

BAUREGLEMENT

Auflageexemplar vom 16. Januar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Wohn-, Misch-, Kern- und Landwirtschaftszone

Art. 1 Art der Nutzung 9

Art. 2 Mass der Nutzung 9

Weitere Nutzungszonen

Art. 3 Zone für öffentliche Nutzungen 11

Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Hornusser» 11

Art. 5 Grünzonen 11

B Qualität des Bauens und Nutzens

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 6 Grundsatz 13

Art. 7 Aussenraumgestaltung 13

Art. 8 Dachgestaltung 15

Art. 9 Dachaufbauten und Vordächer 15

Art. 10 Energie 17

Art. 11 Fachberatung 17

C Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Schutz des Ortsbildes und der Kulturlandschaft

Art. 12 Ortsbildschutzgebiet 19

Art. 13 Landschaftsschongebiet 21

Art. 14 Baudenkmäler 21

Art. 15 Einzelbäume 21

Art. 16 Historische Verkehrswege 21

Art. 17 Archäologisches Schutzgebiet	23
Art. 18 Bauen in Gefahrengebieten	23

D Masse und Messweisen

Art. 19 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund	25
Art. 20 Bauabstand für An- und Nebenbauten	25
Art. 21 Gebäudeabstand	27
Art. 22 Gebäudehöhe	27
Art. 23 Geschosse	29
Art. 24 Bauabstand von Gewässern	29
Art. 25 Abstand von öffentlichen Strassen	31

E Schlussbestimmungen

Art. 26 Gemeinderat	33
Art. 27 Baukommission	35
Art. 28 Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung)	35
Art. 29 Widerhandlungen	35
Art. 30 Inkrafttreten	35
Art. 31 Aufhebung von Vorschriften	37

Genehmigungsvermerke

Anhang

Abkürzungen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Das neue Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren miteinzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitatives Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht als auch das Resultat verbessert werden. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:

Telefon 031 767 78 72

E-Mail: gemeinde@buerenzumhof.ch

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäußerung, Akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Menschen, Tieren und Pflanzen.»

b. 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 Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

c. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Gemeindeverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung.

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art.67 BauV.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Gemeindeverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:

Telefon 031 767 78 72; E-Mail: gemeinde@buerenzumhof.ch

siehe Art. 3, 11, 82 BauG

Des Weiteren gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 79d EGzGB: «Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden».

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

d. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

e. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

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.

f. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

g. 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.

In den **Wohnzonen** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich **stille Kleingewerbe** (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV). Stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend.

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

Zur Landwirtschaftszone: vgl. Art. 16 f. und 24 ff. RPG; Art. 34 und 39 RPV; Art. 80 ff. BauG.

GZ	=	Geschosszahl
kGA	=	minimaler kleiner Grenzabstand
gGA	=	minimaler grosser Grenzabstand
GH	=	maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 20 GBR (Messweise der GH)
GL	=	maximale Gebäudelänge

Die minimalen Bauabstände von Wald, Gewässer, Strassen etc. gehen den Grenzabständen vor.

Baupolizeiliche Masse zu An- und Nebenbauten siehe Art 20.

A Nutzungszonen

Wohn-, Misch-, Kern- und Landwirtschaftszone

Art.1 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe.	II
Mischzonen	M	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Verkauf.	III
Kernzonen	K	Landwirtschaftsbetriebe, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Läden und Wohnen.	III
Landwirtschaftszone	LWZ	Landwirtschaft, Gartenbau.	III

Art.2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	GZ	kGA	gGA	GH	GL	
			in m	in m	in m	in m	
Wohnzone	W2	2	5.0	12.0	7.0	24.0	
Mischzonen	M2	2	5.0	12.0	7.0	24.0	
Kernzonen*	K2	2	5.0	12.0	7.0	30.0	
Landwirtschaftszonen	LWZ	2	5.0	12.0	7.0	-	

* In den Kernzonen können bei Ersatzbauten, welche anstelle von bestehenden Gebäuden errichtet werden (bei gleichbleibender Geschosshöhe, Gebäudehöhe und Dachgestaltung) die bestehenden Grenz- und Gebäudeabstände übernommen werden.

² Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist in bestehenden Bauten zulässig.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Weitere Nutzungszonen

Art.3 Zone für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² Die Zone für öffentliche Nutzungen ist bestimmt für Schulanlagen und Mehrzweckbauten. Wohnnutzungen sind im bisherigen Ausmass gestattet.

³ Baupolizeiliche Masse:

kGA: 5.0 m

GH: 7.0 m

Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art.4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Hornusser»

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten für Nutzungen, Anlagen und Bauten die Bestimmungen nach Art. 78 BauG.

² Die Zone für Sport- und Freizeit «Hornusser» dient für die Ausübung des Hornussens und als Clublokal der Hornusser. Die Grundfläche des Hornusserhauses ist auf max. 120 m² Grundfläche beschränkt. Die Gebäudehöhe beschränkt sich auf 4.0 m. Unterkellerung und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

³ Das Hornusserhaus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft von zwei Erdgas-hochdruckleitungen. Das von diesen ausgehende Risiko ist bei der Beurteilung von Baugesuchen zu berücksichtigen.

⁴ Es besteht eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht. Im Falle der Aufgabe der Nutzung zur Ausübung des traditionellen Hornussersports ist das Areal wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.5 Grünzonen

¹ Die Grünzone bildet die Zäsur zwischen dem historischen Dorfkern und dem südlich angrenzenden Neubaugebiet. Sie dient zum Schutz der Dorfansicht, der Obstgärten und des Dorfbaches.

² Im weiteren gilt Art. 79 BauG.

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen - auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

*Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Wädenswil
www.acw.admin.ch.*

B Qualität des Bauens und Nutzens

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art.6 Grundsatz

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

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

- _ 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.

Art.7 Aussenraumgestaltung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten.

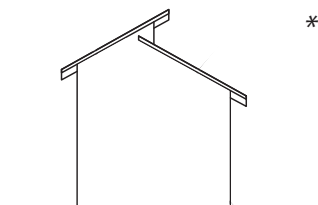
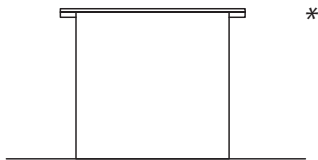
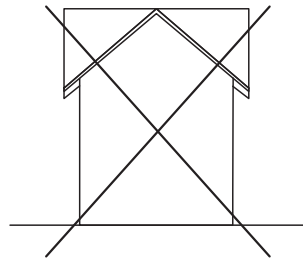
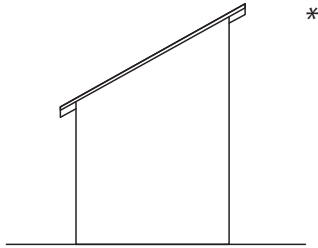
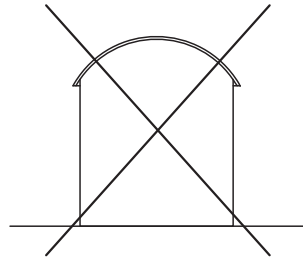
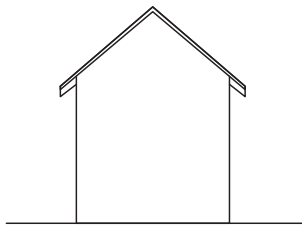
² Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Insbesondere ist das Anpflanzen von schädlichen Arten verboten.

³ Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, insbesondere allseitige Aufschüttungen, sind untersagt.

⁴ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen.

Erlaubt

Nicht erlaubt



**Flach- und Pultdächer sind nur dann gestattet, wenn sie sich nachweislich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen.*

Quergiebel, welche sich von der Hauptfirst absetzen, können bewilligt werden.

Die Broschüre 'Gestaltungshinweise für Aufbauten bei ländlichen Steildächern' ist auf der Gemeindeverwaltung erhältlich.

Art.8 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Orts- und Strassenbild prägen.

² Grundsätzlich sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Andere Dachformen wie Flach- und Pultdächer sowie versetzte Satteldächer sind nur dann gestattet, wenn sie sich nachweislich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen. Attikageschosse sind nicht zugelassen. Im Ortsbildschutzperimeter sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.

³ Die Dachneigungen bei geneigten Dächern darf 20 - 45 Grad betragen. Auf landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebenbauten sind auch andere Dachneigungen zugelassen.

⁴ Für Dächer an Hauptgebäuden sind nur Ziegel, Zementfaserplatten und ähnliche, nicht glänzende Materialien zugelassen. An Nebengebäuden, reinen Oekonomiegebäuden, Schuppen und an rein gewerblichen Bauten sind gewellte Zementfaserplatten und ähnliche nicht glänzende Materialien zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

Art.9 Dachaufbauten und Vordächer

¹ Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glaseinsätze) dienen der Belichtung und haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

² Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glaseinsätze sowie Firstreiter sind von dieser Regel ausgenommen).

³ Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regel ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als zwei Drittel der Fassadenlänge aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 2.0 m zur First aufzuweisen. Im Ortsbildschutzgebiet dürfen Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge aufweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen. Für Dachflächenfenster, Glaseinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1.25 m² (im Glaslicht) pro Fläche. Die Dachflächenfenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen.

⁴ Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen gemäss Art. 6 unterzuordnen. Die Beurteilung richtet sich nach den 'Gestaltungshinweisen für Aufbauten bei ländlichen Steildächern'.

⁵ Bei geneigten Dächern gilt ein minimaler Dachvorsprung von 1.0 m. Bei Flachdächern und landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden und Nebenbauten gelten 0.5 m als Richtmass.

Sonnenenergienutzung

Energiekollektoren sind mit Ausnahme von Schutzgebieten (Ortsbildschutzgebiet) und – Objekten bewilligungsfrei, sofern sie den kantonalen Richtlinien entsprechen.

Es gelten die jeweils aktuellen Empfehlungen des Kantons auf www.be.ch/bauen -> Baubewilligungsverfahren.

Bei K-Objekten und Gebäuden im Ortsbildschutzperimeter ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig miteinzubeziehen.

Die Fachleute - ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, BauberaterInnen des Berner Heimatschutzes, Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, OrtsplanerInnen - werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern, von erhaltenswerten Baudenkmalern im Ortsbildschutzgebiet oder einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe und von K-Objekten ausserhalb von Baugruppen, erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege.

Energie

Art.10 Energie

¹ Der sparsame Energieverbrauch und die Verwendung von erneuerbarer Energie sind im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung und entsprechend den aktuellen Grundanforderungen zu erfüllen. Die MINERGIE-Standards sind anzustreben.

² Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie möglichst Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten etc.).

³ Für Bauten und Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gilt Art. 18a RPG sowie Art. 6 BewD.

Qualitätssicherung

Art.11 Fachberatung

¹ Die zuständige Behörde zieht bei Bedarf unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen, beraten.

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

- _ bei Bauvorhaben nach Art. 75 BauG
- _ bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben
- _ Ortsbildschutzgebiet

Art. 10 c BauG

C Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Schutz des Ortsbildes und der Kulturlandschaft

Art. 12 Ortsbildschutzgebiet

¹ Der Perimeter des Ortsbildschutzgebietes Dorf umfasst die ursprüngliche landwirtschaftliche Siedlung von Büren zum Hof und die zugehörigen Aussenräume. Es ist ein Schutzgebiet gemäss Art. 86 BauG.

² Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in Strassen, Plätze und das Ortsbild einzufügen.

³ Im Ortsbildschutzperimeter kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.

⁴ Die zuständige Behörde kann zur Beurteilung von Baugesuchen und Überbauungsplänen eine neutrale Fachinstanz beiziehen (siehe Art. 11), sofern es sich nicht ausschliesslich um innere Ausbauten ohne Fassaden- oder Fensteränderung handelt.

⁵ Parabol- und Aussenantennen sind im Ortsbildschutzgebiet nicht zugelassen, vorbehalten bleibt Art. 18a BauV. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern erfordern eine Baubewilligung.

⁶ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die im Ortsbildschutzperimeter liegen, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume.

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

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Büren zum Hof vom 27. November 2007. Die Einstufung ist grundeigentümergebunden; es gelten Art. 10a - 10e BauG.

Vgl. Art. 41 NSchG

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Art. 13 Landschaftsschongebiet

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

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben in das Landschaftsschongebiet die dem Art. 6 Baureglement entsprechen sind zulässig. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 14 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert bezeichneten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne des BauG.

Art. 15 Einzelbäume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG. Sie sind aus ortsbild- und landschaftsästhetischen Gründen geschützt.

² Mit Zustimmung der Baukommission 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 Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Art. 16 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

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

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

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

Art. 17 Archäologisches Schutzgebiet

¹ Das archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Gefahrengebiete

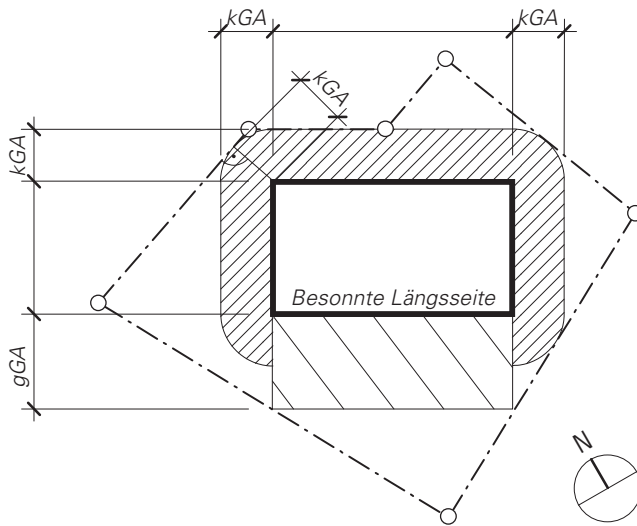
Art. 18 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

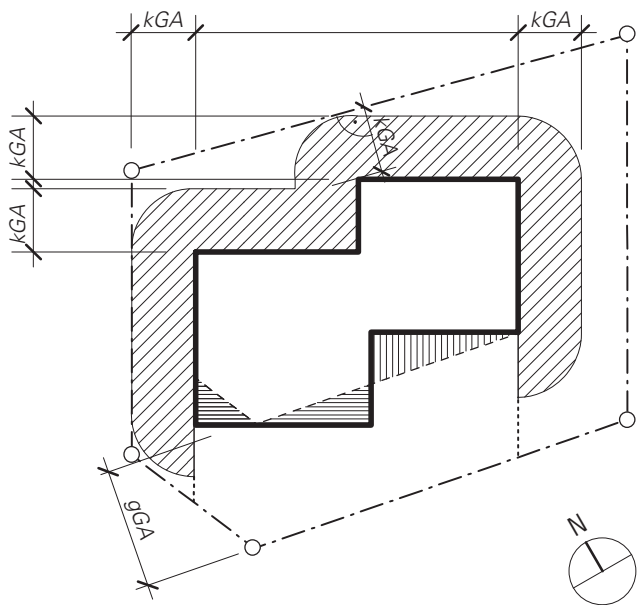
² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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 («gelbe Gefahrengebiete») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.



kGA kleiner Grenzabstand
 gGA grosser Grenzabstand
 - - - Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B

 Fläche A
 Fläche B
 - - - mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
 kGA kleiner Grenzabstand
 gGA grosser Grenzabstand

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstands weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

D Masse und Messweisen

Art.19 Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 2 BauG) einzuhalten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Hauptfassade; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Als Hauptfassade gilt die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche für Wohn- und Arbeitsräume. Kann die Hauptfassade nicht eindeutig bestimmt werden, so legt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände fest.

⁴ Für alle Gebäudeseiten, ausgenommen die besonnte Hauptfassade, gilt der kleine Grenzabstand, er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Er bezeichnet die kürzeste zulässige horizontale Entfernung der Fassade (Umfassungsmauer) von der Grundstücksgrenze. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

Art.20 Bauabstand für An- und Nebenbauten

¹ Für unbewohnte An- und Nebenbauten wie Garagen, Geräteschuppen, Velo-unterstände und dergleichen genügt ein Grenzabstand von 2.0 m zur nachbarlichen Grenze, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.

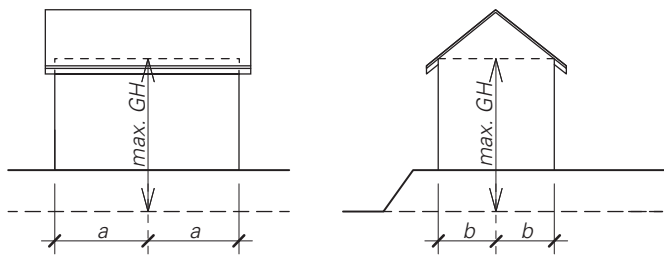
² Für unbewohnte An- und Nebenbauten ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters sind auch Flachdächer sowie Pultdächer, deren Neigung 30 Grad unterschreitet, zugelassen, falls die Grundfläche nicht mehr als 60 m² beträgt.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar / die Nachbarin zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 2 Abs. 3 Baureglement.

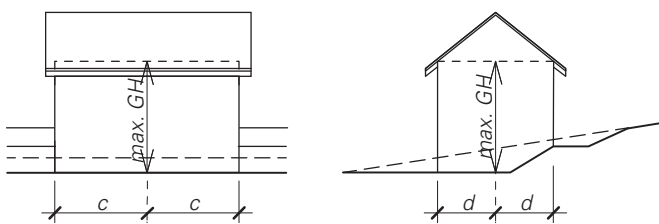
⁴ Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 4.0 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigt, genügt ein Grenzabstand von 3.0 m.

⁵ Für bewohnte An- und Nebenbauten ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters sind auch Flachdächer sowie Pultdächer, deren Neigung 30 Grad unterschreiten, zugelassen, falls die Grundfläche nicht mehr als 40 m² beträgt.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



- gewachsenes Terrain
- fertiges Terrain
- max. GH max. Gebäudehöhe

Art.21 Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleibt Art. 75 BauG.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 20 Baureglement kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn, gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement geltenden 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 gemäss Art. 22 BauV unterschritten würden.

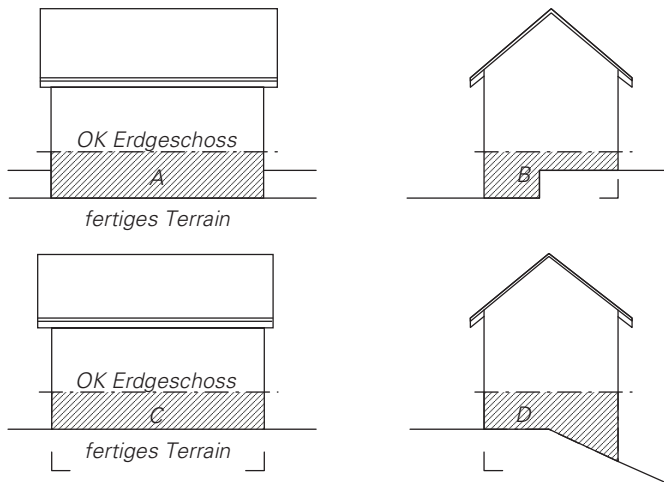
⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Art.22 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite weniger als 5.0 m beträgt oder bei Fassaden mit einer Länge von über 10.0 m weniger als die Hälfte dieser Fassadenlänge ausmacht.

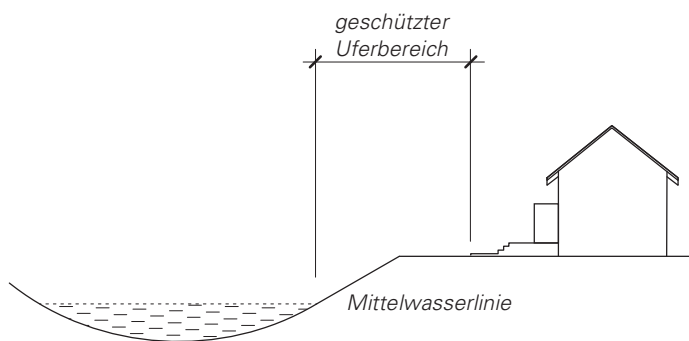
² Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfussboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$



Siehe auch Überbauungsordnung Gewässerabstandlinie
Parz. Nr. 135 und 316.

Art.23 Geschosse

- ¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.
- ³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m überschreitet.

Art.24 Bauabstand von Gewässern

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die folgenden Bauabstände:

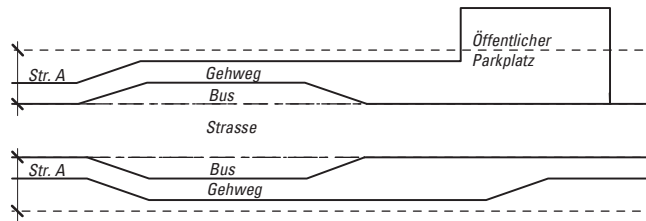
	in Bauzonen	ausserhalb Bauzonen
Generell	5.0 m	7.0 m
Eingedolte Fliessgewässer	5.0 m ab Rohrachse	7.0 m

Der Bauabstand von Fliessgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

- ² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.
- ³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.
- ⁴ Innerhalb des Bauabstandes sind die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Abstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten Fahrbahnrand. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

Art.25 Abstand von öffentlichen Strassen

¹ Es gilt das kantonale Strassengesetz. Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gilt auf Kantonsstrassen ein Abstand von 5.0 m ab Fahrbahnrand. Auf dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde gilt ein Abstand von 3.6 m ab Fahrbahnrand. Im Ortsbildschutzperimeter kann die überlieferte Bauweise übernommen werden, wenn für alle Betroffenen die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von min. 2.0 m ab Fahrbahnrand.

E Schlussbestimmungen

Art.26 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für alle planungsrechtlichen Angelegenheiten. Insbesondere für:

- den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG);
- geringfügige Abänderungen von Plänen oder Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV;
- die Erarbeitung von Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG) sowie die Erarbeitung von Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 94 BauG.

² Alle baurechtlichen Angelegenheiten, welche nicht der Baukommission übertragen sind. Insbesondere für:

- die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 BauG);
- die Beschlussfassung über Ausnahmegesuche, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist;
- die Durchführung von Einspracheverhandlungen;
- die Pflege und Erhaltung von Objekten und Gebieten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gestützt auf den Zonen- und Schutzplan und den Landschaftsrichtplan Beiträge auszurichten und Verträge mit Privaten abzuschliessen.

³ Die Ausübung der Pflichten der Baupolizeibehörde, soweit nicht die Baukommission zuständig ist. Insbesondere für:

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

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone, für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbesondere für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

Vgl. Art. 50 ff BauG.

Art.27 Baukommission

¹ Die Baukommission ist

- _ zuständig für die Behandlung sämtlicher Baugesuche und die Erteilung der Baubewilligungen, soweit die Gemeinde selber zuständig ist;
- _ befugt zur Beurteilung von Baugesuchen und besonders bei der ästhetischen Prüfung eine neutrale Fachinstanz beizuziehen;
- _ befugt, für alle Bauvorhaben bei geschützten und erhaltenswerten Bauten, auch für An- und Nebenbauten und Fassadenänderungen eine neutrale Fachinstanz beizuziehen;
- _ zuständig für die Gebührenerhebung nach gültigem Tarif.

² Die Baukommission ist zuständig für die Ausübung der Pflichten der Baupolizeibehörde, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Insbesondere für:

- _ die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Bedingungen und Auflagen der Bewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung der Bauvorhaben;
- _ die Durchführung der im BewD Art. 47 vorgeschriebenen Baukontrollen.

Art.28 Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung)

Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwerts für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Art.29 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des BauG geahndet.

Art.30 Inkrafttreten

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Art.31 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement Büren zum Hof vom 05.03.1996
- Zonenplan Büren zum Hof vom 05.03.1996
- Landschaftsrichtplan Büren zum Hof vom 05.03.1996
- Ueberbauungsordnung WG2 vom 16.01.1995
- Detailerschliessungsplan Dorzematt vom 28.02.1973
- Ueberbauungsplan Vorderer Gutacker vom 04.06.1971
- UeO 'Nr. 93/1' vom 24.03.1994

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung

Vorprüfung

Publikation im Amtsanzeiger am

Publikation im Amtsblatt am

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung Büren zum Hof am

Namens der Gemeinde:

Margot Huonder

Päsidentin der Gemeindeversammlung

Marianne Roos

Gemeindeverwalterin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Büren zum Hof,

Marianne Roos

Gemeindeverwalterin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Abkürzungen

AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AUE	=	Amt für Umweltkoordination und Energie
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Grünzone
GBR	=	Gemeindebaureglement
GH	=	Gebäudehöhe
GL	=	Gebäudelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Geschosszahl
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
RPG	=	Raumplanungsgesetz
RPV	=	Raumplanungsverordnung
W	=	Wohnzone
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Januar 2010

Büren zum Hof

Gemeinde Büren zum Hof

www.buerenzumhof.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

www.be.ch/agr

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft

www.be.ch/gsa

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

www.vol.be.ch

Amt für Umweltkoordination und Energie

www.bve.be.ch

Amt für Wald

www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft

www.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege

www.be.ch/denkmalpflege

Amt für Umweltkoordination und Energie

www.be.ch/ae

Tiefbauamt

www.be.ch/tba

Wasser- und Energiewirtschaftsamt

www.be.ch/wea

Portal Naturgefahren

www.be.ch/naturgefahren

Bernische Systematische Gesetzessammlung

www.sta.be.ch/belex/d/

Bund / weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung

www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt

www.bafu.admin.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft

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 Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen

www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts

www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70