

Baureglement

Das Genehmigungsexemplar vom 11. Juni 2012

Panorama
AG für Raumplanung
Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	13
Art. 3 Landwirtschaftszone (LWZ)	15
Art. 4 Weilerzone (WEZ)	17
Art. 5 Werkhofzone (WHZ)	17
Art. 6 Zone für Kiesaufbereitung (ZFK)	17
Art. 7 Erhaltungszonen (E)	19
Art. 8 Grünzone (GrZ)	21
Art. 9 Bauten auf Bahnhofareal	21
Art. 10 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	21
Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	21
Art. 12 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	27
Art. 13 Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)	31

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 14 Grundsatz	33
Art. 15 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern	35
Art. 16 Aussenraumgestaltung	35
Art. 17 Dachgestaltung	37
Art. 18 Attika	37
Art. 19 Bauweise in der Landwirtschaftszone	39
Art. 20 Antennen	39
Art. 21 Fachinstanz	41
Art. 22 Energie	41

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 23	Baudenkmäler	43
Art. 24	Ortsbildschutzgebiete	43
Art. 25	Bauen in Gefahrengebieten	45
Art. 26	Historische Verkehrswege	45
Art. 27	Archäologische Schutzgebiete	47
Art. 28	Markante Einzelbäume, Baumreihen	47
Art. 29	Erhaltenswerte Hochstamm-Obstgärten und Alleen	47
Art. 30	Fliessgewässer	49
Art. 31	Hecken und Feldgehölze	49
Art. 32	Landschaftsschutzgebiete	51
Art. 33	Vernetzungskorridor	51
Art. 34	Lebensräume	51
Art. 35	Naturschutzgebiete	55
Art. 36	Ersatzmassnahmen	57

C Masse und Messweisen

Art. 37	Definition der Baubegriffe	59
Art. 38	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	59
Art. 39	Gebäudeabstand	61
Art. 40	Gesamthöhe	63
Art. 41	Geschosse	65
Art. 42	Bauabstand von Gewässern	69
Art. 43	Abstand von öffentlichen Strassen	69

D Zuständigkeiten der Gemeindebaubehörden und Baupolizeiorgane

Art. 44	Gemeinderat	71
Art. 45	Baukommission	71
Art. 46	Bauverwaltung	73

E Straf- und Schlussbestimmungen

Art.47 Planungsausgleich	75
Art.48 Widerhandlungen	75
Art.49 Inkrafttreten	75
Art.50 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	75

Genehmigungsvermerke

Anhang

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 einzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, das Räumliche Entwicklungskonzept und die Richtpläne der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen EigentümerInnen 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.

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 Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung

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

d. 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 dispositive 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.

Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a, BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG»

*Die Bauabteilung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 032 633 60 40, E-Mail: bauverwaltung@niederbipp.ch*

siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG

e. Baubewilligung

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

f. Beratung durch die Gemeinde

Die Mitarbeitenden der Bauabteilung beraten Sie gerne in allen Fragen des Bauens und freuen sich auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

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.

h. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement und im Baureglement der Gemeinde Niederbipp geregelt.

In den **Wohnzonen W** 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 gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

In der **Mischzone** ist Gewerbe, welches das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigt, nicht zugelassen (Art. 89 ff. BauV).

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

¹ Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

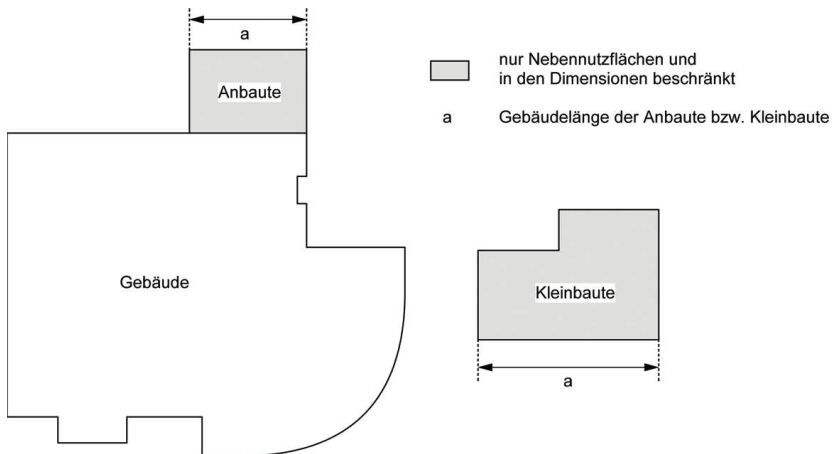
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W1	Wohnen, stilles Gewebe Bauformen: freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser	II
	W2	Wohnen, stilles Gewebe Bauformen: freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser	II
	W3	Wohnen, stilles Gewebe Bauformen: Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser	II
Mischzone	M2/M3	Wohnbauten, mässig störendes Gewerbe Entlang der Buchlistrasse, Oberen Dürrmühlenstrasse oder Unteren Dürrmühlenstrasse ist für die gemischten Zonen ein Gewerbeanteil von 50% (GF) Geschossfläche anzustreben. Verkaufsplätze für Autohandel entlang den Hauptverkehrsachsen sind nur in unmittelbaren Nähe eines aktiven Autogewerbebetriebes zugelassen. Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Mastanlagen sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremden Verkehr erzeugen.	III
Kernzone	KA/KB	Gemischte Nutzung von Wohnen, Geschäften, Büros und Läden sowie für Dienstleistungen und Gewerbe.	III

Arbeitszone	A	<p>Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten, Lagerbauten und Werkhöfe. Reine Logistikbetriebe sowie verkehrsintensive Betriebe sind nicht zugelassen.</p> <p>Verkaufsflächen bis zu 500 m² sind zugelassen. Bei mehr als 15 Autoabstellplätzen sind diese unterirdisch vorzusehen.</p> <p>Betriebe, die durch Emissionen (Luft, Lärm, Geruch) das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind in die Industriezone zu verweisen.</p> <p>Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.</p> <p>Bauformen: Geschlossene Bauweise möglich. Die Bereiche entlang der Zonengrenzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung beizulegen.</p>	III
Industriezone	I	<p>alle Arbeitsnutzungen</p> <p>Verkaufsflächen bis zu 500 m² sind zugelassen.</p> <p>Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig.</p> <p>Bauformen: Geschlossene Bauweise möglich.</p>	IV
Sonderzonen		siehe Art. 3 bis Art. 13	

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
GH = Gesamthöhe, siehe auch Art. 40 GBR
GH A = Gesamthöhe Attika/Flachdach, siehe auch Art. 40 GBR
GL = Gebäudelänge
GT = Gebäudetiefe
GZ = Geschosszahl
GFZ = Grünflächenziffer

Für den effizienten Vollzug (aus Sicht der Ökologie) der grünflächenziffer finden sich unter www.naturundwirtschaft.ch wertvolle Hinweise.

Der Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 42) und öffentlichen Strassen (siehe Art. 43) geht den Grenzabständen vor.



Skizzen zur Definition Kleinbauten und Anbauten gemäss BMBV vom 1. August 2011

Art. 2 Mass der Nutzung

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA in m	gGA in m	GH in m	GH A in m	GL in m	GT in m	GZ	GFZ
Wohnzone	W1	4.00	8.00	11.00	9.00	16.00	14.00	1	--
	W2k	4.00	8.00	12.50	10.50	16.00	12.00	2	--
	W2g	4.00	8.00	14.00	12.00	25.00	14.00	2	--
	W3	5.00	10.00	16.00	14.00	30.00	14.00	3	--
Mischzone	M2	4.00	8.00	14.00	12.00	30.00	14.00	2	--
	M3	5.00	10.00	16.00	14.00	30.00	14.00	3	--
Kernzone	KA	4.00	6.00	20.00	18.00	40.00	--	4	--
	KB	4.00	6.00	16.00	14.00	30.00	14.00	3	--
Arbeitszone	A	5.00	--	16.00	--	40.00	--	--	15%
Industriezone	I	1/2GH mind. 5.00	--	22.00	--	--	--	--	15%

² Grünflächenziffer (GFZ):

Mindestens 15% der anrechenbaren Landfläche sind als begrünte Flächen zu gestalten. Die Hälfte davon ist als zusammenhängende Fläche anzulegen. Begrünte, wasserdurchlässige Autoabstellplätze (Schotterstrassen, Mergelbeläge, Rasengitterstein, usw.) werden zu 50% angerechnet.

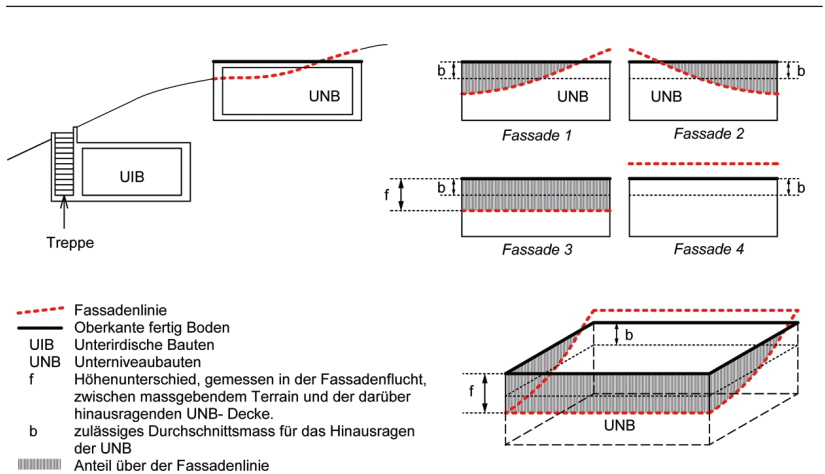
³ Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Kleinbauten:

- privilegierter Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gesamthöhe GH in m 3.50
- Gebäudefläche GF max. in m² 60.00

b) Anbauten:

- privilegierter Grenzabstand GA min. in m 2.00
- Gesamthöhe GH in m 3.50
- max. 50% der Gebäudelänge gemäss den definierten Gebäudelängen in Art. 2



Skizzen zur Definition unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten gemäss BMBV vom 1. August 2011

Siehe Art. 2 Abs. 3 lit. a - d.

Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Für die Landwirtschaftszone gelten, mit Ausnahme des Grenzstandes, keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV.

c) Unterirdische Bauten:

- privilegierter Grenzabstand GA min. in m 1.00

d) Unterniveaubauten:

- privilegierter Grenzabstand GA min. in m 2.00

⁴ In den Wohnzonen und in den Mischzonen erhöhen sich die Grenzabstände für die Gebäude, die über 15.00 m lang oder über 12.00 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/3 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Für den Zuschlag werden Bauten, welche abstandsmässig privilegiert sind, wie unbewohnte Klein- und Anbauten, nicht mitgerechnet.

⁵ Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art.3 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

*Ortseite des Daches in Richtung Zentrum Weiler:
Weiler Leen, Lehnstrasse und Brunnenweg
Weiler Walde, Galmisweg*

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten zu wahren.

Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV

Art.4 Weilerzone (WEZ)

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur durch die Landwirtschaft und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter sind zu wahren.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

⁴ Zugelassen ist die Landwirtschaft und Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

⁵ Bestehende Gebäudevolumen können max. 2-geschossig umgenutzt werden. Im Dachgeschoss sind nur Nutzungen erlaubt, die ausschliesslich durch Dachflächenfenster oder von der Ortseite des Daches her belichtet werden. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Folge haben.

⁶ Neue unbewohnte Klein- und Anbauten sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude sind gestattet, sofern die beabsichtigte Nutzung nicht im bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann und die Qualität der Umgebung, insbesondere der Ortsrand nicht geschmälert wird.

⁷ Schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude können unter Wahrung ihrer Substanz und ihres Erscheinungsbildes angemessen umgenutzt werden.

Art.5 Werkhofzone (WHZ)

In der Werkhofzone dürfen Bauten und Anlagen erstellt und unterhalten werden, welche den Anliegen des Forstdienstes (Werkhof, Unterstände, Lager Räume u.ä.) und zur Erstellung eines Betriebsgebäudes für die Herstellung von Komponenten für Holzheizungen dienen sowie die dazu nötigen Infrastrukturanlagen. Für die Bauten gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der M2-Zone. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art.6 Zone für Kiesaufbereitung (ZFK)

¹ In der Zone für Kiesaufbereitung sind Bauten und Anlagen zulässig die der gewerbmässigen Belags- und Kiesaufbereitung (Veredelung), des primär auf dem Gemeinde abgebauten Kieses, dienen. Zudem sind Bauten und Anlagen für Recycling (Aufbereitung und Sortierung von Abbruch- oder Straßenbelagsmaterial) sowie artverwandte Betriebe zugelassen.

Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV

Die Fachinstanz wird durch die Baukommission unter Beizug des Ortsplaners, des Berner Heimatschutzes und der kantonalen Denkmalpflege wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

² Bestehende Anlagen dürfen unterhalten und erneuert werden. Zusätzlich sind zugelassen:

- Förderbandanlagen
- Neubauten mit max. Gebäudehöhe 12.00 m, max. Gebäudelänge 50.00 m
- Silobauten bis max. 25.00 m

Der Grenzabstand beträgt 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.00 m. Der Mindestabstand gegen die Staatsstrasse beträgt 10.00 m.

³ Weitergehende Bauten und Anlagen bedürfen einer Überbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG.

⁴ Betreffend der Gestaltung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Entlang der Staatsstrasse ist ein Grünstreifen zu erstellen und zu erhalten, bestehend aus Hochstammbäumen. Das Areal darf maximal an zwei Stellen erschlossen werden.

⁵ Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art.7 Erhaltungszonen (E)

¹ Die Erhaltungszonen bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung und bewusste Ergänzung (Zusatzbauten) der bestehenden Baugruppen. Ersatz und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosshöhe sowie an die Erscheinung der bestehenden Baukörper halten. Abbruchbewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Baubewilligung für eine Ersatzbaute erteilt werden. Neue Einzelbauten sind im Sinne der Verdichtung der Gebiete zugelassen.

² Ehemals bäuerliche, gewerblich genutzte oder bewohnte Gebäude (Hauptbaukörper) dürfen innerhalb des bestehenden Volumens zu Wohn- und Gewerbebezwecken jederzeit vollständig ausgebaut werden oder es sind Nutzungsänderungen zugelassen. Zusätzlich sind nicht störende An- und Nebengebäude zugelassen.

³ Sind für die Beurteilung baupolizeiliche Masse notwendig, gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Mischzone (M2 gemäss Art. 2) und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Es besteht kein Anspruch auf Dachausbauten.

⁴ Für die Beurteilung einer Baueingabe hat die Baubewilligungsbehörde eine Fachinstanz (bei Schutzobjekten zwingend die Kant. Denkmalpflege) zur Beratung und Begutachtung beizuziehen. Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor Abgabe eines Baugesuchs insbesondere bei Neubauten, eine Voranfrage in Form eines Vorprojekts einzureichen.

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

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 ff.

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Bei Veränderungen von Bauten und Anlagen sind die Massnahmen des Schutzkonzeptes (Ergänzung der Vernetzung) zu realisieren.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG

⁵ Beim Erstellen von Neubauten wird der daraus resultierende Mehrwert abgeschöpft. Für die Erteilung einer Baubewilligung hat ein rechtsgültiger Vertrag bezüglich der Abschöpfung des Mehrwertes vorzuliegen.

Art. 8 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen, die naturnah gepflegt werden.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 9 Bauten auf Bahnhofareal

Für betriebsfremde Bauten auf dem Bahnhofareal muss eine Überbauungsordnung gemäss Art. 88 BauG erstellt werden.

Art. 10 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen darf eine Kleintieranlage erstellt und unterhalten werden.

² Die Bauten sind als Farnisbauten auszugestalten. Es gilt eine maximale Fläche von 50 m² und die 1-geschossige Bauweise.

³ Der Umgebungsgestaltung ist Beachtung zu schenken und als Einfriedung wird eine Hecke und ein Maschenzaun verlangt.

Art. 11 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In allen Zonen für öffentliche Nutzungen kann Art. 75 BauG sinngemäss angewendet werden.

³ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c (Kantonales Baugesetz) ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

⁴ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Nummer	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	Spital	<p>bestehend</p> <p>Neubauten richten sich nach den baupolizeilichen Bestimmungen der Kernzone A. Weitergehende Bauten und Anlagen bedürfen einer Überbauungsordnung.</p> <p>Neubauten und wesentliche Umbauten sind von einer Fachinstanz auf ihre Wirkung hin zu beurteilen. Die Parkplätze sind zu begrünen.</p>	III
2	Altersheim	Für bauliche Erweiterungen gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Bestimmungen der Kernzone A.	II
3	Schulanlage Oberdorf	<p>gem. gest. Überbauung</p> <p>Für die Erweiterung gelten die baupolizeilichen Bestimmungen zur Kernzone A.</p>	II
4	Friedhof	Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.	II
5	Reformierte Kirche	<p>Schutzobjekt</p> <p>Bauliche Veränderungen sind gem. Art. 24 zu beurteilen. Die Aussenräume sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.</p>	III

6	Räberhus/Gemeindehaus/Räberstöckli	bestehender Gemeindebau mit Saal, Büroräumen, Anlagen für Wehrdienste, ZSA etc. und Räberstöckli. Für Änderungen an Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Mischzone M3.	III
7	Katholische Kirche	Für Bauten und Anlagen gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.	III
8	Kinderspielplatz	Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen sind von einer Fachinstanz auf ihre Wirkung hin zu beurteilen. Es gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2k.	II
9	Schul- und Sportanlagen Gehrengasse	gem. gest. Überbauung Für die Erweiterung gelten die baupolizeilichen Bestimmungen zur Kernzone A.	II
10	ARA	betriebsnotwendige Ergänzungsbauten sind zugelassen. Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone. Entlang der Arealbegrenzung ist eine intensive Sichtschutzbepflanzung vorzusehen.	

Hierfür gelten die Vorschriften nach Art. 88 ff. BauG und speziell diejenigen nach Art. 92 bis 96 BauG.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Art. 28 BMBV)
GFZu = Geschossflächenziffer unterirdisch
(Definition unterirdisch s. Art. 5 und Art. 6 BMBV)

11	Sport- und Freizeitnutzungen Bärenboden	Nebenbauten und betriebsnotwendige Einrichtungen sind zugelassen. Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen sind von einer Fachinstanz auf ihre Wirkung hin zu beurteilen. Es gelten die in Art. 2 bezeichneten baupolizeilichen Masse der Mischzone M2.	II
12	Infrastrukturanlagen für Elektrizität	Nebenbauten und betriebsnotwendige Einrichtungen sind zugelassen. Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone.	II

Art. 12 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Die Zonen mit Planungspflicht müssen jeweils nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen überbaut werden, wobei die haushälterische Bodennutzung und die gute Integration in Siedlung und Landschaft im Vordergrund stehen. Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gelten die folgenden Bestimmungen:

² ZPP 1 «Breitstein»

Innerhalb der ZPP 1 «Breitstein» sind Wohnbauten und Anlagen zeitlich und räumlich zu koordinieren, so dass ein architektonisch befriedigendes Gesamtbild verdichteter Bauweise entsteht. Die Siedlungsrand-Abschlüsse gegenüber den angrenzenden Zonen sind sorgfältig zu lösen.

Der Richtplan im Anhang 3 ist bei der Ausarbeitung der entsprechenden Überbauungsordnung wegleitend.

Die Gesamtüberbauung hat eine minimale Geschossflächenziffer oberiridisch (GFZo) von 0.5 und eine maximale Geschossflächenziffer oberiridisch (GFZo) von 0.9. Die maximale Geschosszahl beträgt drei, der Dachraum darf ausgebaut werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten. Es gelten folgende Grundsätze:

- a) Es gilt die offene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- b) Als Bauformen wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Klein- und Familienwohnungen in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen und Maisonette verlangt.
- c) Die architektonisch attraktiven Wohnbauten sollen mit klar definierten und gestalteten Aussenräumen geplant werden. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die privaten Hausräume sind gegen Einsicht mit Einfriedungen mittels Zäune, Hecken oder Nebenbauten zu schützen. Zu jeder ebenerdigen Familienwohnung gehört ein Gartenanteil.
- d) Die Erschliessung des Gebiets erfolgt primär über den Breitsteinweg, sekundär für den südlichen Teil über den Dammweg. Die Parkierung ist mit Ausnahme bei den Einzelbauten zusammenzufassen. Die oberirdisch zusammengefasste Parkierung ist peripher anzuordnen.

³ ZPP 2 «Zone für Asphaltaufbereitung»

Zweck: Die Zone bezweckt die gewerbsmässige Belags- und Kiesaufbereitung (Veredelung) des primär auf dem Gemeindegebiet abgebauten Kiesel sowie des Recycling (Aufbereitung und Sortierung von Abbruch- oder Strassenbelagsmaterial) sicherzustellen.

Art und Mass der Nutzung: Es sind Bauten und Anlagen für die Kiesaufbereitung sowie artverwandte Betriebe zugelassen.

Bestehende Anlagen dürfen unterhalten und erneuert werden. Zusätzlich sind zugelassen:

- Förderbandanlagen
- Neubauten mit max. Gesamthöhe 45.00 m, max. Gebäudelänge 50.00 m
- Silobauten bis max. 25.00 m

Der Grenzabstand beträgt 1/2 der Gesamthöhe, jedoch mindestens 4.00 m. Der Mindestabstand gegen die Staatsstrasse beträgt 10.00 m.

Gestaltungsgrundsätze: Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Entlang der Staatsstrasse ist ein Grünstreifen zu erstellen und zu unterhalten, bestehend aus Hochstammbäumen. Das Areal darf maximal an zwei Stellen erschlossen werden.

Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeit Stufe IV.

Art. 13 Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)

Die nachfolgenden (Teil-) Überbauungsordnungen inkl. Änderungen (mit Angabe der Lärmempfindlichkeitsstufe, soweit nicht in den (Teil-) UeO geregelt) bleiben rechtskräftig:

Nr.	(Teil-) Überbauungsordnungen	Datum Beschluss	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	UeO «Stifelbüüne/Sandgrube/Grabenacher»	14.01.2010	III
2	UeO «Überschüttung Ost (Holzacher)»	31.03.2010	III
3	Teil-UeO «Parz. Nr. 490, Breitsteinweg»	17.08.2007	II
4	Teil-UeO «Parz. Nr. 256, Breitsteinweg»	19.09.2006	II
5	Teil-UeO «Parz. Nr. 732, Breitsteinweg»	24.05.2006	II
6	UeO «Regetzenacher»	28.11.2006	IV
7	UeO «Neubannbode»	19.12.2005	
8	UeO «Industrie Ost»	15.02.2005	IV
9	UeO «Kiesgrube IFF AG/Erweiterung Hölzlisacher»	20.06.1994	III

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

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. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Aussenräume: Diese sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Es sind standortheimische Pflanzen zu berücksichtigen.

Die Fachinstanz wird durch die Baukommission unter Beizug des Ortsplaners, des Berner Heimatschutzes und der kantonalen Denkmalpflege wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 14 Grundsatz

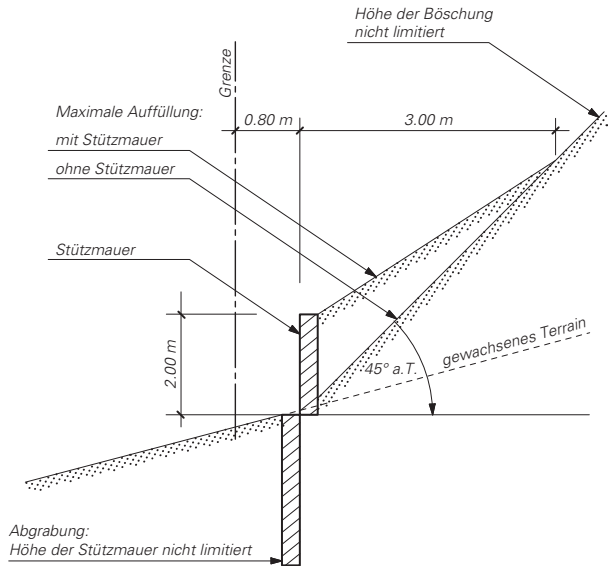
¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG).

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

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts-, Siedlungs- 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, Attraktivität der Aufenthaltsbereiche,
- 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.
- die Ausrichtung der Strassenplanung und des Strassenbaus auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzung (mit Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen).

³ In Gebieten mit traditioneller Bauweise, wie entlang der Dürrmühlestrasse, der Wydenstrasse oder in der Umgebung der reformierten Kirche, sind Neubauten in Stellung, Firstrichtung und Ausmass der überlieferten Bauart anzupassen, sofern sie nicht von ihrer Zweckbestimmung her eine andere Gestaltung verlangen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann zur Beurteilung von Baugesuchen und Anfragen die neutrale Fachinstanz beziehen. Allfällige Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.



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, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen.

Art. 15 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Stützmauern über 2.00 m sichtbare Höhe sind vertikal zu staffeln. Die Stufen sind zu begrünen. Stützmauern bei Garagezufahrten und ähnlichem können das Mass übersteigen.

³ Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

⁴ Dienen Terrainveränderungen und Stützmauern dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet. Maximale Masse werden durch die Baubehörden von Fall zu Fall festgelegt.

Art. 16 Aussenraumgestaltung

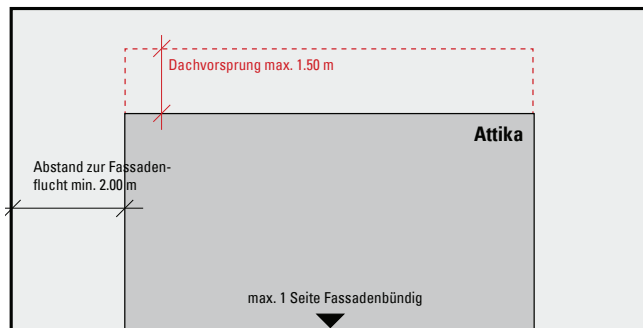
¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume - insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge - hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Insbesondere sind Versickerungs- und/oder Retentionsräume zu definieren.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Im Normalfall sollten die Dachformen symmetrisch gestaltet sein. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Sonnenkollektoren richten sich nach Art. 6 BewD (baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht sind). In Schutzgebieten (Ortsbildschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sind sie immer baubewilligungspflichtig.

Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 f. BauV und Art. 27 BewD.



Art. 17 Dachgestaltung

¹ Die Dachform ist frei.

² Die Neigung der Hauptdachflächen von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern darf nicht mehr als 45 Grad a.T. betragen.

³ Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Dachreiter, Sonnenkollektoren, Solarzellen und dergleichen sind zulässig, wenn sie den Gesamtein-
druck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Dacheinschnitte bei Schutzobjekten und Bauten innerhalb von Ortsbilschutzgebieten sind nicht zulässig.

⁴ Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen; bei K-Objekten und Bauten in Ortsbilschutzgebieten dürfen Lukarnen und Dachflächenfenster nicht mehr als ein Drittel aufweisen.

⁵ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie richten sich nach Art. 6 BewD.

Art. 18 Attika

Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern

- a) die Fassade der Attika von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.00 m beträgt. Es gilt die Gesamthöhe Attika gemäss Art. 2 GBR.
- b) Das Attikageschoss kann auf maximal 1 Seiten fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 2.0 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss auf höchstens einer Seite um max. 1.5 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses herausragt.
- d) Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten gestattet, wie:
 - Rauch- und Lüftungskamine
 - Oblichter
 - Liftaufbauten und andere technische Räume.

Bei der Aussiedelung von landwirtschaftlichen Betrieben (oder Teilbereichen davon) sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild*
- gestalterische Anforderungen (Gebäude, Umgebung)*
 - Erschliessung*
 - betriebliche Aspekte*

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 (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Unter anderem sind möglicherweise besondere Funkanlagen, solche von Eisenbahn, Polizei oder Feuerwehr, unter Umständen auf Standorte ausserhalb der Arbeitszonen angewiesen.

Art. 19 Bauweise in der Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone dürfen Bauten mit modernem Erscheinungsbild und auch grossmassstäbliche Volumen erstellt werden. Dies bedingt jedoch eine sorgfältige Setzung der Baukörper ins Landschaftsbild mit entsprechend guter architektonischer Gestaltung von Gebäude und Umgebung. Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin von der Fachinstanz zu beurteilen.

² Naturwege sind grundsätzlich natürlich zu belassen.

Art. 20 Antennen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk, Betriebsfunk u.a. dienen.

² Unter Art. 20 Abs. 3 bis 9 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

³ Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen (Arbeits- und Industriezonen) zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist (Bedürfnisnachweis). In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen (Koordinationspflicht).

⁵ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

⁶ Im Ortsbildschutzgebiet, im Landschaftsschutzgebiet und bei schützenswerten Baugruppen sind Antennen nicht zulässig.

⁷ An bestehenden Standorten dürfen Antennenanlagen, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht stärker beeinträchtigt wird, auch gesteigerten Bedürfnissen entsprechend um- und aufgerüstet werden.

⁸ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

⁹ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Die Fachinstanz wird durch die Baukommission unter Beizug des Ortsplaners, des Berner Heimatschutzes und der kantonalen Denkmalpflege wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

Planungsgrundsatz der „Nachhaltigen Energienutzung“: Es ist besonders zu achten auf eine energiesparende Bauweise und auf die rationelle und wertigkeitgerechte Nutzung der verfügbaren Energie. Nach Möglichkeit sind erneuerbare, einheimische Energiequellen zu verwenden.

Bauten sind unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten wie Sonne und Wind anzuordnen und zu gestalten.

Weiterführende Informationen zum Thema Energie: kant. Amt für Umweltkoordination und Energie www.be.ch/ae

Art.21 Fachinstanz

Bei Bauvorhaben, welche das Orts- und Landschaftsbild tangieren, formuliert eine neutrale Fachinstanz Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten, Ortsbildschutzgebieten
- Aussiedelung von landwirtschaftlichen Betrieben (oder Teilbereichen davon)
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar
- bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben
- bei Veränderungen innerhalb von Ortsbildschutzgebieten

Art.22 Energie

¹ Für die energiegerechte Planung und Ausführung von Bauten sowie für die Gewinnung, Verteilung und Verwendung von Energie gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

² Bei der Planung und Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

³ Kommunale Energiekonzepte bzw. Richtpläne sind zu berücksichtigen.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Niederbipp vom 06.05.2004. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Dem Gesuchsteller wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches der Gemeinde einen Entwurf vorzulegen, in dem die Art und Gestaltung des Neu- oder Umbaus sowie seine Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ersichtlich sind.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art.23 Baudenkmäler

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

² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c (Kantonales Baugesetz), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

³ Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

Art.24 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.

² Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Bauvorhaben in und im Umfeld von Ortsbildschutzgebieten sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Neubauten sind zeit- und nutzungsgerecht zu gestalten. In der Regel haben sie sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Orientierung, Stellung und Aussenraumgestaltung an den traditionellen, für das jeweilige Gebiet charakteristischen Formen zu orientieren. Neue Formen sind nur möglich, wenn sie zu einer guten Gesamterscheinung des Ortsbildes beitragen.

⁴ Bei Umbauten, bei der Erneuerung und beim Unterhalt bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) sowie bezüglich Form-, Farb- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen.

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 Landschaft verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz 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).*

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

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Bucherstrasse 1, 3401 Burgdorf.

Art.25 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 («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art.26 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan Landschaft 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 zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen (Tiefbauamt des Kantons Bern).

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).

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich. Bei Eingriffen an Bäumen der Kategorie I und II ist bei der Gemeinde eine Bewilligung einzuholen. Die Gemeinde kann für die Beurteilung eine Fachperson beziehen.

Als angemessener Ersatz gilt für die Kategorie I Mehrstämme mindestens 3 m hoch, Hochstämme mindestens 19/21 cm Stammumfang.

Als angemessener Ersatz gelten für die Kategorie II bei Laubgehölzen: Mehrstämme mindestens 3 m hoch, Hochstämme mindestens 19/21 cm Stammumfang; bei Feldobstbäumen: mindestens 2 m hoch, mindestens 6/8 cm Stammumfang.

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

*Zuständig für die Bewilligung ist der Regierungsrat
(Art. 41 Abs.3 NSchG)*

Art.27 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken 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 beizuziehen.

Art.28 Markante Einzelbäume, Baumreihen

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten und im Anhang 7 des vorliegenden Reglements beschriebenen markanten Einzelbäume/Baumreihen der Kategorie I und II sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Bäume der Kategorie I sind absolut geschützt. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang am ursprünglichen Ort durch ein artgleiches Exemplar zu ersetzen.

³ Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalteramtes gefällt werden. Der Grundeigentümer sorgt für angemessenen Ersatz in der näheren Umgebung.

Art.29 Erhaltenswerte Hochstamm-Obstgärten und Alleen

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingezeichneten und im Anhang 7 des vorliegenden Reglements beschriebenen, erhaltenswerten Hochstamm-Obstgärten und Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

² Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-Obstgärten und Alleen für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellt.

³ Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Messweise siehe Artikel 42

*Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und
des Gewässerbaus gemäss Art. 2b WBV.*

Art.30 Fließgewässer

¹ Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungs-freie - Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

Bezeichnung Gewässer	Bauabstand innerhalb Bauzone	Bauabstand ausserhalb Bauzone
Moosbaanbach	-	5.00
Bipperkanal	7.00	13.00
Leen - Ängigraben	5.00	7.00
Dorfbach	5.00	7.00
Anterebach	7.00	11.00
Waulergrabe	-	7.00
Eschmattgrabe		
Bachwaldgrabe	-	7.00
Galmisbächli	5.00	7.00
Leumentalbach	-	5.00
eingedolte Fließgewässer	5.50	5.50

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m zu wahren. Für Hochbauten ist zu Ufergehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Art.31 Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

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, Baumgruppen und Obstbaumgärten (GBR Art. 28 und 29).

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

Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG

Art.32 Landschaftsschutzgebiete

¹ Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsansichten.

² Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und bei Bedarf erneuert werden. Um-, An- und Neubauten, die der landwirtschaftlichen Entwicklung dienen, sind in Einzelfällen und unter Beizug der unabhängigen Fachinstanz möglich. Solche Bauten sind harmonisch in die bestehende Struktur einzufügen.

³ Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Art.33 Vernetzungskorridor

Der Vernetzungskorridor bezweckt die Freihaltung der wertvollen Landschaft, zwischen den zwei Siedlungsgebieten Niederbipp und Oberbipp, von Bauten und Anlagen, die Vernetzung der Landschaftskammern und die ökologische Aufwertung.

Art.34 Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:

Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften
Fließgewässer	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.
Fließgewässer mit Uferschutzstreifen	Erhalten und Aufwerten des Lebensraumes für standorttypische Pflanzen- und Tierarten entlang des Bipperkanals.	In einem Abstand von 10 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

Trockenstandorte	Erhalten und Aufwerten der mageren, trockenen Wiesenvegetation als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten. Extensive Bewirtschaftung mit Mähnutzung und Abführen des Mähgutes.	<p>Untersagt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger, - das Einsäen artenarmer Grasmischungen und Kunstwiesen, - die Beweidung und das Abbrennen der Trockenstandorte.
Feld- und Ufergehölze, Hecken	Erhalten und Aufwerten der Gehölze und Hecken als landschaftsprägende und ökologisch wichtige Lebensräume.	<p>Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung von Hecken und Feldgehölzen, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet.</p> <p>Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.</p>
besondere Waldränder	Erhalten und Aufwerten der ökologisch wertvollen Grenzbereiche. Artenvielfalt beibehalten.	Zurückhaltende Nutzung der alten Bäume, schöne Einzelbäume begünstigen (z.B. Kirschbäume, Eichen usw.). Strauchschicht kann periodisch zurückgehauen werden, Stockrodung ist zu unterlassen. Bezüglich Anwendung Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gilt die Stoffverordnung.

*Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und
26 NSchV.*

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

*Regierungsratsbeschluss vom 5. Mai 1950 (RRB)
Regierungsratsbeschluss vom 25. Juni 1940 (RRB)*

Gewässer und Uferbereiche	Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.	
Geschützte geologische Objekte	Erhalten der Objekte samt ihrem Umfeld.	Untersagt sind die Veränderungen sowie der Wegtransport der Objekte.
Trockensteinmauern	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	
bedeutende öffentliche Aussichtspunkte	Erhalten und Aufwerten der bedeutenden Aussichtspunkte. Bereitstellen angemessener Infrastrukturanlagen.	
Landschaften mit besonderer Schönheit und kulturellem Wert	Erhalten und Aufwerten des wertvollen kulturellen Allemanengrabs im «Rütihof».	

Art. 35 Naturschutzgebiete

Für die folgenden im Zonenplan Landschaft bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente

- Lehnfluh Nr. N 100 R 10
- Graufühli, errat. Block Nr. N 102 G 50

*Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie
Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.*

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG.

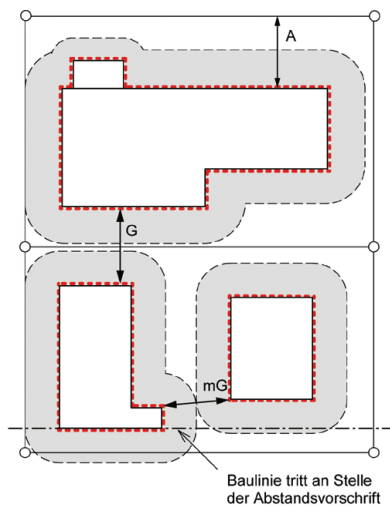
*Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für
Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere
Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).*

Art. 36 Ersatzmassnahmen

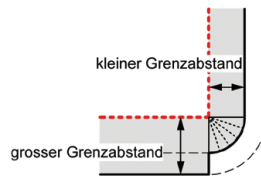
¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Kleiner und grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuslag

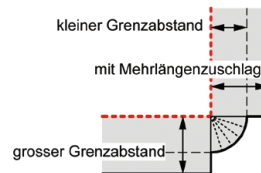


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuslag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

C Masse und Messweisen

Art. 37 Definition der Baubegriffe

Die im Baureglement verwendeten Baubegriffe richten sich nach den Definitionen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 1. August 2011. Es sind dies die folgende Begriffe:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude
- Kleinbauten
- Anbauten
- Unterirdische Bauten
- Unterniveaubauten
- Fassadenflucht
- Fassadenlinie
- Projizierte Fassadenlinie
- Anrechenbare Grundstücksfläche

Art. 38 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

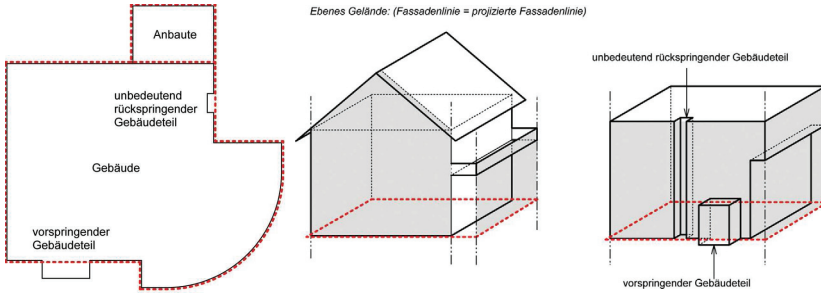
² Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

³ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

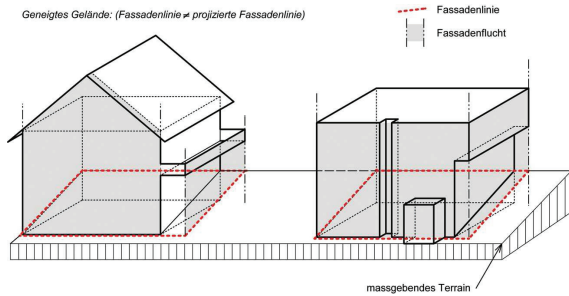
⁴ Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selber festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- oder Arbeitsräumen aufweist.

⁵ Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

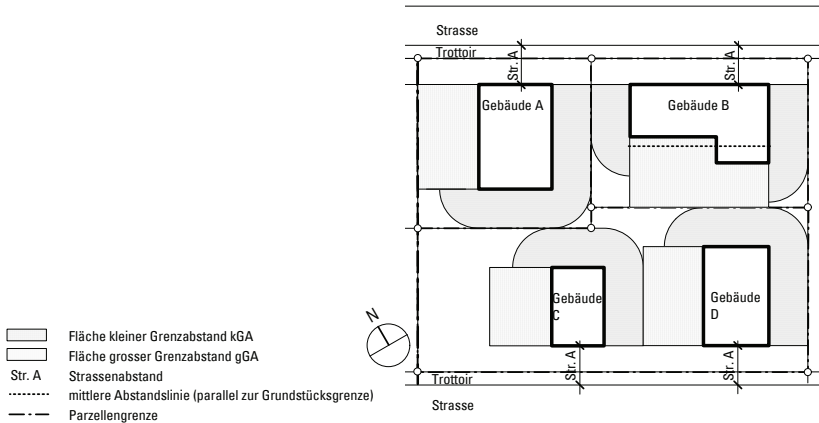
⁶ Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen Balkone dürfen max. 2.50 m in den grossen Grenzabstand und max. 1.50 m in den kleinen Grenzabstand ragen.



Skizzen zur Definition projizierten Fassadenlinie und Fassadenflucht im ebenen Gelände gemäss BMBV vom 1. August 2011



Skizze zur Definition Fassadenflucht im geneigten Gelände gemäss BMBV vom 1. August 2011



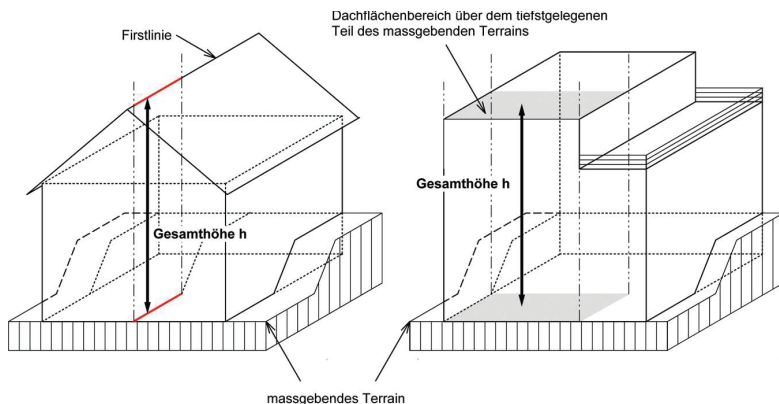
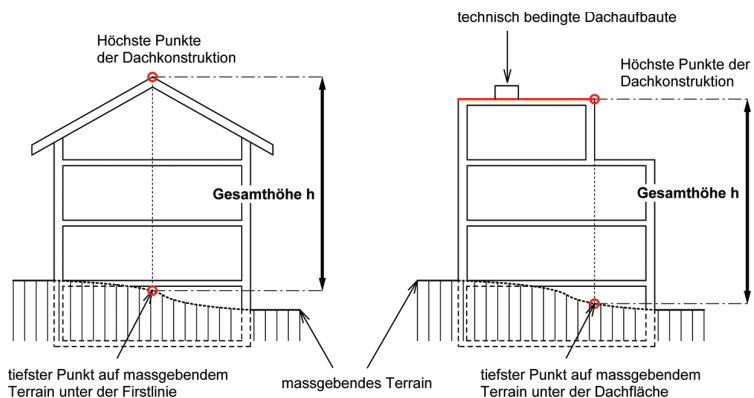
Skizze zum Gebäudeabstand.

Art. 39 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Der minimale Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der BauV (Art. 22) überschritten würden.



Skizzen zur Definition Gesamthöhe gemäss BMBV vom 1. August 2011

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.

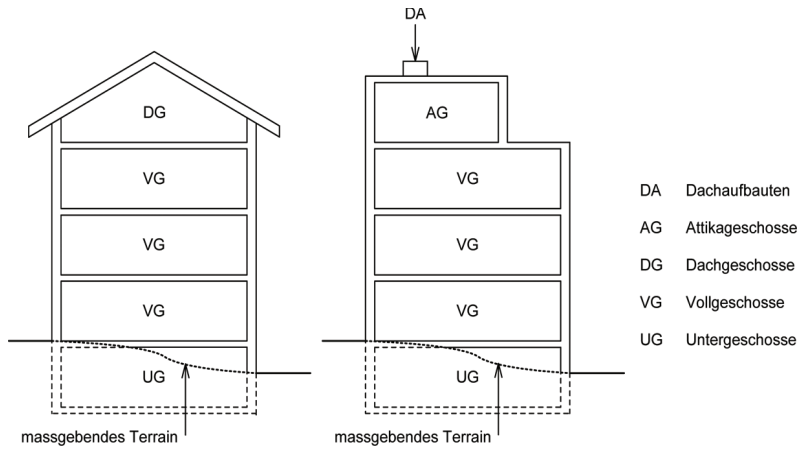
Art.40 Gesamthöhe

¹ Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gesamthöhe: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

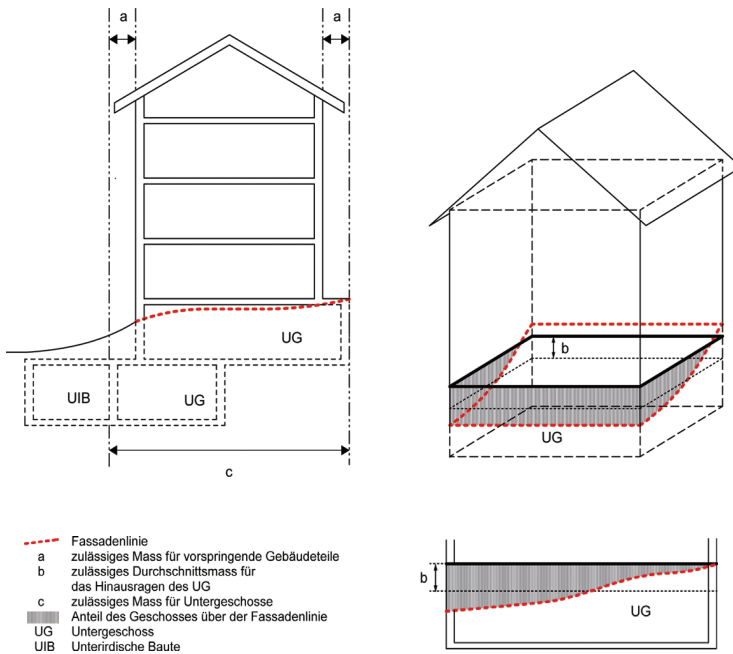
³ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet.

⁴ Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welches in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.



- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

Skizzen zur Definition Vollgeschoss gemäss BMBV vom 1. August 2011



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

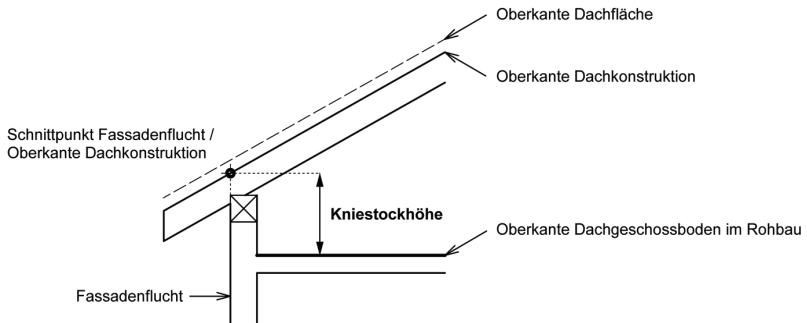
Skizzen zur Definition Untergeschosse gemäss BMBV vom 1. August 2011

Art.41 Geschosse

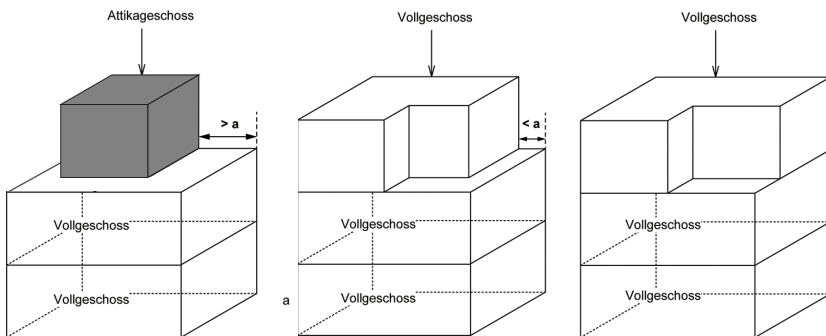
¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des Bodens im Rohbau, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.



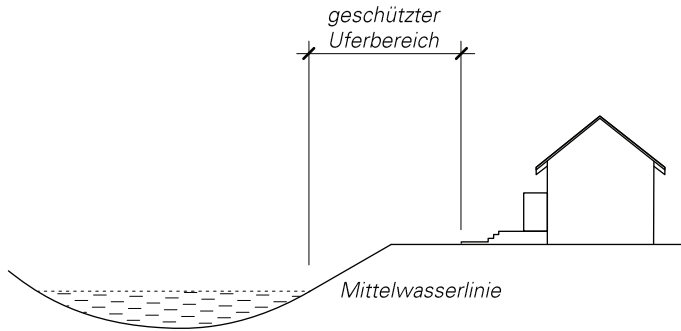
Skizzen zur Definition Kniestockhöhe gemäss BMBV vom 1. August 2011



Skizzen zur Definition Attikageschoss gemäss BMBV vom 1. August 2011.
 Siehe zudem Definition Attika in GBR Art. 18.

⁴ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab Oberkante des Bodens im Rohbau Dachausbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens mehr als 1.50 m misst.

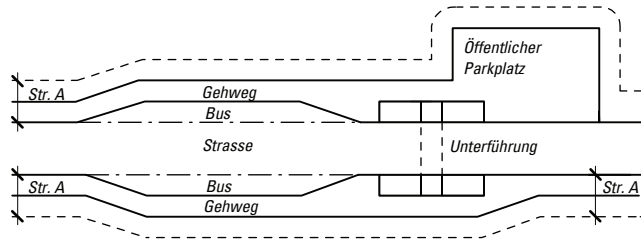
⁵ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens drei ganzen Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.



Siehe zudem Definition Fleissgewässer in GBR Art. 30.

Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum

Der Strassenabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des Fahrbahnrandes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



- Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
- - - - Strassenabstandslinie
- Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m

Art. 42 Bauabstand von Gewässern

Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

Art. 43 Abstand von öffentlichen Strassen

Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

D Zuständigkeiten der Gemeindebaubehörden und Baupolizeiorgane

Art.44 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen baurechtlichen Angelegenheiten, soweit sie nicht nach dem Gesetz oder Reglementen einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) die Führung und Beteiligung von Baubeschwerden
- b) über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG)
- c) über die Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht (Art. 93 ff BauG)
- d) die Zustimmung zur Bewilligung eines einzelnen Vorhabens oder der Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht (Art. 93 Abs. 1 Bst. a und b BauG)
- e) über die geringfügige Änderung von Plänen und Vorschriften im Sinne von Art. 122 BauV

Art.45 Baukommission

¹ Die Baukommission ist die ordentliche Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sie ist damit zuständig für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nach den kantonalen Bestimmungen (Koordinationsgesetz, Baugesetz sowie die dazugehörigen Dekrete und Verordnungen).

² Der Baukommission obliegen insbesondere:

- a) die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichen rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 18 ff BewD)
- b) die Durchführung von Einigungsverhandlungen (Art. 33 und 34 BewD)
- c) der Entscheid über ordentliche und generelle Baugesuche, sowie die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist
- d) Stellungnahmen zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD)

³ Als Baupolizeibehörde obliegt der Baukommission, unter Vorbehalt von Art. 45 insbesondere:

- a) der Erlass von Verfügungen betreffend die Wiederherstellung des recht-

mässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglichem Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen

b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 BauG)

⁴Die Baukommission kann dem Gemeinderat über den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG) Antrag stellen.

Art.46 Bauverwaltung

¹Die Bauverwaltung führt das Sekretariat der Baukommission, bereitet deren Geschäfte vor und ist zusammen mit dem Präsidenten der Baukommission Baubewilligungsbehörde für kleine Baubewilligungen (Art. 27 BewD).

²Im Baubewilligungsverfahren obliegen ihr:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile, auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel; sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anforderungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD)
- b) die Einholung Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Art. 21 und 22 BewD)
- c) die Verfügung des Verfahrensprogramms gemäss Art. 6 KoG
- d) die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD)
- e) die Antragstellung an die Baukommission
- f) die Durchführung von Einigungsverhandlungen im Falle von lit. g)
- g) der Entscheid - zusammen mit dem Präsidenten der Baukommission - über Gesuche für kleine Baubewilligungen

³Als Organ der Baupolizeibehörde obliegt der Bauverwaltung insbesondere:

- a) die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), die Wahrung über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und allgemein die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen
- b) der Erlass von Baueinstellungsverfügungen und, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungs- und Betriebsverbotes

Vgl. Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD

E Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 47 Planungsausgleich

Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme oder eine Ausnahmebewilligung gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen vertraglich zu verpflichten, unter der Berücksichtigung der Rechtsgleichheit und des Einzelfalles, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

Art. 48 Widerhandlungen

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

Art. 49 Inkrafttreten

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

Art. 50 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

- Baureglement	vom	01.10.1993
- Zonenplan Siedlung Nord	vom	01.10.1993
- Zonenplan Siedlung Süd	vom	01.10.1993
- Schutzzonenplan	vom	01.10.1993
- Zonenplan Gefahrenhinweise	vom	02.02.2009
- Baulinienplan «Sanierung Scharnagel»	vom	11.11.1964
- Baulinienplan «Sagimatt»	von	1960
- Bau- und Strassenbaulinienplan «Buchli»	von	1960
- Aligmentspläne 1 bis 3	von	1959
- Aligmentsplan «Oberdorf I und II	vom	08.06.1960

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden durch den Erlass einer Planungszone nach Art. 62 sowie Art. 36 Abs. 2 BauG.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 3. Februar 2011 bis am 7. März 2011

1. Vorprüfung vom 7. September 2011 mit

Ergänzungsschreiben vom 15. September 2011

2. Vorprüfung vom 27. Februar 2012

Publikation im Amtsanzeiger vom 15. März 2012 und 22. März 2012

Publikation im Amtsblatt vom 21. März 2012

Öffentliche Auflage vom 15. März 2012 bis 16. April 2012

Einspracheverhandlung am 25. Mai 2012

Erledigte Einsprachen: 6

Unerledigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. Juni 2012

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2012

2. Öffentliche Auflage vom 21. Juni 2012 bis 23. Juli 2012

Einspracheverhandlung keine

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: keine

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Sig. ... Der Gemeindeschreiber: Sig. ...

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Niederbipp, 23. August 2012 Der Gemeindeschreiber: Sig. ...

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern am 10. Dezember 2012

Sig. ...

Anhang

- 1 Abkürzungen
- 2 Gesetze
- 3 Richtplan für Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Breitstein»
- 4 Zusammenstellung der wichtigsten eidg. und kant. Erlasse im Bauwesen
- 5 Auszug EGzZGB
- 6 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen
- 7 Inventar Einzelbäume und Baumreihen

Anhang 1

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
E	=	Erhaltungszone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
G	=	Gewerbezone
GF	=	Geschossfläche
GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch
GFZu	=	Geschossflächenziffer unterirdisch
GFZ	=	Grünflächenziffer
GH	=	Gesamthöhe
GA A	=	Gesamthöhe Attika
GL	=	Gebäuelänge
gGA	=	grosser Grenzabstand
GrZ	=	Grünzone
GZ	=	Geschosszahl
I	=	Industriezone
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
UeO	=	Ueberbauungsordnung
WEZ	=	Weilerzone
WHZ	=	Werkhofzone
W	=	Wohnzone
M	=	Mischzone
ZFK	=	Zone für Kiesaufbereitung
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport und Freizeitanlagen

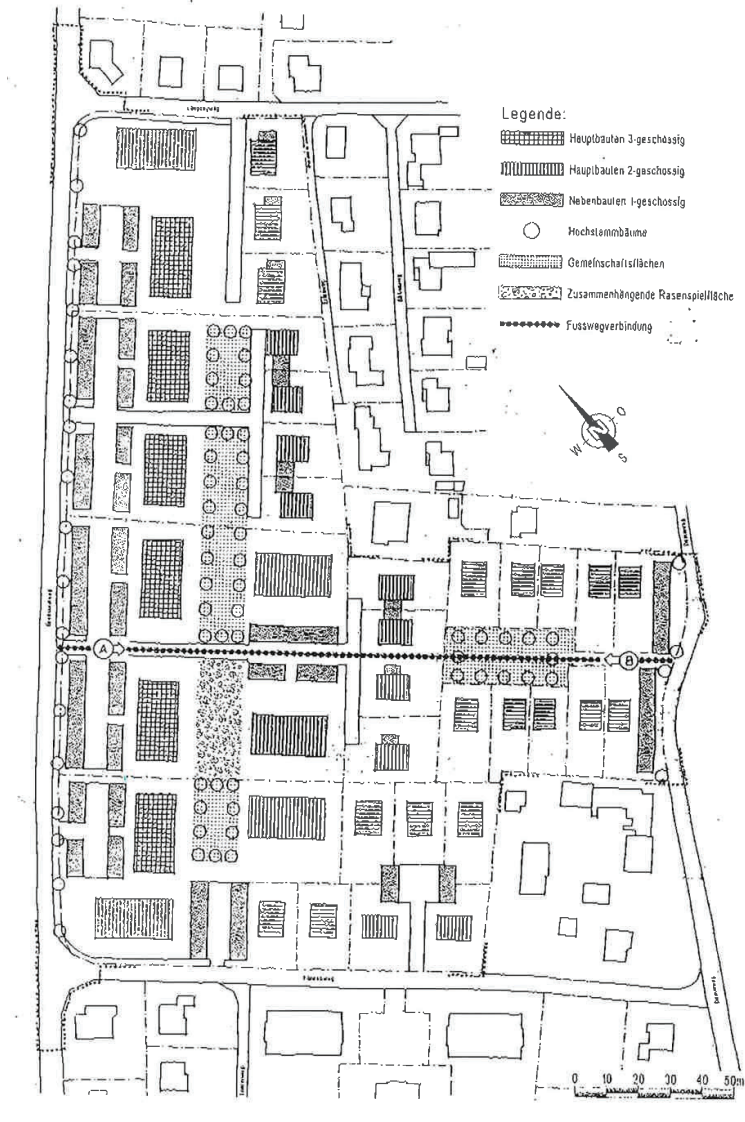
Anhang 2

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 1. Juni 2011
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
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

Anhang 3

Richtplan für Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Breitstein»



Anhang 4

Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen

Stand November 2004

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)
- Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz (SG) vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung (SV) vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)
- Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)

-
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
 - RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StFV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)

- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)
- Waldabstandslinienplan vom 10. Juli 1974, mit Sonderbauvorschriften vom 16. Juni 1976 und den Teilrevisionen vom 18. August 1977, 3. September 1979, 17. Januar 1980, 9. September 1980, 16. Juni 1982, 12. Januar 1983, 14. März 1986.

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)

- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Nachbarrecht und Privates Baurecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

K. Militär, Zivilschutz

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (BZG, SR 520.1)
- Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (ZSV, SR 520.11)

L. Gemeindegewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

M. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

Anhang 5

Art. 79 EGzZGB

Fassung vom 07.06.1970

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a *[eingefügt am 07.06.1970]*

2. An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b *[eingefügt am 07.06.1970]*

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c *[eingefügt am 07.06.1970]*

4. Abort- und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Art. 79d *[eingefügt am 07.06.1970]*

5. Hofstattrecht

¹ 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.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e *[eingefügt am 07.06.1970]*

6. Brandmauern

a Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f *[eingefügt am 07.06.1970]*

b Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g *[eingefügt am 07.06.1970]*

c Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h *[eingefügt am 07.06.1970]*

7. Stützmauern und Böschungen

a Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

Art. 79i *[eingefügt am 07.06.1970]*

b Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k *[eingefügt am 07.06.1970]*

8. Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l *[eingefügt am 07.06.1970]*

9. Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m *[eingefügt am 07.06.1970]*

10. Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n *[eingefügt am 07.06.1970]*

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o *[eingefügt am 07.06.1970]*

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Anhang 6

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand November 2011

Gemeinde Niederbipp

www.niederbipp.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

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.are.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

Anhang 7

Inventar Einzelbäume und Baumreihen

Stand Januar 2011

Definitionen

Objekt	Wert/Merkmal	Ziel	Massnahme
Einzelbaum Kategorie I	Besonderer Baum - Geschichte - Seltenheit z.B. Maulbeerbaum - Schönheit z.B. Einzelbaum - Alter (eher alte Bäume) - Standort z.B. Strassenbäume	- Baum erhalten/schützen - Pflege unterstützen - genauen Standort sichern	Professionelle Baumpflege, Ersatzpflanzung (Grösse, Art), am selben Standort
Einzelbaum Kategorie II	Landschaftsprägender Baum - Standort - Schönheit in der Landschaft - Kultur z.B. Hofbaum - Alter (eher jüngere Bäume)	- ungefähren Standort sichern - Baum erhalten - Pflege unterstützen	Baumpflege unterstützen, Ersatzpflanzung; Standort «in der Nähe»
Baumreihen	- landschaftsprägend - spez. Standorte - Ensemble	- ungefähren Standort sichern - ökologisch wertvoll	Ersatzpflanzungen pflegen, sicherstellen Neupflanzungen
erhaltenswerte Hochstammobstgärten/ Allee	- landschaftsprägend - landschaftsgliedernd - Ensemble	- Hochstammobstgärten und Alleen erhalten/schützen - Pflege unterstützen - ökologisch wertvoll	Ersatzpflanzungen pflegen, sicherstellen Neupflanzungen

Nr.	Parzellen-Nr.	Beschreibung	Abk.	Kat.
01	1142	Apfel-, Birn und Kirschbaumallee	A	2
02	1146	Birn und Kirschbaumallee	A	2
03	129, 1146	Baumgruppe gemischt	HO	2
04	1146, 1147	Apfel-, Birn und Kirschbaumallee	A	2
05	1143, 1144	Apfel-, Birn und Kirschbaumallee	A	2
06	1145	Kirschbaumreihe Die Baumreihe soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.	B	2
07	1148, 1149	Birn und Kirschbaumallee	A	2
08	1150	Birn und Kirschbaumallee	A	2
09	1152	2 Einzelne Kirschbäume	mEB	2
10	1149	Kirschbaumreihe	B	2
11	1967	Hochstammhofstatt	HO	2
12	1828	Hochstammhofstatt	HO	2
13	438	Hochstammhofstatt	HO	2
14	438, 1260, 1645, 1828	Obstbaumreihe Die Baumreihe soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.	B	2
15	1156	Obstbaumreihe Die Baumreihe soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.	B	2
16	1155	Obstbaumreihe Die Baumreihe soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.	B	2
17	1013	Baumgruppe / Hofstatt	HO	2
18	1264	Hochstammhofstatt	HO	2
19	1386	Hochstammhofstatt	HO	2
20	727	Einzelbäume	mEB	2
21	101	Hochstammhofstatt	HO	2
22	1413	Hochstammhofstatt	HO	2
23	1381	Hochstammhofstatt	HO	2

Nr.	Parzellen-Nr.	Beschreibung	Abk.	Kat.
24	631	Hochstammhofstatt	HO	2
25	450	Hochstammhofstatt	HO	2
26	1523	Hochstammhofstatt	HO	2
27	1132	Markanter Einzelbaum	mEB	1
28	729	Hochstammhofstatt	HO	2
29	902	Einzelbaum	mEB	1
30	bei 730	Nussbaum einzeln	mEB	1
31	641, 789	markante Einzelbäume	mEB	2
32	1011	Baumreihe Die Baumreihe soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.	B	2
33	755	Biotop Schulhaus Geerengasse Die Umgebung wird in ihrer Gesamtheit miteinbezogen. Die Anlage soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.		1
34	877	Markanter Einzelbaum	mEB	1
35	90	Einzelbaum Rosskastanie	mEB	1
36	281	Baumgruppe	HO	2
37	320	Baumgruppe	HO	2
38	447	Hochstammhofstatt	HO	2
39	1343	Hochstammhofstatt	HO	2
40	364	Hochstammhofstatt Neu Reg.	HO	2
41	622	Markanter Einzelbaum (Friedenslinde)	mEB	1
42	364	Baumreihe	B	2
43	398	Einzelbaum (Rosskastanie)	mEB	1
44	874	Einzelbaum (Rosskastanie)	mEB	2
45	371	Baumgruppe / Hofstatt	HO	2
46	2188	Baumgruppe / Hofstatt	HO	2

Nr.	Parzellen-Nr.	Beschreibung	Abk.	Kat.
47	735	Einzelbaum	mEB	2
48	2020	Einzelbaum	mEB	2
49	219	Einzelbaum	mEB	2
50	1014	Einzelbaum	mEB	2
51	304	Einzelbaum	mEB	2

Legende:

mEB	markanter Einzelbaum
B	Baumreihe
A	erhaltenswerte Allee
HO	erhaltenswerter Hochstamm-Obstgarten

