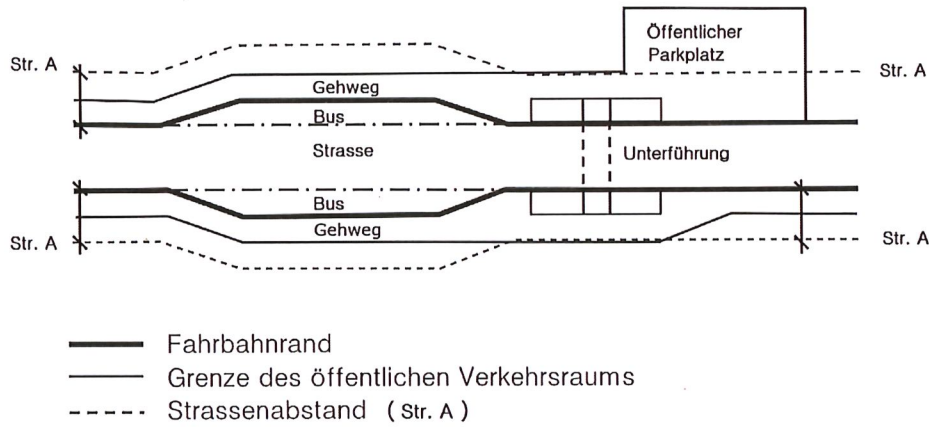


-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung <5 m
-  Massgebendes Terrain / Fassadenlinie bei Abgrabung >5 m

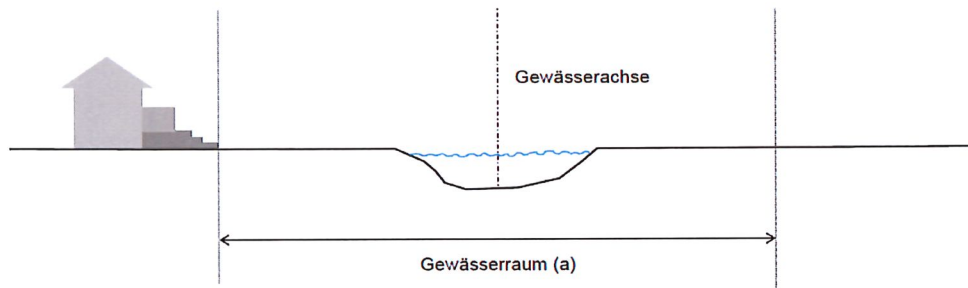
Skizze Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22, 23 BMBV)



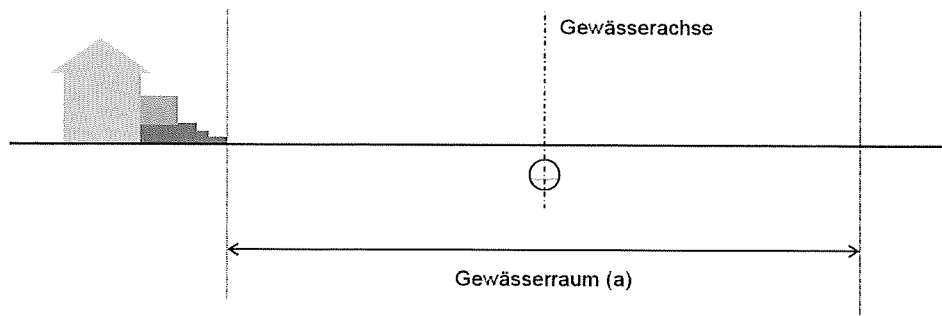
Skizze Strassenabstand



Skizze Gewässerraum offene Gewässer

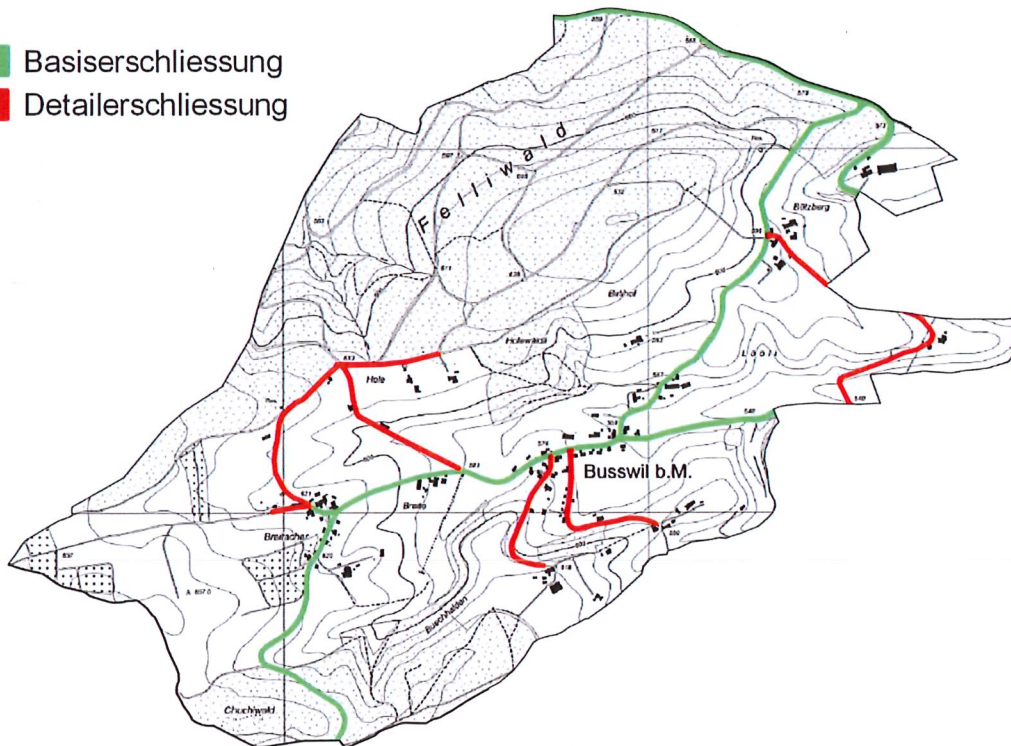


Skizze Gewässerraum eingedolte Gewässer



A2 Basis- und Detailerschliessung gemäss Art. 9 Abs. 4 BauR

- Basiserschliessung
- Detailerschliessung



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